

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0170183

ח-מק/130 רח' גבעת התחמושת 4, חולון - שינוי קו בניין אחורי



משרד התכנון והבניה  
24.11.2014

מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי חולון  
סוג תכנית מפורטת

אישורים



משרד התכנון והבניה  
24.11.2014

הועדה משנה לתכנון  
ובנייה חולון  
אישור תכנית מס' 505-0170183 ח-מק/130  
לפי סעיף 108 ג' לחוק התכנון והבניה  
תשכ"ה - 1965  
מזכיר הוועדה  
י"ב הוועדה



משרד התכנון והבניה  
24.11.2014

Handwritten signature

## דברי הסבר לתכנית

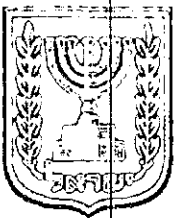
מבנה מגורים קיים ברח' גבעת התחמושת 4, חולון. במסגרת בקשה לתוספת בניה בהתאם לתמ"א 38 תיקון 2, נדרש לערוך שינוי בקו בניין אחורי.  
מטרת התכנית, שינוי קו בניין אחורי לאור תוספת המרפסות.



תכנון ובינוי  
מונה הדפסי 24



תכנון ובינוי  
מונה הדפסי 24



תכנון ובינוי  
מונה הדפסי 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

ח-מק/130 רח' גבעת התחמושת 4, חולון - שינוי קו בניין אחורי

505-0170183

0.597 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

שם התכנית

מספר התכנית

שלב

סוג התכנית

שם התכנית

ומספר התכנית

שטח התכנית

מהדורות

סיווג התכנית

1.1

1.2

1.3

1.4

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.5 מקום התכנית**



תכנית זמין  
מונה תדפיסה 24

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חולון

קואורדינאטה X 180360

קואורדינאטה Y 657400

1.5.2 תיאור מקום מצפון : שביל - חלקה מס' 34  
מדרום : מגרש מגורים - חלקה מס' 17  
ממזרח : כביש - רח' גבעת התחמושת  
ממערב : מגרש חניה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	גבעת התחמושת	4	



תכנית זמין  
מונה תדפיסה 24

שכונה קריית שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7344	מוסדר	חלק	16	

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



תכנית זמין  
מונה תדפיסה 24

**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		כפיפות	תמא/10/ד/10
18/05/2005	2640	5397		כפיפות	תמא/38
16/08/2007	3916	5704		כפיפות	תמא/1/38/א
10/03/2010	2217	6069		כפיפות	תמא/2/38
11/06/2012	4650	6430		כפיפות	תמא/3/38
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		כפיפות	ח/1/15
26/06/2008	3637	5824		כפיפות	ח/1/23
21/06/1982		2829		כפיפות	ח/1/4
30/07/1989		3683		כפיפות	ח/1/8
14/04/1976		2213		כפיפות	ח/146/א
29/12/1976		0		כפיפות	3/40/23

הערה לטבלה:  
"להלן "התכנית הראשית



תכנית זמין  
מונה הדפסה: 24



תכנית זמין  
מונה הדפסה: 24



תכנית זמין  
מונה הדפסה: 24

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				הוגו רוזנפלד				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		הוגו רוזנפלד			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	24/11/2014	הוגו רוזנפלד		24/11/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/11/2014	הוגו רוזנפלד		24/11/2014		לא

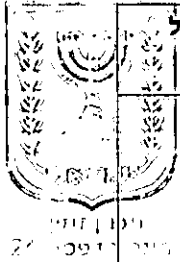
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			חברת גבעת התחמושת 4 המתחדשת בע"מ	תל אביב- יפו	החרש	4	03-6729990	03-6729998	



**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		חברת גבעת התחמושת 4 המתחדשת בע"מ	תל אביב- יפו	החרש	4	03-6729990	03-6729998	



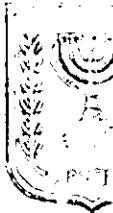
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סילבי אלחדד			תל אביב- יפו	יגיע כפיים	2	054-6861568	03-6962553	
בעלים	סיגל גץ-אביב			תל אביב- יפו	יגיע כפיים	2	054-6861568	03-6962553	
בעלים	יוסי מופז			תל אביב- יפו	יגיע כפיים	2	054-6861568	03-6962553	

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	הוגו רוזנפלד	23866		חולון	שנקר	35	03-5033434	03-5015553	archhugor@b arak.net.il
	מודד	חוסם מסארה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqmt.net

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.



משרד התכנון והבנייה  
מנהל ת.ת. 2/1097



משרד התכנון והבנייה  
מנהל ת.ת. 2/1097



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



משרד התכנון והבניה  
24.05.14

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 בניין אחורי לצורך בניית מרפסות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קו בניין אחורי מ-6 מ' ל-0 מ' עבור מרפסות לפי סעיף 62 א(א) (4) לחוק התכנון והבניה.



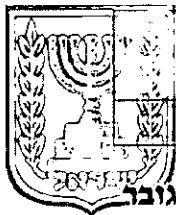
משרד התכנון והבניה  
24.05.14



משרד התכנון והבניה  
24.05.14

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.597
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	965		965		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	596.33	100
סה"כ	596.33	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	596.33	100
סה"כ	596.33	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
הערה: שינוי היעוד הוא רק התאמה למבא"ת אך כל הזכויות בהתאם ליעוד של "התכנית הראשית" מגורים ד'.	
הוראות	4.1.2
א	<p><b>בינוי אאו פיתוח</b></p> <p>קומת כניסה: שינויים בשטחי הגינון הנדרשים יותרו באישור מהנדס העיר, החלקים הטכניים ייבנו במוצנע מהחזיתות הראשיות.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו בניה אחורי יקטן מ-6 מטר ל-0 מטר. שאר קווי הבניין ללא שינוי ובהתאם "לתכנית הראשית".</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. מרפסות פתוחות: יבנו מרפסות בשטח עיקרי של עד 12 מ"ר לכל מרפסת, לא יותר כל שימוש אחר בשטח זה, כמו כן לא יהיה ניתן לסגור מרפסות בסגירה כלשהי. סגירה כזו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. הוראות אלה, בעניין מרפסות פתוחות, תרשמנה בתקנון הבית המשותף של המבנה. חומרי הגמר יהיו בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלית.</p> <p>2. חומרי הגמר: התוספת תבוצע בהתאם לחומרי הגמר של המבנה. לאחר השלמת הבנייה כל המבנה יחודש בכפוף לחומרי גמר אחידים באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. גגות הבניינים: הבניינים יבנו עם גגות שטוחים, הגגות יהיו מרוצפים או מכוסים אגרגט על גבי האיטום. תותר הגבהת גובה מעקה הגג לצורך הסתרת המתקנים הטכניים שעל הגג.</p>



מחוז תל אביב  
מונה תדפיס 24



מחוז תל אביב  
מונה תדפיס 24



מחוז תל אביב  
מונה תדפיס 24

## 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	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
5	0	3	3	(1)	(1)	(1)	(1)	597	101	מגורים בי	מגורים בי	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממודטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

זכויות והוראות בניה - ללא שינוי מ"התכנית הראשית".

שינוי היעוד הוא רק התאמה למבא"ת אך כל הזכויות בהתאם ליעוד של "התכנית הראשית" מגורים ד'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא שינוי מ"התכנית הראשית".

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 חניה</b>	החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ותאושר על ידי אנגרי התנועה בעיריית חולון.
-----------------	--

<b>6.2 הפקעות ו/או רישום</b>	אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתוכנית זו לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965.
------------------------------	--

<b>6.3 היטל השבחה</b>	הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
-----------------------	--

<b>6.4 תשתיות</b>	התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הוועדה המקומית.
-------------------	--

<b>6.5 בניה ירוקה</b>	בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איזורור וכו') מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיו"ב, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת שיאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העיריה התקפות לאותה עת.
-----------------------	--

<b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b>	לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
---------------------------------	---

<b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b>	לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פיתרונות חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, מעבר לזכות הציבור, שבילים ושטח מגוון, תוכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית אדריכלית אשר תכלול חומרי גמר אחידים לכל המרפסות ושיפוץ המבנה, לרבות צנרת וחיווט על פני החזית.
----------------------------------	---

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר.	

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--



תכנון זמין  
מונה תדפיס 24



תכנון זמין  
מונה תדפיס 24



תכנון זמין  
מונה תדפיס 24

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	חברת גבעת התחמושת 4 המתחדשת בע"מ	514939719	שם:		סוג:		תאריך:	21/12/14	חתימה:	
	<p>גבעת התחמושת 4 המתחדשת בע"מ ח.פ. 514939719</p>										
יזם	שם ומספר תאגיד:	חברת גבעת התחמושת 4 המתחדשת בע"מ	514939719	שם:		סוג:		תאריך:	21/12/14	חתימה:	
	<p>גבעת התחמושת 4 המתחדשת בע"מ ח.פ. 514939719</p>										
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סילבי אלחדד		שם:		סוג:	בעלים	תאריך:	21/12/14	חתימה:	
	<p>אמריקא סילבי</p>										
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סיגל גץ-אביב		שם:		סוג:	בעלים	תאריך:	21/12/14	חתימה:	
	<p>סיגל גץ-אביב</p>										
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	יוסי מופז		שם:		סוג:	בעלים	תאריך:	21/12/14	חתימה:	
	<p>יוסי מופז</p>										
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	הוגו רוזנפלד		שם:		סוג:	עורך ראשי	תאריך:	30/11/14	חתימה:	
	<p>הוגו רוזנפלד</p>										
<p>מדריל 23866</p>											

