

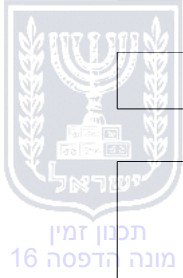
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-0158402

ח-מק-136 - רח' ליסין 4 חולון

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

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לאפשר בניה למגורים בחלק מקומת קרקע מפולשת, וע"י כך יצירת דירת דופלקס בקומת קרקע וקומה א'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ח-מק-136 - רח' ליסין 4 חולון

ומספר התכנית

מספר התכנית 505-0158402

1.2 שטח התכנית 0.648 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) (5), 62א (א) (1) (א) (1)

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	178265
	קואורדינאטה Y	658750

1.5.2 תיאור מקום  
 מדרום: רח' ליסין.  
 ממזרח: חלקה 64 בגוש 6049.  
 מצפון: חלקה 61 בגוש 6049.  
 ממערב: חלקה 60 בגוש 6049.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	ליסין	4	

שכונה קרית עבודה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6049	מוסדר	חלק	62	

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

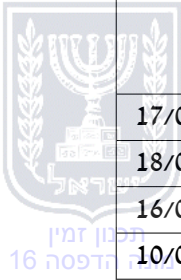
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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		כפיפות	תמא/ 10 / ד / 10
18/05/2005	2640	5397		כפיפות	תמא/ 38
16/08/2007	3916	5704		כפיפות	תמא/ 38 / 1 / א
10/03/2010	2217	6069		כפיפות	תמא/ 38 / 2
11/06/2012	4650	6430		כפיפות	תמא/ 38 / 3
23/04/1958		596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	שינוי	ח / 1
20/06/2002	2990	5087		כפיפות	ח / 1 / 14 / א
17/05/1998	3571	4644		כפיפות	ח / 1 / 15
26/06/2008	3637	5824		כפיפות	ח / 1 / 23
21/06/1982		2829	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית ח/1/4 ממשיכות לחול.	שינוי	ח / 1 / 4
19/08/1990	3690	3791		כפיפות	ח / 1 / 7
30/07/1989		3683		כפיפות	ח / 1 / 8



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה מיבלום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה מיבלום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	19: 53 28/01/2015	יהודה מיבלום	28/01/2015	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא	מפה טופוגרפית עדכנית	08: 53 10/10/2016	יהודה מיבלום	01/09/2016	1	1: 250	רקע	טופוגרפיה/תוכנית מצבית
לא		19: 54 28/01/2015	יהודה מיבלום	28/01/2015	1	1: 250	רקע	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	אהרון אלקבץ			חולון	ליסין	4	050-2608160		roni050@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהרון אלקבץ			חולון	ליסין	4	050-2608160		roni050@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אהרון אלקבץ			חולון	ליסין	4	050-2608160		roni050@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	יהודה מיבלום	20117		תל אביב- יפו	רוממה	32	03-6470539	03-6486471	shirim3@zahav.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

תוספת שטחי בניה עיקריים להרחבת דירה קיימת לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).  
שינוי בינוי של תוספת קומה באמצעות ביטול חלקי של קומת עמודים לפי סעיף 62א (א) 5.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה עיקריים של 52 מ"ר בקומת קרקע להרחבת דירה בקומה א' לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
2. שינוי בינוי של תוספת קומה מ-2 קומות ל-3 קומות וביטול חלקי של קומת עמודים בהתאם לסעיף 62א (א) 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	648	100
סה"כ	648	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	648.59	100
סה"כ	648.59	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים. אין מדובר בשינוי ייעוד אלא בהתאמת אזור הבניה הקיים (מגורים ג) להגדרות מבא"ת (מגורים א).
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. תותר בנייה בקומת הקרקע בשטח המסומן בנספח הבינוי כתוספת שטחים עיקריים בלבד.</p> <p>2. הבניה האמורה בקומת הקרקע תהיה בשטח שלא יעלה על 52 מ"ר, היא תהווה חלק מהדירה הנמצאת מעליה בקומה א' כמסומן בתשריט.</p> <p>3. לא תותר לדירת הדופלקס הנוצרת בקומת קרקע וקומה א' יותר מדלת כניסה אחת מחדר המדרגות, בקומה א' או בקומת הקרקע. תותר פתיחת דלת או ויטרינה לחצר מחלק הדירה שבקומת הקרקע.</p> <p>4. שטח דירת הדופלקס האמורה - 104 מ"ר.</p> <p>5. לא תותר תוספת יח"ד לחלקה בתכנית זו. בסה"כ מותרות 2 קומות מעל קומת קרקע, סה"כ בחלקה 8 יח"ד.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>בהתאם לעיצוב האדריכלי הקיים. חומרי הגמר בהתאם לחומרי גמר אחידים באישור מהנדס העיר, ובכפוף להנחיות המרחביות החלות על האזור.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>בבניין הקיים יותרו קווי הבניין הקיימים כמפורט להלן:</p> <p>1. קו בניין קדמי - 5 מ'. בנוסף לכך תותר הבלטת קו החזית מעל קומת הקרקע ב-1.20 מ' מקו הבניין הקדמי.</p> <p>2. קו בניין צדדי - 2.70 מ'.</p> <p>3. קו בניין אחורי - 4.40 מ'.</p> <p>לא תותרנה הקלות מקווי בניין אילה.</p> <p>במקרה של הריסה ובניה מחדש יהיו קוי הבניין כמפורט בטבלה 5 בתכנית זו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	3	3	3	8	86					557 (1)	648	מגורים א'	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

התכנית מתייחסת לבניין קיים. שטחי שרות ופרמטרים אחרים שלא נרשמו בטבלה זו - עפ"י הקיים ובהתאם להוראות "התכנית הראשית".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף לאמור בטבלה ניתן לבנות חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר ליח"ד הנמצאת בקומה שמתחת לגג, בכפוף להוראות תכנית ח/231..

(2) שטחי שרות בהתאם להחלטת הועדה המקומית ב"הוראות 10".."

(3) ניתנה הקלה בקו בניין צדדי בהיתר הבניה של הבניין הקיים. במקרה של הריסה ובניה מחדש יש לחזור לקווי הבניין המפורטים בטבלה..

(4) ניתנה הקלה בקו בניין אחורי בהיתר הבניה של הבניין הקיים. במקרה של הריסה ובניה מחדש יש לחזור לקווי הבניין המפורטים בטבלה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 בינוי ו/או פיתוח

הבניה מיועדת לסגירת השטח בקומות הקרקע המסומן בנספח הבינוי בצבע ורוד. לא יהיה כל שינוי בשטחים המשותפים.

### 6.2 חניה

החניה לא פחות מהקיים לפני אישור תכנית זו, ובתאום עם אגף התנועה של העיריה.

### 6.3 תשתיות

התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות ובאישור הועדה המקומית.

### 6.4 בניה ירוקה

בקשות להיתר מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכ"ו), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיו"ב, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת 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.

### 6.5 סביבה ונוף

שמירה על עצים בוגרים: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים בוגרים.

### 6.6 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש עם מתן תוקף לתכנית.