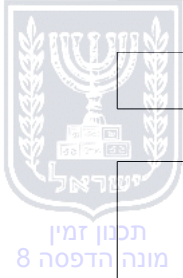


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-1105113

ח/מק/226, רח' מקווה ישראל 32-36, קומת מגורים עליונה



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

מטרת התכנית היא הסדרת המצב הקיים בקומה התשיעית הקיימת בפועל, שהינה קומה חלקית, בשלושת מבני המגורים בחלקה. בכל אחד מהמבנים ישנן 2 דירות פנטהאוז.  
התכנית עוסקת רק בשש הדירות בקומה התשיעית ובשטח המוצמד להן ואינה כוללת שטחים משותפים השייכים לכלל דיירי הבית המשותף.  
חלק מהקומה התשיעית בנויה על פי היתרים שניתנו בשנים 1969, 1970. חלק נוסף נבנה באופן אינטגרלי לשלושת המבנים שנבנו באותן שנים, ע"י הקבלן המקורי. חלק שלישי נוסף- של אותן דירות- נבנה על פי היתרי שינויים להיתר המקורי, שניתנו במהלך השנים וחלקו נבנה ללא היתר.  
מלבד הקומה התשיעית, בחלק מששת דירות הפנטהאוז בנויים חדרי יציאה לגג. אחד החדרים נבנה ככל הנראה באותו שלב של בניית המבנה המקורי או סמוך לו.  
בתכנית מוצע תוספת זכויות בניה לששת הדירות בקומת המגורים התשיעית ותוספת חדרים בקומה מעליה תוך יצירת אחדות בבינוי ובעיצוב אותן דירות תוך התאמה למבנים הקיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
ח/מק/226, רח' מקווה ישראל 32-36, קומת מגורים עליונה	

מספר התכנית	505-1105113
-------------	-------------

שטח התכנית	4.075 דונם
------------	------------

סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (א) (3)

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	179451
קואורדינאטה Y	659419

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב מקווה ישראל מס' 32, 34, 36

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	מקווה ישראל	32	
חולון	מקווה ישראל	34	
חולון	מקווה ישראל	36	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7167	מוסדר	חלק	286	

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

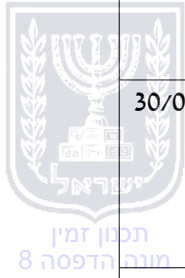


תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
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
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 /23 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 1 /23
24/06/1982		2351	2829	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 /4.	כפיפות	ח/ 1 /4

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית ח/1 /4 תחולנה על תכנית זו.				
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/127 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/127 /א ממשיכות לחול.	1439			28/03/1968



**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		12: 24 20/10/2022	בלנקה נסים ביסטריצקי	19/10/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		14: 57 15/08/2022	בלנקה נסים ביסטריצקי	06/06/2022	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
	פרטי	מינה בושי			חולון	מקוה ישראל	32	054-3972742		
	פרטי	גיה גיאת			חולון	מקוה ישראל	34	054-3972742		
	פרטי	אורנה גרוס			חולון	מקוה ישראל	36	054-3972742		
	פרטי	מנשה זיו קוקה			חולון	מקוה ישראל	34	054-3972742		
	פרטי	יגאל הויזמן			חולון	מקוה ישראל	36	054-3972742		hygal@dia mondsvie. com

**1.8.2 יזם**

**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	מאיר ליברמן	497		בני ברק	לח"י	27	03-9417011		ddc_il@yaho o.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 המצב הקיים בקומה התשיעית ובחדרי היציאה לגג ושיפור הבינוי, בשלושה מבני המגורים הקיימים בחלקה בהיתר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) הגדלת שטחי הבניה עבור הקומה התשיעית ועבור חדרי יציאה לגג .
- 2) קביעת הוראות בינוי עבור הקומה התשיעית וחדרי יציאה לגג.
- 3) שינוי מס' הקומות שמותר להקים בבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	מגורים ג'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
100	100

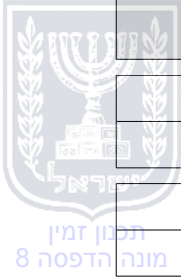
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד-רב קומות	4,075	100
סה"כ	4,075	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,082.04	100
סה"כ	4,082.04	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים וחזית מסחרית בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1) חדרי יציאה לגג יהיו חלק אינטגרלי מדירה בקומה העליונה של הבניין וירשמו כחלק בלתי נפרד מן הדירה. מונה הדפסה 8</p> <p>2) הכניסה לחדרי היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירה אליה מוצמד שטח הגג ולא מחדר מדרגות המשותף של הבניין.</p> <p>3) לא תותר דירה נפרדת על הגג.</p>



משרד תכנון ושינוי  
מונה הדפסה 8



משרד תכנון ושינוי  
מונה הדפסה 8



משרד תכנון ושינוי  
מונה הדפסה 8

## 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	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מזרחית לכניסה הקובעת		מערבית לכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)	2 (5)	10 (4)	(3)	14749	7335		(2)	7414 (1)	4075	100	מגורים ג'	
											450 (7)	4075	100	מסחר 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

(א) תוספת השטחים העיקריים בתכנית מתייחסת רק לדירות הנמצאות בקומה התשיעית בבניין.

(ב) קווי הנסיגה לחדרי היציאה לגג יהיו כדלקמן: לחזית: 1.20 מ', צידי מזרחי: 6.00, צידי מערבי: 3.20, אחורי: 1.20 או בקיר משותף עם שכן.

(ג) קווי הנסיגה לפרגולה: לחזית: 1.20 מ', צידי מזרחי: 2.50, אחורי: 1.20.

(ד) קווי הנסיגה לקומה התשיעית: לחזית: 1.70 מ', אחורי: 1.70 מ', צידי מזרחי: בקו אפס, צידי מערבי: 1.30 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 6674 מ"ר (עפ"י היתר) + 740 מ"ר = 7414 מ"ר, מתוכם 40 מ"ר לחדרי יציאה לגג עבור כל דירת פנטהאוז, מעל קומת המגורים התשיעית.

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

(3) 90 יח"ד עפ"י היתר משנת 1970.

(4) 9 קומות מעל קומת חנויות.

(5) עפ"י תכנית ח/15/15 שבתוקף.

(6) כמסומן בתשריט.

(7) עפ"י תכנית ח/127/א שבתוקף.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים בהליך הרישוי

- 1) תוספות בניה על פי נספח הבינוי, בהתאמה למבנים הקיימים.
- 2) מהלכי מדרגות חיצוניים הקיימים בהיתר בקומה התשיעית, יהרסו כתנאי להגשת היתר לפי תכנית זו.

### 6.2 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 מזעור סכנת ציפורים לתעופה. 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.

## 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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8