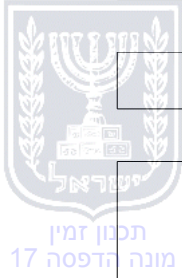


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-0589424

ח/מק/191- "אנילביץ 21,23,25 - שינוי קווי בניין"



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

שינוי קו בנין לצורך הגדלת מרפסות חדשות בבניינים.  
החלקה כוללת 3 מבנים מגורים מחוברים. הבניינים משנות ה-60.  
דיירי הבניינים באמצעות חברת נתנאל גרופ מבקשים לחדש את המגורים  
במסגרת תמ"א 38 ע"י תוספת 3 קומות ממ"דים ומרפסות לכלל דיירי הבניינים.



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

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ח/מק/191-אנילביץ 21,23,25 - שינוי קווי בניין"
		מספר התכנית	505-0589424
1.2	שטח התכנית		2.941 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 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	178400
קואורדינאטה Y	657325

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בצמוד לרחוב אנילביץ בדרום - מצפון חלקה מס' 1981, גוש 6043 - שצ"פ - ממזרח חלקה מס' 1964, גוש 6043 - מגורים - ממערב חלקה מס' 1292, גוש 6043 - מעבר להולכי רגל שצ"פ

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - כל תחום הרשות:

נפה ת"א - חולון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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	1965	

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

חולון



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/1952	356	267	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1. הוראות תכנית ח/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/10/ד. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10
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/38/1/א. הוראות תכנית תמא/38/1/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/1/א
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/2. הוראות תכנית תמא/38/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/2
13/12/2016	1488	7400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/3/א. הוראות תכנית תמא/38/3/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/3/א
13/10/1994	370	4252	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/10/א. הוראות תכנית ח/1/10/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/10/א
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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 / 4 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 4 / ד. הוראות תכנית ח / 1 / 4 / ד תחולנה על תכנית זו.	3358		15/07/1986
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	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית ח / 132 / ב תמשכנה לחול על תכנית זו.	2190		29/01/1976
ח / 132 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 132 / ג. הוראות תכנית ח / 132 / ג תחולנה על תכנית זו.	2642		03/07/1980



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דימיטרי צ'ריקובר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דימיטרי צ'ריקובר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתך עקרוני דרך המרפסות. הגדלת מרפסות בצד שמאל של הבניין. תכנית קומת קרקע, תכנית קומה טיפוסית	14: 59 19/02/2019	דימיטרי צ'ריקובר	11/02/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	16: 56 02/01/2019	צביקה שימשוביץ	28/09/2018	8	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	15: 02 19/02/2019	דימיטרי צ'ריקובר	11/02/2019	1	1: 200	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



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
	פרטי			נתנאל גרופ בע"מ	חולון	סוקולוב	48	03-5059998		Aharon@netanel.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נתנאל גרופ בע"מ	חולון	סוקולוב	48	03-5059998		Aharon@netanel.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		נתנאל גרופ		נתנאל גרופ	חולון	סוקולוב	48	03-5059998		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יופי כוח של עו"ד מופיע בצרופות

**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	דימיטרי צ'ריקובר	63340	דמיטרי צ'ריקובר	ירושלים	שלמה המלך	7	02-9663602		dima@cherikover.com
מודד	מודד	דרור בן נתן	594	ד. בן נתן מדידות (1998) בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		adror2000@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	צביקה שימשוביץ			פתח תקוה	שלומציון המלכה	4	03-9616250		zvish212@g mail.com



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

שינוי קו בנין עבור מרפסות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין אחורי למרפסות לפי סעיף 62 א (א) 4 :

מ - 4 מ' ל 1.1 מ'

מ - 4 מ' ל- 1.5 מ'

מ - 4 מ' ל- 1.7 מ'



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	2,943.22	100
סה"כ	2,943.22	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,943.22	100
סה"כ	2,943.22	100



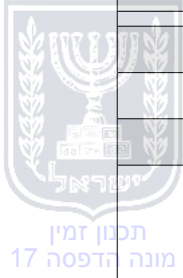
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. תוספת המרפסות תהיה באגף מלא.</p> <p>ב. כל חזיתות המבנה ישופצו.</p> <p>ג. לא תותר כל סגירה של המרפסת מצידיה או בחזית, כל שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ד. לא תותר בניית מרפסת בקומת הגג.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(1)	(1)	(1)	(1)	8	26	78	40	893	0	3762	7359	2941	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף במועד הוצאת היתר בנייה

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, תעלת 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.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

(1) היתר יכלול שיפוץ כל חזיתות המבנה, לרבות הסתרת תשתיות חשופות.  
(2) אישור חומרי גמר ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

עם אישור התכנית.