

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-0785733

ח/ 646 "סוככים עונתיים- מתחם עזריאלי הרוקמים 26"



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/04/2021

להפקיד את התכנית

22/11/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במתחם עזריאלי שבאזור התעשייה של חולון, בין הרחובות הלהב, הכישור, הבנאי והרוקמים. התכנית מגדילה את השטח שבו ניתן להקים סוככים עונתיים עבור היושבים בבתי האוכל שבמתחם, וזאת מעבר לקבוע בתכנית בתכנית ח/ מק/ 1/ 21.

הגדלת השטח לסוככים תשפר את המענה הניתן לבאי בתי האוכל בעונת החורף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/ 646 "סוככים עונתיים- מתחם עזריאלי הרוקמים 26"

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

505-0785733

מספר התכנית

30.316 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	181235
קואורדינאטה Y	657235

### 1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות הלהב, הכישור, הבנאי והרוקמים באזור התעשייה של חולון.

### 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	הבנאי		
חולון	הכישור		
חולון	הלהב		
חולון	הרוקמים	26	

שכונה אזור תעשייה חולון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6803	מוסדר	חלק	60-61	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ח/ 152 / 3	163

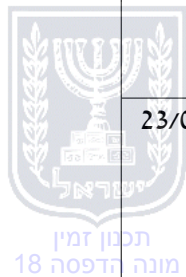
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 ממשיכות לחול.	596		23/04/1958
ח/ מק/ 1 / 21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ מק/ 1 / 21 ממשיכות לחול.	5455		13/11/2005
ח/ 152 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 152 / 3. הוראות תכנית ח/ 152 / 3 תחולנה על תכנית זו.	6460	5843	16/08/2012
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
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 / 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



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס יוסיף-אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס יוסיף-אור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	14: 55 22/07/2020	איריס יוסיף-אור	14/07/2020	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 18

### 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			קנית השלום השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין ) (1	132	03-6081396	03-6081696	shlomob@azrieli.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

#### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קנית השלום השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין ) (1	132	03-6081396	03-6081696	shlomob@azrieli.com

(1) כתובת: מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית חולון	חולון	ויצמן (1)	58	03-5027222	03-6511851	
חוכר				קנית השלום השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין (2)	132	03-6081396	03-6081696	shlomob@azrieli.com

(1) כתובת: תא דואר 1.

(2) כתובת: מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איריס יוסיף-אור		איריס יוסיף- אור	תל אביב- יפו	אנילביץ מרדכי	3	03-7327078		iris@yo- planners.com
	מודד	מרואן זיבק	563	זיבק את סבאג בע"מ	נצרת	(1)		04-6579022	04-6466830	office.surv@ gmail.com

(1) כתובת: רח' 6092/52 ת.ד. 81 נצרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
בית אוכל	מקום בו מכינים או מגישים מזון ו/או שתיה לצריכה במקום, כמו למשל: מסעדה, בית קפה
סוכך עונתי	מתקן הכולל קירוי קל, למתן הגנה מפני השפעת מזג אוויר בעונת החורף (בין ה- 15 לאוקטובר ועד ל-15 לאפריל בשנה הקלנדרית העוקבת), ליושבים ליד שולחנות שהוצבו בהיתר לפני בית האוכל.

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**

הגדלת השטח המותר להקמת סוככים עונתיים בבתי אוכל שבמתחם עזריאלי שבאזור התעסוקה של חולון.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת השטח עבור סוככים עונתיים לבתי אוכל מעבר לקבוע בתכנית ח/ מק/ 1 / 21.
- קביעת שטח מרבי לסוככים בתחום התכנית.
- קביעת הוראות ותנאים להקמת הסוככים.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1
שטח פרטי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	1
זיקת הנאה	תעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעסוקה מיוחד	28,555	94.19
שטח פרטי פתוח	1,761	5.81
<b>סה"כ</b>	<b>30,316</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	1,781.32	5.83
תעסוקה	28,747.16	94.17
<b>סה"כ</b>	<b>30,528.48</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תכנית ח/ 152 / 3.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>א. בתחומים המסומנים בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" תותר הקמת סוככים עונתיים בהיקף שטחים עיקריים שלא יעלה על 1,500 מ"ר במפלס הקרקע, ולא יותר מ-150 מ"ר לכל סוכך, ובלבד שיישמר המעבר החופשי בתחום זיקת ההנאה. לא תותר הקמת סוככים מחוץ לשטח המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות.</p> <p>ב. הקמת הסוככים העונתיים תהא בחזית בית האוכל ובעומק שלא יעלה על 4 מ'. במקרה ובית האוכל גובל במדרכה ציבורית, יש לשמור על מעבר חופשי ברוחב של כ-3 מ' משפת המדרכה ועד לסוכך כמסומן בתשריט.</p> <p>ג. תקופת הצבת הסוככים תהא בין ה-15 לאוקטובר ועד ל-15 לאפריל בשנה הקלנדרית העוקבת.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תכנית ח/ 152 / 3.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
5 (3)	2 (2)	20	40	(2)		35340	(1) 88349	28555	1	תעסוקה
								1761		שטח פרטי פתוח

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף, בתחומים המסומנים בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" תותרת הקמת סוככים עונתיים בהיקף שלא יעלה על 1,500 מ"ר שטחים עיקריים במפלס הקרקע ולשימוש זה בלבד. לא יותר מ-150 מ"ר לכל סוכך. אין באישור הצבת הסוככים משום תוספת שטחי בניה לזכויות הקבועות בחלקה.

(2) ללא הגבלה.

(3) קו בניין קדמי לרחובות הבנאי, הרוקמים, הכישור 5 מ'. קו בניין למגרשי השפ"פ הסמוכים - 0 כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר להצבת סוככים עונתיים במתחם יהא הכנת תכנית עיצוב לאישור הוועדה המקומית. התכנית תכלול פרוט של הנושאים הבאים:  
תכניות, חזיתות וחותכים ביחס למבנה הראשי, חומרי גמר, פרטים, פתרונות מיזוג אויר, פתרונות חימום, ניקוז וצמחייה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18