

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0293456

ח-מק/143 רח' בית לחם 17, חולון - שינוי קו בנין אחורי

מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי חולון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



## **דברי הסבר לתכנית**

התכנית עוסקת במבנה מגורים קיים ברח' בית לחם 17, חולון.  
מטרת התכנית להסדיר קו בניין אחורי לבניין הקיים ולקבוע קו בניין אחורי כדי לאפשר הוספת מרפסות פתוחות לרווחת דיירי הבניין.  
לבניין אושרו תוספות בניה וקומות בהתאם לתמ"א 38 תיקון 2, והמרפסות החדשות ישתלבו בתכנון הקמת הממ"דים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ח-מק/143 רח' בית לחם 17, חולון - שינוי קו בנין אחורי
		מספר התכנית	505-0293456
1.2	שטח התכנית		0.679 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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
		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	180282
	קואורדינאטה Y	657282

1.5.2 תיאור מקום  
 מצפון: מגרש מגורים - חלקה מס' 11  
 מדרום: מגרש מגורים - חלקה מס' 13  
 ממזרח: כביש - רח' גבעת התחמושת מגרש חניה  
 ממערב: כביש - רח' בית לחם

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	17	בית לחם	חולון
		קריית שרת	שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7341	מוסדר	חלק	12	

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		כפיפות	תמא/ 10 / ד / 10
30/05/2002	5076	5076		כפיפות	תמא/ 36 / א
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
25/05/1997	3620	4525		כפיפות	תמא/ 2 / 4
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
24/06/1982	2351	2829		כפיפות	ח/ 1 / 4
30/07/1989		3683		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
29/12/1976		0		כפיפות	3 / 40 / 23

הערה לטבלה:  
להלן "התכנית הראשית".

**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			הוגו רוזנפלד			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מחייב	1:250	1	11/08/2015	הוגו רוזנפלד		11/08/2015	מחייב לעניין קווי הבנין	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		11/08/2015	הוגו רוזנפלד		11/08/2015	גליון: 1	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד	פרטי	אבי א. ששו	15780	תל אביב- יפו	פריש דניאל (1)		3	03-6961105	03-6961161	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ע"י יפוי כח.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי א. ששו	15780	תל אביב- יפו	פריש דניאל		3	03-6961105	03-6961161	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אבי א. ששו	15780	תל אביב- יפו	פריש דניאל		3	03-6961105	03-6961161	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ע"י יפוי כח.

### 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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסם מסארוה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 בנין אחורי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין אחורי מ- 6.0 מ' ל- 4.5 מ', שינוי קו בנין אחורי למרפסות מ- 6.0 מ' ל- 1.5 מ'. לפי סעיף 62 א(א)4 לחוק התכנון והבניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	מצב למצב המאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי					
	0.679						
לבנין נוספו 2.5 קומות ו-10 יח"ד לפי תמא/38.	16			16		יח"ד	מגורים (יח"ד)
ללא שינוי מ"התכנית הראשית."	953.31			953.31		מ"ר	מגורים (מ"ר)

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'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	679	100
	679	100
		סה"כ
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	679.11	100
	679.11	100
		סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	הערה: שינוי היעוד הוא רק התאמה למבא"ת אך כל הזכויות בהתאם ליעוד של "התכנית הראשית" מגורים ד'.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	קומת כניסה: שינויים בשטחי הגינון הנדרשים יותרו באישור מהנדס העיר, החלקים הטכניים ייבנו במוצנע מהחזיתות הראשיות.
ב	<b>קווי בנין</b>
	קו בנין אחורי 4.5 מ', קו בנין אחורי למרפסות 1.5 מ'.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>1. מרפסות פתוחות: ייבנו 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. 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>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		
5	4.5 (3)	3	3	4 (2)	16 (2)	(1)	(1)	679	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:

זכויות והוראות הבניה - ללא שינוי "מהתכנית הראשית".

שינוי היעוד הוא רק התאמה לנוהל מבאי"ת אך כל הזכויות בהתאם ליעוד של "התכנית הראשית" מגורים ד'.  
לבנין נוספו 2.5 קומות ו- 10 יח"ד לפי תמא/38.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) ללא שינוי "מהתכנית הראשית".

(2) ללא שינוי "מהתכנית הראשית".

(3) קו בנין אחורי 1.50 מ' עבור מרפסות בלבד.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1 חניה</b>	<p>החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ותאושר על ידי אגף התנועה בעיריית חולון.</p>
<b>6.2 היטל השבחה</b>	<p>הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותה יחידת דיור או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<b>6.3 תשתיות</b>	<p>התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הוועדה המקומית.</p>
<b>6.4 בניה ירוקה</b>	<p>בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איוורור וכו') מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכו"ב, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת שיאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>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 העירייה התקפות לאותה עת.</p>
<b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<p>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 מגונן, תוכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית אדריכלית אשר תכלול חומרי גמר אחידים לכל המרפסות ושיפוץ המבנה, לרבות צנרת וחיווט על פני החזית.</p>
<b>6.6 סטיה ניכרת</b>	<p>לא ניתן יהיה לסגור את המרפסות בסגירה כלשהי, סגירה כזו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. הוראות אלה, בעניין מרפסות פתוחות, תרשמנה בתקנון הבית המשותף של המבנה.</p>
<b>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<p>על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.</p> <p>הגבלת בניה בגין רעש מטוסים: התכנית ממוקמת בתחום רעש מטוסים - מר"מ 1.</p> <p>היתרי בניה/ הקלות/ שימושים חורגים יינתנו בהתאם להוראות פרק ז' לתמ"א, כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א-2 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כתנאי להיתר בניה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ה.	

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי.

## 8. חתימות

תאריך: חתימה:	סוג:	שם: אבי א. ששו שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: חתימה:	סוג:	שם: אבי א. ששו שם ומספר תאגיד:	יזם
תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: אבי א. ששו שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: הוגו רוזנפלד שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית

תאריך: 24/11/15  
חתימה: הוגו רוזנפלד  
אדריכל 23866