

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0906859

ח/מק/212 רח' מפרץ שלמה 41 - קביעת קו בניין למרפסות

תל-אביב

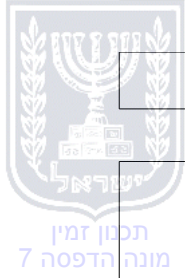
מחוז

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

הגדרת קו בניין לצורך תוספת מרפסות בחזית לרחוב מפרץ שלמה, כדי לאפשר שיפור דיור במבנה הקיים והסדרת מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ח/מק/212 רח' מפרץ שלמה 41 - קביעת קו בניין למרפסות
1.2 שטח התכנית	מספר התכנית 505-0906859
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
1.2 שטח התכנית	מספר התכנית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית לפי סעיף בחוק 62א (א), 62א (א) (5)
1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
1.2 שטח התכנית	מספר התכנית סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי****חולון****קואורדינאטה X**

180127

קואורדינאטה Y

656914

1.5.2 תיאור מקום

רחוב מפרץ שלמה 41

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה

תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	מפרץ שלמה	41	

שכונה

קרית שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6755	מוסדר	חלק	312	

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
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
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
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
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח/ 290	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 290 ממשיכות לחול.	2558		09/08/1979



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בלנקה נסים ביסטריצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בלנקה נסים ביסטריצקי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		04/10/2020	בלנקה נסים ביסטריצקי	15: 19 17/02/2021		לא

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	גלבוע כהן			חולון	מפרץ שלמה (1)	41			contact@mirpasot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כח בשם דיירי הבניין.

1.8.2 יזם**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
	עורך ראשי	בלנקה נסים ביסטריצקי		בלנקה נסים- ביסטריצקי	באר יעקב	באר יעקב	40	08-6727338		bluna@zahav.net.il
	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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**

הגדרת קו בניין לצורך תוספת מרפסות בחזית לרחוב מפרץ שלמה, כדי לאפשר שיפור דיור במבנה הקיים והסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) קביעת קו בניין קדמי לרח' מפרץ שלמה, 2.00 מ' למרפסות לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- 2) שינוי קו בנין קדמי להסדרת מצב קיים, מ- 5.00 מ' ל- 3.60 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
- 3) שינוי בהוראות הבינוי לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	100	גבול מגבלות בניה
יעוד	תאי שטח כפופים	גבול מגבלות בניה
מגורים ב'	100	גבול מגבלות בניה

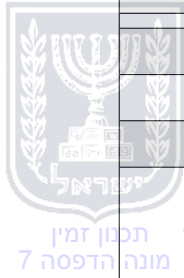
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ד	1,153	100
סה"כ	1,153	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,151.09	100
סה"כ	1,151.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא, כל שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת. ב. הבנייה למרפסות תהיה באגף שלם. ג. לא תותר בניית מרפסת בקומת הגג.
ב	קווי בנין במקרה של הריסה ובניה מחדש יחזרו קווי הבנין לקווי בנין טרם תכנית זו: קו בנין קדמי לרח' מפרץ שלמה : 5.00 מ'. קו בנין צידי מזרחי הגובל בחלקה 313 : 4.00 מ'. קו בנין צידי מערבי הגובל בחלקה 342 : 4.00 מ'. קו בנין אחורי הגובל בחלקה 316 : 6.00 מ'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ב'	100	1153	1619 (1)	(2)		(3)	3694 (4)	(5)	(6)	4	4	6	3.6 (7)

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:

התאמת היעוד להנחיות מבא"ת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים עיקריים עפ"י תכנית ח/146 א. חדרי יציאה לגג יותרו מעבר לשטח העיקרי המצויין בטבלה, עפ"י ח/1/23.

(2) ממ"ד לכל דירה עפ"י תקנות התגוננות אזרחית.

(3) עפ"י תכנית ח/15/15 שבתוקף.

(4) סך השטח אינו כולל: חדרי יציאה לגג, מרפסות פתוחות ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.

(5) 18 יח"ד עפ"י היתר.

(6) 6 קומות מעל קומת עמודים עפ"י היתר.

(7) קו בניין קדמי לרח' מפרץ שלמה: 3.6 מ', קו בנין למרפסות: 2.00 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

- (א) היתר יכולול את שיפוץ כל חזיתות המבנה.
 (ב) אישור חומרי גמר ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה.

6.2**ניהול מי נגר**

- (א) יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה 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 הקרקע 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 וחסיכונית במים ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרש.

6.3**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4/2 - תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה, התכנית כלולה במר"מ 1.
 התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.

6.4**סטיה ניכרת**

- שינוי קווי בנין יהווה סטיה ניכרת.
- סגירת מרפסות תהווה סטיה ניכרת.
- בניית מרפסות שלא באגף שלם תהווה סטיה ניכרת.

6.5**היטל השבחה**

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7