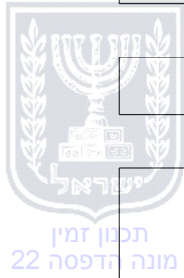


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0504951

ח/מק/174 שינוי קווי בניין ברח' עמק דותן 10-6, חולון



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

הסדרת קו בנין לפי מבנה קיים ושינוי קו בנין עבור תוספת מרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/מק/174 שינוי קווי בניין ברח' עמק דותן 10-6, חולון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 505-0504951

1.2 שטח התכנית
1.272 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) 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	180270
קואורדינאטה Y	657125

1.5.2 תיאור מקום

מדרום: רחוב עמק דותן
 ממזרח: 7341/30
 מצפון: רחוב קרן קיימת
 ממערב: 7341/58

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	עמק דותן	חולון
	6	עמק דותן	חולון
	8	עמק דותן	חולון

שכונה קריית שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7341	מוסדר	חלק	31	

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 / ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10 / ד/10
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 / ב/4. הוראות תכנית תמא/34 / ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 / ב/4
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 / א/1. הוראות תכנית תמא/38 / א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38 / א/1
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
23/04/1958		596	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1. הוראות תכנית ח/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח/1 /15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /15. הוראות תכנית ח/1 /15 תחולנה על תכנית זו.	4644	3571	17/05/1998
ח/1 /23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /23. הוראות תכנית ח/1 /23 תחולנה על תכנית זו.	5824	3637	26/06/2008
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/146 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/146 /א ממשיכות לחול.	2213		14/04/1976
3 /40 /23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/3/40/23. הוראות תכנית ח/3/40/23 תחולנה על תכנית זו.	0		29/12/1976



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תומר דבורצ'ק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תומר דבורצ'ק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11/02/2018	תומר דבורצ'ק	07/02/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מטי לשם	50692		חולון	(1)		03-5014442	1533-5012444	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הכישור 47 / שד' ירושלים 159.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמות דותן בע"מ אמות דותן בע"מ		אמות דותן בע"מ	חולון	(1)	62	03-5045862	03-6513325	

(1) כתובת: סוקולוב 62, חולון.

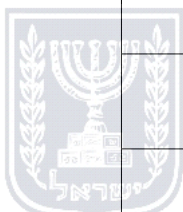
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מיופת כוח	עו"ד מטי לשם	50692		חולון	(1)		03-5014442	1533-5012444	
אחר	אמות דותן בע"מ מיופה כוח אמות דותן בע"מ			אמות דותן בע"מ	חולון	(2)	62	03-5045862	03-6513325	

(1) כתובת: הכישור 47 / שד' ירושלים 159.

(2) כתובת: סוקולוב 62, חולון.

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	תומר דבורצ'ק		חסין דבורצ'ק אדריכלים בע"מ	כפר חב"ד	(1)	21	03-7167711	03-7166766	tdvorachek@ hdarchi.com
מודד	מודד	בדיר יזיד	1389	ג.א.ד שירותי מדידה והנדסה אזרחית	כפר קאסם	(2)		03-9369012		jad2000@gm ail.com

(1) כתובת: הרבי מליובאוויטש 21, כפר חב"ד.

(2) כתובת: כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הסדרת קו בנין לפי מבנה קיים ושינוי קו בנין עבור תוספת מרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדרת קוי בנין במגרש לפי סעיף 62 א (א) 4:

קו בנין קדמי לרח' עמק דותן 2.7 מ' ו 2 מ' לפי מבנה קיים.

וקו בנין לתוספת מרפסות בין 0.6 מ' ל - 0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

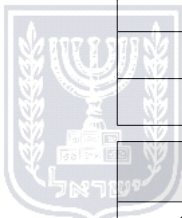
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,272	100
סה"כ	1,272	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,272.98	100
סה"כ	1,272.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית המתאר על תיקוניה
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	לא תותר סגירת מרפסת מצדדיה או מחזיתה בכל צורה שהיא.
ב	קווי בנין
	1. קו בנין קדמי לרח' עמק דותן לפי מבנה קיים 2.7 מ' ו 2 מ' כמסומן בתשריט. 2. קו בנין לתוספת מרפסות בין 0.6 מ' ל - 0 מ' (לפי תשריט). 3. שינוי בקווי בניין יחשב כסטייה ניכרת. 4. בהריסה ובניה חדשה, קו בנין יהיו לפי חזית קדמית 5 מ'.



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)	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי (3)	אחורי (2) 5	צידי- שמאלי 3	צידי- ימני 3	מעל הכניסה הקובעת (1)	(1)	(1)	(1)	(1)	גודל מגרש כללי 1272	מגורים	מגורים ב'

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:

ללא שינוי מתכנית מאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתכנית המאושרת.

(2) קו בנין קדמי לרח קרן קיימת 5מ'.

(3) קו בנין קדמי עמק דותן - 2.7 מ' ו 2 מ' לפי מבנה קיים כמסומן בתשריט.

קו בנין למרפסות עמק דותן 6 - 0.6 מ' כמסומן בתשריט.

קו בנין למרפסות עמק דותן 10 - 0 מ' כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>מספר החניות והסדרי התנועה וחניה למגרש יקבעו בעת הגשת הבקשה להיתר.</p>	
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם ע"מ להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. השטחים המגוננים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>ד. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.</p> <p>ה. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרש.</p>	
<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בכל תאי השטח שבהם מסומנים העצים הבוגרים בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה לפי פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח שטח בקנ"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה או עקירה- קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p>6.4 סטיה ניכרת</p> <p>שינוי מקווי הבניין ייחשב כסטיה ניכרת.</p>	
<p>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4/2 - תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.</p> <p>הגבלת בניה בגין רעש מטוסים: התכנית ממוקמת בתחום רעש מטוסים - מר"מ 1.</p> <p>היתרי בניה/ הקלות/ שימושים חורגים יינתנו בהתאם להוראות פרק ז' לתמ"א, כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א-2 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כתנאי להיתר בניה.</p>	
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א) חומרי הגמר לחזיתות יהיו בתאום ואישור מהנדסת העיר או מי מטעמו.</p>	

6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>(ב) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח שטח בקנ"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>(ג) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה או עקירה- קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>	
6.7 היטל השבחה	6.7
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

.7 ביצוע התכנית	.7
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
עם אישור התכנית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22