

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-0539437

ח/ מק/ 185 - משה הס 23 - תוספת זכויות בניה למגורים



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

התכנית מוסיפה זכויות בניה לדירת קרקע בשטח בבעלות אותה דירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/מק/185 - משה הס 23 - תוספת זכויות בניה למגורים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 505-0539437

1.2 שטח התכנית 0.548 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 62 א (א) (16), 62 א (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	179675
קואורדינאטה Y	658475

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	23	הס משה	חולון

שכונה רסקו א'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6021	מוסדר	חלק		143

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
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/א/1. הוראות תכנית תמא/38/א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/א/1
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
13/12/2016	1488	7400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/א/3. הוראות תכנית תמא/38/א/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/א/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
23/04/1958		596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1
23/08/1962	2024	955	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/1. הוראות תכנית ח/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח/1/14 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/14/א. הוראות תכנית ח/1/14/א תחולנה על תכנית זו.	5087	2990	20/06/2002
ח/1/15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/15. הוראות תכנית ח/1/15 תחולנה על תכנית זו.	4644	3571	17/05/1998
ח/1/23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/23. הוראות תכנית ח/1/23 תחולנה על תכנית זו.	5824	3637	26/06/2008
ח/1/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/4 ממשיכות לחול.	2829	2351	24/06/1982
ח/1/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/7 ממשיכות לחול.	3791	3690	19/08/1990
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



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרית גיטליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרית גיטליס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 31 18/01/2020	שרית גיטליס	16/01/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		08: 34 24/06/2019	שרית גיטליס	24/06/2019	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	שירלי אלמאסי נהון			חולון	הס משה	23	03-6540222		ashirley@012.net.il
	פרטי	דוד נהון			חולון	הס משה	23	03-6540222		ashirley@012.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שירלי אלמאסי נהון			חולון	הס משה	23	03-6540222		ashirley@012.net.il
פרטי	דוד נהון			חולון	הס משה	23	03-6540222		ashirley@012.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שירלי אלמאסי נהון			חולון	הס משה	23	03-6540222		ashirley@012.net.il
בעלים		דוד נהון			חולון	הס משה	23	03-6540222		ashirley@012.net.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	שרית גיטליס	00123441		חולון	האלוף תמרי נחמיה	10	054-7741112		sarit@saritgit lis.com
מודד מוסמך	מודד	אריק נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c o.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניה להסדרת מצב קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות בניה למבנה קיים בסך 23 מ"ר שטח עיקרי, על פי סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי קו בניין צידי מ-3.0 מ' ל-2.4 מ', שינוי קו בנין צידי מזרחי מ-3.0 מ' ל-2.6 מ' ושינוי קו בניין אחורי מ-5.0 מ' ל-4.4 מ' להסדרת מצב קיים, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	143



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	548	100
סה"כ	548	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	545.97	100
סה"כ	545.97	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	הגדרת יעוד בהתאם לנוהל מבא"ת
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תוספת הבינוי כמסומן בנספח הבינוי מחייבת ותיבנה בחומרי גמר ופתחים זהים לבנין הקיים.</p> <p>ב. לא יותקנו מתקני מיזוג אוויר ו/או צנרת על חזית המבנה. רכיבים אלה ישולבו ככל הניתן בעיצוב האדריכלי.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. קווי הבניין בתכנית זו הינם:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>קו בניין קדמי 5.0 מ'</li> <li>קו בנין אחורי 4.4 מ'</li> <li>קו בנין צידי ימני 2.6 מ'</li> <li>קו בנין צידי שמאלי 2.4 מ'</li> </ul> <p>ב. במקרה של הריסה ובניה, יחזרו קווי הבניין לקווי הבניין טרם אישורה של תכנית זו:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>קו בניין קדמי 5.0 מ'</li> <li>קו בניין אחורי 5.0 מ'</li> <li>קווי בניין צידיים 3.0 מ'</li> </ul>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
5	4.4	2.4	2.6	(4) 2	(3) 3	5	1311	932	(2)	(1) 379	548	143	מגורים ב'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הערה ברמת הטבלה:

תכנית זו לא משנה הוראות תכניות מאושרות, מלבד תוספת 23 מ"ר לדירה בקומת הקרקע ולהסדרת קווי בנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 356 מ"ר לפי תכניות ח/1 ו/ח/1 + 7 מ"ר תוספת - 379 מ"ר (לא כולל חדרים על הגג).

(2) מרחב מוגן לפי תקנות התגוננות אזרחית.

(3) 3 קומות: ק.קרקע, 2 קומות טיפוסיות, חדרים בקומת הגג (לפי ח/1/23).

(4) מספר הקומות התת קרקעיות מוקנה מכח תכנית ח/1/15.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות****6.1****ניהול מי נגר**

א. יותתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.

ב. יינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימוקם, ניצולם והשהייתם, על מנת להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע, ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.

ג. השטחים המגוננים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.

ד. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.

ה. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרש.

**6.2****סטיה ניכרת**

קווי הבניין בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב לסטייה ניכרת מתכנית.

**6.3****היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

עם אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16