

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-0776211

ח/מק/211 - מפרץ שלמה 53 - הוספת שימוש למשרד בבנין מגורים קיים



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

הוספת שימוש למשרדים במגרש למגורים והוספת שטח עיקרי לשימוש בתת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/מק/211 - מפרץ שלמה 53 - הוספת שימוש למשרד  
בבנין מגורים קיים

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 505-0776211

1.026 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (16) (א) (1)

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    | 179950 |
| קואורדינאטה Y    | 656927 |

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' מפרץ שלמה 53.  
מצפון רחוב מפרץ שלמה  
ממערב חלקות 288,289 - יעוד מגורים  
ממזרח חלקה 292 - יעוד מגורים  
מדרום חלקה 302 - יעוד מגורים

### 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

| ישוב  | רחוב      | מספר בית | כניסה |
|-------|-----------|----------|-------|
| חולון | מפרץ שלמה | 53       |       |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6750     | מוסדר   | חלק           | 291                 |                   |

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 |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /1. הוראות תכנית ח/1 תחולנה על תכנית זו.        | כפיפות  | ח/1 /1            |
| 17/05/1998 | 3571                    | 4644               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 /15 ממשיכות לחול.       | שינוי   | 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            |
| 30/07/1989 |                         | 3683               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /8. הוראות תכנית ח/1 /8 תחולנה על תכנית זו.     | כפיפות  | ח/1 /8            |
| 14/04/1976 |                         | 2213               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/146/א ממשיכות לחול.       | שינוי   | ח/146/א           |
| 09/08/1979 |                         | 2558               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/290. הוראות תכנית ח/290 תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | ח/290             |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                  | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|------------------------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                              |                   | בלה הכט    |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע               |                   | בלה הכט    |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | מנחה ומחייב לענין גובה המרתף | 07: 33 03/02/2021 | בלה הכט    | 06/08/2019  | 1                   | 1: 100   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                              | 20: 15 30/05/2021 | בלה הכט    | 06/08/2019  | 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                 |
|----------------|------|---------|------------------------|----------|-------|--------------|-----|------------|------------|-----------------------|
| אדריכלית       | פרטי | בלה הכט | מספר<br>רשום<br>108612 |          | חולון | מפרץ<br>שלמה | 53  | 03-5599787 | 03-5599786 | bella.hct10@gmail.com |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|-------|-------|-----------------|---------------|----------|-------|-----------|-----|------------|------------|-----------------------|
| בעלים |       | בלה הכט         |               |          | חולון | מפרץ שלמה | 53  | 03-5599787 | 03-5599786 | bella.hct10@gmail.com |
| בעלים |       | שמעון רותם      |               |          | חולון | מפרץ שלמה | 53  |            |            | bella.hct10@gmail.com |
| דייר  |       | אחרים<br>דיירים |               |          | חולון | מפרץ שלמה | 53  | 03-5599787 | 03-5599786 | bella.hct10@gmail.com |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם      | מספר<br>רשיון          | שם תאגיד | ישוב  | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|---------|------------------------|----------|-------|-----------|-----|------------|------------|-----------------------|
| אדריכלית       | עורך ראשי | בלה הכט | מספר<br>רשום<br>108612 |          | חולון | מפרץ שלמה | 53  | 03-5599787 | 03-5599786 | bella.hct10@gmail.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב            | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל             |
|----------------|------|---------------|---------------|----------|----------|-----------------|-----|------------|-----|-------------------|
| מודד<br>מוסמך  | מודד | ירוסלב דרונוב | 1055          |          | פתח תקוה | כצלסון<br>אהרון | 3   | 03-9044507 |     | ydronov@yahoo.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הוספת שימוש למשרדים במגרש למגורים והוספת שטח עיקרי לשימוש בתת הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש למשרדים במגרש ביעוד מגורים לפי סעיף 62א.(א)(11) לחוק התכנון והבניה.

2. הוספת שטחים עיקריים לשימוש משרדים בתת הקרקע בשעור של 78 מר' לפי סעיף 62א.(א)(16)(1) לחוק התכנון והבניה.

3. קביעת 12 מר' למרחב מוגן בתת הקרקע בהתאם לח/15/1.

4. קביעת הוראות בינוי לגובה הקומה בתת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

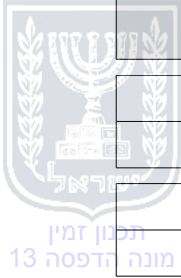
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד             | תאי שטח   |                |
|------------------|-----------|----------------|
| מגורים ב'        | 1         |                |
| סימון בתשריט     | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| גבול מגבלות בניה | מגורים ב' | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר |       |        |
|-----------|-------|--------|
| יעוד      | מ"ר   | אחוזים |
| מגורים ד' | 1,026 | 100    |
| סה"כ      | 1,026 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 1,024.81  | 100          |
| סה"כ      | 1,024.81  | 100          |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b><br>מעל לקרקע: מגורים<br>בתת הקרקע: מחסנים, חניה, משרד.  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בינוי</b><br>1. הבינוי המוצע יהיה בהתאם לתקנות ולחוק התכנון והבניה.<br>2. שטח לאחסנה בקומת מרתף לא יעלה על 10 מר' ליח"ד. |
| <b>ב</b>     | <b>הנחיות מיוחדות</b><br>לא יעשה שימוש בשטח המשרד או בחלקו לצרכי מגורים.   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) |            |           | מספר קומות         |                   | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר)    |          |                   |       | גודל מגרש (מ"ר) | יעוד |           |
|------|---------------|------------|-----------|--------------------|-------------------|-----------|--------------------|----------|-------------------|-------|-----------------|------|-----------|
|      | אחורי         | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |           | מתחת לכניסה הקובעת |          | מעל הכניסה הקובעת |       | גודל מגרש כללי  |      |           |
|      |               |            |           |                    |                   |           | שרות               | עיקרי    | שרות              | עיקרי |                 |      |           |
| 5    | 6             | 4          | 4         | (6) 2              | (5) 5             | 15        | סה"כ שטחי בניה     | 1769 (4) | 78 (3)            | (2)   | 1441 (1)        | 1026 | 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:

א. לא יתאפשר ניוד זכויות מהמרתף לקומות אחרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים עיקריים ע"פ ח/146 א. חדרי יציאה לגג יותרו מעבר לשטח העיקרי המצוין בטבלה, ע"פ ח/23/1.

(2) ממ"ד לכל דירה ע"פ תקנות התגוננות אזרחית.

(3) תוספת שטח בניה עיקרי ע"פ תכנית זו..

(4) ע"פ תכנית ח/15/1 שבתוקף ובהחסרת השטח העיקרי המוצע בתכנית זו..

(5) מתוקף תכנית ח/290 + חדר גג 40 מ"ר ליח"ד.

(6) לפי ח/15/1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4/2 -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.

### 6.2 תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור פקע"ר לפתרון מיגון בתחום המגרש.
2. איכות הסביבה:
  - א. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרון אוורור נאות לשטח המשרד ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית.
  - ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית חולון לנושא קרבת המשרד לחדר שנאים ולחדר גנרטור וכן לנושא האקוסטיקה.
  - ג. אישור היחידה הסביבתית חולון לענין בדיקת פליטת גז בשטח המיועד למשרד.
  3. התאמת השטח המבוקש עבור משרד לנדרש ע"פ תקנות התכנון והבניה.

### 6.3 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

5 שנים מתוקף תכנית זו.

