

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0354274

ח/מק/154- רח רבינוביץ 30,32,34 - שינוי קו בניין צידי למרפסות



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

בשכונת בן גוריון בגוש 7182 חלקה 22 בשטח של 2.635 דונם קיים בית משותף ביעוד מגורים ד' לפי תכנית המאושרת ח/266. לפי זכויות בניה לפי תכנית בתוקף קו בנין צדדי דרום / מערב - 4 מ', קו בנין צדדי צפון / מזרח - 4 מ' ולפי היתר בניה - 3 מ'. בית כולל 3 בנינים של טיפוס זהה המחוברים בקיר משותף. בית בן 4 קומות על עמודים מפולשת.

על מנת לשפר איכות החיים של דיירים ולאפשר תוספת מרפסות בהתאם לחוק התכנון והבניה באה תכנית זאת להסדרת קווי בנין צדדים למרפסות בלבד. קו בנין למרפסות המבוקש דרום / מערב - 1.8 מ', קו בנין למרפסות צפון / מזרח - 0.8 מ' המבוקש לפי מרחק גדול בין בית שכן בחלקה גובלת 23.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/מק/154- רח רבינוביץ 30,32,34 - שינוי קו בניין צידי
למרפסות

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 505-0354274

שטח התכנית 2.635 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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	178531
קואורדינאטה Y	656235

1.5.2 תיאור מקום

בחלקה 22 קיים בית מחובר מ 3 בנינים מס' 30, 34, 32
 מצפון-מזרח: חלקת שכן 23
 מדרום-מזרח: שביל להלכי רגל
 מדרו-מערב: שצ"פ-חניות ומעברים
 מצפון: רח' רבינוביץ יהושע

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	רבינוביץ יהושע	34	
חולון	רבינוביץ יהושע	30	
חולון	רבינוביץ יהושע	32	

שכונה קרית בן גוריון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7182	מוסדר	חלק	22	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

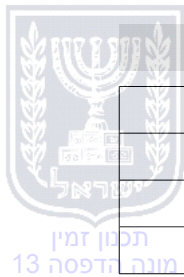
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ח/266	32

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/ 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
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח / 1 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 3. הוראות תכנית ח / 1 / 3 תחולנה על תכנית זו.	2434	1681	07/05/1978
ח / 1 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 4. הוראות תכנית ח / 1 / 4 תחולנה על תכנית זו.	2829	2351	24/06/1982
ח / 1 / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 8. הוראות תכנית ח / 1 / 8 תחולנה על תכנית זו.	3683		30/07/1989
ח / 266	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 266. הוראות תכנית ח / 266 תחולנה על תכנית זו.	2547		28/06/1979



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				אירינה דמצינקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אירינה דמצינקו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:200	1	17/08/2017	אירינה דמצינקו	28/01/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	17/08/2017	אירינה דמצינקו	20/08/2017		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	מנשה נקאש			חולון	רבינוביץ יהושע (1)	34			

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: נקאש מנשה מגיש את התכנית בשם בעלי הדירות בבניין..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מנשה נקאש			חולון	רבינוביץ יהושע	34			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אירינה דמצינקו		אירינה דמצינקו	רחובות	רוז'נסקי	17	08-9279024		irena.arc@g mail.com
	מודד	חוסם אל דין מסארוה	894		טייבה	(1)			09-7996748	

(1) כתובת: ת.ד. 629.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

שינוי קווי בנין צדדיים לבניית מרפסות בלבד עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין צדדיים לבניית מרפסות בלבד : דרום / מערב מ-4 מ' ל-1.8 מ', צפון/ מזרח מ-4 מ' ל-0.8 מ'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ד'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	2,635	100
סה"כ	2,635	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,629.72	100
סה"כ	2,629.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים וכל שימושים בהתאם לתכניות מאושרות.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין סימון מהתשריט: קו בנין עילי בהתאם לתכניות המאושרות פרט לצורך מרפסות בלבד שיהיו כדלקמן: צדדי צפון / מזרח - 0.8 מ', צדדי דרום / מערב - 1.8 מ' עפ"י המסומן בתשריט. בבניית הבניין מחדש, קווי הבניין למרפסות יבוטלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

שטח יח"ד (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
(8)	5 (7)	5 (6)	4 (5)	4 (4)	(3)	(2)	(1)	2635	34, 32, 30	101	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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות בניה לפי תכניות בתוקף למעט קו בנין עילי למרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכנית המאושרת ח/266 קובעת 48 יח"ד למגרש, תכנית מאושרת ח/31 קובעת שטח רצפות נטו ליח"ד - 95 מ"ר.

שטח הבניה יקבע לפי מכפלה של 95 מ"ר ליח"ד במספר יחידות. $4560 = 95 * 48$ מ"ר.

(2) 48 יח"ד לפי תכנית המאושרת ח/266.

(3) מספר קומות 4 לפי תכנית המאושרת ח/266..

(4) קו בנין צידי לפי תכנית המאושרת ח/266, קו בנין עילי למרפסות צפון/מזרח - 0.8 מ'.

(5) קו בנין לפי תכנית המאושרת ח/266, קו בנין עילי למרפסות דרום/מערב - 1.8 מ'.

(6) לפי תכנית המאושרת ח/266..

(7) לפי תכנית המאושרת ח/266.

(8) שטח רצפות נטו ליח"ד - 95 מ"ר לפי תכנית המאושרת ח/1/3..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

שיפוץ חזיתות לאישור מהנדס/ת העיר או מי מטעמו/ה- כתנאי להיתר

6.2 הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות שכר טרחה אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומם יחלו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

אישור כיבוי אש הכולל את חלקות 22 ו-23, רח' רבינוביץ 36,38. שיפוץ חזיתות לאישור מהנדס/ת העיר או מי מטעמו/ה- כתנאי להיתר.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

