

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0645572

ח/מק/181 "אהרון גלעדי 30 חולון- הרחבת מרפסות"



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

תוספת 390 מ"ר לשטח עיקרי לצורך הגדלת מרפסות לשיפור דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/מק/181 "אהרון גלעדי 30 חולון- הרחבת מרפסות"



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 505-0645572

שטח התכנית 1.2
2.112 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חולון
	קואורדינאטה X	178800
	קואורדינאטה Y	657150

1.5.2 תיאור מקום	רח' אהרון גלעדי 30 חולון חלקות גובלות:
	צפון - גוש : 6871 חלקות : 173,112
	מזרח-גוש : 6871 חלקה : 95
	דרום-גוש : 6871 חלקה : 111
	מערב-גוש : 6871 חלקה : 116

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות:

נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6871	מוסדר	חלק	94	

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
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
17/05/1998	3571	4644	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 15 הוראות תכנית ח/ 1 / 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/ 1 / 15
26/06/2008	3637	5824	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 23 הוראות תוכנית ח/ 1 / 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/ 1 / 23
24/06/1982	2351	2829	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 4 הוראות תוכנית ח/ 1 / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/ 1 / 4
30/07/1989		3683	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 8 הוראות תוכנית ח/ 1 / 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/ 1 / 8
11/06/1992	3491	4015	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 300 הוראות תוכנית ח/ 300 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/ 300
07/05/1992	3009	4000	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 300 / 1 א הוראות תוכנית ח/ 300 / 1 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/ 300 / 1 א
07/02/2007	1543	5627	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 300 / 3 ג ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 300 / 3 ג

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח/ מק/ 92	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/מק/92 ממשיכות לחול.	5843	4504	26/08/2008



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15:47 24/07/2019	יונתן שטיין	24/07/2019		1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 24

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	פרטי	צורי גלילי			תל אביב- יפו	אלון יגאל	30	073-7372622		tzuri.galili@gmail.com

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	30	073-7372622		tzuri.galili@gmail.com

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		רמת גן	שלם	3	072-2705669		yonatan@ysarch.co.il
	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	(1)		04-6281066		mohamed83@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 30100.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

הוספת 390 מ"ר שטח עיקרי עבור הרחבת מרפסות קיימות בדירות 2-42, מכח סעיף 62א(א) 16(א)(1)



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	101
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	2,112	100
סה"כ	2,112	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,111.07	100
סה"כ	2,111.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>-לא תותר סגירת מרפסות מצדדיה או מחזיתה בכל צורה שהיא. כל שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת -הבניה תהיה באגף שלם. -לא תותר מרפסת בקומת הגג -הרחבת מרפסות בתחום קורות קיימות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5 (9)	30 (8)	5 (7)	3 (6)	2 (5)	14 (4)	42 (3)	10911 (3)	3801 (2)		2100	5010 (1)	2112	101	מגורים ג'	מגורים ג'

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:

השטח העיקרי כולל 390 מ"ר שנוספו ע"פ תכנית זו למרפסות בלבד. שינוי הייעוד ביחס לתכנית התקפה נובע מהדרישה להתאמה למבאיית בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תוספת 390 מ"ר שטח עיקרי לשטחים מכח תכנית ח/מק/92.
- (2) לפי תכנית ח/15/92.
- (3) מכח תכנית ח/מק/92.
- (4) לא כולל קומת עמודים וקומת גג- מכח תכנית ח/מק/92.
- (5) עד 2 קומות מתחת לקרקע לפי ח/15/92.
- (6) לכיוון מזרח
- בפינת המגרש, קו בנין 10 מ' ל כיוון מזרח עפ"י תשריט מכח תכנית ח/מק/92.
- (7) לכיוון מערב-רחוב ברקת ראובן מכח תכנית ח/מק/92.
- (8) לכיוון צפון. מכח תכנית ח/מק/92.
- (9) לכיוון דרום- רחוב אהרון גלעדי. מכח תכנית ח/מק/92.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ותאושר על ידי אגף התנועה בעיריית חולון.

6.2**בניה ירוקה**

בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכו'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיו"ב, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת שיאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ולמדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.3**סטיה ניכרת**

לא ניתן יהיה לסגור את המרפסות בסגירה כלשהי. סגירה כזו תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.

6.4**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 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 מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.

ב. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים: התוכנית ממוקמת בתחום רעש מטוסים - מר"מ 1. 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 הבנייה.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

-ההיתר יכלול שיפוץ כל חזיתות המבנה.

-אישור פרטי מרפסות כולל מעקות בהתאם לפרטים שבוצעו במרפסות הקיימות ובאישור מהנדסת העיר או מי מטעמה.

-מימוש בניית המרפסות על פי ההנחיות המרחביות הרלוונטיות, יהיה בתנאי הרחבת כל האגף בו זמנית ובחומרים אחידים וזהים לסוג ולגוון של המבנה הקיים.

6.6**היטל השבחה**

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק בהתאם לתוספת השלישית בחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מרגע אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24