

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0769968

ח/מק/196- רח' קק"ל 12 - שינוי קו בניין למרפסות



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

שינוי קו בניין קדמי במגרש עבור מרפסות וקביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ח/מק/196- רח' קק"ל 12 - שינוי קו בניין למרפסות

ומספר התכנית

505-0769968

מספר התכנית

1.062 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), 62א (א) (4), (5)

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	180184
קואורדינאטה Y	657177

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: גוש: 7341	חלקה: 18	מגורים
מדרום: גוש: 7341	חלקה: 62	רחוב קק"ל
ממזרח: גוש: 7341	חלקה: 22	מגורים
ממערב: גוש: 7341	חלקה: 90	שטח ציבורי פתוח

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	קרן קיימת	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7341	מוסדר	חלק	21	

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
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
30/05/2002	5076	5076	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/36/א
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1/38/א
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/2/38
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3/38
13/12/2016	1488	7400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3/38/א



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10. הוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
ח / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10. הוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10 תחולנה על תכנית זו.	596		23/04/1958
ח / 1 / 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10. הוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10 תחולנה על תכנית זו.	4644	3571	17/05/1998
ח / 1 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10. הוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10 תחולנה על תכנית זו.	5824	3637	26/06/2008
ח / 1 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10. הוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10 תחולנה על תכנית זו.	2829	2351	24/06/1982
ח / 1 / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10. הוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10 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

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאת לאה דנקנר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאת לאה דנקנר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 53 12/03/2020	ליאת לאה דנקנר	24/11/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18

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
	אחר	דנקנר 38	5160104 69	דנקנר 38 מחדשים איכות חיים קק"ל 12 חולון בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים) (1	89	09-9617000		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : בניין קומה 12.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דנקנר 38	5160104 69	דנקנר 38 מחדשים איכות חיים קק"ל 12 חולון בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים) (1	89	09-9617000		alon@dankner38.co. il

(1) כתובת : בניין קומה 12.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

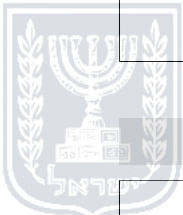
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		רויטל יוריסט	28006	יורטיס	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	132	03-6081960		

(1) כתובת : מרכז עזריאלי 3 . מגדל משולש קומה 37.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ליאת לאה דנקנר	114060	ליאת דנקנר	הרצליה	מדינת היהודים		09-9617006		liat@liatdank ner.co.il
מודד	מודד	חוסאם מסאורה	894	מסאורה חוסאם - הנדסת מדידות	טייבה	(1)		09-7990140		mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת : טייבה משולש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

שינוי קו בניין קדמי להוספת מרפסות, לשיפור דיור במבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין קדמי למרפסות במגרש לפי סעיף 62א (א) ס"ק 4 לחוק.

2. קביעת הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) ס"ק 5 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

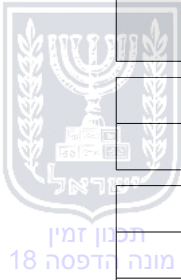
יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	21
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	21
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,062.4	100
סה"כ	1,062.4	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,062.4	100
סה"כ	1,062.4	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. לא תותר סגירת קירות המרפסת מהחזית בכל צורה שהיא, כל שינוי ייחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ב. הבנייה למרפסות תהיה באגף שלם.</p> <p>ג. הוספת המרפסות מחייבת את שיפוץ כל חזיתות המבנה.</p> <p>ד. לא תותר בניית מרפסות בקומת הגג.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קו בניין קדמי לרח' קרן קיימת - 5 מ', קו בניין קדמי למרפסות 2.0 מ'.</p> <p>קו בניין צידי מערבי הגובל בחלקה 90 - 3.0 מ'.</p> <p>קו בניין צידי מזרחי הגובל בחלקה 22 - 3.0 מ'.</p> <p>קו בניין אחורי הגובל בחלקה 18 - 6.0 מ'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות		עיקרי						
5 (6)	6 (5)	3 (5)	3 (5)	4 (4)	16 (1)					1492 (1)	1062.4	21	מגורים	מגורים ד'

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 בנייה עפ"י תכנית ח/146/א

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לתכנית המאושרת ח/146/א.
- (2) שטחים למרחבים מוגנים עפ"י הנחיות התגוננות אזרחית.
- (3) שטח המרתף בהתאם להוראות תכנית ח/15/1 שבתוקף.
- (4) מעל קומת עמודים.
- (5) כמפורט בתשריט.
- (6) כמפורט בתשריט: קו בניין קדמי לרחוב קרן קיימת 5 מטר, קו בניין קדמי למרפסות 2 מטר. כל שינוי בעניין קווי הבניין יחשב סטייה ניכרת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים להגשת היתר בניה:

- 1) ההיתר יכלול את שיפוץ כל חזיתות המבנה.
- 2) אישור חומרי גמר ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה.
- 3) אישור אגף התנועה לתכנית החניה.

6.2**ניהול מי נגר**

- א) יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקעי בתחומי המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדירה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.
- ב) ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם ע"מ להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת קרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ג) השטחים המגוננים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'.
- ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.
- ה) בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסיכנית במים ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרש.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט, בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח 21.

6.4**בניה ירוקה**

- בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת קיימא, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.

6.5**היטל השבחה**

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18