

דברי הסבר לתכנית

תוספת 800 מ"ר לשטח עיקרי, מכוח סעיף 62א(א1)(1)(א)3 בחוק התכנון והבנייה - הגדלת שטח לבנייה ברשות עירונית- מעל 9 קומות, לצורך הרחבת מרפסות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ח-מק/139 - "רח' גולדה מאיר 8 חולון - הרחבת מרפסות"
		מספר התכנית	505-0266833
1.2	שטח התכנית		3.001 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	62א (א 1) (1) (א) (3)
		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	179250
	קואורדינאטה Y	657675

1.5.2 תיאור מקום

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	גולדה מאיר	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6869	מוסדר	חלק	19	

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 ✓
30/05/2002	5076	5076		כפיפות	תמא/36/א ✓
11/06/2012	4650	6430		כפיפות	תמא/3/38 ✓
25/05/1997	3620	4525		כפיפות	תמא/2/4 ✓
23/04/1958		596		כפיפות	ח/1 ✓
17/05/1998	3571	4644		כפיפות	ח/1/15 ✓
26/06/2008	3637	5824		כפיפות	ח/1/23 ✓
07/05/1978	1681	2434		כפיפות	ח/1/3 ✓
24/06/1982	2351	2829		כפיפות	ח/1/4 ✓
30/07/1989		3683		כפיפות	ח/1/8 ✓
11/06/1992	3491	4015		כפיפות	ח/300 ✓
07/05/1992	3009	4000		כפיפות	ח/1/300 ✓
24/06/2003	2841	5196		כפיפות	ח/3/300 ✓
27/03/2006	2392	5511	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/3/300/ב/1 ממשיכות לחול.*	שינוי	ח/3/300/ב/1 ✓
28/04/2010	2732	6080		כפיפות	ח/300/4 ✓

הערה לטבלה:

* "להלן התכנית הראשית"

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יונתן שטיין			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יונתן שטיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	16/12/2014	יונתן שטיין	14/04/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	15/12/2014	יונתן שטיין	18/04/2016		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	צורי גלילי			תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	073-7372622	073-7372623	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צורי גלילי			תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	073-7372622	073-7372623	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יונתן שטיין			תל אביב- יפו	אשרמן יוסף	27	052-3622462	077-4503288	yonatanst@g mail.com
	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	(1)		04-6281066	04-6283066	

(1) כתובת: ת.ד. 30100.

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

הגדלת שטחי בנייה לרווחת הדיירים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התוספת שטחי בניה עיקריים בהתאם לסעיף 62א(א1)(1)(א)(3) לחוק התכנון והבניה. תוספת שטח בניה של 800 מ"ר במבנה קיים עבור הרחבת הדירות והמרפסות כמפורט: הרחבת שטחי מרפסות עד ל-19.1 מ"ר ליח"ד. הרחבת שטחי הדירות עד ל-3.9 מ"ר ליח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.001				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תוספת 800 מ"ר לצורך הרחבת מרפסות		6,740	+800	5,940	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,000.5	מגורים ג'
100	3,000.5	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	הערה: שינוי היעוד הוא רק התאמה למבאיית אך כל הזכויות בהתאם ליעוד של "התכנית הראשית" - אזור מגורים מיוחד ב' (16-8ק') כולל יח' מסחרית
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. יותרו שתי אפשריות בינוי: א. הרחבת מרפסות בלבד עד לשטח של 19.1 מ"ר ליח"ד. ב. הרחבת דירות ומרפסות: שטח של 3.9 מ"ר עד רוחב של 1.1 ו 15.2 עבור מרפסת לכל יח"ד.</p> <p>2. ניווד שטחים: לא ניתן לנייד שטחים שהוגדרו למרפסות מעבר למפורט בסעיף 1(ב) לעיל. ניווד שטחים שלא בהתאם למפורט בסעיף 1 יהווה סטייה ניכרת.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מסמך קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ג'	מגורים ג'	1	3001 (1)	6740 (2)	2700 (3)	0 (4)	5101.7 (5)	54	56 (7)	15	0 (9)	3 (8)	5 (10)	27 (11)	

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) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (3) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: 50 מ"ר לכל יחיד.
- (4) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (5) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: 85% משטח המגרש לקומה - 2 קומות.
- (6) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (7) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: קומה טיפוסית - 3 מ', קומת קרקע - 6 מ', מתקנים טכניים בגג - 5 מ'.
- (8) לכיוון צפון-מזרח.
- (9) לכיוון דרום-מערב.
- (10) לרח' המרגנית.
- (11) לרח' גולדה.

6. הוראות נוספות	
6.1 חניה	
	החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ותאושר על ידי אגף התנועה בעיריית חולון.
6.2 בניה ירוקה	
	בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכ"ו) מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיו"ב, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת שיאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם כל ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ולמדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
6.3 הפקעות /או רישום	
	אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
6.4 שמירה על עצים בוגרים	
	לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
6.5 תנאים למתן היתרי בניה	
	מימוש הבניה בכל אחת מהאופציות היא הרחבת כל האגף בו זמנית ובחומרים אחידים ודומים לסוג ולגוון של המבנה הקיים.
6.6 תנאים למתן היתרי בניה	
	מימוש הבניה בכל אחת מהאופציות היא הרחבת כל האגף בו זמנית ובחומרים אחידים ודומים לסוג ולגוון של המבנה הקיים.
6.7 תשתיות	
	התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות ובאישור הועדה המקומית.
6.8 היטל השבחה	
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית	
	התכנית תמומש עד 10 שנים מקבלת היתר בניה.

8. חתימות

<p>תאריך: צורא גלילי, עורך-דין חתימה: Tzuri Galili Advocate License No. 45876</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: צורי גלילי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: צורי גלילי, עורך-דין חתימה: Tzuri Galili Advocate License No. 45876</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: צורי גלילי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: אדרתל יונתן שטיין חתימה: מ.ר. 11518582</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: יונתן שטיין שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>