

505-0297929

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0297929

רח' עמק דותן 2+4 - שינוי קו בנין ח/מק/148

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

אישורים

ועדת משנה לתכנון ולבניה חולון
תכנית מס' 505-0297929
שם התכנית 148-ח-מק-148
אישור לפי סעיף 1108 לחוק התכנון והבניה
התשכ"ה - 1965
מזכירת הוועדה
נ"ר המעדה

דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בנין לחזית רח' עמק דותן כדי לאפשר מרפסות לאחר תוספת ממ"דים כחלק מתמ"א 38.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | רח' עמק דותן 2+4 - שינוי קו בנין ח/מק/148 |
| | | מספר התכנית | 505-0297929 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 0.959 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 | 462 א (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

180312 קואורדינאטה X

657120 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מדרום: רחוב עמק דותן

ממזרח: רחוב גבעת התחמושת

מצפון: רחוב קרן קיימת

ממערב: חלקה 31 (מגורים)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קריית שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7341 | מוסדר | חלק | 30 | |

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 / 7 / 10 |
| 18/05/2005 | 2640 | 5397 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 38 |
| 16/08/2007 | 3916 | 5704 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 1 א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 1 א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 38 / 1 א |
| 10/03/2010 | 2217 | 6069 | | כפיפות | תמא/ 2 / 38 |
| 11/06/2012 | 4650 | 6430 | | כפיפות | תמא/ 3 / 38 |
| 25/05/1997 | 3620 | 4525 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 2 / 4 |
| 23/04/1958 | | 596 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1. הוראות תכנית ח/ 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ח/ 1 |
| 17/05/1998 | 3571 | 4644 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 15. הוראות תכנית ח/ 1 / 15 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ח/ 1 / 15 |
| 26/06/2008 | 3637 | 5824 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 23. הוראות תכנית ח/ 1 / 23 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ח/ 1 / 23 |
| 24/06/1982 | 2351 | 2829 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 4. הוראות תכנית ח/ 1 / 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ח/ 1 / 4 |
| 30/07/1989 | | 3683 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 8. הוראות תכנית ח/ 1 / 8 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ח/ 1 / 8 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| ח/146/א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/146/א ממשיכות לחול. | 2213 | | 14/04/1976 |
| 3/40/23 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/40/23 ממשיכות לחול. | 0 | | 29/12/1976 |

| 1.7 מסמכי התכנית | | | | | | | | |
|---------------------|-----------------|-------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
| כן | | | תומר דבורצ'ק | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | תומר דבורצ'ק | | 1 | 1: 250 | מחייב | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי | 24/02/2016 | תומר דבורצ'ק | 24/02/2016 | | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | תשריט מצב מאושר | 24/02/2016 | תומר דבורצ'ק | 24/02/2016 | | 1: 250 | מחייב | מצב מאושר |

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 |
| | אחר | | | אמות אריאל בע"מ | חולון | סוקולוב | 62 | 03-5045862 | 03-6513325 | |

| 1.8.2 יזם | | | | | | | | | |
|-----------|----|---------------|--------------------|-------|---------|-----|------------|------------|-------|
| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
| פרטי | | | אמות אריאל בע"מ | חולון | סוקולוב | 62 | 03-5045862 | 03-6513325 | |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | |
|------------------------|-------------------|---------------|----------|----------------|------|-----|------------|--------------|-------|
| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
| אחר | מיופת כוח מטי לשם | | | ראשון לציון | (1) | 11 | 03-5014442 | 1533-5012444 | |

(1) כתובת: (פינת רח' סחרוב) בנין U.M.I.

| 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 | תומר דבורצ'ק | 7812520 | חסין דבורצ'ק אדריכלים | כפר חב"ד | (1) | | 03-7167711 | 03-7166766 | tdvorachek@ hdarchi.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|----------------------------------|-------------------|------|-----|------------|------------|-------------------------|
| | מודד | מוחמד גנאים | 1259 | שירותי מדידה והנדסה אזרחית | באקה אל גרבייה | (2) | | 03-9369012 | 03-9369012 | mohamed83 @gmail.com |

(1) כתובת: כפר חבי"ד ת.ד. 136.

(2) כתובת: כפר קאסם ת.ד. 583.

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

שינוי קו בנין לצורך קיבוע קוי בנין ובניית מרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין קדמי מ-5 מ' ל-2.2 מ' עבור הבנין ו 0.6 מ' עבור מרפסות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.959

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ד' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|--------|--------|-----------|
| 100 | 959.62 | מגורים ד' |
| 100 | 959.62 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------|-----------|
| 100 | 959.62 | מגורים ד' |
| 100 | 959.62 | סה"כ |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | | |
|--|--------------|--|
| | 4.1 | מגורים ד' |
| | 4.1.1 | שימושים מגורים ע"פ התכנית הראשית |
| | 4.1.2 | הוראות אדריכלות א לא תותר סגירת המרפסות מצדדיה או מחזיתה בכל צורה שהיא |
| | ב | קווי בנין שינוי קו בנין קדמי (מרחוב עמק דותן) מ 5 מ' ל 2.2 מ' ו- 0.6 מ' לטובת בניית מרפסות שמש. |
| | ג | תנאים למתן היתרי בניה לא תותר הוספת שטחים עיקריים שלא לצורך הרחבת המרפסות ולא ניתן יהיה לנייד שטחים שלא נוצלו לטובת הרחבת המרפסת לשימושים אחרים. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | יעוד |
|------------------|------------|--|------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת עיקרי | מתחת לכניסה הקובעת עיקרי | | |
| קדמי | אחורי | צידו- שמאלי | צידו- ימני | מעל הכניסה הקובעת | שרות | שרות | גודל מגרש כללי | מגורים ד' |
| 2.2 (1) | 5 | 3 | 5 | | | | | |

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:

ללא שינוי מתכנית מאושרת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

1. קו בנין קדמי למבנה- 2.2 מ'

2. קו בנין קדמי למרפסות- 0.6 מ'.

| | |
|----------------------------------|---|
| 6. הוראות נוספות | |
| 6.1 חניה | מספר החניות למגרש לפי דרישות הועדה המקומית חולון. |
| 6.2 פיקוד העורף | תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקע"ר לפתרונות המיגון בתחום המגרש. |
| 6.3 שרותי כבאות | <p>1. תתוכנן רחבת הערכות לרכב כבאות והצלה במידה 6X12 מ' במרחק שלא יעלה על 4 מ' מהחלק הכולט של המבנה וייעודה לחניית רכב כיבוי אש בלבד.</p> <p>2. איזורי תנועה ורחבת הערכות של רכב הכבאות יתוכננו בעומס 36 טון (21 טון לצמד סרנים).</p> <p>3. הוצאת היתר הבניה מותנה בביצוע פתרון למיקום הרחבות שיהיה מקובל על שירותי הכבאות ולא מתחת לקו חשמל.</p> |
| 6.4 תנאים למתן היתרי בניה | תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת חומרי הגמר לקיים ולמוצע על גבי החזיתות. הצגת חומר לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. |
| 6.5 תשתיות | התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת- קרקעיות ובאישור הועדה המקומית. |
| 6.6 היטל השבחה | <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותה יחידת דיור או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> |
| 7. ביצוע התכנית | |
| 7.1 שלבי ביצוע | |
| 7.2 מימוש התכנית | תוך 7 שנים מאישורה. |

8. חתימות

| | | | |
|--|--------------------------|--|--------------------|
| תאריך: אמות אריאל בע"מ חתימה: ח.פ. 514964691 | סוג: אחר | שם: שם ומספר תאגיד: אמות אריאל בע"מ 514964691 | מגיש התכנית |
| תאריך: אמות אריאל בע"מ חתימה: ח.פ. 514964691 | סוג: | שם: שם ומספר תאגיד: אמות אריאל בע"מ 514964691 | יזם |
| תאריך: 25.2.16 חתימה: מסין לשם, עמק מסין לשין 50692 | סוג: אחר | שם: מיופת כוח מטי לשם שם ומספר תאגיד: | בעל עניין בקרקע |
| תאריך: חתימה: תומר דבורצ'ק אדריכל מ.ד. 7812520 | סוג: עורך ראשי | שם: תומר דבורצ'ק שם ומספר תאגיד: חסין דבורצ'ק אדריכלים | עורך התכנית |