

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-0589424

ח/מק/191- "אנילביץ 21,23,25 - שינוי קווי בניין"



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

שינוי קו בנין לצורך הגדלת מרפסות חדשות בבניינים.  
החלקה כוללת 3 מבנים מגורים מחוברים. הבניינים משנות ה-60.  
דיירי הבניינים באמצעות חברת נתנאל גרופ מבקשים לחדש את המגורים  
במסגרת תמ"א 38 ע"י תוספת 3 קומות ממ"דים ומרפסות לכלל דיירי הבניינים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ח/מק/191"אנילביץ 21,23,25 - שינוי קווי בניין"
		מספר התכנית	505-0589424
1.2	שטח התכנית		2.941 דונם
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) (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	178400
קואורדינאטה Y	657325

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בצמוד לרחוב אנילביץ בדרום - מצפון חלקה מס' 1981, גוש 6043 - שצ"פ - ממזרח חלקה מס' 1964, גוש 6043 - מגורים - ממערב חלקה מס' 1292, גוש 6043 - מעבר להולכי רגל שצ"פ

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

חולון - כל תחום הרשות:

נפה ת"א - חולון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

נווה רמז

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6043	מוסדר	חלק	1965	

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

חולון

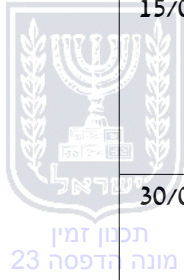


## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/1952	356	267	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1. הוראות תכנית ח/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1
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
13/12/2016	1488	7400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 /3 א. הוראות תכנית תמא/38 /3 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38 /3 א
13/10/1994	370	4252	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /10 א. הוראות תכנית ח/1 /10 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1 /10 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
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח / 1 / 4 ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 4 ד. הוראות תכנית ח / 1 / 4 ד תחולנה על תכנית זו.	3358		15/07/1986
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 / 132 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית ח / 132 / ב תמשכנה לחול על תכנית זו.	2190		29/01/1976
ח / 132 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 132 / ג. הוראות תכנית ח / 132 / ג תחולנה על תכנית זו.	2642		03/07/1980



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דימיטרי צ'ריקובר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דימיטרי צ'ריקובר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתך עקרוני דרך המרפסות. הגדלת מרפסות בצד שמאל של הבניין. תכנית קומת קרקע, תכנית קומה טיפוסית	14: 59 19/02/2019	דימיטרי צ'ריקובר	11/02/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	14: 55 24/02/2020	צביקה שימשוביץ	28/09/2018	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	15: 02 19/02/2019	דימיטרי צ'ריקובר	11/02/2019	1	1: 200	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			נתנאל גרופ בע"מ	חולון	סוקולוב	48	03-5059998		Aharon@netanel.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נתנאל גרופ בע"מ	חולון	סוקולוב	48	03-5059998		Aharon@netanel.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		נתנאל גרופ		נתנאל גרופ	חולון	סוקולוב	48	03-5059998		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יופי כוח של עו"ד מופיע בצרופות

**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	דימיטרי צ'ריקובר	63340	דמיטרי צ'ריקובר	ירושלים	שלמה המלך	7	02-9663602		dima@cherikover.com
מודד	מודד	דרור בן נתן	594	ד. בן נתן מדידות (1998) בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		adror2000@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	צביקה שימשוביץ			פתח תקוה	שלומציון המלכה	4	03-9616250		zvish212@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 עבור מרפסות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין אחורי למרפסות לפי סעיף 62 א (א) 4 :

מ-4 מ' ל 1.1 מ'

מ-4 מ' ל- 1.5 מ'

מ-4 מ' ל- 1.7 מ'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1

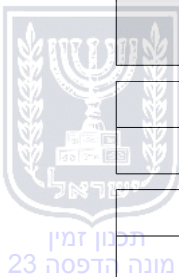
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	2,943.22	100
סה"כ	2,943.22	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,943.22	100
סה"כ	2,943.22	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	5 (3)	14.2	48	4111	(2)			(1) 4111	2941	1	מגורים 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

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

- (1) בנוסף, 40 מ"ר לכל יח"ד עליונה מתוקף תכנית ח-1 תיקון 23..
- (2) מתוקף תכנית ח-1 תיקון 15..
- (3) מספר הקומות כולל את קומת הקרקע.
- (4) לפי המסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 1) היתר יכלול שיפוץ כל חזיתות המבנה, לרבות הסתרת תשתיות חשופות.
- 2) אישור חומרי גמר ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה

### 6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק

### 6.3 שמירה על עצים בוגרים

שמירה או עקירת עצים בהתאם לתשריט מצב מוצע ובאישור פקיד היערות.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית.

