

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-1084490

ח/מק/238 - יאיר הגלעדי 9

תל-אביב

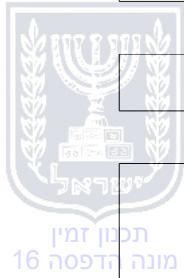
מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005222180/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף 1 יח"ד ו-150 מר' - סה"כ מוצע על המגרש 4 יח"ד ו 640 מר' על קרקעי, ללא חריגה ממרקם הבניה ברחוב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית ח/מק/238 - יאיר הגלעדי 9 ומספר התכנית

מספר התכנית 505-1084490

1.2 שטח התכנית 0.752 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) (8), 62א.א (א) 1(1)

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	180450
קואורדינאטה Y	658456

1.5.2 תיאור מקום

מצפון רחוב יאיר הגלעדי, ממערב חלקה 440, מדרום חלקות 442,289, ממזרח חלקה 288

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	יאיר הגלעדי	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6019	מוסדר	חלק	444	

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
<u>ח/1/15</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/15 ממשיכות לחול.	4644	3571		17/05/1998
<u>ח/1/23</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/23. הוראות תכנית ח/1/23 תחולנה על תכנית זו.	5824	3637		26/06/2008
<u>ח/415</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/415 ממשיכות לחול.	4638	3362		23/04/1998
<u>505-0464347</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 505-0464347. הוראות תכנית 505-0464347 תחולנה על תכנית זו.	10999	2341		26/12/2022



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					הגר גמר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		הגר גמר		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 100		15/05/2022	מאיר פירן	11:41 15/10/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	06/05/2022	הגר גמר	11:42 15/10/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	יהושע ארזי			חולון	ביאליק	90	050-8234141		gmoshayev@gmail.com
	פרטי	גריק מושייב			חולון	הלוחמים	53	052-3331628		gmoshayev@gmail.com
	פרטי	עמיאל קסטוריאנו			חולון	הלוחמים	53	03-9087195		kafeyano@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
אדריכלית ומתכננת ערים	עורך ראשי	הגר גמר	34212		תל אביב-יפו	ביצרון	44	052-3236764	03-5625614	hagemmer@gazeqint.net
מודד מוסמך	מודד	חוסם מסארווה	894		טייבה	(1)		03-7990140		mhmed@bezeqint.net
מהנדס אזרחי	מהנדס	מאיר פירן	27509		חולון	סנש	5	03-5054541		piran@bezeqint.net

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

תוספת זכויות ושינוי הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 150 מר' בהתאם לסעיף 62א.א(1) בחוק התכנון והבניה ובסה"כ 640 מר' שטח כולל מעל לקרקע
2. תוספת 1 יח"ד בהתאם לסעיף 62א.א(8) ובסה"כ 4 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים	1	מבנה להריסה	דרך משולבת	2
דרך משולבת	2	מבנה להריסה	מגורים	1

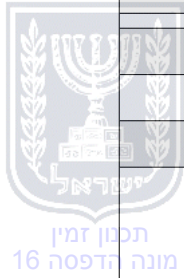
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים א'	752	100	
סה"כ	752	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך משולבת	98.26	13.01	
מגורים	656.81	86.99	
סה"כ	755.07	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	דירות מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי - על המגרש יוקם בנין בן 2 קומות מעל קומת מרתף + בניה על הגג. - סה"כ במבנה 4 יחידות דיור במקום 3 יח"ד - גובה המבנה 10.5 מ' מעל מפלס הכניסה. - המבנה יכול שיכלול דירות בקומת הקרקע הכוללות מרתף + דירות בקומה א' הכוללות בנייה על הגג. - בדירות הגן תותר הצמדה של המרתף בשטח שלא יחרוג מקונטור הדירה.
ב	מרתפים - המרתף יכלול חניה, מחסנים ושטחי שרות המוצמדים לדירות הגן. - שטח המרתף עד 85% משטח המגרש. - מרתף החניה יכול שיגיע עד גבולות המגרש. - השטח המוצמד לדירות לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע. - גובה המרתף עד 3.5 מ'.
ג	חניה במגרש תתאפשר חניה עילית עם שתי פריצות בשני צידי המגרש או חניה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה בעת הוצאת ההיתר ובכפוף לאישור אגף התנועה בעיריית חולון.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	תנועה משולבת של כלי רכב והולכי רגל.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים	1	654	490 (1)	150		556	4	10.5	2	1	3	3	4	5

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:

- א. יותר מרתף חניה עד גבול מגרש בתכסית של עד 85%.
- ב. ככל שיש צורך בשטחים למרפסות השטחים לקוחים מתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. שטחים בעליית גג/חדרים על הגג יהיו בנוסף לשטחים בטבלה זו.
- ב. שטחי מרפסות יהיו בנוסף לשטחים בטבלה זו, עד 12 מר' בממוצע ליח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 חניה**

החניה תתוכנן בהתאם לתקן החניה הארצי ובאישור מח' התנועה בעיריית חולון.

6.1.2 תשתיות

כל התשתיות במגרש יהיו תת קרקעיות.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**6.2.1 תנאים בהליך הרישוי**

1. פתרון מיגון בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

2. אישור מח' תנועה בעיריית חולון.

6.3 הוראות אחרות**6.3.1 הריסות ופינויים**

כל המבנים הקיימים על המגרש יהרסו לאחר קבלת היתר בניה.

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

7 שנים מיום אישורה.