

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0707653

ח/מק/199, רח' שער האריות 13, קביעת קווי בניין קדמיים



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

הגדרת קווי בניין קדמיים שיאפשרו תוספת מרפסות וממ"דים לבניין קיים והסדרת מצב קיים, באמצעות שינוי קו הבניין לרח' שער האריות וקביעת זיקת הנאה לציבור בפינת הרחובות(שער האריות- קהילת ורשה) מחוץ לגדרות המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/מק/199 , רח' שער האריות 13 , קביעת קווי בניין קדמיים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
505-0707653	מספר התכנית	
1.014 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	180751
קואורדינאטה Y	656993

1.5.2 תיאור מקום

רח' שער האריות 13

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
	13	שער האריות	חולון

שכונה קרית שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7342	מוסדר	חלק	156	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4. 2. הוראות תכנית תמא/ 4 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
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
24/06/1982	2351	2829	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 4. הוראות תכנית ח/ 1 / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/ 1 / 4
30/07/1989		3683	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 8. הוראות תכנית ח/ 1 / 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/ 1 / 8
14/04/1976		2213	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 146 / א ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 146 / א

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/1979		2558	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 290 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 290



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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		16:34 11/03/2020	בלנקה נסים ביסטריצקי	06/12/2018		1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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	מירה חזן			חולון	שער האריות (1)	13	052-2348808		
	פרטי	מרדכי נעמד			חולון	שער האריות (1)	13	054-6708140		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם דיירי הבנין.

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
	מודד	חוסאם מסראווה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez equnt.net

(1) כתובת: טייבה משולש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הגדרת קווי בניין קדמיים לצורך תוספת מרפסות וממ"דים והסדרת מצב קיים לשיפור הדיור בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

- 1) קביעת קו בנין קדמי לרח' שער האריות מ-5.00 מ' ל-2.00 מ' למרפסות ולממ"דים לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק
- 2) קביעת קו בנין קדמי לסמטת קהילת ורשה מ-5.00 מ' ל-2.50 מ' למרפסות לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק
- 3) קביעת קו בנין קדמי לסמטת קהילת ורשה מ-5.00 מ' ל-2.00 מ' לממ"דים לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק
- 4) שינוי קו בנין קדמי לרח' שער האריות מ-5.00 מ' ל-3.60 מ' בהתאם למצב קיים לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
- 5) קביעת זיקת הנאה לציבור לפי סעיף 62 א (א) 19 לחוק.
- 6) שינוי בהוראות הבינוי לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	100
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	100
זיקת הנאה	מגורים ב'	100

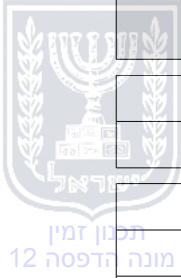
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ד	1,014	100
סה"כ	1,014	100

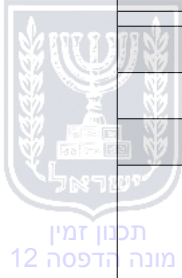
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,011.49	100
סה"כ	1,011.49	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בנין	א
<p>א. לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא.</p> <p>ב. הבניה למרפסות תהיה באגף שלם.</p> <p>ג. לא תותר בניית מרפסת בקומת הגג.</p> <p>ד. השטח בזיקת ההנאה יהיה רציף עם המדרכה הציבורית ללא מכשול כלשהו ויתוחזק ע"י העיריה.</p>	
קווי בנין	ב
<p>במקרה של הריסה ובניה מחדש יחזרו קווי הבנין לקווי בנין טרם אישורה של תכנית זו :</p> <p>קו בנין קדמי צפוני לרח' שער האריות : 5.00 מ'.</p> <p>קו בנין קדמי מערבי לרח' קהילת ורשה : 5.00 מ'.</p> <p>קו בנין צידי מזרחי הגובל בחלקות 159,160,161 : 3.75 מ'.</p> <p>קו בנין צידי דרומי הגובל בחלקה 175 : 3.75 מ'.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(7)	3.75	3.75	(3) 2	(6) 5	(5) 15	סה"כ שטחי בניה (4) 3249	שרות (3) 1825	עיקרי	שרות (2)	עיקרי (1) 1424	גודל מגרש כללי 1014	100	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

התאמת הייעוד להנחיות מבא"ת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכנית ח/146/א (לא כולל חדרי יציאה ל גג עפ"י ח/23/1).

(2) ממ"ד לכל יח"ד עפ"י תקנות התגוננות אזרחית.

(3) עפ"י תכנית ח/15/1 שבתוקף.

(4) סך השטח אינו כולל: חדרי יציאה לגג, מרפסות פתוחות ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.

(5) עפ"י תכנית ח/290.

(6) מעל קומת עמודים, עפ"י תכנית ח/290.

(7) קו בנין קדמי לרח' שער האריות: 3.60 מ'.

קו בנין קדמי לסמטת קהילת ורשה: 5.00 מ'.

קו בנין קדמי לרח' שער האריות: למרפסות וממ"דים: 2.00 מ'.

קו בנין קדמי לסמטת קהילת ורשה: למרפסות: 2.50 מ' לממ"דים: 2.00 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 1) ההיתר יכלול שיפוץ כל חזיתות המבנה
- 2) אישור חומרי גמר ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה
- 3) אישור המחלקה לאיכות הסביבה לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע עפ"י המתווה לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע של המשרד להגנת הסביבה.

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, תעלות 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 ההחדרה 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

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4/2 - תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה, התכנית כלולה במר"מ 2.

התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.

6.4

תנאים למתן תעודת גמר

תנאי לתעודת גמר הוא רישום בלשכת המקרקעין לעניין זיקת הנאה לציבור, על פי המסומן בתשריט.

6.5

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
0	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12