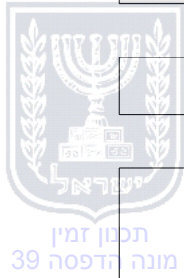


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0267500

ח/מק/167 - רח' שפרינצק פינת שנקר - חזית מסחרית



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית קובעת את מאפייני קומת הקרקע במבנה המגורים שייבנה במגרש, באופן שיתאים למיקומו על רחובות השלד העירוני שהוגדרו בתכנית המתאר ח/2030.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/מק/167 - רח' שפרינצק פינת שנקר - חזית מסחרית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 505-0267500

1.2 שטח התכנית
שטח התכנית 2.279 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	179050
קואורדינאטה Y	658854

1.5.2 תיאור מקום

חלקות גובלות :
 מצפון חלקות 2,3,4 (גוש 7170)
 מדרום רח' שפרינצק חלקה 172 (גוש 7170)
 ממערב חלקה 7 (גוש 7166)
 ממזרח חלקה 17 (גוש 71701)

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	שנקר	49	
חולון	שפרינצק	38	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7170	מוסדר	חלק	1, 14-16	

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
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 על תיקוניה. הוראות תכנית תמא/38 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 ד/2. הוראות תכנית תמא/4 ד/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 ד/2
23/05/2017	6144	7510	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/71 א. הוראות תכנית תתל/71 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/71 א
23/04/1958		596	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1. הוראות תכנית ח/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1
20/06/2002	2990	5087	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/14 א. הוראות תכנית ח/1/14 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/14 א



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 /2 ממשיכות לחול.	1252		06/01/1966
ח/1 /23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /23. הוראות תכנית ח/1 /23 תחולנה על תכנית זו.	5824	3637	26/06/2008
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 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /8. הוראות תכנית ח/1 /8 תחולנה על תכנית זו.	3683		30/07/1989



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון בר אוריין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08/02/2018	גדעון בר אוריין	05/11/2017	1	1: 250	מחייב	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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 39

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	גבי גבסו		ארמון קבוצת גבסו בע"מ	בת ים	שד העצמאות	38	03-5082777	03-6599292	office@gabso.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גבי גבסו		ארמון קבוצת גבסו בע"מ	בת ים	שד העצמאות	38	03-5082777	03-6599292	office@gabso.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גבי גבסו		ארמון קבוצת גבסו בע"מ	בת ים	שד העצמאות	38	03-5082777	03-6599292	office@gabso.co.il

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	גדעון בר אוריין	00037459	בר אוריין אדריכלים	תל אביב- יפו	בלפור	44	074-7884400	074-7884444	office@barorian.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יצחק בן אבי	0618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396		ben-avi@ben-avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

קביעת מאפייני קומת הקרקע במבנה מגורים במרכז העיר לחיזוק רחוב השלד העירוני שהוגדר בתכנית המתאר ח/2030, באמצעות הגדרת חזית מסחרית וזיקת הנאה לחזיתות הרחובות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1. תוספת חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחובות שנקר ולרחוב שפרינצק בשטח של עד 500 מ"ר עיקרי בהתאם לסעיף 62 א (א)(11).
2. קביעת זיקת הנאה לציבור בהתאם לסעיף 62 א (א)(19).
3. שינוי קווי בניין לחזיתות שנקר ושפרינצק 62 א (א)(4).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

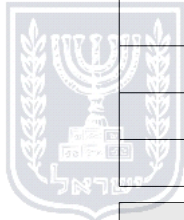
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
24.77	565	דרך מוצעת
75.23	1,716	מגורים די'
100	2,281	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.74	563.91	דרך מאושרת
75.26	1,715.87	מגורים די'
100	2,279.78	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. שטחים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים כגון: מבואות, מחסן עגלות ואופניים, וכן חדרים טכניים. 3. מסחר ושטחי שירות נילוויים למסחר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בניוי מגורים: - מספר יח"ד ושטחן וכן מספר הקומות יהיה כמצויין בטבלה 5. - לא יותרו דירות גן הפונות לחזית הרחוב. - קווי בניין בהתאם למפורט בתשריט</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>- יותרו עד 500 מ"ר מהשטחים העיקריים עבור מסחר. - תוגדר חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחובות שנקר ושפרינצק. - תוגדר זיקת הנאה בשטח הנמצא בין המבנה לרחוב שנקר ורחוב שפרינצק כמסומן בתשריט. - לא יותרו שימושים הגורמים למטרד סביבתי או אקוסטי. - תתוכנן הפרדה בין המסחר למגורים בכל הנוגע לכניסות הולכי הרגל, אצירת אשפה וכיו"ב. - תתוכנן הפרדה בין המסחר למגורים בקומות החניה. - החזית המסחרית תעוצב באופן קריא וברור שיאפשר לעוברים ולשבים נראות גבוהה לפנים קומת המסחר. - החזית המסחרית תעוצב באופן שיאפשר עמידותה ותחזוקתה לאורך זמן. - תכולת החזית המסחרית תואר בשעות הערב והלילה בתאורה נסתרת. - החזית המסחרית תהיה רציפה ככול שניתן. - חלונות הראווה, הכניסה, סורגים ותריסים, שילוט וסוככים יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות ברחובות השלד העירוני.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. דרך מאושרת.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>1. לא יותר לבנות בשטח המיועד על פי תת"ל 71/א לדרך או לרצועת מתעיין לרבות רצועת מתעיין תת קרקעית, ולא יינתנו לגביו היתר לשימוש חורג. - קווי בניין בהתאם למפורט בתשריט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי (2)												
אחורי (2)												
צידי-ימני (2)												
צידי-שמאלי (2)												
מכל הקובעת	4		48	85	3224		1160	3864 (1)	1715	1	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

חישוב הזכויות נגזר משטח מגרש 2279 מ"ר טרם אישור תכנית תתי"ל/71 א.

תא שטח 1 נגזר מתשריט איחוד החלקות 1,14,15,16 שאושר בוועדה המקומית בתאריך 30.08.2016

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו עד 500 מ"ר מהשטחים העיקריים עבור מסחר בקומות הקרקע..

(2) בהתאם למסומן בתשריט ובתאום מול נת"ע..



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב תכניות ההיתר. 2. הקמת עוגנים זמניים-פולימריים לתוך תחום רצועת המתעין, תורשה בכפוף לחתימת הסכם בין הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה ליזם הבקשה להיתר. 3. יש להציג את הכניסות לחניה ולתאם אזור פריקה וטעינה עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה בשלב תכניות ההיתר. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. 5. תאום ואישור פיתוח זיקת ההנאה מול אדריכל העיר ומנהל התשתיות.

6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה אישור הועדה המקומית לתצ"ר.
2. מגרשים בהם קובעת התכנית זיקת הנאה יהווה רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין תנאי למתן היתר איכלוס כמפורט בסעיף 6.3.

6.3 זיקת הנאה

1. בקומת הקרקע תירשם זיקת הנאה לציבור בשטח כמסומן בתשריט.
2. שינוי המיקום בסימון זיקת הנאה לציבור יהיה באישור הועדה המקומית ו/או רשות מוסמכת.
3. זיקת ההנאה לציבור תרשם בלשכת רשם המקרקעין.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5 שמירה על עצים בוגרים

בהתאם להוראות החוק.

6.6 פיתוח סביבתי

ריצוף הרחבות והשבילים בשטחים הציבוריים ו/או בזיקת ההנאה, חומרים, פרטי קצה וכד', באישור מהנדס העיר.

6.7 ניהול מי נגר

1. ניקוז המגרש ייפתר בתוך גבולות התכנית בהתאם להנחיות תמ"א/34/ב/4.
2. יובטח כי לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית הכולל יישארו פנויים, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי התכנית. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון; חצץ, חלוקים וכד').
3. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% אם יותקנו בתחומי התכנית מתקנים להחדרת מי הנגר.

6.8 עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התוכניות עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

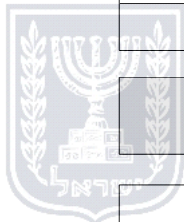
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39