

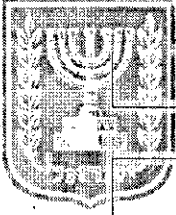
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

9333

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0316448

ח/מק/149 - רח' סעדיה הגאון 13, 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מחוז תל-אביב

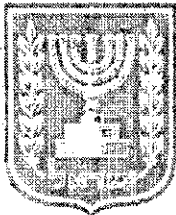
מרחב תכנון מקומי

חולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

ועדת משנה לתכנון ולבניה חולון
 תכנית מס' 505-0316448
 שם התכנית ח-מק-149
 אישור לפי סעיף 108 לחוק התכנון והבניה
 התשכ"ה - 1965
 יו"ר הוועדה
 מלכירת הוועדה

דברי הסבר לתכנית

איחוד חלקות כדי לאפשר בניית מבנה מגורים אחד ושימוש בזכויות ומספר דירות המרבי שהתביע הקיימת מאפשרת. (עקב הגדלת שטח המגרש)

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ח/מק/149 - רח' סעדיה הגאון 13, 15
		מספר התכנית	505-0316448
1.2	שטח התכנית		0.508 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 5
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חולון
 קואורדינאטה X 178038
 קואורדינאטה Y 659096
- 1.5.2 תיאור מקום רחוב סעדיה גאון 13, 15 בשכונת עם.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	סעדיה גאון	חולון
	13	סעדיה גאון	חולון

שכונה שכונת עם.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7163	מוסדר	חלק	201-202	

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 ✓
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 ✓
23/08/1962	2024	955	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 1 / 1 ✓
17/05/1998	3571	4644		כפיפות	ח/ 1 / 15 ✓
26/06/2008	3637	5824		כפיפות	ח/ 1 / 23 ✓
24/06/1982	2351	2829		כפיפות	ח/ 1 / 4 ✓
19/08/1990	3690	3791		כפיפות	ח/ 1 / 7 ✓
30/07/1989		3683		כפיפות	ח/ 1 / 8 ✓
18/12/1969		1586	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 124 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 124 ✓
18/12/1952	356	267		כפיפות	ח/ 1 ✓
20/02/1958		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 17 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 17 ✓

הערה לטבלה:
להלן "התכנית הראשית".

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		הוגו רוזנפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא			הוגו רוזנפלד		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		09/08/2015	הוגו רוזנפלד	01/06/2015	1	1:250	רקע	מצב מאושר
כן		26/07/2016	אילנית מימוני	18/07/2016	1		מחייב	טבלאות הקצאה

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			צ.אל אופקי בניה בע"מ	כפר חב"ד	(1)		03-9600056	03-9600056	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 80.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			צ.אל אופקי בניה בע"מ	כפר חב"ד	(1)		03-9600056	03-9600056	

(1) כתובת: ת.ד. 80.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רזיאל חגבי			אלעד	רבי פנחס בן יאיר	19		052-9468072	
בעלים			צ.אל אופקי בניה בע"מ	כפר חב"ד	(1)		03-9600056	03-9600056	

(1) כתובת: ת.ד. 80.

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	הוגו רוזנפלד	23866		חולון	שנקר	35	03-5033434	03-5015553	hugo.architect@gmail.com
אדריכל	אדריכל	הוגו רוזנפלד	23866		חולון	שנקר	35	03-5033434	03-5015553	hugo.architect@gmail.com
	מודד	חוסם מסארוה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bezeqint.net
שמאית מקרקעין	שמאי	אילנית מימוני	1882	מימוני שמאות מקרקעין	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5718015	02-5718015	imshamaut@gmail.com

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.

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

איחוד חלקות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד חלקות לפי סעיף 62א (א) 1 לחוק.
שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.508				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	10			10	יח"ד	מגורים (יח"ד)
33% לקומה + 30% לסגירת מרפסות, 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.	790			790	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
דרך מאושרת	2
מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	44	8.71
מגורים ד'	461	91.29
סה"כ	505	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	44.98	8.86
מגורים ד'	462.89	91.14
סה"כ	507.87	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	ע"פ "התכנית הראשית".
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	לא יותרו מרפסות זיזיות לבניין. כל המרפסות צריכות להיות בתוך קווי הבניין הקיימים. לא תותר כל בליטה מעבר לקו הבניין, כולל מסתורי כביסה וגגונים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שימושים ע"פ תכנית מאושרת.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
		צידו- שמאלי	צידו- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	5	3	3	4	17.5	10	784			790	461	1	מגורים ד'

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:

זכויות בניה ללא שינוי "מתכניות מאושרות".

6. הוראות נוספות	
6.1 חניה	
<p>כל בניה חדשה תחויב במרתף חניה. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ותאושר על ידי אגף התנועה בעיריית חולון. כל החניות יהיו תת קרקעיות ולא תותר חניה על הקרקע. רמת שרות החניה תהיה לפי תקן קיים בעת הוצאת היתר בניה. יורשו מכפילי חניה. יש לאשר את תכנון החניון והרמפה ע"י אגף התנועה בעת בקשה להיתר.</p>	
6.2 בניה ירוקה	
<p>בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכו') מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכו"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 ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
6.3 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פיתרונות חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, מעבר לזכות הציבור, שבילים ושטח מגוון, תוכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית אדריכלית ע"י מהנדס העיר הכוללת תוכניות, חזיתות וחתכים בהם מסומנים חומרי גמר. בחזית המגרש תשמר רצועה ברוחב 2 מ' אשר תחויב בגינון. 20% מהשטח המשותף בקומת הקרקע צריך להיות מגוון, שטח זה אינו כולל את שביל הגישה למבנה.</p>	
6.4 תשתיות	
<p>התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הוועדה המקומית.</p>	
6.5 היטל השבחה	
<p>הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב
1	ל.ר.
7.2 מימוש התכנית	

עם אישור התכנית.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: צ.אל אופקי בניה בע"מ 515074953		חתימה:
יוזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: צ.אל אופקי בניה בע"מ 515074953		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	רזיאל חגבי שם ומספר תאגיד:		בעלים חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: צ.אל אופקי בניה בע"מ 515074953		בעלים חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	הוגו רוזנפלד שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי חתימה: 21816 הוגו רוזנפלד מדריכל 23886

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים ועל חשיפת המימון והגובה (מכירת אגודת החלוקה) ותיקון היסודי 1993
 ע"י סעיף 265 למס' הדין וההגנה חס"ה - 1985

505-0316448

לחברת חס'

חבר	חבר	חבר		חבר		חבר		חבר		חבר		חבר		חבר		חבר	
		חבר	חבר	חבר	חבר	חבר	חבר	חבר	חבר	חבר	חבר	חבר	חבר	חבר	חבר	חבר	חבר
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
505	505	505	505	505	505	505	505	505	505	505	505	505	505	505	505	505	505

צ. אל אופקי
 בניה בע"מ
 ח.פ. 515074953

צ. אל אופקי
 בניה בע"מ
 ח.פ. 515074953

(1) מספרי המגורים נלקחו מתוך חש"י מצב מוצע של חברת נשוא טבלת ההקצאה (חברת 0316448 505).
 (2) סטחי המגורים נלקחו מתוך מפה טופוגרפית, אשר נעדרה ע"י המזד מאשרת חס"ה. גובה המגורים נקבע על ידי 3 ומגורים מס' 2 חס"ה במגורים 4 ו 1



18.07.2016
 תאריך

1882
 מספר רישון

חתימת השמית

אילנית מימוני
 שם שמאית המקרקעין

טבלת התאמה בהתאמה בע"מ בע"מ חשבונות המגזר הממשלתי (מס' 505-0316448)
ע"פ תקן 205 לתקן החשבונות הממשלתיים - 1965

505-0316448

לחכמת מס'

מס'ד	מס'גוש	חלקה	נתח התקרקען		מס' זכות או חאביז	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכללית (במ"ר)	שטח החלקה המיועדת (במ"ר)	החלקים בבעלות (באחוזים)	י"ער המגזר	מס' חשבון (7)	מס' המגזר התוקף		שטח המגזר שטח המקצה (במ"ר) (2)	חלקים במגזר (אחוזים)	י"ער המגזר התוקף	חתימת בעל הזכות	חתימת בעל הזכות
			מס' המגזר המיועד	מס' המגזר הנוכחי														
1	7163	201	254	254		צ.אל אופקי בניה בע"מ	254	254	100.00%	מגזר	1		461	48.72%	מגזר			
2	7163	202	251	251		חלבי ישראל	251	251	100.00%	מגזר	1		461	51.28%	מגזר			
			סה"כ				505						461	100.00%				
3	7163	201	254	254		צ.אל אופקי בניה בע"מ	254	254	100.00%	מגזר	2		44	100%	מגזר			
4	7163	202	251	251		חלבי ישראל	251	251	100.00%	מגזר	2		44	100%	מגזר			
			סה"כ				505						44					
			סה"כ				505	805					505					

צ. אל אופקי
בניה בע"מ
ח.פ. 515074953

צ. אל אופקי
בניה בע"מ
ח.פ. 515074953

(1) מספר המגזרים ולקוחות מתוך ישראלי חצי מועד של תכנית נשא טבלת התקצאה (תכנית 505-0316448)
(2) שטחי המגזר שית' לקוחות מתוך מכה טענותיות, אשר זעזכה ע"י המודר המאזנה חואם. במכה המאזנה טענותיות חשבון 1 חשבון לזרועים 1 ו 3 חשבון חשבון 2 מס' 2 מס' 2 חשבון חשבון 2 ו 4



18.07.2016
תאריך

1882
מספר הישן

חתימת השמרת

אילנית מימון
שם שטחית התקרקען