

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ח/585

שם תוכנית: רח' רפאל איתן 6 - תוספת זכויות

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: חולון

סוג תוכנית: תכנית מתאר ומפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

ועדה המשנה לתכנון ולבניה-חולון.

שם התכנית: ח-585

הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך: ישיבה מס' המלצה

" " " "

" " " "

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: 3.2.14 ישיבה מס' 1156

" " " "

הועדה

מזכיר הועדה

תאריך: 28.5.14

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' ח/585
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 3/2/14 לאשר את התכנית
 גילה גוריון
 יו"ר הועדה המחוזית

סגנית יו"ר
15/7/14

דברי הסבר לתוכנית

המגרש מצוי בלב איזור מגורים והוגדר כ"שטח למגרש מיוחד" על פי התכנית הראשית, המיועד לשמש כ"מבנה דואר, מרכזית טלפון, משטרה, קופת חולים, נשרדים ממשלתיים ובנייני ציבור אחרים".
התכנית מגדילה את זכויות הבניה ללא שינוי ייעוד ותוך הבהרת השימושים המותרים בהתאם לשימושים הציבוריים המקובלים כיום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רפאל איתן 6- תוספת זכויות
1.1	מספר התוכנית	ח/585
1.2	שטח התוכנית	1.249 דונם
1.3	מהדורות	• מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב 1	
	תאריך עדכון המהדורה	06/04/2014
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר ומפורטת • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מחוזית • לפי סעיף בחוק • ל"ר • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

מאוסרת

תכנית מס' ח/585

מבא"ת 2006

1.5 מקום התוכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חולון
		קואורדינטה X	675,175
		קואורדינטה Y	179,650
1.5.2 תיאור מקום		מצפון וממזרח : רח' רפאל איתן מצפון וממערב : רח' תמר מדרום : שביל ציבורי [חלקה 123]	
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	קרית אילון רפאל איתן 6	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6869	• מוסדר •	• חלק מהגוש	208,207	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6869	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאשרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאשרת
23/4/1958	596	<p>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.</p>	• שינוי	ח/1
7/5/1978	2434		• שינוי	ח/1/3
24/12/1989	3728		• שינוי	ח/1/6
11/6/1992	4015		• שינוי	ח/300
7/5/1992	4000		• שינוי	ח/1/300/א
			• כפיפות	
17/5/1998	4644		• שינוי	ח/1/15
30/4/2006	5523		• שינוי	ח/300/3/ב/2
26/6/2008	5824		• שינוי	ח/1/23
1/7/2011	6189		• כפיפות	תמ"א 10/ד/10
				10
25/5/1997	4525		• כפיפות	תמ"א 4/2
16.08.2007	5704 י.פ.		• כפיפות	תמ"א 34/ב/4

להלן "התכנית הראשית"

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכלים V5	20/07/2013		15		מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכלים V5	20/07/2013	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדריכלים V5	20/07/2013	1			מנחה	נספח בינוי
		אר-ן	21/01/2013	1			מנחה	נספח תחבורה

כל מסמכי התוכנית 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.

מאושרת

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
6869 / 207 / 208	moshekanam@gmail.com		054-4332329		רח' שי עגנון 12 חולון	514381862	כנס מרכזיים רפואיים	ל.ה.	משה כנס	051534634	יזם

1.8.2 יזם במפעל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
moshekanam@gmail.com		054-4332329		רח' שי עגנון 12 חולון	514381862	כנס מרכזיים רפואיים	ל.ה.	משה כנס	051534634	יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
moshekanam@gmail.com		054-4332329		רח' שי עגנון 12 חולון	514381862	כנס מרכזיים רפואיים	051534634	משה כנס	051534634	יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
bennyp@v-Sarch.com	03-6188325		03-7237300	1 כורזון ובעתיים	540233210	V5 אדריכלים	30211	בנימין פרי	051696953	אדריכל
adoror2000@bezeqint.net		052-6344759	03-5374395				594	דרור בן נתן		מורה מוסמך

מאושרת

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
ל.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

הקמת מבנה המיועד לרווחת הציבור ולמתן שירותים שכונתיים קהילתיים מתאימים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדרת השימושים המותרים במגרש.
- ב. הגדרת שטחי בניה במגרש הכוללים 1,560 מ"ר שטח עיקרי ו-440 מ"ר שטחי שירות. בנוסף יותרו גוזזטראות תלויות בשטח 48 מ"ר.
- ג. מבנה בן 4 קומות + קומה טכנית
- ד. תכסית הבניה לא תעלה על - 55% משטח המגרש.
- ה. שינוי בקוי הבניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 1.249 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תכליות לפי ח/300/א "מגרש מייוחד פרט למגורים".		0	-1,100	1,100	מ"ר	מבני ציבור
		1,560	+ 1,560	0	מ"ר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות צבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		1	מגרש מיוחד פרט למגורים

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

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	1,249	100%	1,249
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות צבור		מגרש מיוחד פרט למגורים	

מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מסחר תעסוקה ומבנים למוסדות ציבור		4.1
שגמושים		4.1.1
א.	כל השימושים הנזכרים בתכנית הראשית.	
ב.	בקומת הקרקע- שימושים מסחריים נלווים לשימוש העיקרי, כגון בית מרקחת המשלב מכירת מוצרים נלווים, בתי קפה, מזנונים. לא יותרו שימושים המהווים מטрд.	
ג.	שימושים ציבוריים סחירים אחרים כגון מועדונים, מקומות מפגש חברתיים, שירותי בריאות. לא יותרו שימושים המהווים מטрд.	
ד.		
ההאות		4.1.2
א.	קומת קרקע ועוד 3 קומות טיפוסיות ועוד מתקנים על הגג	גובה
ב.	קומות המרתפים יהיו על פי תיקון 15 לתכנית המתאר ח-1. ניתן להתקין מחסנים בכל קומות המרתף ובכל שטחיהם ובלבד שתינתן עדיפות לחניה.	מרתפים
ג.	יותר מסחר הנלווה לשימושים העיקריים. פעילות בית הקפה תבצע בתחום המבנה ולא תופנה לרחוב.	קומת הקרקע
ד.	ניתן לייעד לשימושים המצויינים בסעיפים 4.1.1 ג, ד, לעיל.	קומות טיפוסיות
ה.	יותר להקים מתקנים טכניים על הגג.	קומת הגג
ו.	הבניין יחופה בחמרים בני קיימא לשנים רבות דוגמת שיש גרניט, חיפויים קרמיים אלומיניום, זכוכית וכיו"ב.	חיפויים
ז.	קוי הבנין יקטנו מ- 4.00 מ' ל- 3.50 מ'. קו בניה צפוני – 3 מ' (ללא שינוי)	קוי בנין

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר) – עם המנים לפינה		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח) %	שטחי בניה [מ"ר]			מסל מוצע/ מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעור
	צדדי- צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- ימני				קדמי לפינה	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
3.5	3.5	3.5	3	22.00	55%	2,000	270%	440	1,560	1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות צבור

* לכך יתווספו גוזטראות פתוחות בשטח שאינו עולה על 48 מ"ר.
 ** ק = קרקע

6. הוראות נוספות

6.1 סביבה

- 6.1.1 בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכו') מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכו"ב, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שיאושרו בוועדה המקוית לתכנון ובניה.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
- 6.1.3 ינטעו עצים בוגרים על המדרכה בסמוך לחזיתות הראשיות של המבנה.
- 6.1.4 בשלב הבניה, יש לתכנן אמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש בבתי מגורים הסמוכים, שנובע מפעילות מערכות מכאניות במבנה המוצע, לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990.
- 6.1.5 על פי תמ"א 34/ב/4 ס' 23.3.1 יש לאפשר קליטת נגר עילי על ידי השארת תכסית פנויה בהיקף 15% משטח המגרש או כמצוין בסייפא של הסעיף.
- 6.1.6 על פי תמ"א 34/ב/4 ס' 23.3.2 יש לדאוג להעברת מי הנגר העילי מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- 6.1.7 על פי תמ"א 34/ב/4 סעיף 23.3.4 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחמרים נקבוביים וחדירים.

6.2 תנועה וחניה

- 6.2.1 החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ויאושר על ידי אגף התנועה בעירייה.
- 6.2.2 רחבות כיבוי אש יהיו על המגרש ו/או על המדרכות הסובבות את הבנין בתיאום עם רשות הכיבוי וההצלה.
- 6.2.3 החניון יהיה נגיש במלואו לציבור, ללא הצמדה למשתמשים מסוימים בשעות פעילות המבנה.

6.3 תנאים להוצאת היתר בניה

- 6.3.1 הגשת תכנית עיצוב אדריכלי, שתאושר על ידי הועדה המקומית.
- 6.3.2 הבטחת פיתוח השצי"פ בחלקה 123.
- 6.3.3 התקנת גדר בנויה בגובה 2.0 מ' לפחות, לאורך הגבול הדרומי של המגרש.
- 6.3.4 תנאי למתן היתר בנייה יהיה חו"ד היחידה הסביבתית בעיריית חולון.

6.4 היטל השבחה

הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.5 חלוקה ורישום

- 6.5.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לרשום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים [מדידות ומיפוי] התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

6.6 הגבלות בנייה בגין תמא/4/2-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

6.6.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה המגנלייה ומכשול דקיק, הגבלות בניה בגין רעש מטוסים מר"מ 1 ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכניות זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

6.6.2 הגבלות בניה בגין גובה לרבות מיכשול דקיק-הגובה המירבי והמותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים ושימושים טכניים וכו', הינו על פי הוראות תמא/4/2 ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, רום עליון של מנופים ועגורנים לבניה וכיו"ב, נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.

6.6.3 הגבלות בניה בגין רעש מטוסים-התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 עפ"י תמא/4/2. הבניה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/4/2 וכמפורט בנספח א-2 בתמ"א/4/2 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתר הבנייה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנה מיום היכנסה לתוקף

8. חתימות

תאריך: 20/07/2013 20/4/2014 מספר תאגיד: 514381862	חתימת מרכזים רפואיים בע"מ ח.פ. 514381862	שם: כנס מרכזים רפואיים תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: 20/07/2013 20/4/2014 מספר תאגיד: 540233210	חתימה:	שם: V5 אדריכלים- אדריכל בני פרי תאגיד: V5 אדריכלים הורזין 1, גבעתיים 53583 03-7237300	עורך התוכנית
תאריך: 20/07/2013 20/4/2014 מספר תאגיד: 514381862	חתימה: כנס מרכזים רפואיים בע"מ ח.פ. 514381862	שם: כנס מרכזים רפואיים תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 20/07/2013 20/4/2014 מספר תאגיד: 514381862	חתימת מרכזים רפואיים בע"מ ח.פ. 514381862	שם: כנס מרכזים רפואיים תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 20/07/2013 20/4/2014 מספר תאגיד:	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	בעל עניין בקרקע