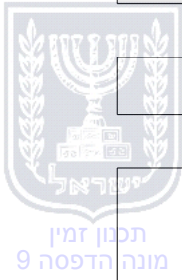


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0115717

ח/מק/156 אהרון יריב 4- הרחבת מרפסות



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה 295 מ"ר שטחים עיקריים לצורך הרחבת מרפסות קיימות לרווחת הדיירים. התוספת מבוקשת עבור בניין אחד (הדרומי) מתוך שני מבנים הקיימים בחלקה, אהרון יריב 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ח/מק/156 אהרון יריב-4 הרחבת מרפסות

מספר התכנית 505-0115717

1.2 שטח התכנית 2.720 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 62א (א) (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	179450
קואורדינאטה Y	657500

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	האלוף אהרון יריב	4	

שכונה מתחם גולדה צפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6869	מוסדר	חלק	75	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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/10/10/ד. הוראות תכנית תמא/10/10/ד 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/א. הוראות תכנית תמא/38/א 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
23/04/1958		596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	שינוי	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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
24/06/2003	2841	5196	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/3/300. ב. הוראות תכנית ח/300/3 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/300/3/ב
27/03/2006	2392	5511	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/300/3 ב/1 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/300/3/ב/1
28/04/2010	2732	6080	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/300/4. הוראות תכנית ח/300/4 תחולנה על תכנית זו.	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				בלנקה בסטריצקי נסים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בלנקה בסטריצקי נסים		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	03/11/2015	בלנקה בסטריצקי נסים	02/10/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		03/11/2015	בלנקה בסטריצקי נסים	17/05/2016		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	כהן ארז			חולון	האלוף אהרון יריב	4	03-9764283		Erez.cosh@gmail.com
	פרטי	פנחס גרשון			חולון	האלוף אהרון יריב	4	03-9764283		pinigrs@smile.net.il
	פרטי	אטל חנן			חולון	האלוף אהרון יריב	4			etelr@bezeqint.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	כהן ארז			חולון	האלוף אהרון יריב	4	03-9764283		Erez.cosh@gmail.com
בעלים	פנחס גרשון			חולון	האלוף אהרון יריב	4	03-9764283		pinigrs@smile.net.il
בעלים	אטל חנן			חולון	האלוף אהרון יריב	4			etelr@bezeqint.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובשם 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
	מודד	מאיר ליברמן	497		בני ברק	לח"י	27	03-9417011		ddc_il@yahoo.com

(1) כתובת: רח' שוהם 5 באר יעקב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 זכויות בניה בשטחים עיקריים בבית משותף קיים, לצורך הגדלת מרפסות קיימות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי של 295 מ"ר לצורך הרחבת מרפסות קיימות בבניין אחד משני בניינים בחלקה-הבניין הדרומי לפי סעיף 62 א(א1) (1) (א) (3) לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.72



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	52			52	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	6,015		+295	5,720	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 די	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד ב'	2,720	100
סה"כ	2,720	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים די	2,719.71	100
סה"כ	2,719.71	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
א. ייעוד אזור מגורים ד' הינו התאמה לנוהל מבא"ת בלבד. ב. מגורים לפי תכנית ח/ 3/300 ב, ייעוד מגורים מיוחד ב'.	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
א. לא תותר סגירת המרפסות מצדדיה או מחזיתה בכל צורה שהיא. ב. חומרי הגמר למרפסות וכן פרטי המעקות כולל שימוש בזכוכית, פרופילים ממתכת, גוונים וכד' יבוצעו בהתאם לפרטים הקיימים במרפסות הקיימות בכל בניין. ג. לא תותר הוספת שטחים שלא לצורך הרחבת המרפסות ולא ניתן יהיה לנייד שטחים שלא ינוצלו לטובת הרחבת המרפסות לשימושים אחרים. ד. נספח הבינוי הינו מנחה אך מחייב לעניין מיקום השלמת המרפסות. ה. בקומה הראשונה -דירה מספר 29, הרחבת המרפסת תהא מחייבת בגודל של : כ-0.50/4.70 מ' וכ-1.20/1.60 מ'	

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
5	3	9 (5)	4 (4)	מעל הכניסה הקובעת 10 (3)	52	(2)	6015 (1)	2720	100	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי כולל 295 מ"ר שנוספו עפ"י תכנית זו למרפסות בלבד.
- (2) עפ"י התכניות התקפות.
- (3) בקומת קרקע: דירות גן + 9 קומות מעל.
- (4) 4 מ' -עבור 3 קומות תחתונות
- 9 מ' -עבור מגדל.
- (5) 9 מ' -עבור קומות תחתונות
- 14 מ' -עבור מגדל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פרטי המרפסות כולל מעקות בהתאם לפרטים שבוצעו במרפסות הקיימות לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו
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	סטיה ניכרת
	א. לא ניתן יהיה לסגור את המרפסות בסגירה כלשהי. סגירה כזו תהווה סטיה ניכרת לתכנית. ב. 295 מ"ר עבור מרפסות לפי תכנית זו נקבעו לבניין הדרומי, לא תותר העברת שטחים אלה לבניין הצפוני. ג. העברת השטחים המוצעים שלא עבור מרפסות ו/או לבניין הצפוני תהווה סטיה ניכרת.
6.4	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 מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.
6.5	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	עם אישור התוכנית