

מאשרת

וכסד סלס

ביטומת מס' 7

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ח-1 תיקון 23

תכנית מפלס הגג

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי חולון יפוי ברשומות

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

מ א ו ש ר ת

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לעדכן את הוראות תכנית מתאר ח/1 על תיקוניה במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג לרווחת התושבים, להביא ע"י כך להתחדשות מבנים קיימים, לשפר את עיצוב הבניין תוך התייחסות למתקנים הטכניים על גג המבנה.

מחוז תל אביב

תכנית מס' ח-1 תיקון 23

יפורסם
ברשומות

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מפלס הגג	1.1 שם התכנית	יפורסם ברשומות
כל מרחב תכנון מקומי חולון	1.2 שטח התכנית	
מתן תוקף	1.3 מהדורות	
4	שלב	
15 ינואר 2008	מספר מהדורה	
תכנית מתאר מקומית	תאריך עדכון	
• ללא איחוד וחלוקה.	1.4 סיווג התכנית	יפורסם ברשומות
• כן	סוג התכנית	
• לא	סוג איחוד וחלוקה	
ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• לייר	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התכנית

חולון	1.5.1 נתונים כלליים	
657,500	מרחב תכנון מקומי	
179,500	קואורדינטה X	
	קואורדינטה Y	
כל מרחב תכנון מקומי חולון	1.5.2 תאור מקום	
חולון	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	
• כל תחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	

ישוב חולון
שכונה לא רלוונטי
רחוב לא רלוונטי
מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

יפורסם
ברשומות

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לא רלוונטי				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

יפורסם
ברשומות

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

יפורסם
ברשומות

בת ים, ראשון לציון, תל אביב, אזור, מקווה ישראל
--

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ח-1	שינוי	כל הערות התכנית הראשית תחולנה על תכנית זו אלא אם כן נרשם אחרת בתכנית זו.		
ח-1 תיקון 4	שינוי	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה תחולנה הוראות תכנית זו.		
ח-1 תיקון 4 ד'	ביטול			
ח-1 תיקון 8	שינוי	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה תחולנה הוראות תכנית זו.		
ח-1 תיקון 10א	ביטול			
תמ"א 2/4	כפיפות	על תחום התוכנית חלות הגבלות בנייה ושימושים בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.		
תמ"א 3 תמ"א 23 תמ"א 23/א	כפיפות	הוראות תכנית זו לא תחולנה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה ואו שימוש לפי תמ"א 3 ואו תמ"א 23 ואו תמ"א 23/א, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה ואו שימוש בהתאם לקבוע בהוראות תכנית זו, ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן.		

הערה:

במקרה של סתירה בין תוכניות תקפות לתכנית זו, תגברנה הוראות תוכנית זו לעניין הפרגולות. לעניין חדרים על הגג תגברנה הוראות תכנית זו, אם לא נקבע בתכנית תקפה כי הוראות תכנית ח/1 על שינוייה לא חלות לעניין הגגות.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קניימ	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך תאישור
הוראות התכנית	מחייב		14		15.1.08	מימני פלג מהנדסת העיר חולון	הועדה המקומית לתכנון ובנייה	
תשריט	מחייב	7500		1	15.1.08	מימני פלג מהנדסת העיר חולון	הועדה המקומית לתכנון ובנייה	חולון

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל	גוש (י)	חלקה (י)
1.8.2	יזם במועל	לא רלוונטי				וייצמן 58 חולון	03-5027481				

לא רלוונטי

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התכנית

לא רלוונטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

עורך התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית עיריית חולון	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
עורך התכנית	מתנדסת העיר חולון	מימני פלג		00034204	עיריית חולון	וייצמן 58 חולון	03-5027481		
אדריכלות מודד	תכנון אדריכלות מודד העירייה	שירד גורלי יחודה עפמנאל		00111983	עיריית חולון	וייצמן 58 חולון	03-5027485		
				424	עיריית חולון	וייצמן 58 חולון	03-5027468		

תאריך עדכון 15.1.08

עמוד 6 מתוך 14

1.9 הגדרות בתכנית

מונח	הגדרת מונח
<u>בנייה קיימת על הגג</u>	כל בנייה על הגג - לרבות חדרי יציאה לגג, דירות גג, חדרי מדרגות, חדרים טכניים וכדומה - הקיימת בהיתר במועד אישור תכנית זו.
<u>בית צמוד קרקע</u>	בית בודד, בתים דו משפחתיים או טוריים שהינם צמודי קרקע כאשר כל המפלסים משמשים דירת מגורים אחת. הגדרה זו כוללת הגדרת קוטג' כמופיע בתכנית מתאר ח-1 תיקון 4.
<u>בנין מגורים</u>	לעניין תכנית זו, בנין שלפחות קומתו העליונה במלואה נועדה ומשמשת למגורים.
<u>גג</u>	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבנין. כאשר הקומה בנוייה בשני מפלסים או יותר - המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בכל אחד מהמפלסים.
<u>קומה עליונה</u>	קומה הנמצאת מתחת לגג.
<u>דירת גג</u>	דירה הבנוייה בקומה העליונה של הבניין ותכסית הקומה שלה קטנה מ-85% משטח הקומה שמתחתיה.
<u>מבנים ומתקנים טכניים</u>	חדרי מכונות למעלית, חדרי מכונות למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות מתקני תקשוב וכל מתקן אחר שיידרש עפ"י כל דין.
<u>חדר יציאה לגג</u>	שטח בנוי למגורים על גג הבניין, המהווה חלק אינטגרלי מדירה בקומה העליונה של הבניין (הקומה שמתחת לגג) והרשום כחלק בלתי נפרד מדירה זו. הכניסה לחדר היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירה אליה מוצמד שטח הגג ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית. לא יותר השימוש בחדר יציאה לגג כיחידת דיור נפרדת.
<u>עליית גג</u>	בנייה /או שטח הניתן לניצול בתוך חלל גג משופע שמעל הקומה העליונה.
<u>קו החזית הקדמית של הבניין</u>	המישור החיצוני של חזית הבניין הפונה לכיוון הרחוב. לא כולל מרפסות, זיזים וגגונים הבולטים ממישור החזית ולא כולל מישורים משניים שקועים או מובלטים לעומת המישור הראשי של החזית.
<u>קו החזית האחורית/הצדדית של הבניין</u>	המישור החיצוני של החזית האחורית או הצדדית של הבניין בהתאמה, לא כולל מרפסות, זיזים וגגונים הבולטים ממישור החזית ולא כולל מישורים משניים שקועים או מובלטים לעומת המישור הראשי של החזית.
<u>השטח המותר לבנייה לעניין תוכנית זו</u>	כולל: פיר מעלית דירתי, היטל המדרגות הפנימיות, שטח חלל כפול, אם קיים, וכל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן אם יבנה). שטחי הבנייה על הגג יתווספו לשטחי הבנייה המותרים על פי התוכנית החלות על הבניין. תכסית הבנייה המירבית הכוללת על הגג לא תעלה על 40 מ"ר ליחיד.
<u>פרגולה (מצללה)</u>	מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 50% לפחות ממנו. הפרגולה תהיה מקונסטרוקציה קלה (עץ או מתכת). קונסטרוקציה מחומר אחר תהיה באישור מהנדס העיר ולאחר שנבדקה ונמצאה מתאימה מבחינה אדריכלית.
<u>שטח הגג הפנוי</u>	שטחו הפנוי של הגג המשוך לדירה לאחר בניית חדר היציאה לגג.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**יפורסם
ברשומות

לעדכן את הוראות תכנית מתאר ח-1 על תיקוניה, במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג לרווחת התושבים, להביא ע"י כך להתחדשות מבנים קיימים, לשפר את עיצוב הבניין תוך התייחסות למתקנים הטכניים על גג המבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתיפורסם
ברשומות

- א. הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד לשטח מותר כולל של 40 מ"ר ליח"ד.
- ב. קביעת הוראות לנסיגות בבנייה על גג שטוח.
- ג. קביעת גובה רום הגג ושיפוע בגג משופע.
- ד. עדכון הוראות הבנייה לפרגולות על הגג.
- ה. עדכון הוראות הבנייה למתקנים טכניים המוצבים על הגג.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

לא רלוונטי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

לא רלוונטי

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 על פי תכניות מאושרות קודמות****4.1.1 שימושים**

ל"ר

4.1.2

כללי

1. טיפוס הבנייה על הגג (גג שטוח או עליית גג) יקבע על פי השתלבות עם הסביבה הקיימת, על פי טיפולוגיית בינוי דומה ובאישור מהנדס העיר. עיצוב החדר על הגג יהיה בשפה התכנונית של הבניין. בכל מקרה ידרש פתרון זהה באותו בניין ובבניינים בעלי קיר משותף. חומרי הבנייה והגמר יקבעו בהתאמה לעיצוב הבניין בעת הגשת היתר בנייה.
2. תותר הוספת חדר יציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל יחיד וכל החדרים המהווים תוספת יהיו בקומה אחת.
3. חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג שצמוד לדירה בקומה העליונה, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג המשותף, ע"פ הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. לא תותר הקמת דירה נפרדת על הגג.
4. כל בנייה קיימת ללא היתר על הגג תשולב בהיתר החדש בתנאי שאינה חורגת מהשטחים המותרים ע"פ תכנית זו ו/או תיהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"פ תכנית זו.
5. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ-85% משטח הקומה שמתחתיה.
6. סטייה מהוראות תכנית זו לעניין קוי הבניין המחייבים לחדרים על הגג ולפרגולות תהווה סטייה נכרת, למעט החריגה מקווי בניין למתקנים טכניים באישור מהנדס העיר בהתאם לסעיף 4.1.2. ג' 5.
7. שטח החדר על הגג מהווה תוספת לשטחי הבנייה המותרים לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלסי הקומות לבין מפלס הגג. חריגה מהוראות אלו ומסה"כ שטחי הבנייה מהווה סטייה נכרת לתכנית.
8. מהנדס העיר רשאי לאשר ו/או לקבוע במקרה של אי בהירות בקביעת איזו חזית היא החזית הקדמית, אם לא ניתן לקבוע זאת בוודאות.
9. גובה מעקה הגג (המשמש למגורים) יהיה לפחות 130 ס"מ ולמירב 180 ס"מ, מדוד מרצפת הגג בנקודה הגבוהה ביותר.

א. הוראות בינוי**חלופה א'**

1. הוראות אלו מתייחסות למבנים שיועדו למגורים בתוכניות מאושרות קודמות
2. זכויות הבנייה יהיו כמפורט בטבלת זכויות בנייה.
3. חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ו/או לשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין. במקרים מיוחדים יהיה מהנדס העיר רשאי לאשר חריגה מהוראה זו.

בנייה על גגות**שטחים****חלופה ב'**

1. הוראות אלו מתייחסות למבנים שיועדו למגורים בתוכניות מאושרות קודמות
2. זכויות הבנייה יהיו כמפורט בטבלת זכויות בנייה.
3. שיפוע הגג יהיה בין 30% ל-40% ובהתאם לתקן. במקרים מיוחדים יהיה מהנדס העיר רשאי לאשר חריגה מהוראה זו.
4. בגגות משופעים תותר פתיחת חלונות במישור שיפוע הגג בלבד.

בנייה בעליות גג**חלופה ג'**

1. הוראות אלו מתייחסות למבנים שלא יועדו למגורים בתוכניות מאושרות קודמות.
2. אין זכויות בנייה מתוקף תוכנית זו.
3. יותרו רק מתקנים טכניים בהתאם לסעיף 4.1.2. ג'

בנייה שאינה**למגורים****ב. פרגולות**

1. זכויות הבנייה יהיו כמפורט בטבלת זכויות בנייה.
2. תכנית זו לעניין הפרגולות חלה גם על דירות גג ודירות בקומות מדורגות.
3. הקמת הפרגולות בקומות מדורגות תחויב בעיצוב ובחומרי גמר אחידים בהתאם לעיצוב וחומרי הגמר שיאושרו לבקשה הראשונה להיתר בנייה בבניין.
4. לא תותר בניית קירות לפרגולה.

- ג. מתקנים טכניים
על הגג
1. שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים ולמתקנים טכניים של כל דיירי הבית. תרשם זכות מעבר לכלל דיירי הבניין לשם גישה למתקנים הטכניים על הגג.
 2. לא יוצא היתר בנייה לפי תוכנית זו, אלא אם הובטחה גישה נוחה ובטיחותית מהרכוש המשותף לכל המתקנים הטכניים המשותפים לבניין המוצבים על הגג.
 3. גובה המבנים והמתקנים בגגות שטוחים, כהגדרתם בתכנית זו, לא יעלה על 5 מ' מדוד מפני רצפת חדר היציאה (או דירת הגג) ועד הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן/המבנה. במקרים מיוחדים יהיה מהנדס העיר רשאי לאשר גובה החורג מהגובה הנ"ל.
 4. בגג משופע ישולבו המבנים והמתקנים הטכניים בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו.
 5. המתקנים יהיו בנסיגה של 1.5 מ' לפחות ממעקה הגג החיצוני וישולבו בגג המבנה כך שיוסתרו מן המדרכה הנגדית לבנין ולא יהוו הפרעה בלתי סבירה לבניינים הסמוכים. תותר במקרים מיוחדים נסיגה של פחות מ-1.5 מ' ממעקה הגג החיצוני בתנאי שיאושר פתרון הסתרה ע"י מהנדס העיר.
 6. מהנדס העיר רשאי להתיר או לדרוש הקמת מסתור להסתרת המתקנים שעל הגג כתנאי למתן היתר לבנייה על הגג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' יעד	תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש/מזערי/מרב (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעד	
			מפלס לבנייה	מותרת לבנייה	מותרת לקובעת	שטח			
1	1.40	1.40	1.40	2.00	לי"ר	לי"ר	לי"ר	1	על פי תכניות מאושרות קודמות חלופה א' בניית בננות שטוחים
1	1.20	1.20	1.20	1.20	לי"ר	לי"ר	לי"ר	1	על פי תכניות מאושרות קודמות פרגולות
1	1.50	1.50	1.50	1.50	לי"ר	לי"ר	לי"ר	1	על פי תכניות מאושרות קודמות מתקנים ספניים

מצאית

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.2 הגבלות בנייה בגין בטיחות הטיסה – נמל התעופה בן גוריון

באיזורים בהם חלות הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה כמסומן בתשריט לא ינתנו היתרים לבנייה על הגג, לרבות מתקנים, אלא באישור רשות תעופה אזרחית.

1. על תחום התוכניות חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה כמפורט בתמ"א 2/4 לנמל התעופה בן גוריון.
3. חלק מתחום התוכנית נמצא בתחום מר"מ 1,2 ו-3 היתרי בנייה ינתנו בהתאם לכפוף להוראות פרק ז' סעיפים א' ו-ב' לתמ"א, כולל חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-2 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כתנאי להיתרי הבנייה.

6.3 הוראות לשימור

תכנית זו אינה חלה על מבנים לשימור.

6.4 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

מידי

מאשרת

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
3.2.08	אדר' מימי פלג מהנדסת העיר המקומית לתכנון ובנייה - חולון	הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון			מגיש התכנית
3.2.08	אדר' מימי פלג מהנדסת העיר המקומית לתכנון ובנייה - חולון	הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון			יזם בפועל
		לא רלוונטי			בעלי עניין בקרקע
3.2.08	אדר' מימי פלג מהנדסת העיר המקומית לתכנון ובנייה - חולון	אדר' מימי פלג מהנדסת העיר המקומית לתכנון ובנייה - חולון			עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון החתימת בעל התפקיד	
<p>מוטי ששון, ראש העיר ויו"ר ועדה מקומית.</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חולון.</p> <p>שם התכנית: <u>מבנה תל-אביב</u> 23/1</p> <p>חתימת בעל התפקיד</p> <p>חברת: ישיבה מס' 975 תאריך: 7.12.07</p> <p>אשרה: 975 תאריך: 7.12.07</p> <p>אד"ר מימין פלג מהנדסת העיר הועדה המחוזית המקומית לתיכנון ולבניה - חולון 3.2.08</p>	<p>ועדה מקומית</p>
	<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מסי <u>23/1/10</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>19.7.08</u> לאשר את התכנית.</p> <p>גילה אורון מנהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית 5.2.08</p>	<p>ועדה מחוזית</p>
		<p>שר הפנים</p>