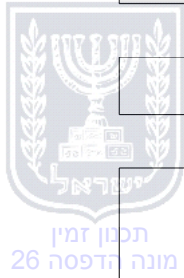


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0430397

ח/מק/166, רח' צבי תדמור 12, מבנה מסחרי



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

הייעוד המקורי בתכנית התקפה מאפשר מסחר ומשרדים וכולל אפשרות להמרת הזכויות למגורים בסמכות מקורית. על פי התכנית הומר חלק הארי של הזכויות בחלקה למגורים. יתרת השטח מיועד למסחר ומשרדים. כדי לשפר את יעילותו של הבניין מוצע להמיר שימושים ממשרדים למסחר, תוך הגדלת סך שטחי המסחר ב-50% [לפי סעיף 62א (א) 6 לחוק התו"ב]. בנוסף, מוצע להגדיל את השטחים העיקריים ב-500 מ"ר [לפי סעיף 62א (א) 16 לחוק התו"ב]. כל זאת ללא שינוי במעטפת המבנה שאושרה במסגרת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ח/מק/166, רח' צבי תדמור 12, מבנה מסחרי

ומספר התכנית

505-0430397

מספר התכנית

8.032 דונם

1.2 שטח התכנית

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) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6

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	179100
	קואורדינאטה Y	657850

1.5.2 תיאור מקום
 מצפון : רח' צבי תדמור
 ממערב: שדרת המגדלים
 מדרום: רח' גולדה מאיר
 ממזרח: רח' חנקין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קריית אילון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6867	מוסדר	חלק	52	

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
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/10 ד/10. הוראות תכנית תמא/10 ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10 ד/10
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23 א/4. הוראות תכנית תמא/23 א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23 א/4
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 ב/4. הוראות תכנית תמא/34 ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 ב/4
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
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
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 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 תמא/34 ב/4. הוראות תכנית ח/1/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/23



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/05/1978	1681	2434	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/3 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1/3
12/12/2007	874	5748	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/501 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/501

הערה לטבלה:

על הוראות תכנית זו תחולנה הוראות "התכנית הראשית" פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות "התכנית הראשית" והוראות תכנית זו יכריעו הוראות תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין פרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין פרי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	26/07/2017	בנימין פרי	22/06/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		26/07/2017	בנימין פרי	26/07/2017	1	1: 1250	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם	פרטי			נתנאל גרופ	חולון	סוקולוב	48	03-5059998	03-5012276	hagimil@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נתנאל גרופ	חולון	סוקולוב	48	03-5059998	03-5012276	hagimil@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	ירושלים	15	073-2021500	073-2021500	
חוכר				נתנאל גרופ	חולון	סוקולוב	48	03-5059998	03-5012276	hagimil@gmail.com

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	בנימין פרי		v5 אדריכלים בע"מ	גבעתיים	כורזין	1	03-7237300		perry@perry-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	דרור בן נתן	594	דרור בן נתן מודד	תל אביב- יפו	יצחק שדה	14	03-5374395		adror2000@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

הרחבת השימושים המסחריים במבנה בהיתר, ללא שינוי בנפח הבניין ובמעטפת החיצונית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. המרת שימושים ממשרדים למסחר, תוך הגדלת סך שטחי המסחר ב- 50%.
- ב. הוספת 500 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש מסחרי.
- ג. שינוי בינוי בדבר גובה תקרת המרתף ומיקום מדרגות חירום בתחום השפ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ומשרדים	100A	
שטח פרטי פתוח	100B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	100B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למסחר ולמשרדים	5,628	70.07
שטח פרטי פתוח	2,404	29.93
סה"כ	8,032	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	5,628.27	70.15
שטח פרטי פתוח	2,394.84	29.85
סה"כ	8,023.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	שטח זה המהווה חלק ממגרשי המגורים והמשרדים, ישמש במפלס הקרקע לגינון, מתקני צל, פינות ישיבה ומשחק וכו' בלבד.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. לא תותר כל בניה על הקרקע מלבד מבנה מדרגות חירום הנדרש ע"י כיבוי אש.</p> <p>ב. השטח יגונן כחלק אינטגרלי של השטח הציבורי הגובל ובתחום זה לא יוקמו כל גדרות בין השטחים הפרטיים לבין השטחים הציבוריים או הדרכים הגובלות. שטח זה יתוחזק ע"י עיריית חולון כחלק בלתי נפרד מהשטחים הציבוריים הגובלים.</p> <p>ג. תותר הקמת מרתפי חניה מתחת לשטח זה. יש לשמור על בית גידול מעל תקרת מרתף בגובה שלא יפחת מ 50 ס"מ.</p> <p>ד. בשטח זה תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור כמסומן בתשריט.</p>
4.2	מסחר ומשרדים
4.2.1	שימושים
	בקומות הקרקע ובקומות הגלריה, במידה ותיבנה: מסחר קמעונאי, שרותים אישיים, סניפי בנק, שרותי אוכל: בתי קפה, מסעדות וכו'. במרתפים: חניה ואחסנה לשימושים המתוארים לעיל (שטחי המחסנים ירשמו על שם הבעלים של שטחי המסחר). בקומות מעל: מסחר ומשרדים.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות חמרי גמר לפי נספח בינוי. חיפויים יותרו באישור מהנדס העיר.
ב	<p>אדריכלות מרתפים: לפי ח/501 -</p> <p>א. החניה תהיה תת-קרקעית במלואה בתחום המגרשים.</p> <p>ב. יותרו 4 קומות מרתף.</p> <p>ג. ההוראות למרתפים יהיו לפי תכנית ח-1 תיקון 15 על שינוייה, למעט נושא התכסית שיהיה 85%.</p> <p>ד. במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי לא ניתן לפתור את מרתפי החניה במסגרת התכסית הדרושה (85%) ניתן יהיה להגדיל את התכסית עד ל-100% באישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. מותרים מרתפים בתנאי הבטחת שטחים למעבר תשתיות ע"פ הוראת מהנדס העיר.</p> <p>ו. מפלס תקרת המרתף לא יעלה על 0.8 מ' (לא כולל מעקה) מפני המדרכה או השטח הבנוי הציבורי הפתוח הגובל במגרש (לפי הגבוה מביניהם) ובהתאם לנספח בינוי גליון 1 ח/501.</p> <p>ז. מרתפי החניה יותרו גם מתחת לחלק המגרש המסומן בתשריט כשטח פרטי פתוח (ש"פ)</p>

4.2	מסחר ומשרדים
	<p>ובהתאם לנספח התנועה. ט. יש לשמור על בית גידול מעל תקרת המרתף בגובה שלא יפחת מ-50 ס"מ.</p>
ג	<p>אדריכלות קומות המסחר יבנו על הקרקע (ללא קומת עמודים) ויכללו במניין הקומות המצויין.</p>
ד	<p>חניה החנייה תהיה בתחום המגרש ותת קרקעית במלואה. מותרים מרתפי חנייה גם מתחת לשטח הפרטי הפתוח השייך לכל מגרש כמסומן בתשריט. החניה תופרד בכניסות שונות למבקרים ולדיירים ו/או לשימושים השונים במבנים.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי א. שטח לפריקה/טעינה/אשפה - יהיו בתחום המגרש ומוצנעים לחלוטין מן הרחוב ובהתאם להנחיות מחלקת התנועה ואגף התברואה בעירייה. ב. מתקנים על הגגות-יוסרתו במלואם ע"י המעקה הבנוי</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(7)	(7)	(7)	(7)	4	25 (6)	94 (5)	111 (4)	400 (3)		5958 (2)	15145 (1)	8032	100A	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	

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

הערה ברמת הטבלה:

הייעוד הותאם להנחיות מבא"ת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. מתוך השטחים העיקריים האלה ישמשו 2,000 מ"ר למסחר, 724 מ"ר למשרדים ו- 12,421 מ"ר למגורים לפי החלטת ועדה מקומית מס' 2011015 מתאריך 06.12.11 המאשרת המרת משרדים למגורים ביחס המרה של 1:1 בשטחי הבניה והגדרת 111 יח"ד במגרש.

ב. השטח המיועד למסחר יהיה 1000 מ"ר כמצויין בתכנית ח/501 ועוד 500 מ"ר שהומרו ממשרדים למסחר בסמכות מקומית לפי סעיף 62א(א) לחוק התו"ב ועוד 500 מ"ר תוספת במסמכות מקומית לפי סעיף 62א(א) לחוק התו"ב ובסה"כ 2000 מ"ר..

(2) א. שטחי השירות למסחר יהיו 500 מ"ר לפי תכנית ח/501.

ב. 28 מ"ר מוקצים למבנה מדרגות החירום בתחום השפ"פ..

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: על פי סעיף 4.2.2 סעיף קטן ב'.

(4) ראה הערה (1).

(5) התכנית מתייחסת לכלל השימושים במגרש. 94 מטר מתייחס למבנה "מגורים". הוראות נוספות לפי סעיף 4.2.2 סעיף קטן ג'. גובה המבנה המסחרי מעל הכניסה הקובעת, כולל מתקנים טכניים, 14 מטר מעל הכניסה הקובעת.

(6) מספר הקומות המאושר יותר באישור צה"ל במידה וחורג מהגובה המירבי שנקבע 106 מ' מעל פני הים. במידה ומגבלת גובה זו לא תוסר, יותאם מספר הקומות למגבלה זו, הקטן מביניהם.

(7) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ובאישור אגף תנועה וחניה של הרשות המקומית.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

תכנית תנועה וחניה תאושר, בשלב הוצאת היתר הבניה ע"י אגף התנועה בעירייה.

6.3

תשתיות

א. כל קווי החשמל, התקשורת, המים והביוב בשטח התכנית, לרבות החיבורים לבתי המגורים, יהיו תת-קרקעיים.
 ב. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי המגורים בהתאם לחוקי העזר העירוניים וכן תינתן לרשויות העירוניות אפשרות גישה לאחזקה כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

6.4

היטל השבחה

הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

1

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

חמש שנים מיום אישורה