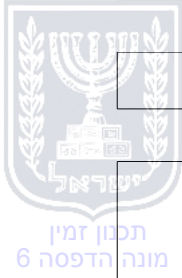


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-0804567

ח/מק/203, רח' קרית שמונה 19, שינוי קו בניין למרפסות



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

החלקה כוללת מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 18 יח"ד.  
דיירי הבניין מבקשים לשנות את קו הבניין לצורך הקמת מרפסות למבנה קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/מק/203, רח' קרית שמונה 19, שינוי קו בניין למרפסות

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

505-0804567

מספר התכנית

1.170 דונם

שטח התכנית 1.2

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 62 א (א), (4), 62 א (א) (5)

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    | 179926 |
| קואורדינאטה Y    | 657120 |

### 1.5.2 תיאור מקום

מצפון: גוש: 6750 חלקה: 258- מגורים  
 ממזרח: גוש: 6750 חלקה: 323- בנייני ציבור  
 מדרום: גוש: 6750 חלקה: 260- מגורים  
 ממערב: גוש: 6750 -רח' קרית שמונה

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

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב  | רחוב       | מספר בית | כניסה |
|-------|------------|----------|-------|
| חולון | קרית שמונה | 19       |       |

שכונה קרית שרת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6750     | מוסדר   | חלק           | 259                 |                   |

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 |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 30/05/2002 | 5076                    | 5076               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 36 /א. הוראות תכנית תמא/ 36 /א תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | תמא/ 36 /א        |
| 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        |
| 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 /3 /א. הוראות תכנית תמא/ 38 /3 /א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 38 /3 /א     |
| 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              |
| 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          |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 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         | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 4. הוראות תכנית ח / 1 / 4 תחולנה על תכנית זו.   | 2829               | 2351                    | 24/06/1982 |
| 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 / 146 / א       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 146 / א ממשיכות לחול.       | 2213               |                         | 14/04/1976 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך     | תאריך יצירה       | עורך המסמך           | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|-----------------|-------------------|----------------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                 |                   | בלנקה נסים ביסטריצקי |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע  |                   | בלנקה נסים ביסטריצקי |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | תשריט מצב מאושר | 09: 02 10/05/2020 | בלנקה נסים ביסטריצקי | 13/11/2019  | 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/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב          | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|-------|---------------|-----|-------------|-----|-----------------------|
|                | פרטי | גיל עוזרי   |               |          | חולון | קרית<br>שמונה | 19  | 052-8841130 |     | hdrom16@g<br>mail.com |
|                | פרטי | יהודה ברש   |               |          | חולון | קרית<br>שמונה | 19  | 052-6262946 |     | hdrom16@g<br>mail.com |
|                | פרטי | מוטי נוהיאן |               |          | חולון | קרית<br>שמונה | 19  | 050-2955388 |     | hdrom16@g<br>mail.com |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם                   | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב     | רחוב         | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|-----------|----------------------|---------------|--------------------------|----------|--------------|-----|------------|------------|------------------------|
|                | עורך ראשי | בלנקה נסים ביסטריצקי | 86319         | בלנקה נסים-<br>ביסטריצקי | באר יעקב | באר יעקב (1) |     | 08-6727338 |            | bluna@zahav<br>.net.il |
|                | מודד      | חוסאם מסראווה        | 894           |                          | טייבה    | (2)          |     | 09-7990140 | 09-7996748 | mhmed@bez<br>equnt.net |

(1) כתובת: רח' שוהם 5 באר יעקב.

(2) כתובת: טייבה משולש.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 הקמת מרפסות במבנה קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) שינוי קו בניין קדמי למרפסות מ-5.00 מ' ל-2.50 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

2) הנחיות בינוי לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

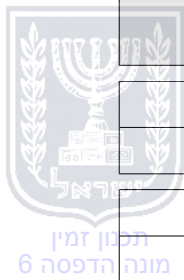
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד             | תאי שטח   |                |
|------------------|-----------|----------------|
| מגורים ב'        | 100       |                |
| סימון בתשריט     | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| גבול מגבלות בניה | מגורים ב' | 100            |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר     |       |        |
|---------------|-------|--------|
| יעוד          | מ"ר   | אחוזים |
| אזור מגורים ד | 1,170 | 100    |
| סה"כ          | 1,170 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 1,168.8   | 100          |
| סה"כ      | 1,168.8   | 100          |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מגורים - (ללא שינוי יעוד ובהתאמה להנחיות המבא"ת)   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בנין</b><br>א. לא תותר סגירת קירות המרפסת מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא.<br>ב. הבניה למרפסות תהיה באגף שלם.<br>ג. לא תותר בניית מרפסת בקומת הגג.<br>ד. כל חזיתות המבנה ישופצו.   |
| <b>ב</b>     | <b>קווי בנין</b><br>קו בנין קדמי לרח' קרית שמונה : 5.00 מ' וקו בנין למרפסות בלבד : 2.50 מ'.<br>קווי בנין צידיים : 3.00 מ'.<br>קו בנין אחורי הגובל בחלקה 323 : 6.00 מ'.<br><br>במקרה של הריסה ובניה מחדש יחזרו קווי הבנין לקווי בנין טרם תכנית זו :<br>קו בנין קדמי לרח' קרית שמונה : 5.00 מ'.<br>קו בנין צידיים : 3.00 מ'.<br>קו בנין אחורי : 6.00 מ'. |



## 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 | יעוד      |
|-------|---------------|------------|-----------|------------|-----------|-------------------|-------------------|--------|----------------|-----------------|---------|-----------|
|       | אחורי         | צידי-שמאלי | צידי-ימני |            |           | מעל הכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |        | גודל מגרש כללי |                 |         |           |
|       |               |            |           |            |           |                   | שרות              | עיקרי  |                | שרות            | עיקרי   |           |
| 5 (6) | 6             | 3          | 3         | 4 (5)      | 18 (4)    | 1701              | 3 (3)             | 58 (2) | 1643 (1)       | 1170            | 100     | 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

התאמת הייעוד להנחיות מבא"ת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף, 40 מ"ר לכל יח"ד עליונה מתוקף תכנית ח-1 תיקון 23.

(2) שטח עבור מעלית בהתאם לתכנית ח/1/8. בנוסף ממ"ד לכל דירה בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית.

(3) מתוקף תכנית ח/1/15.

(4) מתוקף תכנית ח/146/א ועפ"י היתר קיים.

(5) בפועל 6 קומות מגורים מעל קומת עמודים ע"פ היתר קיים.

(6) קו בנין קדמי למרפסות בלבד: 2.5 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 1) התכנית תכלול שיפוץ כל חזיתות המבנה לרבות הסתרת תשתיות חשופות.
- 2) אישור חומרי גמר ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה.
- 3) אישור תאגיד המים "מי שקמה".
- 4) אישור משרד הבריאות.

### 6.2 הנחיות מיוחדות

תא שטח 100 מצוי בתחום מגבלת בניה- רדיוס מגן ג' לבאר מים, בתחום רדיוס מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון : מתקן ביוב, קו ביוב ראשי או השקיייה בקולחין ועוד, לפי הנחיות משרד הבריאות .

### 6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב   | התנייה |
|----------|------------|--------|
| 0        | לא רלוונטי |        |

### 7.2 מימוש התכנית

עם אישור תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6