

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0818377

ח/מק/221 - חסדאי 21 - שינוי קווי 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

שינוי קו בניין למרפסות לכיוון רחוב סעדיה גאון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	סוג איחוד וחלוקה	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	178057
קואורדינאטה Y	659159

1.5.2 תיאור מקום**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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	21	חסדאי	חולון

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7163	מוסדר	חלק		30

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
תמא/ 38 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650		11/06/2012
תמא/ 38 / 1 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 1 / א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 1 / א תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
תמא/ 38 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 2. הוראות תכנית תמא/ 38 / 2 תחולנה על תכנית זו.	6069	2217		10/03/2010
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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 1. הוראות תכנית ח/ 1 תחולנה על תכנית זו.	596			23/04/1958
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 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 7. הוראות תכנית ח/ 1 / 7 תחולנה על תכנית זו.	3791	3690		19/08/1990
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.	5824	3637		26/06/2008



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית ח/1 /23 תחולנה על תכנית זו.				
ח/124	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/124 ממשיכות לחול.	1586			18/12/1969



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			הוגו רוזנפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הוגו רוזנפלד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16: 49 15/05/2022	הוגו רוזנפלד	15/05/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט נספח בינוי	16: 32 20/06/2022	הוגו רוזנפלד	20/06/2022	1	1: 250	רקע	בינוי

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			א.ב. תמיר יזמות ונדלן בע"מ	ראשון לציון	הבוצרים	18			tamiruri@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.ב. תמיר יזמות ונדלן בע"מ	ראשון לציון	הבוצרים	18			tamiruri@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				א.ב. תמיר יזמות ונדלן בע"מ	ראשון לציון	הבוצרים	18			tamiruri@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	המשביר	19	03-5033434	03-5015553	hugo.architect@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	בדיר יזיד	1389	ג.א.ד. שרותי מדידה והנדסה אזרחית		(1)		03-9369012	03-9369012	jad2000@gm ail.com

(1) כתובת : כפר קאסם 48810 ת.ד. 583.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 בנין בעבור תוספת מרפסות בחזית הדרומית לכיוון רח' סעדיה הגאון לשיפור דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין בחזית הדרומית לכיוון סעדיה הגאון מ-4.0 מ' המאושר ל-0.80 מ' למרפסות בלבד לפי סעיף 62 א' (א) (4) לחוק.

2. שינוי בהוראות בינוי לפי סעיף 62 א' (א) (5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ד'	396	100
סה"כ	396	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	386.3	100
סה"כ	386.3	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים - הגדרת ייעוד הינה בהתאם למבא"ת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. לא תותר סגירת קירות המרפסת מהחזית ומהצדדים בכל צורה שהיא. כל שינוי יחשב לסטייה מכונן זמין מונה הדפסה 17</p> <p>ניכרת.</p> <p>ב. הבנייה למרפסות באגף שלם.</p> <p>ג. לא תותר בניית מרפסות בקומת גג.</p>
ב	קווי בנין
	<p>קו בניין דרומי לכיוון רח' סעדיה גאון 4.0 מ', למרפסות 0.80 מ'.</p> <p>קו בניין צפוני 0.0 מ'.</p> <p>קו בניין מערבי לכיוון רח' חסדאי 4.0 מ'.</p> <p>קו בניין מזרחי 3.0 מ'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות
4 (6)	3 (5)	4	0 (3)	4	8 (1)	2				553 (1)	396	מגורים ד'

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) זכויות בנייה עפ"י תכנית ח/124.
- (2) זכויות בנייה עפ"י תכנית ח/15/1 שבתוקף.
- (3) קו בנין צפוני.
- (4) קו בנין דרומי עפ"י המסומן בתשריט.
- (5) קו בנין מזרחי.
- (6) קו בנין מערבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור חומרי גמר ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה.
2. אישור תאגיד המים "מי שקמה".

6.2

סטיה ניכרת

1. שינוי קווי בנין יהווה סטיה ניכרת.
2. סגירת מרפסות תהווה סטיה ניכרת.
3. בניית מרפסות שלא באגף שלם תהווה סטיה ניכרת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

עם אישור תכנית זו.

