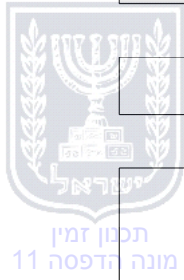


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0519884

ח/מק/178 רח' אלעזר דוד 83



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

הגדרת קווי בנין לצורך תוספת מרפסות והסדרת מצב קיים.



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 שם התכנית ח/מק/178 רח' אלעזר דוד 83

ומספר התכנית

מספר התכנית 505-0519884

1.2 שטח התכנית 1.091 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	179796
קואורדינאטה Y	656837

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: גוש: 6757 חלקה: 234 - מגורים
 מדרום: גוש: 6757 חלקה 236-מגורים
 ממזרח: גוש: 6757 חלקה: 239-מגורים
 ממערב: גוש 6757 - רחוב אלעזר דוד

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
	83	אלעזר דוד	חולון

שכונה קרית שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6757	מוסדר	חלק	235	

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. 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/א. 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. הוראות תכנית תמא/38/א 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
13/12/2016	1488	7400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/א. הוראות תכנית תמא/38/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/א/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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 ממשיכות לחול.	596		23/04/1958
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
ח / 290	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 290 ממשיכות לחול.	2558		09/08/1979

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			בלנקה נסים ביסטריצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בלנקה נסים ביסטריצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		04/07/2018	בלנקה נסים ביסטריצקי	15/04/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	דב שטרמר			חולון	אלעזר דוד	83	054-4345432		
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ברק ניר			תל אביב- יפו	יצחק שדה	40	03-5377112		barak050@g mail.com

1.8.2 יזם

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
	עורך ראשי	בלנקה נסים ביסטריצקי		בלנקה נסים- ביסטריצקי	באר יעקב	באר יעקב	40	08-6727338		bluna@zahav .net.il
	מודד	חוסאם מסראווה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez equnt.net

(1) כתובת: טייבה משולש.

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

הגדרת קווי בנין לצורך תוספת מרפסות והסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) קביעת קו בנין קדמי מ-5.00 מ' ל-2.00 מ' למרפסות לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק
- 2) שינוי קו בנין קדמי בהתאם למצב קיים, מ-5.00 מ' ל-4.70 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	100

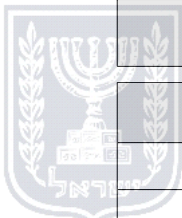
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ד	1,091	100
סה"כ	1,091	100

מצב מוצע

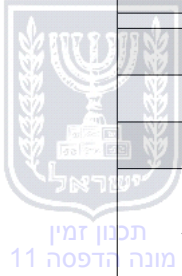
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,087.07	100
סה"כ	1,087.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים- הגדרת יעוד הינה בהתאם למבא"ת.
4.1.2	הוראות הוראות בנין
א	<p>א. לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא. כל שינוי מהוראה זו יהווה סטייה נכרת.</p> <p>ב. הבניה למרפסות תהיה באגף שלם.</p> <p>ג. שיפוץ כל חזיתות המבנה</p> <p>ד. לא תותר בניית מרפסת בקומת הגג.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קו בנין קדמי, לרח' אלעזר דוד : 4.70 מ' וקו בנין למרפסות, 2.00 מ'</p> <p>קו בנין צידי צפוני הגובל בחלקה 234 : 4.50 מ'</p> <p>קו בנין צידי דרומי הגובל בחלקה 236 : 4.50 מ'</p> <p>קו בנין אחורי הגובל בחלקה 239 : 6.00 מ'</p> <p>במקרה של הריסה ובניה מחדש יחזרו קווי הבנין לקווי בנין טרם תכנית זו :</p> <p>קו בנין קדמי -5.00 מ'.</p> <p>קו בנין אחורי- 6.00 מ'.</p> <p>קו בנין צידי צפוני- 4.50 מ'.</p> <p>קו בנין צידי דרומי 4.50 מ'.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4.7 (5)	6 (4)	4.5 (4)	4.5 (4)	מעל הכניסה הקובעת (3) 6	18	(2)		שרות	עיקרי (1) 1532	1091	100	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:

התאמת הייעוד להנחיות מבא"ת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י ח/290+חדרי גג עפ"י ח/23/1.

(2) עפ"י תכנית ח/15/1.

(3) מעל קומת עמודים+חדרים על הגג.

(4) כמפורט בתשריט.

(5) כמפורט בתשריט, קו בנין למרפסות 2 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 1) היתר יכלול שיפוץ כל חזיתות המבנה
- 2) אישור חומרי גמר ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה

6.2 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 מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.

6.3 ניהול מי נגר

- 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.
- 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.
- ג) השטחים המגוננים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'.
- ד) שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.
- ה) בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרש.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית.