

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0704437

ח/מק/ 209 שינוי קווי בנין ברח' דקר 12-6 , חולון

תל-אביב

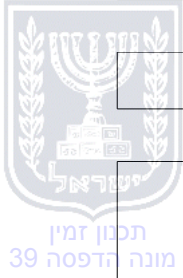
מחוז

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 קווי בנין למרפסות והסדרת קווי בניין במצב קיים במסגרת פרויקט תמ"א 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	505-0704437	
שטח התכנית	2.169 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (א) (4), 62א (א) (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	180300
קואורדינאטה Y	657375

1.5.2 תיאור מקום

רחוב דקר 6,8,10,12 חולון.
 רח' דקר 6 - גוש 7341 חלקה 26
 רח' דקר 8 - גוש 7341 חלקה 26
 רח' דקר 10 - גוש 7341 חלקה 24
 רח' דקר 12 - גוש 7341 חלקה 24

חלקות גובלות לתכנית:
 מצפון: גוש 7341 חלקות 53, 60
 ממזרח: גוש 7341 חלקות 61, 70
 מדרום: גוש 7341 חלקה 62
 ממערב: גוש 7341 חלקה 56

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	אח"י דקר	חולון
	8	אח"י דקר	חולון
	6	אח"י דקר	חולון
	12	אח"י דקר	חולון

קרית שרת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7341	מוסדר	חלק	24, 26	

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 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/04/1958		596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1
17/05/1998	3571	4644		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
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
14/04/1976		2213	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/146/א. הוראות תכנית ח/146/א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ח/146/א
18/05/2005	2640	5397		כפיפות	תמא/38
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/1/א. הוראות תכנית תמא/38/1/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/1/א
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/2. הוראות תכנית תמא/38/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/2
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/3. הוראות תכנית תמא/38/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/3
29/12/1976		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3/40/23. הוראות תכנית 3/40/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3/40/23



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/2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /4. 2. הוראות תכנית תמא/4 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל שפיגלמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל שפיגלמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר מעודכן 10.06.2021	11: 35 13/06/2021	טל שפיגלמן	10/06/2021		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	אלעד כהן	2469963 9		נס ציונה	צפצפה (1)	1	054-4822019		elad@zlaw.co.il
	פרטי	ירדנה ספיר	1483430 3		חולון	סוקולוב	28	03-5045253		sapirlaw@yars.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הצפצפה א1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלעד כהן			נס ציונה	צפצפה (1)	1	054-4822019		elad@zlaw.co.il
פרטי	ירדנה ספיר			חולון	סוקולוב	28	03-5045253		sapirlaw@yars.net

(1) כתובת: הצפצפה א1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אלעד כהן			נס ציונה	צפצפה (1)	1	054-4822019		elad@zlaw.co.il
בעלים		ירדנה ספיר			חולון	סוקולוב	28	03-5045253		sapirlaw@yars.net

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מיופה כוח בשם דיירי הבניין

(1) כתובת: הצפצפה א1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טל שפיגלמן	118505		גבעת ח"ן	(1)				tal@redmark. co.il
מודד	מודד	איסר בדיר	1182		כפר קאסם	(2)				aisar26bader @gmail.com

(1) כתובת : ברכת עם.

(2) כתובת : עומר בן אל חטאב 68 כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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 קווי בנין למרפסות והסדרת קווי בניין למצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1. קביעת קווי בנין למרפסות לרח' דקר - 1 מ' לפי סעיף 62 א(א) (4) לחוק .
2. שינוי קו בנין צידי לרח' דקר חלקה 24 מ-3 מ' ל 2.70 מ' בהתאם למצב קיים לפי סעיף 62 א(א) (4) לחוק .
3. שינוי קו בנין אחורי חלקה 24 מ-6 מ' ל- 4.80 מ' בהתאם למצב קיים לפי סעיף 62 א(א) (4) לחוק .
4. שינוי קו בנין קדמי לרח' דקר חלקה 26 מ-5 מ' ל-3 מ' בהתאם למצב קיים לפי סעיף 62 א(א) (4) לחוק .
5. שינוי קו בנין אחורי חלקה 26 מ-6 מ' ל-4.60 מ' בהתאם למצב קיים לפי סעיף 62 א(א) (4) לחוק .
6. קביעת הוראות בינוי לפי סעיף 62 א(א) (5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101,100
סימון בתשריט	יעוד
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים
101,100	101,100

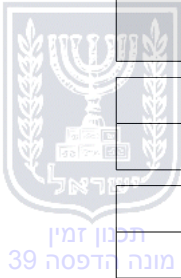
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ד	2,163	100
סה"כ	2,163	100

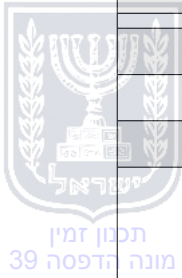
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,169.48	100
סה"כ	2,169.48	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים-הגדרת יעוד בהתאם למבא"ת
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. לא תותר סגירת קירות המרפסות מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא.</p> <p>2. הבניה למרפסות תהיה באגף שלם.</p> <p>3. המרפסות יבנו בחומרי גמר בהתאם לחומרי הגמר של המבנה.</p> <p>- כל סטיה מהוראות אלה ייחשב סטיה נכרת</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>חלקה 24 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - קו בניין צידי לרחוב דקר 2.70 מ' וקו בנין למרפסות 1 מ' - קו בניין אחורי מערבי בהתאם למצב קיים 4.80 מ' - קו בניין קידמי צפוני לרחוב יום הכיפורים הגובל בחלקה 53 5 מ'. - קו בניין צידי דרומי הגובל בחלקה 25 3 מ'. <p>חלקה 26 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - קו בניין קדמי לרחוב דקר 3 מ' וקו בנין למרפסות 1 מ' - קו בניין אחורי צפוני הגובל בחלקה 53 4.60 מ'. - קו בניין צידי מערבי הגובל בחלקה 24 3 מ'. - קו בניין צידי מזרחי הגובל בחלקה 27 3 מ'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי														
				מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי						
				(6) 4	(5)	(4)	(3) 1001		(2)	(1) 1562	1113	100	מגורים ב'	מגורים ב'
				(6) 4	(5)	(4)	(3) 950		(2)	(10) 1482	1056	101	מגורים ב'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

זכויות בניה - ללא שינוי מ"התכנית הראשית".
התאמת היעוד בהתאם להנחיות מבא"ת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עפ"י תכנית מאושרת ח/146/א (לא כולל שטח חדרי יציאה לגג)..
- שטחים לטובת מרחבים מוגנים עפ"י הנחיות התגוננות אזרחית.
- עפ"י תכנית מאושרת ח/15/1 ובתכנית 85% בהתאם לתכנית תמ"א 1..
- 15 יח"ד לדונם. עפ"י תכנית מאושרת ח/146/א.
- ללא שינוי מהתכנית הראשית..
- 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת. לפי תכנית ח/146/א'.
- בהתאם לתשריט. לרחוב דקר קו בנין למרפסות 1 מ'.
- דרומי.
- צפוני לרחוב יום הכיפורים.
- עפ"י תכנית מאושרת ח/146/א (לא כולל שטח חדרי יציאה לגג). שטח הבניה הכולל יהיה 108% משטח המגרש, בתוספת מרפסות 30% משטח הבניה..
- לרחוב דקר קו בנין למרפסות 1.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	אישור חומרי גמר ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה.
6.2	בניה ירוקה
	בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.3	ניהול מי נגר
	א) יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלוחלים 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"י המחדירים 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: מונח הדפסה 39 מונח הדפסה 39 חצץ חלוקים וכד' ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב. ה) בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרש.
6.4	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.
6.5	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק
6.6	סטיה ניכרת
	1. שינוי בקווי בנין. 2. סגירת מרפסות. 3. בניית מרפסות שלא באגף שלם.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39