

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0546853

"ח/מק/183-רח' משה דיין 40 חולון - הרחבת מרפסות"



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

תוספת 452 מ"ר לשטח עיקרי, מכוח סעיף 62א(א)(16) בחוק התכנון והבנייה - הגדלת שטח לבנייה ברשות עירונית- לצורך הרחבת מרפסות קיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

"ח/מק-183 רח' משה דיין 40 חולון - הרחבת מרפסות"

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

505-0546853

1.2 שטח התכנית

4.790 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 16

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	178325
קואורדינאטה Y	656450

1.5.2 תיאור מקום

רח' משה דיין 40 חולון שכונה בן גוריון

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	דיין משה	40	

שכונה בן גוריון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6760	מוסדר	חלק	198	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10. הוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10 / ד / 10
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
23/04/1958		596	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1. הוראות תכנית ח/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח / 1
17/05/1998	3571	4644	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 15 / 1. הוראות תכנית ח/ 15 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח / 1 / 15
26/06/2008	3637	5824	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 23 / 1. הוראות תכנית ח/ 23 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח / 1 / 23
07/05/1978	1681	2434	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 3 / 1. הוראות תכנית ח/ 3 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח / 1 / 3
24/06/1982	2351	2829	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 4 / 1. הוראות תכנית ח/ 4 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח / 1 / 4

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח / 1 / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/8. הוראות תכנית ח/1/8 תחולנה על תכנית זו.	3683		30/07/1989
ח / 266	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/266. הוראות תכנית ח/266 תחולנה על תכנית זו.	2547		28/06/1979
ח / 518	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/518. הוראות תכנית ח/518 תחולנה על תכנית זו.	5367	1613	15/01/2005

הערה לטבלה:

*להלן התכנית הראשית"



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יונתן שטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יונתן שטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		04/11/2018	יונתן שטיין	19/06/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	צורי גלילי			תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	073-7372622	073-7372623	tzuri.galili@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צורי גלילי			תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	073-7372622	073-7372623	tzuri.galili@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	יונתן שטיין			רמת גן	שלם	3	072-2705669		yonatan@ysarch.co.il
	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	(1)		04-6281066		mohamed83@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 30100.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הגדלת שטחי המרפסות למען רווחת הדיירים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת 452 מ"ר שטח עיקרי עבור הרחבת מרפסות קיימות, מכח סעיף 62א(א)(16).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח פרטי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	1
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד א'	4,790	100
סה"כ	4,790	100

מצב מוצע

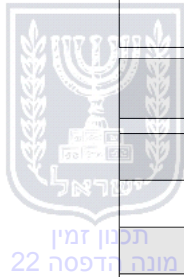
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	4,684.06	97.70
שטח פרטי פתוח	110.04	2.30
סה"כ	4,794.1	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>הערה: שינוי היעוד הוא רק התאמה למבא"ת אך כל הזכויות בהתאם ליעוד של "התכנית הראשית" - אזור מגורים מיוחד א .</p> <p>-קומה מפולשת למטרות גינון, חניה, חדרי מדרגות, חדרים למערכות טכניות ומחסנים לדיירי הבנין.</p> <p>-קומות מגורים לדירות, מרחבים מוגנים, מרפסות שמש, חדרי מדרגות ומערכות טכניות. גג עליון לחדרי מדרגות ומערכות טכניות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. הרחבת מרפסות בתחום קורות קיימות.</p> <p>2. לא תותר סגירת המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא.</p> <p>3. חומרי הגמר והפרטים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק תחום בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח, ויחולו עליו ההוראות הבאות :</p> <p>א. לא תותר עליו כל בניה.</p> <p>ב. השטח לא יגודר ויהיה מיועד לגינון בלבד.</p> <p>ג. לא יותר מעבר כלי רכב מרחוב רבינוביץ למגרש דרך הש.פ.פ.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מג	מג	מג	מג	מג	מג	מג	מג	מג
10 (6)	7 (5)	8 (4)	8 (3)	15	66	85 (2)	6730 (1)	4790	1	מגורים	מגורים ב'	

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

הערה ברמת הטבלה:

השטח העיקרי כולל 452 מ"ר שנוספו ע"פ תוכנית זו למרפסות בלבד.
שינוי היעוד ביחס לתכנית התקפה נובע מהדרישה להתאמה למבא"ת בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: תוספת של 460 מ"ר לשטח עיקרי.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: 85% תכסית מרתף לקומה 2X קומות.
- (3) לכיוון מזרח.
- (4) לכיוון מערב.
- (5) לכיוון דרום.
- (6) לכיוון צפון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ותאושר על ידי אגף התנועה בעיריית חולון.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכו') מחזרת פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכו"ב, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת שיאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם כל ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ולמדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>מימוש בניית המרפסות על פי ההנחיות המרחביות הרלוונטיות, יהיה בתנאי הרחבת כל האגף בו זמנית ובחומרים אחידים וזהים לסוג ולגוון של המבנה הקיים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תשתיות</p> <p>התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות ובאישור הועדה המקומית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 -תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.</p> <p>הגבלת בניה בגין רעש מטוסים: התכנית ממוקמת בתחום רעש מטוסים - מר"מ 1.</p> <p>היתר בניה/הקלות/שימושים חורגים יינתנו בהתאם להוראות פרק ז' לתמ"א, כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א-2 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כתנאי להיתר בניה.</p>	<p>6.7</p>

7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>התנייה</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>מספר שלב</p>
	<p>לא רלוונטי</p>	<p>1</p>

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש עד 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22