

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-1109560

ח/מק/230 רח' יריחו 21, 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

מטרת התכנית הינה הסדרה של חריגת בנייה - הגדלת המרפסות, אשר בוצעה על ידי הקבלן ללא תיאום עם בעלי הקרקע.

התכנית מוסיפה סה"כ 23 מ"ר שטחים עיקריים ל- 15 מרפסות שקיבלו היתר בשנת 2018 כמו כן בתכנית מוצע להסדיר קווי בניין קדמי וצידי בהתאם להקלות שניתנו במסגרת אותו היתר בניה.
מטרה נוספת היא להסדיר זיקת הנאה הדדית בין החלקה נשואת התכנית לבין חלקה 281 זיקת הנאה הרשומה בנסח הטאבו, המאפשרת גישה משותפת לחניות שני הבניינים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ח/מק/230 רח' יריחו 21, הרחבת מרפסות

מספר התכנית 505-1109560

1.2 שטח התכנית 1.001 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (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	180081
קואורדינאטה Y	657027

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יריחו 21

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	21	יריחו	חולון

קרית שרת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6750	מוסדר	חלק	280	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
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
15/04/2010		2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
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
24/06/1982		2351	2829	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 /4. הוראות תכנית 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 תכנית ח/ 1 /8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/ 1 /8
14/04/1976			2213	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 146 /א ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 146 /א
09/08/1979			2558	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 290 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 290

הערה לטבלה:

"להלן התכנית הראשית"

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		14: 20 18/12/2022	בלנקה נסים ביסטריצקי	18/12/2022		1: 200	מנחה	בינוי
לא		14: 10 18/12/2022	בלנקה נסים ביסטריצקי	18/12/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר

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



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	דניאל נכון (1)			חולון	יריחו	21	054-2444953		danielnachon@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם דיירי הבניין.

1.8.2 יזם

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	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	(1)			04-6283066	mohamed83@gmail.com

(1) כתובת: באקה אלגרבייה 301000 ת.ד 5019.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 זכויות בניה בבית משותף קיים בהיתר, לצורך הרחבת מרפסות קיימות בהיתר ושינוי בקווי הבניין להסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 6

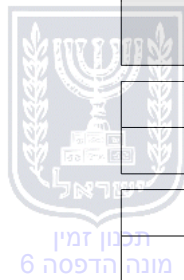
- 1) תוספת שטח עיקרי של 23 מ"ר לצורך הרחבת מרפסות קיימות לפי סעיף 62א (א)(16)(א) לחוק התכנון והבניה.
- 2) קביעת קו בנין קדמי לרח' יריחו, 3.00 מ' למרפסות לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- 3) שינוי בקווי בנין צידיים להסדרת מצב קיים מ- 4.00 מ' ל- 3.60 מ' לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- 4) קביעת זיקת הנאה הדדית עם חלקה מס' 281 הגובלת במזרח לצורך גישה משותפת לחניית הבניינים לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	100



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,101	אזור מגורים ד
100	1,101	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,099.55	מגורים ב'
100	1,099.55	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>א. לא תותר סגירת המרפסות מצדדיה או מחזיתה בכל צורה שהיא.</p> <p>ב. חומרי הגמר למרפסות וכן פרטי המעקות כולל שימוש בזכוכית, פרופילים ממתכת, גוונים וכד' יבוצעו בהתאם לפרטים הקיימים במרפסות הקיימות בכל הבנין.</p> <p>ג. נספח הבינוי הינו מנחה אך מחייב לעניין מיקום הרחבת המרפסות.</p> <p>ד. השטח בזיקת הנאה יהיה רציף ללא גדרות וללא הפרעה למעבר כלי רכב.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>במקרה של הריסה ובניה מחדש יחזרו קווי הבנין לקווי בנין טרם אישורה של תכנית זו:</p> <p>קו בנין קדמי צפוני לרח' יריחו : 5.00 מ'.</p> <p>קו בנין אחורי דרומי הגובל בחלקה 284 : 6.00 מ'.</p> <p>קו בנין צידי מזרחי הגובל בחלקה 281 : 4.00 מ'.</p> <p>קו בנין צידי מערבי הגובל בחלקה 279 : 4.00 מ'.</p>

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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				
5 (7)	6	3.6	3.6	2 (6)	5 (5)	15	3551 (4)	1982 (3)		(2)	1569 (1)	1101	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

הוראות טבלה 5:

התאמת היעוד להנחיות מבא"ת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי כולל 23 מ"ר שנוספו עבור הרחבת מרפסות.
- (2) ממ"ד לכל יח"ד עפ"י תקנות התגוננות אזרחית.
- (3) (90% משטח המגרש) 2x קומות, עפ"י תכנית ח/מ/15/1 שבתוקף.
- (4) (סך השטח אינו כולל: 1) חדרי יציאה לגג לפי תכנית המתאר ח/1/23. (2) מרפסות לפי תקנות התכנון והבניה, הוראות מעבר. (3) שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת- שטחי ממ"דים- לפי תקנות ההתגוננות האזרחית.
- (5) מעל קומת עמודים עפ"י תכנית ח/146/א.
- (6) עפ"י תכנית ח/מ/15/1 שבתוקף.
- (7) 3.00 עבור מרפסות פתוחות.

6. הוראות נוספות**6.1****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 החדרה 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.

6.2**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, 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.

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

מיום אישור התכנית.