

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0365015

ח/מק-155 רח' משה דיין 34

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

אישורים

ועדת משנה לתכנון ולבניה חולון
תכנית מס' 505-0365015
שם התכנית ח/מק-155 רח' משה דיין 34
אישור לפי סעיף 108ג' לחוק התכנון והבניה
התשכ"ה - 1965
מזכירת הוועדה
יו"ר הוועדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה להקטין את המרווח הצידי בכדי לאפשר תוספת מרפסות, השינוי מבוקש בחזית הגובלת בשביל להולכי רגל ובחזית הגובלת עם מגרש למגורים בו המבנה נמצא מרוחק מגבולות המגרש כ-15 מ'.
וכן בקשה להגדלת הזכויות בחלקה לפי סעיף 62 א(א) 9 לחוק בכדי לאפשר מרפסות גדולות מהקבוע בתקנות התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ח/מק/155-רח' משה דיין 34

מספר התכנית 505-0365015

1.2 שטח התכנית 3.405 דונם

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 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	178276
	קואורדינאטה Y	656424

1.5.2 תיאור מקום
 צפון- רח' משה דיין
 דרום-מגורים
 מערב-שביל להולכי רגל

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	דיין משה	38	

שכונה קריית בן גוריון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6760	מוסדר	חלק	231	

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10
30/05/2002	5076	5076	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/36/ א. הוראות תכנית תמא/ 36/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/36/א
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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/ 2. הוראות תכנית תמא/ 38/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/2
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/ 3. הוראות תכנית תמא/ 38/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/3
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/4/2
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
23/04/1958		596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
07/05/1978	1681	2434	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/3. הוראות תכנית ח/1/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/3
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
28/06/1979		2547	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/266 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/266

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			בלנקה בסטריצקי נסים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בלנקה בסטריצקי נסים		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		24/05/2016	בלנקה בסטריצקי נסים	14/02/2016		1:200	מנחה	בינוי
לא		24/05/2016	בלנקה בסטריצקי נסים	17/02/2016		1:250	רקע	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
	פרטי	ניימן אולג			חולון	דיין משה	34	054-6220979		saxoleg@hotmail.com
	פרטי	יעקובי גילי			חולון	דיין משה	34	050-7505504		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ניימן אולג			חולון	דיין משה	34	054-6220979		saxoleg@hotmail.com
בעלים	יעקובי גילי			חולון	דיין משה	34	050-7505504		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשם דיירי הבנין

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	בלנקה בסטריצקי נסים	86319		באר יעקב	(1)		08-6727338	08-6727338	bluna@zahav.net.il

(1) כתובת: רח' שוהם 5 באר יעקב.

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

תוספת מרפסות בחזיתות צדדיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) קביעת קווי בניין צידיים למרפסות לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
- 2) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים לפי סעיף 62 א(א) 5 לחוק.
- 3) תוספת זכויות בניה בשטח של 120מ"ר עבור מרפסות בלבד לפי סעיף 62 א(א) 9 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3.405

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	40			40	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת הזכויות למרפסות בלבד.	3,920		+120	3,800	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 תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
סימון בתשריט	יעוד
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'
	תאי שטח כפופים
	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ד'	3,405	100
סה"כ	3,405	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,408.92	100
סה"כ	3,408.92	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
גבול מגבלות בניה	15,628.76

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. עפ"י תכניות תקפות.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא.</p> <p>ב. קו בנין למרפסות שהוא קטן מהמסומן בתשריט 1.50 מ', יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג. תוספת בניה של 120 מ"ר עבור מרפסות בלבד.</p> <p>ד. שטחי המרפסות יהיו עד 15 מ"ר עיקרי ליח"ד.</p> <p>ה. הבניה תהיה באגף שלם</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3920	3405	100	מגורים	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 ברמת הטבלה:

1) שינוי היעוד נובע מהדרישה להתאמת היעוד להנחיות מבי"ת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

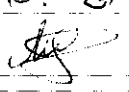
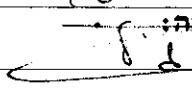
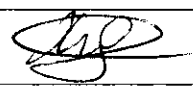
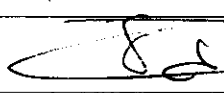

(1) תוספת הזכויות לכל החלקה בסך 120 מ"ר למרפסות בלבד: 40x3=120 יח"ד.

(2) ללא שינוי מהתכנית הראשית.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	תכנית תנועה וחניה תאושר בשלב הוצאת היתר הבניה ע"י אגף התנועה בעירייה
6.2	בניה ירוקה
	בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.3	הוצאות הכנת תוכנית
	כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף (12)69 לחוק".
6.4	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק
6.5	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 -תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה. הגבלת בניה בגין רעש מטוסים: התכנית ממוקמת בתחום רעש מטוסים- מר"מ 1. היתרי בניה/הקלות/ שימושים חורגים יינתנו בהתאם להוראות פרק ז' לתמ"א, כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א-2 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כתנאי להיתר בניה.
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו

8. חתימות

תאריך: 9.10.2016 חתימה: 	סוג:	שם: ניימן אולג	מגיש התכנית
		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 9.10.2016 חתימה: 	סוג:	שם: יעקובי גילי	מגיש התכנית
		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 9.10.2016 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: ניימן אולג	בעל עניין בקרע
		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 9.10.2016 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: יעקובי גילי	בעל עניין בקרע
		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 10.10.2016 חתימה: 	סוג: עורך ראשי	שם: בלנקה בסטריצקי נסים	עורך התכנית
		שם ומספר תאגיד:	

בלנקה נסים - ביסטריתקי
מתכנתת ערים לפיתוח