

5059433

תכנית מס': 505-0321323 - שם התכנית: ח/מק 146 אהוד מנור 8 - הרחבת מרפסות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-0321323

ח/מק 146 אהוד מנור 8 - הרחבת מרפסות

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

אישורים

ועדת משנה לתכנון ולבניה חולון  
תכנית מס' 505-0321323  
שם התכנית ח/מק 146 אהוד מנור 8  
אישור לפי סעיף 108' לחוק התכנון והבניה  
התשכ"ה - 1965  
מזכירת הוועדה  
ע"ר/הוועדה

## דברי הסבר לתכנית

תוספת 100 מ"ר לשטח עיקרי, מכוח סעיף 62א(א)(16) בחוק התכנון והבנייה - הגדלת שטח לבנייה ברשות עירונית, לצורך הרחבת מרפסות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ח/מק 146 אהוד מנור 8 - הרחבת מרפסות
		מספר התכנית	505-0321323
1.2	שטח התכנית		1.340 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) סעיף קטן 16
		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	178910
		קואורדינאטה Y	657060

### 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 שבחן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	מנור אהוד	חולון

שכונה מתחם ברקת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6871	מוסדר	חלק	91	

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 בחלקות

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 ✓
11/06/2012	4650	6430		כפיפות	תמא/38/3 ✓
25/05/1997	3620	4525		כפיפות	תמא/4/2 ✓
23/04/1958		596		כפיפות	ח/1
17/05/1998	3571	4644		כפיפות	ח/1/15
26/06/2008	3637	5824		כפיפות	ח/1/23 ✓
07/05/1978	1681	2434		כפיפות	ח/1/3 ✓
24/06/1982	2351	2829		כפיפות	ח/1/4 ✓
30/07/1989		3683		כפיפות	ח/1/8 ✓
11/06/1992	3491	4015		כפיפות	ח/300 ✓
07/05/1992	3009	4000		כפיפות	ח/1/300/א ✓
07/02/2007	1543	5627	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/300/3/ג ממשיכות לחול.*	שינוי	ח/300/3/ג

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			יונתן שטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יונתן שטיין		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מיקום המרפסות.	11/04/2016	יונתן שטיין	07/05/2015	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		11/04/2016	יונתן שטיין	07/05/2015	1	1: 250	מנחה	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	צורי גלילי			תל אביב- יפו	אלון יגאל		073-7372622		galili@trusts.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צורי גלילי			תל אביב- יפו	אלון יגאל		073-7372622		galili@trusts.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר	אורי פינה			חולון	מנור אהוד	8			

**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	יונתן שטיין	11518582		תל אביב- יפו	אשרמן יוסף	27	052-3622462		yonatanst@gmail.com
	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	(1)		050-7470585		Mohamed83@gmail.com

(1) כתובת : 30100.

**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**

הגדלת שטחי המרפסות למען רווחת הדיירים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הוספת 100 מ"ר שטח עיקרי עבור הרחבת מרפסות קיימות בדירות 2-24, מכח סעיף 62א(א)(16).

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בזונם		1.34			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				ממורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	26		26	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,860	+100	2,960	
תוספת 100 מ"ר לצורך הרחבת מרפסות.					

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 ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד ב	1,340	100
סה"כ	1,340	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,332.67	100
סה"כ	1,332.67	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. ייעוד אזור מגורים ג' הינו התאמה לנוהל מבא"ת בלבד.                  ב. מגורים לפי תכנית ח/300/ג ליעוד מגורים מיוחד ב'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הרחבת המרפסות לא תחרוג מקונטור הקורות ההיקפיות הקיימות.                  ב. לא תותר סגירת המרפסות מצדדיה או מחזיתה בכל צורה שהיא.                  ג. חומרי הגמר למרפסות וכן פרטי המעקות כולל שימוש בזכוכית, פרופילים ממתכת, גוונים וכד' יבוצעו בהתאם לפרטים הקיימים במרפסות הקיימות בבניין.                  ד. לא תותר הוספת שטחים שלא לצורך הרחבת המרפסות ולא ניתן יהיה לנייד שטחים שלא ינוצלו לטובת הרחבת המרפסות לשימושים אחרים.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	3	4	4	מעל הכניסה הקובעת (3) 10	26	שרות (2) 2278	עיקרי (1) 2960	1170	1340	1	מגורים ג'	מגורים ג'	

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:

השטח העיקרי כולל 100 מ"ר שנוספו ע"פ תוכנית זו למרפסות בלבד.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- (2) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: 85% משטח המגרש לקומה - 2 קומות, לפי תכנית ח/1 תיקון 15..
- (3) הערך מתיחס ל מקסימום.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ותאושר על ידי אגף התנועה בעיריית חולון.	
<b>6.2</b>	<b>בניה ירוקה</b>
בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכו'), מחזור 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 על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ולמדיניות העירייה התקפות לאותה עת.	
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.	
<b>6.4</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
לא ניתן יהיה לסגור את המרפסות בסגירה כלשהי. סגירה כזו תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.	
<b>6.5</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות סיסה</b>
א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 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. ב. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים: התוכנית 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 הבנייה.	
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פרטי המרפסות כולל מעקות בהתאם לפרטים שבוצעו במרפסות הקיימות לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.	
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.	
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
מספר שלב	תאור שלב
1	ל.ר.
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>

התכנית תמומש עד 10 שנים מקבלת היתר בניה.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: צורי גלילי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
זם	שם: צורי גלילי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: אורי פינה	סוג: דייר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: יונתן שטיין	סוג: עורך ראשי	תאריך: אדריכל יונתן שטיין חתימתו: 11518382
	שם ומספר תאגיד:		