

508994

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0169565

ח-מק/128, רחוב האחוה 7, חולון



תכנון ימין
מונה הדפטר 19

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון ימין
מונה הדפטר 19

הועדה משנה לתכנון
ובנייה חולון
ח-מק/128
אישור תכנית מס' 505-0169565
לפי סעיף 108 ג' לחוק התכנון והבנייה
תשכ"ה - 1965

.....
מזכיר הוועדה



תכנון ימין
מונה הדפטר 19

דברי הסבר לתכנית

בחלקה 1752 בגוש 6043 קיים בית דו משפחתי אשר חלק מהמגרש חורג אל מחוץ לחלקה הרשומה. התריגה היא של החניה וחלק מחצר הבית והיא חורגת כלפי מזרח אל שטח המיועד ל"שטח ציבורי פתוח" עירוני.

מטרת התכנית היא לבצע חילופי שטחים בין המגרש הפרטי והשטח הציבורי במטרה להשאיר את החניה בתחומי המגרש הפרטי תוך ויתור על חלק משטח החצר לטובת השטח הציבורי. השטחים המוחלפים הם שווים בשיטחם.

זכויות והוראות הבניה נשארות ללא שינוי בגודלן ועל כן התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנית חינוך
מונה הדפסה 19

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ח-מק/128, רחוב האחוה 7, חולון

מספר התכנית 505-0169565

1.2 שטח התכנית 1.092 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנית חינוך
מונה הדפסה 19



תכנית חינוך
מונה הדפסה 19

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חולון
	קואורדינטה X	178350
	קואורדינטה Y	657000

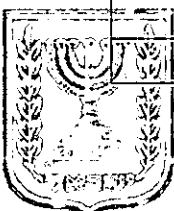
1.5.2 תיאור מקום
 מצפון: מגרשי בניה השייכים לר' בוסתנאי
 מדרום: ר' האחוה
 ממזרח: שטח ציבורי פתוח
 ממערב: מגרשי בניה מס' 1753, 1757, הנסמכים על ר' האחוה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות

נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	האחוה	7	

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6043	מוסדר	חלק	1752	1787

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

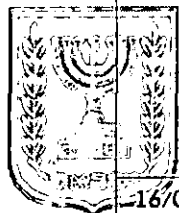
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/10/ד/10	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	6189	2086	17/01/2011
תמא/38	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תמא/38/1/א	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/38/2	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	6069	2217	10/03/2010



תכנון ימין
מונה הדפסה 19

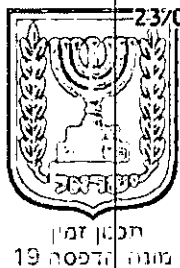


תכנון ימין
מונה הדפסה 19

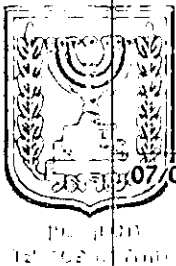
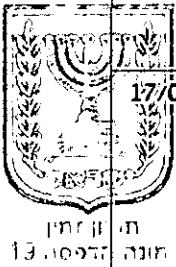
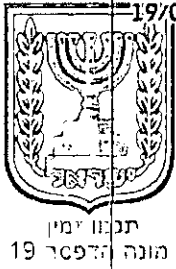


תכנון ימין
מונה הדפסה 19

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1 / ח	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	0		23/04/1958
15 / 1 / ח	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	4644	3571	17/05/1998
23 / 1 / ח	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	5824	3637	26/06/2008
3 / 1 / ח	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	0		27/12/1977
4 / 1 / ח	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	2829		21/06/1982

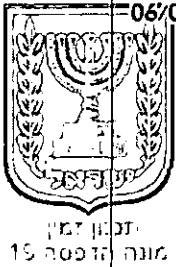


מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח/1/7	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	3791	3690	19/08/1990
ח/1/8	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	3683		30/07/1989
ח/167/א	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	2228		17/06/1976
ח/300	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	4015	3491	11/06/1992
ח/300/1/א	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	4000	3009	07/05/1992



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח/ 418	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	4190	2059	06/02/1994
ח/ מק/ 2000 /418 א	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	4451		24/10/1996
ח/ 71	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	0		29/06/1961

הערה לטבלה:
להלן "התכנית הראשית"



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב מאור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יעקב מאור			תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	14/09/2014	יעקב מאור		14/09/2014		כן
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	02/09/2014	מוסא גזאוי		02/09/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	02/09/2014	יעקב מאור		03/09/2014		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



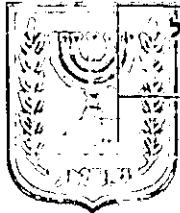
הגנן זמין
דפוס 9



הגנן זמין
דפוס 9

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

1.8.1 מגיש התכנית



מנהל תכנון ופיקוח

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רונית ורחמים דסה			חולון	האחוה	7	050-4417949	050-4417949	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רונית ורחמים דסה			חולון	האחוה	7	050-4417949	050-4417949	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



מנהל תכנון ופיקוח

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-5010102	03-5010103	
חוכר	רונית ורחמים דסה			חולון	האחוה	7	050-4417949	050-4417949	
חוכר	ניסים ורחל זגורי			חולון	האחוה	7	00-0000000	00-0000000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור			קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836	04-8753462	taba@taba.co .il
מודד מוסמך	מודד	מוסא גזאוי	1269		קלנסווה	(1)		09-8788293	09-8788293	



הרשות
מנהל תפעול 9



הרשות
מנהל תפעול 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
תדפיסה 19

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

הסדרה סטטוטורית של השטחים תוך התאמה לקיים בפועל, ללא שינוי בגודל השטחים בכל יעוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים.

ב. שינוי יעוד מ-"שטח ציבורי פתוח" ל-"מגורים א'", ומיעוד "מגורים א' " ל-"שטח ציבורי פתוח", ללא שינוי בשטחים לפי סעיף 62א (א)(1) לחוק.



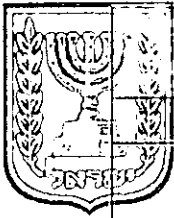
תכנון זמין
תדפיסה 19



תכנון זמין
תדפיסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.092



תכנון זמין
מונה תדפיס 19

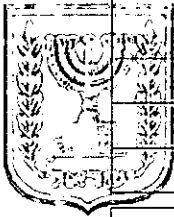
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	546		546		השינוי גיאומטרי הגבול החלקות ואינו מתייחס לזכויות הבניה או לשטחי המגרשים.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

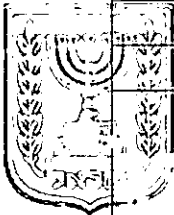
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה תדפיס 19

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	100	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100
שטח ציבורי פתוח	200	בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	100
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה תדפיס 19

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים א'	970.95	88.92	
שטח ציבורי פתוח	121	11.08	
סה"כ	1,091.95	100	
מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים א'	967.03	88.56	
שטח ציבורי פתוח	124.91	11.44	
סה"כ	1,091.95	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	עפ"י "התכנית הראשית".
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות
	עפ"י "התכנית הראשית".
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת ח/300 /1 / א
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	עפ"י הנחיות אגף גנים ונוף של עיריית חולון.



תכנית זמין
מונה ת"פ 19



תכנית זמין
מונה ת"פ 19



תכנית זמין
מונה ת"פ 12

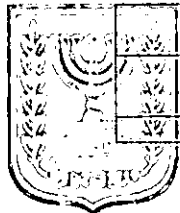
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							אחוזי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	100	מגורים א'



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנית זמין
מס' 9

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)	100	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) עפ"י הי"תכנית הראשית.



תכנית זמין
מס' 9

6. הוראות נוספות



תאריך: 19
הדפסה

6.1 הוראות בינוי	6.1
בהתאם ל"תכנית הראשית".	

6.2 חניה	6.2
פתרונות החניה יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור אגף התנועה בעירייה.	

6.3 בניה ירוקה	6.3
בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של "בניה ירוקה", כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איזורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי קרקע ומים וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.	

6.4 הפקעות ו/או רישום	6.4
השטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו על שם עיריית חולון כחוק.	



תאריך: 19
הדפסה

6.5 תנאים למתן היתרי בניה	6.5
תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת גבולות המגרש, הבינוי ורישומו במשרדי רשות מקרקעי ישראל.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
	מספר שלב	תאור שלב
	1	לייר

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------



תאריך: 19
הדפסה

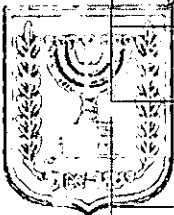
מיידי

8. חתימות



חוקר תכנון ימין
מונה: 19 בספטמבר 2014

מגיש התכנית	שם: רונית ורחמים דסה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 14.9.14 חתימה:
יזם	שם: רונית ורחמים דסה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 14.9.14 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	קרן קיימת לישראל 580020873	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: רונית ורחמים דסה	תאריך: 14.9.14 חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	חוקר	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם: ניסים ורחל זגורי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חוקר	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם: יעקב מאור	תאריך: 14.9.14 חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:



חוקר תכנון ימין
מונה: 19 בספטמבר 2014

ת.ב. חתימתו ומנוי ערים
יעקב מאור - מתכנן ערים



חוקר תכנון ימין
מונה: 19 בספטמבר 2014

טבלת הקצאות

תכנית מס' 505-0169565

שם התכנית: ח-מק/128, רח' האחוה 7, חולון

א. פרטי החלקות הקיימות

מס' סידורי	גוש	חלקה	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה (מ"ר) החדשה (מ"ר)	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות	הערות
1	6043	1752	קק"ל	-	971	971	בשלמות	
2	6043	1787	קק"ל	עיריית חולון	125	1,449	בשלמות	
סה"כ						1,096	2,420	

ב. פרטי המגרשים המוקצים

מס' סידורי	גוש	תא שטח	מקבל ההקצאה	נותן ההקצאה	שטח החלקה הכלול בחלוקה (מ"ר) החדשה (מ"ר)	שטח החלקה במ"ר	יעוד	הערות
1	6043	100	קק"ל	קק"ל	971	971	מגורים א'	
2	6043	200	עיריית חולון	קק"ל	125	1,449	שטח ציבורי פתוח	
סה"כ						1,096	2,420	