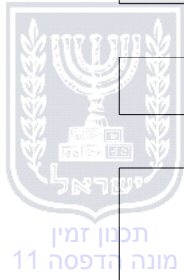


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-0416388

"ח/מק/163 נחמיה תמרי 5,7 - הרחבת מרפסות"



מחוז  
מרחב תכנון מקומי חולון  
תל-אביב  
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 205 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

"ח/מק/163 נחמיה תמרי 5,7 - הרחבת מרפסות"	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
505-0416388	מספר התכנית	
1.858 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) (1) (א) (3)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	179775
קואורדינאטה Y	657925

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' נחמיה תמרי 5,7 חולון

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

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	האלוף תמרי נחמיה	7	
חולון	האלוף תמרי נחמיה	5	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6020	מוסדר	חלק	1019	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



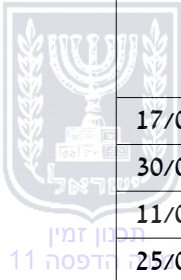
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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
11/06/1992	3491	4015		כפיפות	ח / 300
07/05/1992	3009	4000		כפיפות	ח / 300 / 1 / א
21/11/2002	586	5131		כפיפות	ח / 300 / 3 / א
08/06/2006	3572	5538		שינוי	ח / 300 / 3 / א / 1
28/04/2010	2732	6080		כפיפות	ח / 300 / 4

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	תשריט מצב מוצע
לא	לעניין מיקום השלמת המרפסות	27/07/2017	יונתן שטיין	27/07/2017	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		27/07/2017	יונתן שטיין	27/07/2017	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	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**

**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			yonatanst@gmail.com
	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	(1)				mohamed83@gmail.com

(1) כתובת : 30100.

## 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 למען רווחת הדיירים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 205 מ"ר שטח עיקרי לטובת הרחבת מרפסות לפי סעיף 62א(א)1(1)(א)(3)

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

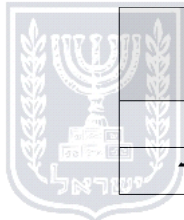


תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.858
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	30			30	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עבור הגדלת מרפסות בלבד	3,505		+205	3,300	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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	1,858	מגורים מיוחד א
100	1,858	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,863.94	מגורים ג'
100	1,863.94	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>השינוי מיעוד מגורים א' ליעוד מגורים ג' נובע מהתאמת ההגדרה למבא"ת. יודגש כי כל הזכויות הינם בהתאם ליעוד של "התכנית הראשית" שבתוקף ח/300/1.א.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <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>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת	31.85 (4)	30	1580 (3)	1200 (2)	3505 (1)	1858	1	מגורים ג'	מגורים ג'
6 (8)	3 (7)	5 (6)	5 (5)	8									

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/מק/300/א/1.
2. ללא שינוי מספר יחידות דיור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח כולל 205 מ"ר עבור מרפסות ע"פ תוכנית זו.
- (2) 40 מ"ר לכל יח"ד.
- (3) 85% משטח המגרש.
- (4) קומה : קומה 8.
- (5) לכיוון צפון.
- (6) לכיוון דרום.
- (7) לכיוון מערב.
- (8) לכיוון תמרי נחמיה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות



<b>6.1</b>	<b>בניה ירוקה</b>
<p>בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכ"ו) למחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיו"ב. על פי ההנחיות התקפות לאותה עת שיאושרו בוועדה המקומות לתכנון ובניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ולמדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	

<b>6.2</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.	

<b>6.3</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
לא ניתן יהיה לסגור את המרפסות בסגירה כלשהי. סגירה כזו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.	

<b>6.4</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>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
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.

