

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0681890

ח/מק/194- סמטת הרוזמרין 2-4, מגורים וגני ילדים

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המגרשים, נשואי התכנית, ממוקמים בשכונת קריית אילון במרקם צמודי קרקע בצמוד למתחם של שטחים ציבוריים. מטרת התכנית הינה להוסיף שימוש של גני ילדים, לרבות מעונות יום לגיל הרך, ביעוד קיים של מגורים, על מנת לאפשר פעילות זו במקום. הרחבת השימושים הינה שולית ואינה משנה את אופי השכונה מחד, ומאידך תאפשר נגישות טובה יותר של שירותים ציבוריים לתושבים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/מק-194 סמטת הרוזמרין 2-4, מגורים וגני ילדים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

505-0681890

מספר התכנית

0.490 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5), סעיף 62א (א) (1) (13)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	179637
קואורדינאטה Y	657522

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: רחוב החרצית.
 ממזרח: שטח ציבורי פתוח.
 ממזרח מערב: רחוב סמטת הרוזמרין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	סמ הרוזמרין	4	
חולון	סמ הרוזמרין	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6869	מוסדר	חלק	97-98	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

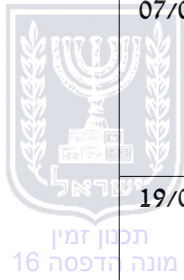


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 5. הוראות תכנית תממ/ 5 / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
17/05/1998	3571	4644	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 15. הוראות תכנית ח/ 1 / 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/ 1 / 15
26/06/2008	3637	5824	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 23. הוראות תכנית ח/ 1 / 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/ 1 / 23
07/05/1978	1681	2434	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 3. הוראות תכנית ח/ 1 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/ 1 / 3
24/06/1982	2351	2829	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 4. הוראות תכנית ח/ 1 / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/ 1 / 4
30/07/1989		3683	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 8. הוראות תכנית ח/ 1 / 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/ 1 / 8
11/06/1992	3491	4015	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 300 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 300



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח / 300 / 1 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 300 / 1 א ממשיכות לחול.	4000	3009	07/05/1992
ח / 300 / 1 / א / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 300 / 1 א / 1 ממשיכות לחול.	4629	2947	19/03/1998
ח / 300 / 1 / א / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 300 / 1 א / 2 ממשיכות לחול.	5582	70	25/09/2006
ח / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1. הוראות תכנית ח / 1 תחולנה על תכנית זו.	267	356	18/12/1952
מק / ח / 300 / 2 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק / ח / 300 / 2 / 1 ממשיכות לחול.	4765		09/06/1999



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהושע פלצמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהושע פלצמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 06 27/03/2019	יהושע פלצמן	27/03/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		18: 31 11/03/2019	יהושע פלצמן	10/03/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	איריס נפתלי			ראשון לציון	שדות	11	03-6024122		meir@hamo vil9091.co.il
	פרטי	מאיר נפתלי			ראשון לציון	שדות	11	03-6024122		meir@hamo vil9091.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		איריס נפתלי			ראשון לציון	שדות	11	03-6024122		meir@hamovil9091. co.il
בעלים		מאיר נפתלי			ראשון לציון	שדות	11	03-6024122		meir@hamovil9091. co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יהושע פלצמן	28753		תל אביב- יפו	נמל תל אביב	4	03-6024122		joshua255@g mail.com
מודד	מודד	מאסרוה חוסאם	894		טייבה	(1)		052-2650723		Mhmed10@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת שימוש גן ילדים, לרבות מעון יום לגיל הרך, בייעוד מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת שימוש גן ילדים ומעון יום לגיל הרך בייעוד מגורים אי עפ"י סעיף 62א(א1) ס"ק 13 לחוק.
- ב. קביעת הוראות בינוי עבור גן ילדים ומעון יום לגיל הרך עפ"י סעיף 62א(א) ס"ק 5 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

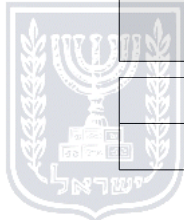


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	98,97



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	490	100
סה"כ	490	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	489.3	100
סה"כ	489.3	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים.</p> <p>ב. גני ילדים ומעונות יום לגיל הרך.</p> <p>ג. לא יותר שימוש בו זמני למגורים ולגני ילדים ומעונות יום בחלקה אחת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>גני ילדים ומעונות יום לגיל הרך :</p> <p>א. תותר הפעלת מעונות יום לגיל הרך וגני ילדים במפלסים שמעל הקרקע בלבד.</p> <p>ב. מספר כיתות הגן, מספר הילדים והשירותים הנדרשים בכל קומה יקבע עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.</p> <p>ג. בשימוש גני ילדים ומעונות יום תותר כניסה חלופית מרח' החרצית.</p> <p>ד. תותר התקנת שער לכיוון השצ"פ לצורכי מילוט בלבד וללא חריגה לתחום השצ"פ באישור מהנדס/ת העיר.</p> <p>ה. בשימוש גני ילדים ומעונות יום לגיל הרך תותר הקמת סככות הצללה בחצרות המסומנות בלבד עד לגבול החלקה. ההצללות יהיו מקורות באריג הצללה או רשת צל. פרט ההצללה יאושר ע"י מהנדס/ת העיר.</p> <p>ו. תותר התקנת הצללות במפלס הגג ככל שמפלס זה משמש כחצר לגני ילדים באישור מהנדס/ת העיר.</p> <p>ז. יאושר שינוי בחומרי חיפוי הקירות בלבד, ושינוי בבינוי לרבות פתחים ויציאות לחצר באישור מהנדס/ת העיר.</p> <p>ח. בשימוש של גני ילדים תותר פתיחה של הקיר המשותף בין החלקות.</p> <p>מגורים :</p> <p>ט. הנחיות הגמר והבינוי למגורים יהיו בכפיפות לתכניות המאושרות.</p> <p>י. בייעוד מגורים לא יותרו הצללות הבד המצוינות בסעיפים ה' ו-ו'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1	3 (5)	10	1 (4)	175	(3)		15 (2)	160 (1)	250	97	מגורים א'	
(7)	(7)	(7)	(7)	1	3 (5)	10	1 (4)	175	(3)		15 (2)	160 (1)	240	98	מגורים א'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

זכויות והוראות בניה עפ"י תכנית ח/מק/1/300/2

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטחים כוללים את השטח המותר לפי תכנית ח/מק/1/300/2. בנוסף לשטח זה ניתן להוסיף שטח עלית גג לפי תכנית ח/מק/1/23.

(2) עבור חניה לפי ח/מק/1/300/2.

(3) שטח המרתף בהתאם להוראות תכנית המתאר ח/מק/1/15.

(4) לפי תכנית: ח/מק/300/1.

(5) קומה א' וקומת גג מעל קומת הקרקע.

(6) קו בניין לרחוב החרצית: 3.0 מ', קו בניין לסמטת הרוזמרין: 4.0 מ', קו בניין צפון מזרחי: 4.0 מ', קו בניין דרום מזרחי: 0.0 מ' עם קיר משותף.

(7) קו בניין לסמטת הרוזמרין: 4.0 מ', קו בניין צפון מזרחי: 4.0 מ', קו בניין צפון מערבי: 0.0 מ' עם קיר משותף, קו בניין דרום מזרחי: 3.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

בשימוש עבור גני ילדים בלבד יתאפשר לוותר על החניות בתחום החלקות, באישור אגף התנועה של הרשות המקומית.
בשימוש גני ילדים, הורדת והעלאת נוסעים תבצע במפרצים הקיימים על רח' החרצית, בחזית המגרש, ללא הקצאה ייעודית.
בשימוש מגורים החניה תהיה ללא שינוי, בתחום החלקות ועל פי הנחיות בינוי לקוטגיים מתכנית מאושרת ח/300/1/א/2.

6.2

ניהול מי נגר

א. תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע להחדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
ב. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרשים באמצעים הנדסיים להשהיית מי נגר, כדוגמת חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, ריצוף חוץ חדיר וכדו'.
ג. שטח חלחול קטן מ 15% יהיה בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

א. אישור אגף התנועה של הרשות המקומית.
ב. אישור אגף התברואה של הרשות המקומית.
ג. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הנפקת כל האישורים הנדרשים מתוקף החוקים והתקנות החלים בעת הגשת הבקשה להיתר.

6.4

תשתיות

א. כל קווי החשמל, התקשורת, המים והביוב בשטח בתכנית, לרבות החיבורים לבתי המגורים, יהיו תת קרקעיים.
ב. תותר העברת מערכת תשתית עירונית בתחום מגרשי המגורים בהתאם לחוקי העזר העירוניים וכן תינתן לרשויות העירוניות אפשרות גישה לאחזקה כפי שיקבע ע"י מהנדס/ת העיר.

6.5

היטל השבחה

הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית.