

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ח/מק/92

רחוב אהרון גלעדי 30, חולון

מחוז: **תל-אביב**
 מרחב תכנון מקומי: **חולון**
 סוג תוכנית: **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

ועדה מקומית	ועדה מקומית
-------------	-------------

--	--

--	--

מחוז תל - אביב

תכנית מס' ח/מק/92

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית רחוב אהרון גלעדי 30, חולון
1.2	שטח התכנית 2.112 דונם
1.3	מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף
2	מספר מהדורה
09.03.08	תאריך עדכון
1.4	סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
62 א(א) סעיף קטן (4) 62 א(א) סעיף קטן (5)	לפי סעיף:
תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	אופי התכנית
1.5	מקום התכנית נתונים כלליים
1.5.1	מרחב תכנון מקומי חולון
657175 178800	קואורדינטה מערב מזרח – Y קואורדינטה דרום צפון – X
1.5.2	תאור מקום רח' אהרון גלעדי 30, פינת רח' ברקת, חולון
1.5.3	רשויות מקומיות רשות מקומית חולון
	בתכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית ישוב חולון
	שכונה קרית אילון
	רחוב אהרון גלעדי
	מספר בית 30

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6871	מוסדר	חלק מהגוש	94	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
300/ח	91.01

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלוונטי

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
1/ח	שינוי	על תכנית זו	596	23.4.58
3/1/ח	שינוי	תחולנה הוראות	2434	7.5.78
4/1/ח	שינוי	התכנית הראשית	2829	24.6.82
7/4/1/ח	כפיפות	פרט לשינויים	3358	25.7.86
8/1/ח	כפיפות	המוצעים בתכנית	3683	30.7.89
15/1/ח	כפיפות	זו. במקרה של	4644	17.5.98
300/ח	שינוי	סתירה בין הוראות	4015	11.6.92
ח/1/300/א'	שינוי	תכנית זו והוראות	4000	7.5.1992
ח/3/300/ג'	שינוי	התכנית הראשית יכריעו הוראות תכנית זו.	5627	7.2.07

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמרים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך תאישור
הוראות התכנית	מחייב	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	09.03.08	מאיר פירן אדריכלות והנדסה בע"מ ע"י אדרי סופיה פוטשניקוב		
תשריט	מחייב	1:250 1:250	לא רלוונטי	1	09.03.08	מאיר פירן אדריכלות והנדסה בע"מ ע"י אדרי סופיה פוטשניקוב		
נספח בינוי	מנחה	1:250	לא רלוונטי	1	09.03.08	מאיר פירן אדריכלות והנדסה בע"מ ע"י אדרי סופיה פוטשניקוב		

כל מסמכי התכנית מחוייב חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין ענמם תגברנה החוזרות על התשריטים. יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין ענמם תגברנה החוזרות על התשריטים.

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

09/03/2008

עמוד 4 מתוך 15

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	6120780-03		6129991-03	ז'בוטינסקי 3 א', רמת-גן 52520	511887796		064466873	יוסף לוינסקי רשותי בע"מ		

יזם בפועל 1.8.1.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	6120780-03		6129991-03	ז'בוטינסקי 3 א', רמת-גן 52520	511887796		064466873	יוסף לוינסקי רשותי בע"מ		

בעלי עניין בקרקע 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	5377550-03		5377110-03	בית-עובד 8, תל-אביב 67211		5534	008696593	צבי סלנט	עו"ד	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו' 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
piran@bezeqint.net	5010970-03		5054541-03	חנה סנש 5, חולון	מאיר פירן אדרלכלות והודסה בע"מ	77317	310351556	סופיה פוטשניקוב	אדריכל	
Office@dnts.co.il			9523332-03	רחובות 12, ראשלי"צ	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	644		שלסינגר דן	מודד מוסמך	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

שיפור תכנון הדירות בבנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי של 30% בקו בנין אחורי מ-15.0 מ' ל-10 מ'.
2. לאפשר פתיחת פתחים בקו בנין אחורי 10 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	2.112 דונם	-	42	
מגורים – מספר יח"ד	42	-	42	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	4620	-	4620	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
לא רלוונטי	לא רלוונטי	94	מגורים ד'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד'

4.1.1 שימושים

- א מגורים
- ב מחסנים לדיירי הבית
- ג חניה לדיירי הבית

4.1.2 הוראות התכנית

- א. זכויות בניה:
ע"פ תב"ע וע"פ היתר בניה בתוקף.
- ב. קווי בנין:
ע"פ המסומן בתשריט.
- ג. הוראות בינוי:
תותר פתיחת פתחים בקיר בקו בנין אחורי 10.0 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מס' זכויות	מס' זכויות	גודל מוצרי/ מוצרי מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מוצרי/ מוצרי מרבי (מ"ר)	מס' זכויות	מס' זכויות										
			שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)													
10	30	3	5	2	14	קומות (לא כולל קומות גג)	גובה מותר (מטר)	צפיפות (יח"ר/דונם נטו)	מספר יח"ר	תכנית משטח תא (משטח)	מספר יח"ר	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה	מתחת לפניסה		שטחי בניה	גודל מוצרי/ מוצרי מרבי (מ"ר)	מס' זכויות	מס' זכויות
														מתחת לפניסה	תקופות				
								42			498	10,521	3801	-	2100	4620	2112	94	מגורים

* קווי בנין נוספים ע"פ התשריט

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

6.1.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

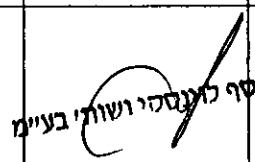

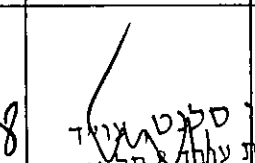
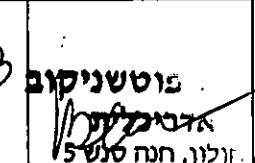
6.2.1 מילוי דרישות מהנדס העיר

7. ביצוע התכנית**7.1 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10-7-08		יוסף לוינסקי ושות' בע"מ	064466873	יוסף לוינסקי	מגיש התכנית
10-7-08		יוסף לוינסקי ושות' בע"מ	064466873	יוסף לוינסקי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
15/7/08		צבי סלנט אגוד רחי בית עומד 8 תל-אביב טל. 5377110 רשי 5534	008696593	עו"ד צבי סלנט	בעלי עניין בקרקע
08-07-08		מאיר פירן אדריכלות והנדסה בע"מ זולון, חנה סניף 5	310351556	אדרי' סופיה פוטשניקוב	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירת מקומות קדושים		
<input checked="" type="checkbox"/>		• בתי קברות		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	<input checked="" type="checkbox"/>	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	<input checked="" type="checkbox"/>	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי</u>		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	V	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

תצהירים

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה סופי פוטשניקוב (שם), מספר זהות 310351556,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ח/מק/92 ששמה רח' אהרו גלעדי 30 חולון (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 77317.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

סופי פוטשניקוב

אדריכלות
תל אביב, ישראל 5

חתימת המצהיר

08.07.08

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ח/מק/92

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין



644
מספר רשיון

דן שלסינגר
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

644
מספר רשיון

דן שלסינגר
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 לכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלוונטי		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לא רלוונטי		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לא רלוונטי		

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

יג'רית חולון
אגף אדריכלות
יג'רית חולון

21-07-2008

התקבל

לטיפול