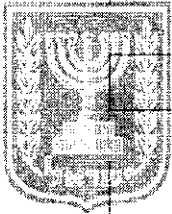


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0245035

ח-מק/138 "רחוב תל-חי 5"



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

תל-אביב

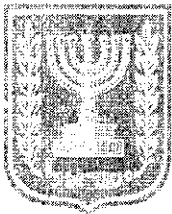
מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

וועדת משנה לתכנון
ובנייה חולון

אישור תכנית מס' 505-0245035

וועדת המשנה החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 2015009 ביום 23/06/15

אדר' פנינה קורן
אדריכלית העיר
וסגן מהנדסת העיר



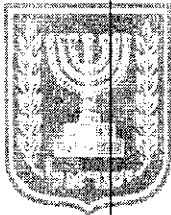
תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דברי הסבר לתכנית

על המגרש עומד בנין בן 2 קומות שנבנה לפני כ-50 שנים. בבנין קיימות בהיתר 8 יחיד קטנות. בהיתר הקיים אושר מרתף למקלט ומחסן עם חצר אחורית מונמכת במפלס המרתף. בפועל נבנתה במרתף יחידת דיור. תכנית זו מבקשת לאשר את יחידת הדיור מתחת למפלס הכניסה לבנין ואינה כוללת שינוי בזכויות הבניה מעל לקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ח-מק/138 "רחוב תל-חי 5"

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

505-0245035

מספר התכנית

0.504 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

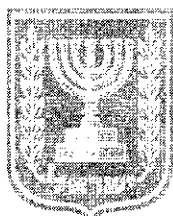
סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (1) (א) (1)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

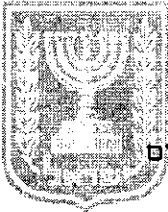
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חולון

קואורדינטה X 178650

קואורדינטה Y 658825

1.5.2 תיאור מקום מצפון מערב רחוב תל-חי, מצפון מזרח חלקה 82, מדרום מזרח חלקה 94, מדרום

מערב חלקה 84

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	תל חי	5	

שכונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7166	מוסדר	חלק	83	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

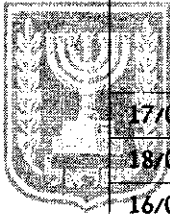
לא רלוונטי

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 ✓
18/05/2005	2640	5397		כפיפות	תמא/ 38 ✓
16/08/2007	3916	5704		כפיפות	תמא/ 1 / 38 / א ✓
10/03/2010	2217	6069		כפיפות	תמא/ 2 / 38 ✓
11/06/2012	4650	6430		כפיפות	תמא/ 3 / 38 ✓
23/04/1958		596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 1 ✓
20/06/2002	2990	5087	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 14 / א ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 1 / 14 / א ✓
17/05/1998	3571	4644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 15 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 1 / 15 ✓
26/06/2008	3637	5824		כפיפות	ח/ 1 / 23 ✓
24/06/1982	2351	2829	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 4 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 1 / 4 ✓
19/08/1990	3690	3791		כפיפות	ח/ 1 / 7 ✓
30/07/1989		3683		כפיפות	ח/ 1 / 8 ✓

הערה לסבלה:

להלן "התכנית הראשית"



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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				הגר גמר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			הגר גמר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	09/07/2015	הגר גמר		10/08/2015		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		24/02/2015	הגר גמר		24/02/2015	גליון: 1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	עזרא רבי			חולון	החלוץ	27	03-5051134		tamirrabi@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עזרא רבי			חולון	החלוץ	27	03-5051134		tamirrabi@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	הגר גמר	34212		תל אביב- יפו	ביצרון	44	03-5625614	03-5625614	hagemmer@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	חגי וייס	684		פתח תקוה	מסקין	29	03-9333611	03-9333611	hagay44@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יצירת מסגרת תכנונית ליחידת דיור קיימת מתחת למפלס הכניסה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומה מתחת למפלס הכניסה, ע"פ סעיף 62א(א)4.

2. הוספת יחיד אחת, ע"פ סעיף 62א(א)8.

3. תוספת שטחים, 65 מ"ר עיקרי + ממ"ד, מתחת למפלס הכניסה, ע"פ סעיף 62א(א)1(1).

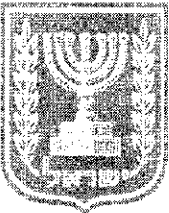
4. שינוי קווי בנין, ע"פ סעיף 62א(א)4:

קו בנין קדמי: 3.5 מ' במקום 5 מ'.

קו בנין צידי (שמאל ימין): 2.4 מ' במקום 3.0 מ'.

קו בנין אחורי לקומות: 2.7 מ'.

קו בנין אחורי למפלס -1: 0.5 מ' במקום 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.504
------------------	-------



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 18

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
8 יח"ד קיימות בהיתר.	9		+1	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	458.12		+65	393.12	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גנ"ב 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



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 18

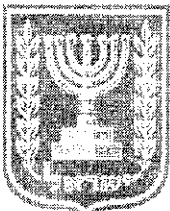
3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	504	100
סה"כ	504	100

מצב מוצע

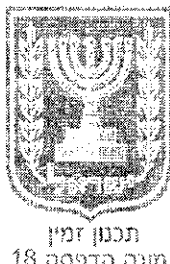
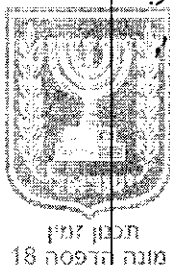
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	502.78	100
סה"כ	502.78	100



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>הערה: שינוי היעוד הוא רק התאמה למבא"ת אך כל הזכויות בהתאם ליעוד של "התכנית הראשית" "מגורים ג".</p> <p>א. קומת קרקע: מגורים ב. קומה א': מגורים ג. קומה 1-: מגורים, ממ"ד הכל "בהתאם לתכנית הראשית" פרט למה ששונה בתכנית זו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בהתאם ל"תכנית הראשית" למעט מה ששונה בתכנית זו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר קומה נוספת מתחת לקומת הכניסה לבנין לשימוש עיקרי למגורים. 2. תותר תוספת יח"ד אחת בשטח עיקרי של 65 מ"ר + ממ"ד בקומה 1-. 3. תותר תוספת שטחים למגורים מתחת למפלס הכניסה עבור יח"ד אחת כמצוין בסעיף 2 לעיל. 4. שינוי בקווי בנין: ק.ב. קדמי 3.5 מ' במקום 5 מ', ק.ב. צידי (שמאל, ימין) 2.4 מ' במקום 3 מ', ק.ב. אחורי למפלס 1- 0.5 מ' במקום 5 מ', קו בנין אחורי לקומות 2.7 מ' במקום 5 מ'. 5. חצר במפלס קומה 1- עד לקו מגרש אחורי ועד לקו מגרש צדדי שמאלי. 6. לא יותרו חלונות בקו בנין "0". 7. הבינוי בכפוף לאישור מהנדסת העיר. 8. במקרה שיהרס הבנין ויבנה בנין חדש תחתיו יהיו קווי הבנין כדלקמן: קו בנין קדמי 5 מ', קו בנין צידי (שמאל, ימין) 3 מ', קו בנין אחורי 5 מ'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מתחת לכניסה חקובעת	מעל הכניסה חקובעת		מתחת לכניסה חקובעת		מעל הכניסה חקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3.5	(3) 2.7	2.4	2.4	2	2	9	(2)	65	(1)	(1)	504	1	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

הערה בזמן הטבלה:

1. ק.ב. למרתפים "0"
2. זכויות והוראות בניה מעל לקרקע ללא שינוי מ"התכנית הראשית", למעט קווי הבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ע"פ "התכנית הראשית".
- (2) ע"פ "התכנית הראשית" למעט מה ששונה בתכנית זו.
- (3) ק.ב. לקומה -1 = "0.5"



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

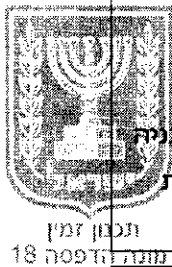


6.1	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ויאושר ע"י אגף התנועה בעיריה.

6.2	הפקעות /או רישום
	אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

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

6.4	תשתיות
	התשתיות בתחום התכנית תהינה תת-קרקעיות ובאישור הועדה המקומית.



6.5	בניה ירוקה
	בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיו"ב, ע"פ ההנחיות התקפות לאותה עת כפי שיאושרו בוועדה לתכנון ובניה. 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 העיריה התקפות לאותה עת.

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	פתרון מיגון בהתאם להוראות פיקוד העורף.

6.7	סטיה ניכרת
	שינוי בקווי הבנין יהווה סטיה ניכרת מהתכנית.


7. ביצוע התכנית




7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> <tr> <td>0</td> <td>לא רלוונטי</td> <td></td> </tr> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	0	לא רלוונטי	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
0	לא רלוונטי						

7.2	מימוש התכנית
	התכנית תבוצע 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 18	שם: עזרא רבי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 23/8/15 חתימה:
	[Signature]		

 תכנון זמין מונה הדפסה 18	שם: עזרא רבי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 23/8/15 חתימה:
	[Signature]		

 תכנון זמין מונה הדפסה 18	שם: הגר גמר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 23/8/15 חתימה:
	[Signature] אדריכלות ותכנון ערים רח' ביצרון 44 ת"א 67894 סלפקס: 03-5825614		

