

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-1264878

ח/מק/ 235 - אילונה פהר הארכת זיקת הנאה

תל-אביב

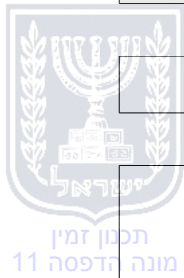
מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005335610/310>

## דברי הסבר לתכנית

בתכנית התקפה ח/300/3 ג' נקבעה זיקת הנאה החדדית לצורך גישה למרתפי החניה בחלקות 56, 57 ו- 58 בגוש 6868. זיקת ההנאה נקבעה בתחום רמפת הירידה בלבד ולא בתחום מרתפי החניה. בתכנית זו מוצע להאריך את תחום זיקת ההנאה החדדית גם בתוך המרתפים בשלושת החלקות הנ"ל, עד הכניסה למרתף החניה של חלקה 56, ובהתאמה להיתרי הבניה שניתנו בשלושת החלקות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית ח/מק/ 235 - אילונה פהר הארכת זיקת הנאה

מספר התכנית 505-1264878

1.2 שטח התכנית 5.750 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (19)

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	179120
קואורדינאטה Y	657455

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	אילון פנחס	חולון
	7	פהר אילונה	חולון

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6868	מוסדר	חלק	56-58	

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 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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
ח/300/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/300/ג ממשיכות לחול	5627	1543		07/02/2007



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גלית רומאו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גלית רומאו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 10 15/02/2024	גלית רומאו	15/02/2024	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		23: 49 17/12/2023	גלית רומאו	14/12/2023	1	1: 200	מחייב חלקית	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027481	03-5017044	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ	בת ים	הרב ניסנבויס יצחק	35	03-5551818		mizrachi87@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גלית רומאו	110252	וי.אן.טי שירותי אדריכלות בע"מ	חיפה	רות	51	054-6629660		vnt.arch@gmail.com
	מודד	ליאוניד לייפמן	832	ליאוניד לייפמן	פתח תקוה	(1)		03-9310021		ll@llmoded.com

(1) כתובת: ת.ד. 9312 49193.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הארכת תחום זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב, בין חלקות 56, 57, ו-58 לצורך גישה למרתפי החניה של כל אחד משלושת המבנים, בכל אחת מהחלקות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הארכת תחום זיקת הנאה הדדית, זכות מעבר כלי רכב, בתת-קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	58 - 56

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	58 - 56
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	58 - 56

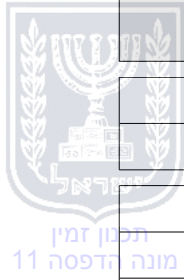
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד ב'	5,750	100
סה"כ	5,750	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	5,749.72	100
סה"כ	5,749.72	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>מרתפים</b>
	<p>קומות המרתפים יהיו על פי תיקון 15 לתכנית המתאר ח-1, ובלבד שתינתן עדיפות לנושא פתרון תכנון זמין מונה הדפסה 11</p> <p>החניה. תכסית שטחי המרתפים והרמפות המובילות אליהם לא תעלה על 85% מהמגרש על מנת לאפשר שטחי גינון וחלחול מי נגר עילי לאדמה. במקרים מיוחדים בהם לא ימצא פתרון חלחול בהתאם למפורט לעיל, יותרו שינויים באישור מהנדס העיר. יש לסגת עם קווי הבניין לחזית הרחובות הפנימיים למינימום 1.5 מ' על מנת לאפשר בית גידול לצמחיה (כחלק משטחי החלחול) לא תותר הבלטת מרתפים לכיוון חזיתות ראשיות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

א. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא מספר הקומות וקווי הבניין, ביתר הנושאים נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד וניתן יהיה לערוך בו שינויים עפ"י דרישת מהנדס העיר.  
 ב. הרמפה תותר בקו בניין 0.

6.2

זיקת הנאה

השטחים המסומנים בתשריט במשבצות אלכסוניות בצבע אדום הינם שטחים שעליהם תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב. שטחים אלו ישמשו כרמפות כניסה משותפות למגרשים סמוכים ו/או כניסות משותפות לרכבי שירות, פינוי והצלה ולחניית עיליות בהתאם לצורך. במידה וימצא פתרון גישה למגרשים שלא בהתאם לתכנית, ניתן יהיה לשנות את מיקום זיקת ההנאה או לבטלה באישור הועדה המקומית.

6.3

תנאים למתן תעודת גמר

תנאי למתן תעודת גמר הינו רישום זיקת ההנאה.

6.4

חניה

א. החניה והסדרי התנועה יוסדרו בתחום המגרש. החניה תהיה בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ויאושרו ע"י אגף התנועה של עיריית חולון.  
 ב. במגרשים בעלי זיקת הנאה, כאשר בניית שני מגרשים סמוכים לא תתבצע בעת ובעונה אחת, ניתן לבנות מחצית מרוחב הכניסה והרמפה במידה ומתאפשרת כניסה סבירה ובטיחותית לחניון, באישור מחלקת התנועה של עיריית חולון.

6.5

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה, התכנית כלולה במר"מ 1.  
 התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיום אישור התכנית.