

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

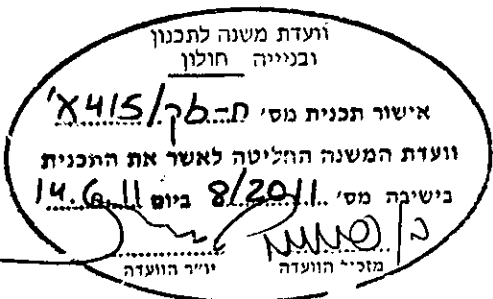
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ח-מק/415 א'

שם תוכנית: רח' הנביאים פינת רח' פרופ' שור-הגדלת שטחי מסחר

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: חולון
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית זו כלולים 4 תאי שטח מגורים, שצ"פ, מסחר וחניה
במתחם המגורים לא נוצלו אחוזי הבניה המותרים ובעקבות זאת מבקשים לנייד שטחי מגורים
למסחר

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית רחוב הנביאים פינת רחוב פרופסור שור-הגדלת שטחי מסחר

מספר התוכנית ח-מק/415 א'

1.2 שטח התוכנית 19.243 דונם

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 27/06/2011

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית כן ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק סעיף 62 א (א), סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

חולון

קואורדינטה X
קואורדינטה Y

מערב מזרח 658511
צפון דרום 180335

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: רח' פרופסור שור
ממערב: רח' הנביאים
מדרום: רח' ישעיהו
ממזרח: רח' ירמיהו
ורח' יאיר הגלעדי

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

חולון

התייחסות לתחום
הרשות
נפה

חלק מתחום הרשות

תל אביב-יפו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

חולון

שכונה
רחוב
מספר בית

נווה ארזים
הנביאים
1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6018	מוסדר	חלק מהגוש	365,366,367,368	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ח-277	שינוי	על הוראות תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית יכריעו הוראות תכנית זו	3960	פרסום תוקף 2/1/1992
תגפ/275	שינוי		215	פרסום תוקף 21/2/1952
ח-15/1	שינוי		4644	פרסום תוקף 17/5/1998
ח-23/1	כפיפות		5824	פרסום תוקף 26/6/2008
ח-4/1	שינוי		2829	פרסום תוקף 24/6/1982
ח-8/1	שינוי		3683	פרסום תוקף 30/7/1989
ח-415	שינוי		4638	פרסום תוקף 23/4/1998
ח-1	שינוי		596	פרסום תוקף 23/4/1958

"להלן התכנית הראשית"

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		"יהונתן אדריכלים" אדריכל ראשי-יהונתן מוסין-לי	25/02/2011		13		מחייב	חוראות התוכנית
		"יהונתן אדריכלים" אדריכל ראשי יהונתן מוסין-לי	25/02/2011	1		1: 500 1: 1250 1: 2500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית									
1.8.1	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה
			052-7335050	03-5279804	46 שלמה המלך 46 תל אביב 64386				

יזם במועל										1.8.2
										מקצוע / תואר
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		052-7335050	03-5279804	46 שלמה המלך תל אביב 64386				510914328	י.זילברמניץ בעל בעי"מ	

בעלי עניין בקרקע										1.8.3
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	י.זילברמניץ ובעל בעי"מ
		052-7335050	03-5279804	46 שלמה המלך תל אביב 64386				510914328		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										1.8.4	
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	03-5253195	050-7444495	03-6200255	רח' חס 17, תל-אביב			86574	056780075	אדריכלי "החנות" אדריכל ראשי: יהונתן מוסר-לוי	אדריכל	עורך ראשי
	03-4298418		03-9417011	רחומות 12 ראשון לציון			365		אברהם דיאמנט	מודד	מודד

27/06/211

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 13

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת זכויות ביעוד מסחרי על חשבון זכויות ביעוד מגורים ע"פי התכנית הראשית ח-415

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת 500 מ"ר שלא נוצלו באיזור מגורים מיוחד לאיזור שייעודו איזור מסחרי לפי סעיף 62 א(א)(6)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	19.243 דונם
-------------------------	-------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
איזור מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי)	מ"ר	14,700	-500	14,200		לא נוצלו 485 מ"ר מגורים +15 מ"ר מועדון
אזור מסחרי (שטח בניה עיקרי)	מס' יח"ד	120		120		
	מ"ר	1000	+500	1500		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			שטח	יעוד
			תאי שטח 001	מגורים ג'
			101	שצ"פ
			201	איזור מסחרי
			301	חניה ציבורית

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מועצ			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
74.79%	14.393	מגורים ג'	74.79%	14.393	אזור מגורים מיוחד
12.76%	2.457	שצ"פ	12.76%	2.457	שצ"פ
6.57%	1.265	איזור מסחרי	6.57%	1.265	איזור מסחרי
5.86%	1.128	חניה ציבורית	5.86%	1.128	חניה ציבורית

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	בהתאם לתכנית הראשית פרט לניוד הזכויות שקובעת תכנית זו
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד:
4.2.1	שימושים
א.	שצ"פ
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	בהתאם לתכנית הראשית פרט לניוד הזכויות שקובעת תכנית זו
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד:
4.2.1	שימושים
ד.	איזור מסחרי
ה.	
ו.	
4.2.2	הוראות
ד.	בהתאם לתכנית הראשית פרט לניוד הזכויות שקובעת תכנית זו
ה.	
ו.	

4.2	שם ייעוד:
4.2.1	שימושים
ז.	חניה
ח.	
ט.	
4.2.2	הוראות
ז.	בהתאם לתכנית הראשית פרט לניוד הזכויות שקובעת תכנית זו
ח.	
ט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה ÷ מצב מוצע

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (דונם)	מס' תא שטח	יעוד		
צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	קדמי	מרחק לכליטה הקובעת	מעל לכליטה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מרחק לכליטה הקובעת	מרחק לכליטה הקובעת				ערקרי	ערקרי
אחורי																	
לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	1	3+בניה על רחב				120	96.67%	30,200	2,000+ 10,000 לשם תמנה	285+ אופציה למעורר	4,000	13,915	14,393	001	אזור מגורים ג
בהתאם לתכנית הראשית																	
לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	1	2													שטח פ
בהתאם לתכנית הראשית																	
לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט															אזור מסחרי
בהתאם לתכנית הראשית																	
לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט															תחנה

27/06/211

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה :**

פתרון חניה על פי התקן התקף ובאישור מח' התנועה

6.2. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל כחוק

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית, 10 חודשים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: י. זילברמיץ ובנו בע"מ	חתימה: י. זילברמיץ ובנו בע"מ	תאריך: 17/7/2011
	תאגיד/שם רשות מקומית: רשות מקומית חולון	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: "יהונתן אדריכלים" אדריכל ראשי יהונתן מוסן-לוי	חתימה: אורי יהונתן מוסן-לוי רח' הס 17 תל-אביב מל-6200255-83	תאריך: 15/7/11
	תאגיד:	מספר ת"ז: 056780075	
יזם בפועל	שם: י. זילברמיץ ובנו בע"מ	חתימה: י. זילברמיץ ובנו בע"מ	תאריך: 17/7/2011
	תאגיד:	מספר תאגיד: ס.ח. 510914328	
בעל עניין בקרע	שם: י. זילברמיץ ובנו בע"מ	חתימה: י. זילברמיץ ובנו בע"מ	תאריך: 17/7/2011
	תאגיד:	מספר תאגיד: ס.ח. 510914328	
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	