

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-1039130

ח/מק/227- בובר מרטין 7, 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

קביעת קו בנין לצורך תוספת מרפסות בחזית לרח' ביאליק, על מנת לאפשר שיפור דיור במבנה קיים והסדרת מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/מק/227- בובר מרטין 7, קביעת קו בנין למרפסות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 505-1039130

1.2 שטח התכנית

0.632 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 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	178573
קואורדינאטה Y	657483

1.5.2 תיאור מקום

רחוב מרטין בובר 7

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	בובר מרטין	חולון

שכונה נווה רמז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6043	מוסדר	חלק	1875	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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/ 2 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 / 4. הוראות תכנית תמא/ 2 / 4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
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
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/ 323	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 323 ממשיכות לחול.	2632			05/06/1980
ח/ 323 / א/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 323 / א/ 1	2956			01/09/1983

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
ח/ 104	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 104 ממשיכות לחול.	1657			03/09/1970

הערה לטבלה:

ח/1-3 - כפיפות
ח/619 - כפיפות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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		07:44 04/10/2022	בלנקה נסים ביסטריצקי	30/11/2021		1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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	שושי ארבוז			חולון	בובר מרטין	7	050-9858899		arbuzshoshi@gmail.com
	פרטי	אילן ארבוז			חולון	בובר מרטין	7	050-9858899		arbuzshoshi@gmail.com

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	86319	בלנקה נסים- ביסטריצקי	באר יעקב	באר יעקב (1)		08-6727338		bluna@zahav.net.il
	מודד	אנדריי שטרנשטיין	1306		ראש העין	העצמאות	24	054-4923238		geodet1306@gmail.com

(1) כתובת : שוהם 5 באר יעקב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קביעת קו בנין לצורך תוספת מרפסות בחזית לרח' ביאליק, על מנת לאפשר שיפור דיור במבנה קיים והסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) קביעת קו בניין אחורי מערבי לרח' ביאליק, 2.00 מ' למרפסות לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.
- 2) שינוי קו בנין אחורי מערבי להסדרת מצב קיים, מ- 5.00 מ' ל- 3.70 מ' לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.
- 3) שינוי קו בניין צידי צפוני להסדרת מצב קיים, מ- 3.00 מ' ל- 2.80 מ' לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.
- 4) שינוי קו בניין צידי דרומי להסדרת מצב קיים, מ- 3.00 מ' ל- 2.70 מ' לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.
- 5) שינוי בהוראות הבינוי לפי סעיף 62 א(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 1	632	100
סה"כ	632	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	629.13	100
סה"כ	629.13	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



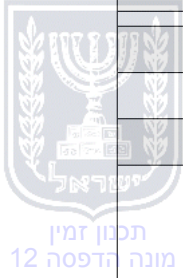
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא, כל שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. הבנייה למרפסות תהיה באגף שלם. תותר בניית מרפסת וקירוי ע"י פרגולה/ גגון.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>במקרה של הריסה ובניה מחדש יחזרו קווי הבניין לקווי הבניין טרם אישורה של תכנית זו:</p> <p>קו בניין קדמי מזרחי לרח' מרטין בובר : 5.00 מ'</p> <p>קו בנין צידי צפוני הגובל בחלקה 1874 : 3.00 מ'</p> <p>קו בניין צידי דרומי הגובל בחלקה 1876 : 3.00 מ'</p> <p>קו בניין אחורי מערבי הגובל בחלקות 1979, 1989 : 5.00 מ'</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמית	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	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	3.7 (6)	2.8	2.7	2 (3)	2 (5)	5	1613 (4)	1138 (3)		(2)	475 (1)	632	1	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 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) שטחים עיקריים עפ"י תכנית ח/מק-323. חדרי יציאה לגג יותרו מעבר לשטח העיקרי המצויין בטבלה עפ"י תכנית ח/מק-23/1.
- (2) ממ"ד לכל דירה עפ"י תקנות התגוננות אזרחית.
- (3) עפ"י תכנית ח/מק-15/1 שבתוקף.
- (4) סך השטח אינו כולל: חדרי יציאה לגג, מרפסות פתוחות ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.
- (5) מעל קומת עמודים מפולשת.
- (6) קו בנין אחורי: 3.70 מ', קו בנין למרפסות: 2.00 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

- 1) היתר יכלול את שיפוץ כל חזיתות המבנה.
- 2) אישור חומרי גמר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

מיום אישור התכנית