

5059448

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0398354

ח/מק/161 - רחוב יטבתה 28 - שינוי קו בנין



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

סוג תכנית מפורטת

מס' תכנית: 505-0398354
שם התכנית: ח/מק/161 - רחוב יטבתה 28 - שינוי קו בנין

אישורים



ועדת משנה לתכנון ולבניה חולון
תכנית מס' 505-0398354
שם התכנית ח/מק/161, רח' יטבתה 28
אישור לפי סעיף 108 לחוק התכנון והבניה
התשכ"ה - 1965
מזכירת הוועדה
יד הוועדה



Handwritten signature

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לשנות קו בנין קדמי בכדי להתאים למצב קיים.



משרד התכנון
מטה מדינת ישראל



משרד התכנון
מטה מדינת ישראל



משרד התכנון
מטה מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



ח/מק/161 - רחוב יטבתה 28 - שינוי קו בנין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 505-0398354

1.2 שטח התכנית 0.528 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	177625
	קואורדינאטה Y	657175

1.5.2 תיאור מקום: ממזרח - רחוב יטבתה, ממערב - שצ"פ, מצפון - חלקה 173, מדרום - חלקה 175

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	יטבתה	28	

שכונה גיסי כהן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7127	מוסדר	חלק	174	

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/10/10 / ד/10. הוראות תכנית תמא/10/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/10 / ד/10 J
26/01/1999	1701	4724	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/8. הוראות תכנית תמא/23/8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/8 -
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3 ✓
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/4. הוראות תכנית תמא/34/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/4 / ב/4 ✓
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/38. 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. 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 J
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 ✓

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 /5. הוראות תכנית תממ/5 /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 /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 ✓
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 ✓
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 ✓
28/03/1994	2859	4205	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/237 /א /352 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/237 /א /352 ✓
03/09/1989		3694	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/374 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/374 ✓
16/08/1994		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/3 /40 /49 ממשיכות לחול.	כפיפות	ח/3 /40 /49 ✓

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				הגר גמר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		הגר גמר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		03/03/2016	הגר גמר	25/01/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		25/02/2016	הגר גמר	08/09/2016		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	שרי לוזון			חולון	יטבתה	28	050-3974747		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י.	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333	03-7632132	
חוכר	שרי לוזון			חולון	יטבתה	28	050-3974747		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ומתכננת ערים	עורך ראשי	הגר גמר	34212		תל אביב- יפו	ביצרון	44	03-5625614	03-5625614	hagemmer@ bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	כצלסון (אהרון 1)	3	03-9044507		ydronov@ya hoo.com

(1) כתובת: רחוב אלמותנבי 22, חיפה.

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

התאמת קו בנין קדמי למצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין קדמי מ-5.0 מ' ל-4.50 מ' לפי סעיף 62.א.4 לחוק.
2. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62.א.5 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.528
------------------	-------

סוג נתון כמותי	צב	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	400		400		

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 א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	528	100
סה"כ	528	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	525.15	100
סה"כ	525.15	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
גבול מגבלות בניה	383.42

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, ממ"ד, חניה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	זכויות בניה ע"פ המאושר בתכניות בתוקף למעט מה שמשנה תכנית זו : 1. קו בנין קדמי 4.50 מ' במקום 5 מ'. 2. גגון יכול שיבלוט עד 2.0 מ' מעבר לקו בנין קדמי אך בעת הריסה ובניה מחדש יש להרוס אותו ולא ניתן יהיה לחרוג מקו הבנין.



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	יעוד
קדמי	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
				שרות	עיקרי	שרות		עיקרי					
4.5	6	3	3	2		2	(3)		(2) 34	(1) 400	528	1	מגורים א'

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. ניתן להוסיף ממ"ד לכל יחידת דיור בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית בנוסף לזכויות אותן קובעת התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 200 מר לכל יחיד צמודת קרקע. 100 מר בקומת קרקע + 100 מר בקומה א'.

(2) 17 מר עבור נספח חניה לכל יחיד ע"פ ח/1.

(3) שטח המרתף זהה לתכנית קומת הקרקע ע"פ ח/15.

6. הוראות נוספות	
6.1 חניה	החניה תהיה בהתאם לתקן חניה שיהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה ותאושר ע"י אגף התנועה בעיריה.
6.2 בניה ירוקה	בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התיחסות להבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכו') מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיו"ב, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שיאושרו בועדה 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 העיריה התקפות לאותה עת.
6.3 גובה מבנים /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 תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה. הגבלת בנייה בגין רעש מטוסים: התכנית ממוקמת בתחום רעש מטוסים - מר"מ 1. היתרי בניה/ הקלות/שימושים חורגים ינתנו בהתאם להוראות פרק ז' לתמ"א, כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א-2 לתמ"א ובתנאי צרופו של הנספח כתנאי להיתר בניה.
6.4 תנאים למתן היתרי בניה	תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת גדרות שאינן בגבולות מגרש.
6.5 היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	
7.2 מימוש התכנית		
5 שנים מיום אישורה.		

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שרי לוזון	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שרי לוזון	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ר.מ.י. 0		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שרי לוזון	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: הגר גמר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:



משרד התכנון והנדסה
מנהל תכנון



משרד התכנון והנדסה
מנהל תכנון



משרד התכנון והנדסה
מנהל תכנון