

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0531558

ח/מק/184-בית לחם 19 חולון- שינוי קו בניין



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי חולון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הגדרת קווי בניין בפרויקט תמ"א 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ח/מק/184-בית לחם 19 חולון- שינוי קו בניין
מספר התכנית	מספר התכנית	505-0531558
שטח התכנית	שטח התכנית	0.998 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חולון
	קואורדינאטה X	250657
	קואורדינאטה Y	300180

1.5.2 תיאור מקום
 רחוב בית לחם 19 - שכונת קרית שרת בחולון.
 גוש 7341, חלקה 13.
 חלקות גובלות: צפון - 12, מזרח - 59, דרום - 53, מערב - 60.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות:

נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קרית שרת



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7341	מוסדר	חלק	13	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 10 / ד / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10. הוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10 תחולנה על תכנית זו.	6189	2086	17/01/2011
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תמא/ 38 / 1 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 1 / א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 1 / א תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 2. הוראות תכנית תמא/ 38 / 2 תחולנה על תכנית זו.	6069	2217	10/03/2010
תמא/ 38 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
ח / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 ממשיכות לחול.	596		23/04/1958
ח / 1 / 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 15. הוראות תכנית ח / 1 / 15 תחולנה על תכנית זו.	4644	3571	17/05/1998
ח / 1 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 23. הוראות תכנית ח / 1 / 23 תחולנה על תכנית זו.	5824	3637	26/06/2008

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח / 1 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 4. הוראות תכנית ח / 1 / 4 תחולנה על תכנית זו.	2829	2351	24/06/1982
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 / 146 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 146 / א ממשיכות לחול.	2213		14/04/1976

הערה לטבלה:

להלן התכנית הראשונית



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	חוות דעת עצים	14: 50 18/06/2018	רז מיכלוביץ	18/06/2018	1	1: 100	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	10: 14 15/07/2019	רז מיכלוביץ	18/06/2018	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	09: 54 10/06/2019	יונתן שטיין	23/01/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
יזם	פרטי	רפי דדוש		קליין מאז"ה התחדשות עירונית בע"מ	חולון	המשביר	1	054-4246688		



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רפי דדוש		קליין מאז"ה התחדשות עירונית בע"מ	חולון	המשביר	1	054-4246688		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מיופה כוח	רפי דדוש		קליין מאז"ה התחדשות עירונית בע"מ	חולון	המשביר	1	054-4246688		



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	11518582		רמת גן	שלם	3	072-2705669		yonatan@ysa rch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	רז מיכלוביץ			רחובות	(1)		077-5319503		decoraz@gmail.com
	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	(2)		09-7990140		

(1) כתובת : ת.ד 2310 רחובות 7612201.

(2) כתובת : ת.ד 3870.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

קביעת קווי בנין בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי קו בנין קדמי לרחוב בית לחם מ-5 מ' ל-1.6 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4.
- 2) שינוי קו בנין אחורי מ-6 מ' ל-1.4 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4.
- 3) קביעת קווי בנין קדמי ואחורי למרפסות 2 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	996	100
סה"כ	996	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	998.09	100
סה"כ	998.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



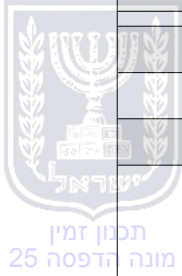
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים- הגדרת יעוד בהתאם למבא"ת
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות לא תותר סגירת מרפסות בכל צורה שהיא. הבניה למרפסות תהיה באגף שלם. לא תותר בניית מרפסת בקומת הגג. כל שינוי מהוראה זו יחשב סטיה ניכרת.
ב	קווי בנין קו בניין קדמי לרחוב בית לחם 1.6 מ' וקו בנין קדמי למרפסות 2 מ'. קו בניין אחורי 1.4 מ' ו-2 מ' למרפסות. קווי בנין צידיים 3 מ' ללא שינוי מתוכנית ראשית. במקרה של הריסה ובנייה מחדש יוחזרו קווי הבנין לקווי בנין טרם תכנית זו: קו בנין קדמי לרחוב בית לחם - 5 מ' קו בנין אחורי - 6 מ' קווי בנין צידיים- 3 מ'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
קדמי					שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
1.6 (6)			15 (2)				1871 (1)	996	מגורים ב'
אחורי					שרות	עיקרי			
1.4 (5)									
צידי- שמאלי									
3 (4)									
צידי- ימני									
3 (3)									
מעל הכניסה הקובעת									
4 (2)									

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:

לא תותר הוספת שטחיים עיקריים שלא לצורך הרחבת המרפסות ולא ניתן יהיה לנייד שטחים שלא נוצלו לטובת הרחבת מרפסות לשימושים אחרים. בקשה להקלה בקווי הבניין מתכנית זה תחשב כסטייה ניכרת כולל צורך למיגון (ממ"דים)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית מאושרת

108%+30%.

(2) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: לפי תכנית מאושרת.

(3) לכיוון דרום- ללא שינוי מתכנית ראשית.

(4) לכיוון צפון- ללא שינוי מתכנית ראשית.

(5) לכיוון מזרח- קו בניין אחורי 2 מ' למרפסות ..

(6) לכיוון מערב- קו בנין קדמי 2 מ' למרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ותאושר על ידי אגף התנועה בעיריית חולון.</p>
6.2	בניה ירוקה
	<p>בקשות להיתר בניה מתוקף תוכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בניה הירוקה, כגון: שימור אנרגיה(באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכו') מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכו'ב, על פי הנחיות התקפות לאותה עת שיאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>תנאי מתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם כל ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיו ולמדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>א) יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.</p> <p>ב) ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם ע"י להחדירם לתת קרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופני למערכת הניקוז.</p> <p>ג) השטחים המגוננים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.</p> <p>ה) בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרש.</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p>
6.5	סטיה ניכרת
	<p>לא תותר סגירת המרפסות בכל צורה שהיא.</p> <p>לא ניתן לבקש הקלה בקווי הבנין .</p>
6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<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>



6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. שיפוץ כל חזיתות הבניין.</p> <p>ב. אישור חומרי גמר על ידי מהנדסת העיר או מי מטעמה.</p> <p>ג. 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>ד. לא תותר הוספת שטחים עיקריים שלא לצורך הרחבת המרפסות ולא ניתן יהיה לנייד שטחים שלא נוצלו לטובת הרחבת מרפסות לשימושים אחרים.</p>

6.8	תשתיות
	התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות ובאישור הועדה המקומית.

6.9	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל היטל השבחה כחוק בהתאם לתוספת השלישית בחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

עם אישור התכנית.	
------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 25