

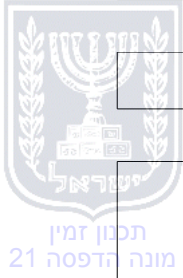
הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0505487

ח/מק/175 רח' גבעת התחמושת 8

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

התכנית קובעת קווי בנין עבור מרפסות וקומת הקרקע במפגש הרחובות קרן היסוד וגבעת התחמושת . בתכנית זו יקבעו הוראות בגין פיתוח השביל הציבורי הסמוך לחלקת המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ח/מק/175 רח' גבעת התחמושת 8

ומספר התכנית

מספר התכנית 505-0505487

שטח התכנית 0.661 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, 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 | 180362 |
| קואורדינאטה Y | 657359 |

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: גוש: 7344 חלקה: 35 -שביל הולכי רגל
 ממערב: גוש: 7344 חלקה: 27 -מגרש חניה
 מדרום: גוש: 7341- רח קרן היסוד
 ממזרח: גוש: 7341- רח' גבעת התחמושת

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 |
|-------|----------|--------------|-------|
| | 8 | גבעת התחמושת | חולון |

שכונה קרית שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7344 | מוסדר | חלק | 18, 35 | |

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

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 17/01/2011 | 2086 | 6189 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/10/ד/10 |
| 30/05/2002 | 5076 | 5076 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/36/א. הוראות תכנית תמא/36/א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/36/א |
| 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 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 |
| 11/06/2012 | 4650 | 6430 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/3. הוראות תכנית תמא/38/3 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/38/3 |
| 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 |
| 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 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|----------------------|---------|--|--------------------------|-------------------------------|------------|
| 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 / 146 / א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 146 / א ממשיכות לחול. | 2213 | | 14/04/1976 |
| 3 / 40 / 23 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 23 / 40 / 3. הוראות תכנית ח / 23 / 40 / 3 תחולנה על תכנית זו. | 0 | | 29/12/1976 |

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 | | 20:36 13/08/2019 | בלנקה נסים ביסטריצקי | 07/02/2018 | | 1:250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 21

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 | | | מישר ש.ר. יזמות | תל אביב- יפו | השלושה | 2 | 054-4867503 | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

- 1) קביעת הוראות לעניין קווי הבניין למרפסות ולקומת הקרקע .
- 2) קביעת הוראות פיתוח לחלקת המגורים.
- 3) קביעת הוראות פיתוח לשביל הציבורי הסמוך לחלקת המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) קביעת קווי בניין למרפסות ולקומת הקרקע במפגש הרחובות קרן היסוד וגבעת התחמושת.
- 2) הוראות בינוי ופיתוח לקומת הקרקע.
- 3) קביעת זיקת הנאה להולכי רגל לשם הרחבת השביל הציבורי ולשיפור המרחב הציבורי.
- 4) קביעת הוראות לפיתוח השביל הציבורי.
- 5) קביעת תנאים למתן היתר בניה והוראות בינוי ופיתוח.
- 6) קביעת הנחיות סביבתיות.
- 7) קביעת הוראות לדבר מתן היתר בניה ותעודת גמר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 100 |
| שביל | 200 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ב' | 100 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב' | 100 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ב' | 100 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------|-----|--------|
| אזור מגורים ד | 622 | 100 |
| סה"כ | 622 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 622.02 | 93.38 |
| שביל | 44.08 | 6.62 |
| סה"כ | 666.1 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | השינוי ביעוד במצב המוצע לעומת המצב המאושר נובע רק מהצורך להתאים היעוד לנוהל מבא"ת. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבניה למרפסות תהיה באגף שלם.</p> <p>ב. בחזית המגרש הפונה לרחובות גבעת התחמושת וקרן היסוד תפותח רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ- 2.00 מ'.</p> <p>רצועת גינון זו תשמש כשטח משותף לכלל דיירי הבניין.</p> |
| ב | <p>קווי בנין</p> <p>בקומת הקרקע : קו בנין במפגש הרחובות גבעת התחמושת וקרן היסוד יהיה 2.00 מ' כמסומן בתשריט. כל סטיה מעבר לקו בניין זה בקומת הקרקע תחשב כסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p> <p>במקרה של הריסה ובניה מחדש יחזרו קווי הבנין לקווי בנין טרם תכנית זו:</p> <p>קווי בנין קדמיים : 5.00 מ'</p> <p>קווי בנין צידיים : 3.00 מ'</p> |
| 4.2 | שביל |
| 4.2.1 | שימושים |
| | שביל להולכי רגל |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>(1) פיתוח השביל הציבורי ותחום זיקת ההנאה להולכי רגל עפ"י הנחיות מהנדסת העיר או מי מטעמה ומחלקת גנים ונוף של עיריית חולון.</p> <p>(2) בשטח השביל הציבורי לרבות השטח המופיע כזיקת הנאה להולכי רגל לא תותר הקמת גדרות ו/או כל מכשול אחר אשר ימנע מעבר חופשי של הולכי רגל, הוראה זו מחייבת גם בדבר מכשולים ומפגעים קיימים שיש לפרקם.</p> <p>(3) תותר הקמת גדר מדרום לשטח שיירשם כזיקת הנאה להולכי רגל. גדר זו תתוכנן בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת מתן היתר בניה.</p> |



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 | | |
|------------------|------------|-----------|--------------------|-------------|-------------------|----------------------|--------------------|------------|-------|-------|-------------------|-----------|
| | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | קדמי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | |
| 5 (8) | 3 (7) | 2 (6) | 4 (5) | 16 (4) | 3 (3) | | 2 (2) | 873.28 (1) | 622 | 100 | 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

הערה ברמת הטבלה:

- (א) בתכנית מאושרת ח/146/א נקבע ייעוד קרקע כמגורים ד', בתכנית זו שונה ייעוד הקרקע למגורים ב' מטעמים טכניים של התאמה לצורך מבא"ת.
(ב) במקרה של הריסה ובניה מחדש יחזרו קווי הבניין לקווי בנין טרם תכנית עפ"י ח/1: קווי בנין קדמיים: 5 מ', קווי בנין צדיים: 3 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכנית מאושרת ח/146/א (לא כולל שטח חדרי יציאה לגג).
- (2) שטחים לטובת מרחבים מוגנים עפ"י הנחיות התגוננות אזרחית.
- (3) עפ"י תכנית מאושרת ח/15/1.
- (4) עפ"י תכנית מאושרת ח/146/א..
- (5) מעל קומת עמודים.
- (6) לכיוון צפון עפ"י תשריט.
- (7) לכיוון מגרש החניה, קו בנין 0 -למרפסות עפ"י תשריט.
- (8) 5.00 מ' -לכיוון רח' גבעת התחמושת, 5.00 מ'-לכיוון רח' קרן היסוד, 2.00 מ' לכיוון רח' גבעת התחמושת עבור מרפסות.
קו בנין במפגש הרחובות גבעת התחמושת וקרן היסוד יהיה 2.00 מ' כמסומן בתשריט. כל סטיה מעבר לקו בנין זה בקומת הקרקע תחשב כסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.1</p> |
| <p>תנאים להגשת היתר בניה: (1) אישור של מחלקת גנים ונוף לתכנית פיתוח השביל הציבורי. (2) אישור של מהנדסת העיר או מי מטעמה לתכנית פיתוח בכל תחום התכנית לרבות השביל הציבורי וקומת הקרקע.</p> | |
| <p>6.2 רישום זיקת הנאה</p> <p>תירשם זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב של 60 ס"מ בחלקו הצפוני של מגרש המגורים כמתואר בתשריט לשם הרחבת השביל הציבורי. שטח זה יהיה פתוח למעבר הולכי רגל ואופניים ותרשם עליו זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקס רישום המקרקעין. שטחי זיקת ההנאה יפותחו ע"י היזם בתיאום מול גורמי העירייה. תחזוקת שטחי זיקת ההנאה תהיה באחריות הרשות המקומית, זאת בהתאם לחוזה שיחתם בינה לבין היזם בעת הוצאת היתר בניה.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 100.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר הינו פיתוח השביל להולכי רגל לרבות פירוק מפגעים ומכשולים קיימים.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>רישום זיקת הנאה יהיה תנאי למתן תעודת אכלוס.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>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. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> | <p>6.6</p> |
| <p>6.7 בניה ירוקה</p> <p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת קיימא, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקוניו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> | <p>6.7</p> |
| <p>6.8 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק</p> | <p>6.8</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מעת אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21