

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0865063

ח/מק/214 - רח' מעלות 9, 11 - קביעת קו בנין למרפסות



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 קו בנין לצורך תוספת מרפסות בחזית לרחוב מעלות ובחזית הגובלת בחלקה ביעוד שטח לבנין ציבור, כדי לאפשר שיפור דיור במבנה הקיים והסדרת המצב הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/מק/214 - רח' מעלות 9, 11 - קביעת קו בנין למרפסות

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

505-0865063

מספר התכנית

2.885 דונם

שטח התכנית 1.2

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), 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	180735
קואורדינאטה Y	657805

1.5.2 תיאור מקום

רח' מעלות פינת רח' מרבד הקסמים.
מצפון- שטח ציבורי בנוי
ממזרח- רח' מעלות
מדרום- רח' מרבד הקסמים
ממערב- שטח ציבורי בנוי

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	מעלות	9	
חולון	מעלות	11	

נאות יהודית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6019	מוסדר	חלק	377	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 38 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
תמא/ 38 / 1 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 1 א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 1 א תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
תמא/ 38 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 2. הוראות תכנית תמא/ 38 / 2 תחולנה על תכנית זו.	6069	2217		10/03/2010
תמא/ 38 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650		11/06/2012
תמא/ 38 / 3 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3 א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 א תחולנה על תכנית זו.	7400	1488		13/12/2016
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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 / 20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 20 ממשיכות לחול.	1807			24/02/1972
ח / 20 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 20 / ב ממשיכות לחול.	2169			27/11/1975



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף אביאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף אביאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15: 29 17/08/2021	אסף אביאל	17/08/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

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
מיופה כוח בשם דיירי הבנין	פרטי	אופק מרחיב			חולון	מעלות	9	073-3325553		modulary1@gmail.com
מיופה כוח בשם דיירי הבנין	פרטי	איציק משה			חולון	מעלות	9	058-7080901		itzik.moshe@gmail.com
מיופה כוח בשם דיירי הבנין	פרטי	יעקב צדקה			חולון	מעלות	11	053-2471552		zdk4@bezeqint.net
מיופה כוח בשם דיירי הבנין	פרטי	אלי שוחט			חולון	מעלות	11	050-9658251		

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
אדריכל	עורך ראשי	אסף אביאל	108915	אביאל אדריכלים בע"מ	רמת הכובש	רמת הכובש		09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.c o.il
מודד מוסמך	מודד	מוסא גזאוי	1269		קלנסווה	קלנסווה		09-8781415		mzg@013.net .il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 קו בניין לצורך תוספת מרפסות בחזית לרחוב מעלות ובחזית צידית הגובלת בחלקה בייעוד שטח לבנין ציבור, כדי לאפשר שיפור דיור במבנה קיים והסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) קביעת קו בניין קדמי לרח' מעלות, 2.00 מ' למרפסות לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- ב) קביעת קו בניין צידי מערבי, 2.00 מ' למרפסות לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- ג) שינוי קו בנין קדמי להסדרת מצב קיים, מ- 6.00 מ' ל- 4.50 מ' לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- ד) שינוי קו בניין צידי מערבי, מ- 5.00 ל- 3.50 מ' לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- ה) קביעת קו בנין צידי צפוני 3.00 מ' לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- ו) שינוי בהוראות הבינוי לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	1

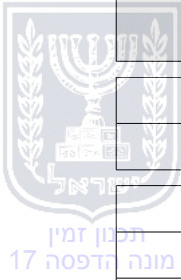
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	2,885	100
סה"כ	2,885	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,885.04	100
סה"כ	2,885.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות הוראות בנין
א	(1) לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא, כל שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת. (2) הבנייה למרפסות תהיה באגף שלם. (3) לא תותר בניית מרפסת בקומת הגג.
ב	קווי בנין במקרה של הריסה ובניה מחדש יחזרו קווי הבנין לקווי בנין טרם תכנית זו: קו בנין קדמי לרח' מעלות: 6.00 מ'. קו בנין קדמי לרח' מרבד הקסמים: 6.00 מ'. קו בנין צידי מערבי הגובל בחלקה 388: 5.00 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
					מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
קדמי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט	1	מגורים ג'
(9)	(8)	3	(7) 2	(6) 8	(5) 56	(3) 5193	2885		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. עפ"י תכנית ח/20- 580X56=4,828 שטח הרצפות לשני המבנים בחלקה. עפ"י היתר ניתנו 5,646 מ"ר- שטח רצפות + שטח קירות. ב. חדרי יציאה לגג יותרו מעבר לשטח העיקרי המצוין בטבלה, עפ"י ח/1/23.
- (2) ממ"ד לכל דירה עפ"י תקנות התגוננות אזרחית.
- (3) עפ"י תכנית ח/15/15 שבתוקף - 2 X 2.885 X 90% קומות.
- (4) סך השטח אינו כולל: חדרי יציאה לגג, מרפסות פתוחות ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.
- (5) עפ"י תכנית ח/20/ב.
- (6) 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עפ"י ח/20/ב.
- (7) עפ"י תכנית ח/15/15 שבתוקף.
- (8) קו בנין צידו שמאלי: 3.5 מ', קו בנין למרפסות: 2.00 מ'.
- (9) א. קו בנין קדמי לרח' מרבד הקסמים: 6.00 מ'. ב. קו בנין קדמי לרח' מעלות: 4.5 מ', קו בנין למרפסות: 2.00 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- (א) ההיתר יכלול את שיפוץ כל חזיתות המבנה.
 (ב) 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 כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4 / 2 - תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה 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.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מימוש התכנית - מיום אישור התכנית.