

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0402909

ח/מק/213 - רח' דוד צדוק 29-31 - שינוי קווי בניין למרפסות



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

שינוי קווי בניין במגרש עבור מרפסות וקביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית	1.1
מספר התכנית	505-0402909
שטח התכנית	1.2
שטח התכנית	2.141 דונם
סוג התכנית	1.4
סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	62א (א), 62א (א) (4), 62א (א) (5)
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	178723
	קואורדינאטה Y	655837

1.5.2 תיאור מקום
 מצפון מזרח: רחוב דוד צדוק
 מדרום: רחוב משעול הבדולח
 ממערב: רחוב משעול הבדולח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		משעול הבדולח	חולון
	31	צדוק דוד	חולון

שכונה קריית בן גוריון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7183	מוסדר	חלק	38	

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	פרק	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/10/10 / ד/10
30/05/2002		5076	5076	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/36/36 / א. הוראות תכנית תמא/36/36 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/36/א
18/05/2005		2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/38. הוראות תכנית תמא/38/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
16/08/2007		3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/38 /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/38/38 /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/38/38 /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/38/38 /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 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	פרק	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 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 3. הוראות תכנית ח / 1 / 3 תחולנה על תכנית זו.	2434	1681		07/05/1978
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 / 266	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ח/266 ממשיכות לחול	2547			28/06/1979
ח / 398	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ח/398 ממשיכות לחול	3616			31/01/1989



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שי בן אודיז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שי בן אודיז		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	21: 07 29/12/2021	שי בן אודיז	29/12/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 26

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
וועד הבית דוד צדוק 31	פרטי	אהוד פסקר		וועד הבית דוד צדוק 31	חולון	(1)		03-7365005		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דוד צדוק 31.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהוד פסקר	0000000 00	וועד הבית דוד צדוק 31	חולון	(1)		03-7365005		

(1) כתובת: דוד צדוק 31.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	וועד הבית דוד צדוק 31 וועד הבית דוד צדוק 31	וועד הבית דוד צדוק 31 וועד הבית דוד צדוק 31	000000000	וועד הבית דוד צדוק 31	חולון	(1)		03-7365005		

(1) כתובת: דוד צדוק 31.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שי בן אודיז		שי בן אודיז אדריכלות ועיצוב פנ	שהם	הבשור		03-736-5005		Sbo.arch@g mail.com
מודד	מודד	עמאר עמראן	1245		נצרת	(1)				3imran.amer @gmail.com

(1) כתובת : נצרת 6025/4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

שינוי קווי בניין להוספת מרפסות, לשיפור דיור במבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין למרפסות במגרש לפי סעיף 62א (א) ס"ק 4 לחוק.

2. קביעת הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) ס"ק 5 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

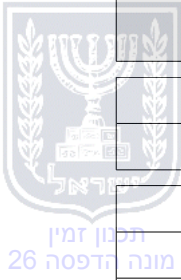
יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	38

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	38
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ד'	38
קו בנין עילי	מגורים ד'	38

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד א'	2,141	100
סה"כ	2,141	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,123.29	100
סה"כ	2,123.29	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. לא תותר סגירת קירות המרפסת מהחזית בכל צורה שהיא, כל שינוי ייחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ב. הבנייה למרפסות תהיה באגף שלם.</p> <p>ג. הוספת המרפסות מחייבת את שיפוץ כל חזיתות המבנה.</p> <p>ד. לא תותר בניית מרפסות בקומת הגג.</p>
ב	קווי בנין
	<p>קווי בניין מערבי לרח' משעול הבדולח 4 מ', קו בניין למרפסות 2 מ'</p> <p>קו בניין דרומי לרח' משעול הבדולח 4 מ', קו בניין למרפסות 2 מ'</p> <p>קו בניין קדמי לרח' דוד צדוק 5 מ', קו בניין למרפסות 2 מ'</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	שטחי בניה סה"כ	גודל מגרש מוחלט			
5 (8)	(8)	(8)	(8)	2 (7)	9 (6)	43	7939 (5)	3854 (4)		(3)	4085 (2)	2141 (1)	38	מגורים ד'	מגורים

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:

זכויות והוראות בנייה עפ"י תכנית ח/398 וח/3/1 ו-15/1.

התאמת הייעוד בהתאם להנחיות מבא"ת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.

(2) לפי תוכנית מאושרת ח/398 מאושר 43 יח"ד, שטח נטו לדירה 95 מ"ר עפ"י ח/3. שטח ע"פ היתר הוא 4772.4 מ"ר.

(3) שטחים למרחבים מוגנים עפ"י הנחיות התגוננות אזרחית ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.

(4) שטח המרתף בהתאם להוראות תכנית ח/15/1 שבתוקף.

(5) סך השטח אינו כולל: מרפסות לפי תקנות התכנון והבניה, הוראות מעבר ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת - שטחי ממ"דים - לפי תקנות ההתגוננות האזרחית.

(6) במבנה המזרחי 6 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת, ובמבנה המערבי 7 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת.

(7) מספר קומות המרתף יהיה בהתאם להוראות תכנית ח/15/1 שבתוקף.

(8) כמפורט בתשריט: חלקה משולשת, קו בנין קדמי לרחוב צדוק דוד 5 מ' וקו בנין למרפסות 2 מ', קו בנין דרומי לרח' משעול הבדולח 4 מ' וקו בנין למרפסות 2 מ', וקו בנין מערבי לרח' משעול הבדולח

4 מ' ולמרפסות 2 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאים להגשת היתר בניה:
 א) ההיתר יכלול את שיפוץ כל חזיתות המבנה.
 ב) אישור חומרי גמר ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה.
 ג) אישור אגף התנועה לתכנית החניה.

6.2

ניהול מי נגר

א) יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקעי בתחומי המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדירה 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 קרקע 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 וחסיכונית במים ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרש.

6.3

שמירה על עצים בוגרים

סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט, בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון 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 לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח 38.

6.4

בניה ירוקה

בקשות להיתר בניה מתוקף תוכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת קיימה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לעניין בנייה בת קיימה ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית התקפה בעת הגשת היתר הבנייה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26