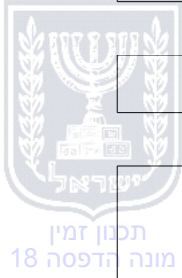


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-0497784

ח/ מק/ 177 - אנילביץ' 34-38 - קביעת קווי בניין 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

התכנית קובעת קו בניין למרפסות בלבד, ומשנה את גבולות השפ"פ, מבלי לשנות את שטחו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית ח/מק/177 - אנילביץ' 34-38 - קביעת קווי בניין למרפסות

**מספר התכנית** 505-0497784

**1.2 שטח התכנית** 2.902 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) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 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	178436
קואורדינאטה Y	657246

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	אנילביץ	38	
חולון	אנילביץ	34	
חולון	אנילביץ	36	

שכונה שיכון ותיקים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6043	מוסדר	חלק	1992	

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/א/1. הוראות תכנית תמא/38/א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/א/1
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/2. הוראות תכנית תמא/38/2 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/38/2
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/3. הוראות תכנית תמא/38/3 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/38/3
13/12/2016	1488	7400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/א/3. הוראות תכנית תמא/38/א/3 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/38/א/3
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	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/1/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/4 ממשיכות לחול.	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/132/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/132/ב ממשיכות לחול.	2642		03/07/1980
ח/132/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/132/ג ממשיכות לחול.	2642		03/07/1980

הערה לטבלה:

התכנית כפופה להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית חולון



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דרור רימוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דרור רימוק		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	08/08/2018	עינב קוה-יאיר	08/08/2018		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 18

**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			אנילביץ' 34 חולון	תל אביב- יפו	קהילת סאלוניקי	9	077-5331231		yael.israel200@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אנילביץ' 34 חולון	תל אביב- יפו	קהילת סאלוניקי	9	077-5331231		yael.israel200@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

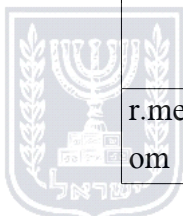
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עו"ד מייצג הבעלים	מאיר רבינוביץ	25717		בת ים	צה"ל	3	03-5070304	03-6583774	r.meir.law@gmail.com

**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	דרור רימוק	00119013		תל אביב- יפו	חתי"ם סופר	11	077-8831953		dror.rimokh@gmail.com



מונה הדפסה 18



מונה הדפסה 18



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסראוה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת : משולש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

לאפשר תוספת מרפסות למבנים קיימים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת קו בניין צדדי למרפסות, בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי גבולות השפ"פ ללא שינוי בשטחו בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת זיקת הנאה לציבור בשטחי השפ"פ בהתאם לסעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100A
שטח פרטי פתוח	100B, 100C, 100D

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	100A
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	100C
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	100A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	100A
זיקת הנאה	מגורים ב'	100A
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	100B, 100C, 100D
קו בנין עילי	מגורים ב'	100A



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	2,550	87.87
שטח פרטי פתוח	352	12.13

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,902	סה"כ



<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
87.69	2,545.02	מגורים ב'
12.31	357.22	שטח פרטי פתוח
100	2,902.23	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	א. קו בניין 0.5 מ' למרפסות בלבד, בהתאם לתשריט. ב. יתר ההוראות בהתאם לתכניות תקפות.
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון ונטיעות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	א. לא תותר כל בניה בתחום השפ"פ. ב. שטח זה מהווה חלק ממגרש המגורים. ג. השטח בזיקת ההנאה יהיה רציף ויתחזק ע"י העירייה.
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	א. תאי שטח 100C ו-100D יתוכננו כמדרכות מרוצפות בהמשכיות למדרכות הציבוריות. ב. במדרכות אלו תשולב שדרת עצים.



## 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		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי					
4 (7)	(6)	(6)	5 (5)	2	5 (4)	48	4933 (3)	4591.44 (2)	2902 (1)	100A	מגורים	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל השפ"פ.
- (2) כולל חדרים על הגג בסך 40 מ"ר ל-12 יח"ד בקומות העליונות, מתכנית ח/1/23.
- (3) 85% תכסית מרתף לקומה על פי תמא/34/ב/4 כפול 2 קומות מרתף לפי ח/1/15.
- (4) 4 קומות מעל קומת עמודים.
- (5) קדמי לכיוון רחוב ביאליק, או כמפורט בתשריט.
- (6) לפי המסומן בתשריט.
- (7) לכיוון רחוב אנילביץ', או כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן תעודת גמר

תנאי לתעודת גמר הוא רישום בלשכת המקרקעין לעניין זיקת ההנאה, על פי המסומן בתשריט

### 6.2 חניה

החניה במגרש תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

### 6.3 ניהול מי נגר

א. תכסית הבניין והטיפול במי נגר עילי יהיו ע"פ הוראות תמ"א 4/ב/34.  
 ב. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, לקליטת מי נגר עילי וחלולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

### 6.4 שמירה על עצים בוגרים

עצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה כריתתם ו/או פגיעה בהם.

### 6.5 תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ובאישור הוועדה המקומית.  
 א. מעבר תשתיות: יותר מעבר תשתיות ביוב, ניקוז ותיעול בתחומי תא השטח, בין גבול תא השטח וקו הבניין, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל.  
 ב. תשתית קיימת: לא תורשה כל בנייה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר על חשבונו ובתאום עם מהנדס העיר.  
 ג. מערכת מים וביוב: תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת מים לשתייה לבין מערכות אספקת המים שאינם לשתייה, כגון: כיבוי אש, גינון וכד'.

### 6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי עם אישור התכנית.