

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0352526

ח/מק/165 פנחס אילון א' - 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 480 מ"ר שטחים עיקריים לצורך הרחבת מרפסות קיימות לרווחת הדיירים. הרחבת המרפסות תהיה באמצעות השלמת רצפה בתחום קונטור הקורות הקיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ח/מק/165 פנחס אילון 7א' - הרחבת מרפסות

מספר התכנית 505-0352526

1.2 שטח התכנית 1.628 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חולון

179225 קואורדינאטה X

657575 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' פנחס אילון 7א' במתחם גולדה צפון בקרית אילון חולון

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	א7	אילון פנחס	חולון

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	21	

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



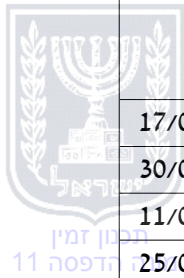
תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
24/06/2003	2841	5196		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		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				יונתן שטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יונתן שטיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	01/05/2017	יונתן שטיין	01/05/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/11/2016	יונתן שטיין	26/04/2017	תשריט מצב מאושר	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
עו"ד	פרטי	צורי גלילי			חולון	גלילי ישראל	13	073-7372600	03-5714421	officegalili@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צורי גלילי			חולון	גלילי ישראל	13	073-7372600	03-5714421	officegalili@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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		רמת גן	שלם	3	072-2705669	077-3180200	yonatan@ysarch.co.il
	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	(1)		04-6281066	04-6283066	mohamed83@gmail.com

(1) כתובת : באקה אלגרבייה 30100.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 לרווחת הדיירים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 480 מ"ר שטח עיקרי לטובת הרחבת מרפסות לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(3).

2. הרחבת מרפסות קיימות באמצעות השלמת רצפה ומעקה בהתאם לדרישות התקן. בהתאם לקונטור קורה היקפית קיימת.



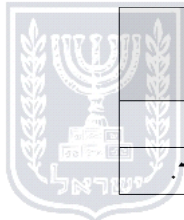
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.628
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	28			28	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עבור הגדלת מרפסות בלבד.	3,560		+480	3,080	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 ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,628	מגורים
100	1,628	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,627.78	מגורים ג'
100	1,627.78	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
הערה: השינוי מיעוד מגורים מיוחד ב' ליעוד מגורים ג' נובע מהתאמת ההגדרה למבא"ת. יודגש כי כל הזכויות הינם בהתאם ליעוד של "התכנית הראשית" שבתוקף ח/3/300/ב.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>א. הרחבת המרפסות לא תחרוג מקונטור הקורות ההיקפיות הקיימות.</p> <p>ב. לא תותר סגירת מרפסת בכל צורה שהיא.</p> <p>ג. חומרי הגמר למרפסות וכן פרטי המעקות כולל שימוש בזכוכית, פרופילים ממתכת, גוונים וכד' יבוצעו בהתאם לפרטים הקיימים במרפסות הקיימות בכל בניין.</p> <p>ד. לא תותר הוספת שטחים שלא לצורך הרחבת המרפסות ולא ניתן יהיה לנייד שטחים שלא ינוצלו לטובת הרחבת המרפסות לשימושים אחרים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	11	28			(3) 1383.8	(2) 1400	(1) 3560	1628	1	מגורים ג'
5 (7)	9 (6)	5 (5)	0 (4)											

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. תוספת שטח עיקרי להרחבת מרפסות בלבד, ללא שינוי בזכויות הבניה מתכנית ח/300/ב/1.
2. ללא שינוי מספר יחידות דיור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח כולל 480 מ"ר עבור מרפסות ע"פ תכנית זו.
- (2) 50 מ"ר לכל יח"ד.
- (3) 85% משטח המגרש.
- (4) לכיוון דרום.
- (5) לכיוון צפון.
- (6) לכיוון רח' המרגנית.
- (7) לכיוון רח' אילון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 בניה ירוקה

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, וכיו"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.

6.2 שמירה על עצים בוגרים

לא תותר כריתת עץ המסומן לשימור או פגיעה בו.

6.3 סטייה ניכרת

לא ניתן יהיה לסגור את המרפסות בסגירה כלשהי. סגירה כזו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

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 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.

6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש עד 10 שנים מקבלת היתר בניה.