

9272 ספ

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0235937

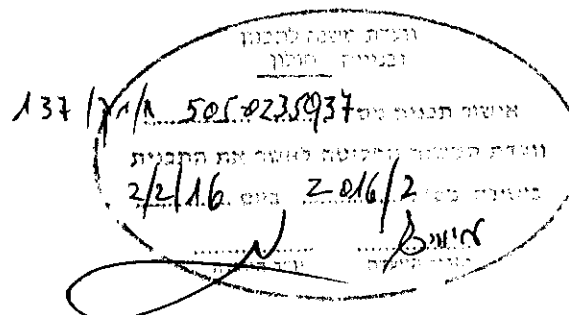
ח-מק-137 רח' התבור 6 - שינוי קו בנין צידי

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

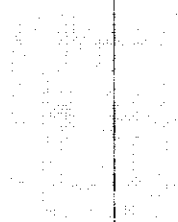
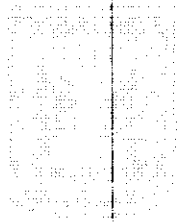
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התאמת קווי בניין למצב הקיים בשטח.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 505-0235937

ח-מק-137 רח' התבור 6 - שינוי קו בנין צידי

1.2 שטח התכנית 0.670 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חולון
	קואורדינאטה X	179836
	קואורדינאטה Y	658637

1.5.2 תיאור מקום

צפון - חלקה 461

מזרח - חלקה 496

מערב - חלקה 458

דרום - רח' התבור

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	התבור	6	2

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6021	מוסדר	חלק	460	

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		6189	2086	17/01/2011
תמא/36/א ✓	כפיפות		5076	5076	30/05/2002
תמא/38 ✓	כפיפות		5397	2640	18/05/2005
תמא/38/1/א ✓	כפיפות		5704	3916	16/08/2007
תמא/38/2 ✓	כפיפות		6069	2217	10/03/2010
תמא/38/3 ✓	כפיפות		6430	4650	11/06/2012
תמא/4/2 ✓	כפיפות		4525	3620	25/05/1997
ח/1 ✓	כפיפות		596		23/04/1958
ח/1/1 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/1 ממשיכות לחול.	955	2024	23/08/1962
ח/1/15 ✓	כפיפות		4644	3571	17/05/1998
ח/1/23 ✓	כפיפות		5824	3637	26/06/2008
ח/1/4 ✓	כפיפות		2829		21/06/1982
ח/1/7 ✓	כפיפות		3791	3690	19/08/1990
ח/1/8 ✓	כפיפות		3683		30/07/1989

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				גילה חמו זכאי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		גילה חמו זכאי		תשריט מצב מוצע	לא
קווי בנין	מנחה	1:250		14/02/2016	גילה חמו זכאי	14/02/2016	נספח בינוי - מסמך לתוקף	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		14/02/2016	גילה חמו זכאי	14/02/2016	תכנית מצב קיים - מסמך לתוקף	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	חיים דרעי			חולון	התבור	6	050-4598329		avide@ptikva.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים דרעי			חולון	התבור	6	050-4598329		avide@ptikva.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ק.ק.ל.	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411	02-5635638	
חוכר	חיים דרעי			חולון	התבור	6	050-4598329		avide@ptikva.org.il
חוכר	לבנה דרעי			חולון	התבור	6	050-4598329		avide@ptikva.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/ אדריכל	עורך ראשי	גילה חמו זכאי	22761		אחינעז	הגפן	356	077-4156633		gila.zakay@gmail.com
	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021		llmoded@013net.net

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

הסדרת קו בניין צידי והתאמתו לקיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין צידי שמאלי מ-3.00 מ' ל קו בניין לצד הנע בין 1.50 עד 2.20 מ'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.67
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
		שינוי (+/-) סה"כ מוצע בתוכנית
הערות		מפורט
		מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5
מגורים (מ"ר)	מ"ר	476

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 א'	4601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 1	670	100
	סה"כ	670
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	667.71	100
	סה"כ	667.71

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	הערה:
	1. יעוד "מגורים א'" הנו התאמה למבא"ת בלבד.
	2. כל הזכויות בתכנית זו הנם בהתאם ליעוד של "התכנית הראשית" מגורים ב 1."
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>פרגולות:</p> <p>תותר בניית פרגולות בתכנית זו עד 1/5 משטח המגרש הפנוי.</p> <p>בקו בניין הצידי שמאלי תותר בניית הפרגולה עד תחום של 150 ס"מ מגבול המגרש בצד זה.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בניין צידי שמאלי ינוע בין 1.5 מ' - 2.2 מ' כמסומן בתשריט. שאר קווי הבניין הנם ללא שינוי ובהתאם "לתכנית הראשית".</p> <p>2. למרות האמור לעיל, בהריסה ובניה מחדש, קו בניין צידי [ימיני, שמאלי] יהיה 3 מ'.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים	4601	גודל מגרש כללי 670	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3	(2)	5
					שרות							קדמי 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) זכויות והוראות בנייה ללא שינוי יהיו בהתאם ל"תכנית הראשית" בסעיף 1.6 בתכנית זו.
- (2) א. קו בניין צידי נע בין 1.50 - 2.20 מגבול המגרש עד קצוות המבנה ראה תשריט מצב מוצע.
ב. במקרה של הריסה ובניה חדשה קו הבנין יהיה 3 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ותאושר ע"י אגף התנועה בעיריית חולון.
6.2	בניה ירוקה
	בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: - שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד') - מחזור פסולת - שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיו"ב, על פי הנחיות התקפות לאותה עת שיאושרו בוועדה המקומית 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 העירייה התקפות לאותה עת.
6.3	שמירה על עצים בוגרים
	לא תותר כריתה ו/או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	בכפוף להנחיות הוועדה לתכנון ובניה ואישור מהנדס הוועדה.
6.5	היטל השבחה
	הוועדה לתכנון תרשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: חיים דרעי שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך:
יזם	שם: חיים דרעי שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: ק.ק.ל. 1234	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרע	שם: חיים דרעי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרע	שם: לבנה דרעי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר חתימה:	תאריך:
עורך התכנית	שם: גילה חמו זכאי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי חתימה:	תאריך: