

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0089417

ח-מק/126-רח' המעפילים -80 שינוי קווי הבניין עבור מרפסות

מחוז	תל-אביב
מרחב תכנון מקומי	חולון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



Handwritten mark

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לשנות קווי בנין : צידי לרחוב אבן גבירול(חזית דרום מערבית), קדמי לרחוב המעפילים (חזית צפון מערבית), צידית לשכן (צפונית מזרחית) ואחורית לשכן(דרומית מזרחית) עבור מרפסות פתוחות בבית משותף קיים אשר נבנה בשנת 1975. המרפסות הפתוחות המבוקשות נועדו לשפר את איכות חיי הדיירים וליצור חזית נאה לבנין. (בימים אלו מוגשת תכנית עבור מרחבים מוגנים למען בטחון דיירי הבנין).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ח-מק/126-רח' המעפילים -80 שינוי קווי הבניין עבור מרפסות
		מספר התכנית	505-0089417
1.2	שטח התכנית		0.457 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4
		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	178150
	קואורדינאטה Y	659700

1.5.2 תיאור מקום
 מצפון: מגרש שכן חלקה 150
 מדרום: רח' אבן גבירול
 ממזרח: מגרש שכן חלקה 152
 ממערב: רח' המעפילים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	המעפילים	80	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7070	מוסדר	חלק	151	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189		כפיפות	תמא/ 10 / ד / 10
14/04/2005	2640	3537		כפיפות	תמא/ 38
16/08/2007	3916	5704		כפיפות	תמא/ 1 / 38 א
10/03/2010	2217	6069		כפיפות	תמא/ 2 / 38
23/04/1958		596	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.	שינוי	ח/ 1
20/06/2002	2990	5087		כפיפות	ח/ 1 / 14 א
17/05/1998	3571	4644		כפיפות	ח/ 1 / 15
26/06/2008	3637	5824		כפיפות	ח/ 1 / 23
24/06/1982		2829		כפיפות	ח/ 1 / 4
19/08/1990	3690	3791		כפיפות	ח/ 1 / 7
30/07/1989		3683		כפיפות	ח/ 1 / 8
29/04/1973		1913	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.	שינוי	ח/ 111

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				כנרת חממי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		כנרת חממי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:250	1	06/11/2014	חממי כנרת		21/10/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250		06/11/2014	חממי כנרת		21/10/2014		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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חנה כהן		חולון	חולון	המעפילים (1)	80	052-8811021	035611804	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: חנה כהן מגישה את התכנית בשם בעלי הדירות בבנין.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חנה כהן		חולון	חולון	המעפילים	80	052-8811021	03-5611804	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	כנרת חממי	118437	תל אביב- יפו	קארו יוסף	18	03-5616030	03-5611804	kineretarc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	חיפה	(1)	22	04-8520166		ramzi883@netvision.net.il

(1) כתובת: אלמותנבי 22 חיפה.

1.9 הגדרות בתכנית

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

שינוי קווי הבניין לבניית מרפסות בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי הבניין לבניית מרפסות בלבד : קדמי לרח' המעפילים מ-5.0 מ' ל-2.0 מ', צידי ימני לרח' אבן גבירול מ-5.0 מ' ל-0.9 מ', צידי שמאלי לשכן מ-3.00 מ' ל-0.8 מ' ואחורי מ-3.00 מ' ל-1.9 מ'. עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.457	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	6
בחלקה זו קיים מבנה עם היתר בניה של 9 יחידות			
מגורים (מ"ר)	מ"ר	521.89	521.89
התכנית משנה קווי בניין בלבד ואינה נוגעת בזכויות הבנייה המאושרות.			

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'
תאי שטח כמופים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	457	100
סה"כ	457	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	455.8	100
סה"כ	455.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	מגורים ב'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים וכל השימושים בהתאם "לתכנית הראשית".	
	הוראות	4.1.2
		א

בהתאם "לתכנית הראשית" פרט לקווי הבניין לצורך מרפסות בלבד שיהיו כדלקמן: קדמי לרח' המעפילים מ-5.0 מ' ל-2.0 מ', צידי ימני לרח' אבן גבירול מ-5.0 מ' ל-0.9 מ', צידי שמאלי לשכן מ-3.00 ל-0.8 מ' ואחורי מ-3.00 ל-1.9 מ'. עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי	שדות	עיקרי	שדות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
0.9 (1)	0.8 (2)	1.9 (2)	2 (3)					457	1		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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה, מס' יחידות, צפיפות וגובה המבנה בהתאם "לתכנית הראשית".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לרחוב אבן גבירול- למרפסות בלבד.
- (2) למגרש מגורים שכן- למרפסות בלבד.
- (3) לרחוב המעפילים- למרפסות בלבד.

6. הוראות נוספות

	6.1
עיצוב אדריכלי	
חומרי הגמר לתוספות המוצעות: חיפוי אבן חלקי על קירות התוספות. מעקה מרפסות- מעקה בנוי בתוספת מעקה קל (זכוכית או מתכת).	
	6.2
חניה	
בתאום עם אגף התנועה בעירייה.	
	6.3
בניה ירוקה	
בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של "בניה ירוקה", כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור 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 ונדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.	
	6.4
היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית

	7.1
שלבי ביצוע	
	מספר שלב
	תאור שלב
	לי"ר
	0
	7.2
מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 15 שנים מיום אישורה.	

8. חתימות

שם:	חנה כהן	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד:	חולון	חתימה:	19.11.14	חתימה:

שם:	חנה כהן	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	חולון	בעלים	19.11.14	חתימה:

שם:	כנרת חממי	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי	17/11/14	חתימה:

lineret arc
 ארכיטקטורה ומעצבת ערים
 אדריכלית כנרת חממי
 יוסף קאה 18 ת"א

8.12.14

883

נא לא קלאר

רמזי עואר
 מהנדס גאודט
 ומודד מוסמך
 מ. ר. 883

