

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

505-0776211 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.026 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

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	פרק	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. הוראות תכנית ח/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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 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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	פרטי	בלה הכט	מספר רשום 108612		חולון	מפרץ שלמה	53	03-5599787	03-5599786	bella.hct10@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר 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 דיירים			חולון	מפרץ שלמה	53	03-5599787	03-5599786	bella.hct10@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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)(א)(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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

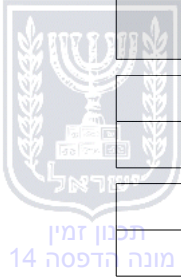
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	ייעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5	6	4	4	2 (6)	5 (5)	15	3288	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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

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.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

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.
4. רישום הערה בנסח רישום לפיו השימוש מותר למגישת התכנית בלבד ויתבטל עם הפסקת השימוש על ידה/ העברת בעלות (מכר). בשלב היתר הבניה הועדה המקומית רשאית להוסיף תנאים ומגבלות להיתר המבוקש שעניינם זמניות השימוש והסדרת התפעול במקום לאור עירובי השימושים.

6.3

תנאים למתן תוקף לתוכנית

רישום הערה בנסח רישום לפיו השימוש מותר למגישת התכנית בלבד ויתבטל עם הפסקת השימוש על ידה/ העברת בעלות (מכר).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מרגע אישור התכנית.
התכנית תבוטל עם הפסקת השימוש על ידי מגישת התכנית/ העברת בעלות (מכר).