

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-0777425

ח/מק/201 - רחוב ש"ץ 19



מחוז  
מרחב תכנון מקומי חולון  
תל-אביב  
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 מקודמת בהתאם להסדר פשרה שהתקבל בבית משפט. ההסדר קבע כי יש לקדם תכנית נקודתית להסדרת דירה מס' 1 ברחוב ש"ץ 19 בחולון שנבנתה בעת הקמת המבנה, במפלס שמתחת למפלס הכניסה הקובעת. התכנית מוסיפה שטח למגורים, קובעת מספר יחידות דיור וקובעת קווי בנין לפי המצב הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



ח/מק/201 - רחוב ש"ץ 19

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

505-0777425

מספר התכנית

0.450 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1) (1) (א) (2)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית



### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	178200
קואורדינאטה Y	659129

### 1.5.2 תיאור מקום

מצפון: גוש 7163 חלקה 331 - מגורים  
 מדרום: גוש 7163 חלקה: 304 - מגורים  
 ממזרח: גוש 7163 חלקות 332 ו-305 - רח' צבי ש"ץ  
 ממערב: גוש: 7163 חלקה 67 - מגורים

### 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	ש"ץ צבי	19	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7163	מוסדר	חלק	65-66	

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	תאריך
תמא/10/ד/10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	6189	2086	17/01/2011
תמא/36/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/36/א. הוראות תכנית תמא/36/א תחולנה על תכנית זו.	5076	5076	30/05/2002
תמא/38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תמא/38/1/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/1/א. הוראות תכנית תמא/38/1/א תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/38/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/2. הוראות תכנית תמא/38/2 תחולנה על תכנית זו.	6069	2217	10/03/2010
תמא/38/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/3. הוראות תכנית תמא/38/3 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
תמא/38/3/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/3/א. הוראות תכנית תמא/38/3/א תחולנה על תכנית זו.	7400	1488	13/12/2016
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

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 / 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 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 7. הוראות תכנית ח / 1 / 7 תחולנה על תכנית זו.	3791	3690	19/08/1990
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 / 124	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 124 ממשיכות לחול.	1586		18/12/1969



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה גונן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה גונן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלאות איחוד וחלוקה	10: 58 26/05/2020	אריה גונן	11/05/2020	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		12: 28 23/06/2020	אריה גונן	23/06/2020	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		14: 53 26/05/2020	אריה גונן	26/05/2020	1	1: 250	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



**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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, חלמיש - חברה ממשלתית עירונית ל		חלמיש - חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולתחדשו	תל אביב- יפו	שד' ירושלים	45	03-5159455		arthurw@h alamish.org

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, חלמיש - חברה ממשלתית עירונית ל		חלמיש - חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולתחדשו	תל אביב- יפו	שד' ירושלים	45	03-5159455		arthurw@h alamish.o rg

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסתר לוי			חולון	ש"ץ צבי	19			
בעלים		משה לוי			חולון	ש"ץ צבי	19			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אריה גונן	27665	גונן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	קדש ברנע	3	03-6495756		gonenarc@ne tvision.net.il
	מודד	אריק נתן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c o.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אהרון בוץ	373		תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22 א	077-3510502		boutz@netvis ion.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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**

הסדרת דירה קיימת במפלס שמתחת למפלס הכניסה הקובעת. הוספת שטח למגורים, קביעת מס' יחידות דיור, קביעת קווי בניין ואיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים למבנה קיים שנבנה על שתי חלקות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, לפי סימן ז' בחוק, לפי סעיף 62א(א) ס"ק (1) לחוק.
2. הגדלת מספר יחידות הדיור ל-13 יח"ד בהתאם למצב הקיים, לפי סעיף 62א(א) ס"ק (8) לחוק.
3. קביעת קווי הבניין לפי סעיף 62א(א) ס"ק (4) לחוק.
4. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים לפי סעיף 62 א(א) 1 ס"ק (1)(א)(2) לחוק.
5. קביעת הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א) ס"ק (5) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	100

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19.57	4.35
מגורים ד'	430.67	95.65
סה"כ	450.24	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	19.57	4.35
מגורים ד'	430.67	95.65
סה"כ	450.24	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנין</b>
	<p>1. מספר יחידות דיור בתחום תא שטח מס' 100 יהיה 13 יח"ד - יח"ד אחת מתחת למפלס הכניסה כמון זמין מונה הדפסה 15.</p> <p>הקובעת ו-12 יח"ד מעל הכניסה הקובעת (3 יח"ד בכל קומה שמעל קומת העמודים).</p> <p>2. שטח יחידת הדיור שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 105 מ"ר .</p> <p>3. קווי בנין :</p> <p>א. קווי הבניין המותרים למבנה הם : קווי הבניין הקיימים :</p> <p>- קו בנין קדמי לרחוב צבי ש"ץ - 2.30 מ' מקו גבול ההפקעה</p> <p>- קו בנין אחורי הגובל עם חלקה מס' 67 - 3.90 מ'</p> <p>- קו בנין צדדי הגובל עם חלקה מס' 331 - 2.64 מ'</p> <p>- קו בנין צדדי הגובל עם חלקה מס' 304 - 2.78 מ'.</p> <p>ב. במקרה של הריסה ובניה מחדש, יחזרו קווי הבניין לקווי בנין טרם תכנית זו.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, גינון, חניות, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, תשתיות תת קרקעיות וכד'
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 15



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 15



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 15

## 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			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי			שרות	עיקרי					
2.3 (5)	3.9 (5)	2.78 (5)	2.64 (5)	4 (4)	13	955	(3)	105	(2)	(1) 850	430.7	100	מגורים ד'	מגורים ד'

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

הערה ברמת הטבלה:

במקרה של הריסה ובניה מחדש יחזרו קווי הבניין לקווי הבניין טרם תכנית זו: קו בנין קדמי 4מ', קו בנין צדדי 3 מ', קו בנין אחורי 5 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 212.30 מ"ר לקומה מעל הכניסה הקובעת ב-4 קומות. בנוסף לרשום, יותרו חדרי יציאה לגג לפי ח/1/23.
- (2) שטחים למרחבים מוגנים עפ"י הנחיות התגוננות אזרחית ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- (3) שטח המרתף בהתאם להוראות תכנית ח/15/1 שבתוקף.
- (4) מעל קומת עמודים.
- (5) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות ו/או רישום

השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי הציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם עיריית חולון ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

### 6.2 ניהול מי נגר

אם וכאשר ייהרס המבנה הקיים ויבנה במקומו מבנה חדש, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, ע"מ 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, חלוקי נחל וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

### 6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה לבינוי הקיים במגרש	תוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית זו.

### 7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

