

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0542266

ח/מק/179 רח' אלעזר דוד 65



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

הגדרת קווי בנין לצורך תוספת מרפסות והסדרת מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



ח/מק/179 רח' אלעזר דוד 65

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

505-0542266

מספר התכנית

1.126 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 179823
 קואורדינאטה Y 657096

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: גוש: 6750 חלקה: 212-מגורים
 מדרום: גוש: 6750 חלקה 216-מגורים
 ממזרח: גוש: 6750 חלקה: 215-מגורים
 ממערב: גוש 6750 - 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
	65	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
6750	מוסדר	חלק	214	

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/ ד/10. 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. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/ 1/א. הוראות תכנית תמא/ 38/1/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/1/א
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/ 3/א. הוראות תכנית תמא/ 38/3/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/3/א
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	שינוי	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
ח / 290	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 290 ממשיכות לחול.	2558		09/08/1979



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		18:40 08/05/2019	בלנקה נסים ביסטריצקי	16/04/2018		1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 20

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	יפה חדד			חולון	אלעזר דוד	65	054-6775013		
	פרטי	חלאפו זנזורי			חולון	אלעזר דוד	65	054-6775013		
	פרטי	גבריאל פליינר			חולון	אלעזר דוד	65	054-6775013		Gabitechnot ire@gmail.c om
	פרטי	צביה אביב			חולון	אלעזר דוד	65	054-6775013		
	פרטי	לבנה בן ימין			חולון	אלעזר דוד	65	054-6775013		
	פרטי	מזל היקרי			חולון	אלעזר דוד	65	054-6775013		
	פרטי	באבאז'אן מורדיאן			חולון	אלעזר דוד	65	054-6775013		
	פרטי	דוד צליבון			חולון	אלעזר דוד	65	054-6775013		

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



תכנון זמין
הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסאם מסראווה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez equnt.net

(1) כתובת : טייבה משולש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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-2.50 מ' למרפסות לפי סעיף 62 א (א) לחוק

2) שינוי קו בנין צידי צפוני מ-5.00 מ' ל-4.70 מ' וקו בנין צידי דרומי מ-5.00 מ' ל-4.80 מ' בהתאם למצב קיים לפי סעיף 62 א (א) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

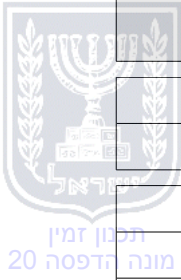
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
100		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לעקירה
100	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לשימור
100	מגורים ב'	גבול מגבלות בניה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,126	אזור מגורים ד
100	1,126	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,119.69	מגורים ב'
100	1,119.69	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים - הגדרת ייעוד הינה בהתאם למבא"ת
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	<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	קווי בנין
	<p>קו בנין קדמי לרח' אלעזר דוד : 5.00 מ' וקו בנין למרפסות : 2.50 מ'.</p> <p>קו בנין צידי צפוני הגובל בחלקה 212 : 4.70 מ'.</p> <p>קו בנין צידי דרומי הגובל בחלקה 216 : 4.80 מ'.</p> <p>קו בנין אחורי הגובל בחלקה 215 : 6.00 מ'.</p> <p>במקרה של הריסה ובניה מחדש יחזרו קווי הבנין לקווי בנין טרם אישורה של תכנית זו :</p> <p>קו בנין קדמי לרח' אלעזר דוד : 5.00 מ'.</p> <p>קו בנין צידי צפוני הגובל בחלקה 212 : 5.00 מ'.</p> <p>קו בנין צידי דרומי הגובל בחלקה 216 : 5.00 מ'.</p> <p>קו בנין אחורי הגובל בחלקה 215 : 6.00 מ'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(5) 5	6	(4) 4.7	(4) 4.8	(3) 6	(3) 18	(2)			(1) 1581	1126	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) לפי תכנית ח/146 א (לא כולל חדרי יציאה לגג לפי תכנית ח/23/1).

(2) עפ"י תכנית ח/15/1 שבתוקף.

(3) לפי תכנית ח/290.

(4) כמפורט בתשריט.

(5) כמפורט בתשריט, קו בנין למרפסות 2.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>(1) ההיתר יכלול שיפוץ כל חזיתות המבנה (2) אישור חומרי גמר ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה</p>
6.2	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 100. ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<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. 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 ההחדרה 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.</p>
6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<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. 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>
6.5	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20