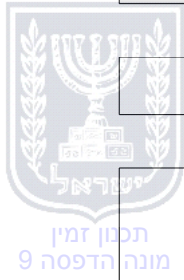


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-0207480

ח/מק/153 - הוגו ארנסט 8 - שינוי קווי בניין



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

התכנית משנה קו בניין צידי ימני, להסדרת מצב קיים שנבע מטעות במדידה בעת הוצאת ההיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ח/מק/153 - הוגו ארנסט 8 - שינוי קווי בניין

ומספר התכנית

505-0207480

מספר התכנית

0.498 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

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	178025
קואורדינאטה Y	657125

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	הוגו ארנסט	8	

שכונה שיכון חדש

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6043	מוסדר	חלק	1628	

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/10 ד/10. הוראות תכנית תמא/10 ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10 ד/10
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
20/06/2002	2990	5087	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/14 א. הוראות תכנית ח/1/14 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/14 א
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
21/06/1982		2829	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/4. הוראות תכנית ח/1/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/4
19/08/1990	3690	3791	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/7. הוראות תכנית ח/1/7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/7
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	0		18/12/1952
ח/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/4. הוראות תכנית ח/4 תחולנה על תכנית זו.	0		13/03/1952



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תומר זבולוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תומר זבולוני		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		26/04/2018	תומר זבולוני	26/04/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 9

**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	אסתר אשכנזי			חולון	הוגו ארנסט	8	077-3453884	077-3453884	
	פרטי	שרה נשיא			חולון	הוגו ארנסט	8	077-3453884	077-3453884	
	פרטי	אליהו שושנוף			חולון	הוגו ארנסט	8	077-3453884	077-3453884	
	פרטי	רוזה שושנוף			חולון	הוגו ארנסט	8	077-3453884	077-3453884	

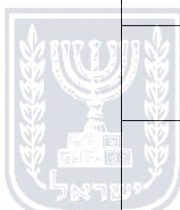
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר אשכנזי			חולון	הוגו ארנסט	8	077-3453884	077-3453884	
פרטי	שרה נשיא			חולון	הוגו ארנסט	8	077-3453884	077-3453884	
פרטי	אליהו שושנוף			חולון	הוגו ארנסט	8	077-3453884	077-3453884	
פרטי	רוזה שושנוף			חולון	הוגו ארנסט	8	077-3453884	077-3453884	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6583425	02-6583425	
חוכר		אסתר אשכנזי			חולון	הוגו ארנסט	8	077-3453884	077-3453884	
חוכר		שרה נשיא			חולון	הוגו ארנסט	8	077-3453884	077-3453884	
חוכר		אליהו שושנוף			חולון	הוגו ארנסט	8	077-3453884	077-3453884	
חוכר		רוזה שושנוף			חולון	הוגו ארנסט	8	077-3453884	077-3453884	

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	תומר זבולוני	32465		כפר סבא	תל חי	39	09-7655630	09-7655810	tomz@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il

**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 קווי בניין בהתאם למצב הקיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי בקו בניין צידי ימני מ-3.0 מ' ל-1.4-2.5 מ' על פי המצוין בתשריט על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.



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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1628	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1628

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' 3	498	100
סה"כ	498	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	498.16	100
סה"כ	498.16	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. גובה הגדר לאורך דרך וכן לאורך הגבולות הצדדיים מהדרך עד לקו הבנין בחזית לא יעלה על 80 ס"מ מדוד ממפלס המדרכה.</p> <p>ב. גובהה המירבי של הגדר על הגבולות הנותרים לא יעלה על 2.0 מ', מתוכם 80 ס"מ גדר בנויה ומעליה גדר שקופה (סבכה).</p> <p>ג. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים הקמת קיר תמך, הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת גדר אשר תשתמש קיר תומך בגובה הדרוש, לתמיכת האדמה בלבד, +30 ס"מ מעל לפני הקרקע הטבעית. מעל לגובה זה תורשה גדר שקופה.</p> <p>ד. במגרשים פינתיים יעוגלו הגדרות בפניית הרחובות ברדיוס של לא פחות מ-2.0 מ'. בשטח שבין הגדר בפניה לבין הבניה לא תותר צמחיה או כל מכשול ראייה אחר העולה בגובהו מעל הגדר.</p> <p>ה. למרות הרשום לעיל, הוראות הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשה בקשה להיתר בניה.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. קוי הבנין על פי המופיע בטבלה 5 (זכויות והוראות בניה) ובתשריט.</p> <p>ב. קו הבנין הצידי ימני יהיה במרחק 1.4 מ' עד 2.5 מ' מגבול המגרש, על פי המצוין בתשריט.</p> <p>ג. בהריסה ובניה מחדש קווי הבנין יחזרו לקווי הבנין המאושרים לפני מתן תוקף לתכנית זו, דהיינו: קו בנין קדמי לרחוב הוגו ארנסט 4.0 מ', קו בנין צידי, אחורי 3.0 מ'.</p>



## 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	מתחת לקובעת	מעל הקובעת		מתחת לקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות		עיקרי	גודל מגרש כלי				
4 (6)	1.4 (5)	3 (4)	2.8 (3)	1	2	4	(2)	388 (1)	498	1628	מגורים	מגורים ב'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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:

בהריסה ובניה מחדש קווי הבניין יחזרו לקווי הבניין המאושרים לפני מתן תוקף לתכנית זו, דהיינו: קו בניין קדמי לרחוב הוגו ארנסט 4.0, קו בנין קדמי לשביל 3.0 מ', קו בניין אחורי 3.0 מ' וקו בניין צידי 3.0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף ח/1 - 23 - 40 מ"ר לכל יחידת דיור עליונה.
- (2) לפי תיקון 15 לתכנית ח/1.
- (3) (מזרחי, קדמי לכיוון שביל להולכי רגל).
- (4) (מערבי).
- (5) (דרומי) קו הבנין בין 1.40 מ' לבין 2.50 מ' כמסומן בתשריט.
- (6) חזית צפונית לרחוב הוגו ארנסט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	החניה במגרש תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	א. תכסית הבניין והטיפול במי נגר עילי יהיו ע"פ הוראות תמ"א 4/ב/34. ב. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, לקליטת מי נגר עילי וחלולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	עצים המסומנים בתשריט לשימור, אסור כריתתם ו/או פגיעה בהם.
<b>6.4</b>	<b>פיתוח תשתית</b>	כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ובאישור הוועדה המקומית. א. מעבר תשתיות: יותר מעבר תשתיות ביוב, ניקוז ותיעול בתחומי תא השטח, בין גבול תא השטח וקו הבניין, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל. ב. תשתית קיימת: לא תורשה כל בנייה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר על חשבונו ובתאום עם מהנדס העיר. ג. מערכת מים וביוב: תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת מים לשתייה לבין מערכות אספקת המים שאינם לשתייה, כגון: כיבוי אש, גינון וכד'.
<b>6.5</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	א. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו, אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. התכנית נמצאת בתחום מר"מ 1. היתרי הבנייה יינתנו בהתאם להוראות פרק ו' לתמ"א, כולל חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח א-2 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כתנאי להיתר הבנייה.
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>	עם אישור התכנית.