

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0666883

ח/מק/192 רח' מטולה 18- שינוי קווי בנין

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
ח/מק/192 רח' מטולה-18 שינוי קווי בנין		
מספר התכנית	505-0666883	
שטח התכנית	1.095 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (א) (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	179969
קואורדינאטה Y	656801

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: גוש: 6757 חלקה: 246-מגורים
 ממזרח: גוש: 6757 חלקה: 254-מגורים
 ממערב: גוש: 6757 חלקה: 256-מגורים
 מדרום: גוש: 6757-רח' מטולה

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	מטולה	18	

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	255	

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
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
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 תכנית ח/ 1 /23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/ 1 /23



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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		20: 24 13/06/2019	בלנקה נסים ביסטריצקי	15/07/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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	יוסף ציוני			חולון	מטולה (1)	18	052-4471980		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כח בשם דיירי הבנין.

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@bezqunt.net

(1) כתובת: טייבה משולש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

- קביעת קו בנין קדמי 2.00 מ' לתוספת מרפסות לפי סעיף 62 א (א) לחוק.
- שינוי קו בנין קדמי בהתאם למצב קיים מ- 5.00 מ' ל- 3.60 מ' לפי סעיף 62 א (א) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
סימון בתשריט	יעוד
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד
100	מגורים ב'

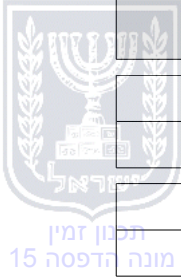
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,095	אזור מגורים ד
100	1,095	סה"כ

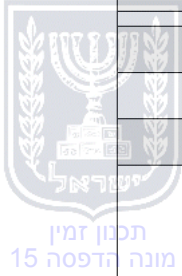
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,092.32	מגורים ב'
100	1,092.32	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים- הגדרת יעוד בהתאם למבא"ת.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
א. לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא. ב. הבניה למרפסות תהיה באגף שלם. ג. לא תותר בניית מרפסת קונזולית בקומת הגג.	
קווי בנין	ב
קו בנין קדמי לרח' מטולה : 3.60 מ' וקו בנין למרפסות : 2.00 מ'. קו בנין צידי מזרחי הגובל בחלקה 254 : 4.50 מ'. קו בנין צידי מערבי הגובל בחלקה 256 : 4.50 מ'. קו בנין אחורי הגובל בחלקה 246 : 6.00 מ'.	
במקרה של הריסה ובניה מחדש יחזרו קווי הבנין לקווי בנין טרם תכנית זו : קו בנין קדמי לרח' מטולה : 5.00 מ'. קו בנין צידי מזרחי הגובל בחלקה 254 : 4.50 מ'. קו בנין צידי מערבי הגובל בחלקה 256 : 4.50 מ'. קו בנין אחורי הגובל בחלקה 246 : 6.00 מ'.	



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		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות		עיקרי	שרות	עיקרי				
3.6 (6)	6	4.5	4.5	2 (5)	6 (4)	18 (4)	3508	1971 (3)		2 (2)	1537 (1)	1095	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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) מרחבים מוגנים עפ"י תקנות להתגוננות אזרחית.
- (3) עפ"י תכנית ח/15/1 שבתוקף.
- (4) לפי תכנית ח/290.
- (5) יותרו תוספת קומות עבור חניות בלבד עפ"י תכנית ח/15/1 שבתוקף.
- (6) כמפורט בתשריט, קו בנין למרפסות 2 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

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 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.

6.3

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה, לרבות מכשול דקיק, מתחם רעש מטוסים מר"מ 1 ומר"מ 2 ומזעור סכנת ציפורים לתעופה 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, התכנית כלולה במר"מ 1.
 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.

6.4

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 תכנית זו.