

20)

3946/27

5-2849

חולון 2/507

מרחב תכנון עיר חולון

תכנית בנין ערים

תקון מס' 2 של תכנית מתאר חולון

תכנית זו קרא: "תכנית בנין ערים, תקון מס' 2 לתכנית מתאר חולון".

התכנית חלה על שטחי הקרקע הצבועים בצבעים כמסומן בחשריט תכנית זו, הערוך בק.מ. 1:5000, המצורף לתכנית זו (להלן החשריט) והנמצאים בתחום שיפוטה של הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חולון.

החשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולחשריט.

גבולותיה של התכנית מסומנים בקו כחול בחשריט המצורף.

בעלי הנכסים הכלולים בתכנית הם בעלים שונים.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חולון.

מהנדס עיריית חולון.

לחקן תכנית מתאר חולון על תקוניה, שהודעה בזכר מתן חוקף לה, פורסמה כילקוט הפרסומים מס' 592 מיום 23.4.1958 (להלן "התכנית הראשית").

התכנית הראשית תחוקן כלהלן:

א) תקון חלק ב' של התכנית הראשית - "פרוש מונחים" ע"י התוספת הבאה:

קומת עמודים מפולשת: פרושה - קומת קרקע שגובה במרכז המגרש ליד חדר המדרגות עד לתקרה, לא תעלה על 2.20 מטר. בשטח קומת עמודים מפולשת לא יבנו חדרים, כי אם רק עמודי קונסטרוקציה, חדר(ים) מדרגות פיר מעליה(יות) ולפי אישור כיוחד של מהנדס העירייה - מקום לפחי אשפה, גז, עגלות ילדים, משטח לייבוש כבסים וכד'. המקלט יהיה תח-קרקעי.

כחנאי למתן רשיון לקומת עמודים מפולשת בקומת הקרקע יהיה, ששטח הקרקע בקומה זו יהיה לשמוש לחניה כלי-רכב של דיירי הבית ומקום משחק לילדי הבית. הבניינים לא ייבנו במפלסים.

ב) קביעת תקנות לחזית חנויות

במקום הסעיף הנ"ל בתכנית הראשית, יבוא הפרק הבא: קו סגול בחזית המגרש מסמן בחשריט איזור חזית חנויות. תקנות הבניה ורשימת החכליות לגבי הקומות העליונות הן כמו באיזור בו נמצאת חזית החנויות.

בקומת הקרקע מותרת הקמתן של חנויות מהסוגים הבאים (והדומים להם):

1. חנויות קמעוניות לצרכי מזון וכלי בית;
2. בתי מרקחה; ממכר חמוקים;

מדינת ישראל
הועדה המחוזית
לבניה ולתכנון ערים
מחוז תל-אביב

תכנית מס' 2/1/0 פורסמה למתן חוקף ביום 2/1/0	תכנית מס' 2/1/0 פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 1090 מיום 14.5.64 עמוד 1317
הפרסומים מס' 1252 מיום 6.1.66	

מחוז תל-אביב

3. חיטים, חנפרות, סנדלרים;
4. שענים;
5. חנויות מלאכת מחשבת לדברי אמנות, עתיקות ושטיחים;
6. מספרות ומכוני יופי;
7. דקורטרים, קשוט פנימי וכו';
8. צלמים;
9. חנויות למכירת גזוז, גלידה;
10. חנויות למכשירי ספורט, צעצועים;
11. חנויות ותקון מכשירי כתיבה, סיגריות, עהונים, ספרים וכד'; פרחים מחנוה;
12. בנקים, משרדי נסיעות, סוכני נסיעות;
13. בית-קפה, מסעדה;
14. קונדיטוריות, מכירת עוגות;
15. חנויות למכירת אופניים, עגלות ילדים;
16. רפדים;
17. צורפי כסף וזהב, חכשיטים, אופטיקאי;
18. חנויות לקבלת כביסה;
19. אינסטלטורים, חשמלאיים;
20. חנויות למכירת סידקית, בדים וקונפקציה, כובעים;
21. ציורי שלטים;
22. משרדים;
23. צרכניות, סופרמרקט;
24. אולם לתצוגת מכוניות ומכירתן;
25. זגגים;
26. מכירת חמרי בנין, פרט למלט, עצים וברזל;
27. כלי נגינה;
28. חנויות לדברי חשמל, ורדיו;
29. חנויות רהיטים;
30. מכון לספורט, סטודיו התעמלות;
31. חנויות לקלייח ומכירת קפה;
32. חנויות למכירת חלקי מכוניות, חלקי חשמל וכד';
33. עשית גלידה לשם מכירתה בחנוה בקמעונות בלבד;
34. רכן תכליות מפורסות באיזור מסחרי לפי אישור מיוחד מהועדה המחוזית.

- הערות:** א. בקומת הקרקע תורשה בניה חנויות כחזית המגרש מאחורי קולונדה בנסיגה $3\frac{1}{2}$ מ'. יש להשאיר מעבר $2\frac{1}{2}$ מ' לפחות בין החנויות ובין החלק האחורי של הכית בו מותר לבנות מגורים במסגרת החיצונית של הקומות העליונות.
- ב. עוצמת כוח מנוע אחד לא יעלה על $\frac{1}{2}$ כ"ס, והכח הכולל בחנוה לא יעלה על 2 כ"ס.
- ג. סדורי חניית כלי-רכב וסדורים לעצירת כלי-רכב ליד החנויות - לפי דרישות הועדה המקומית.

3/.

מדינת ישראל
הועדה המחוזית
לבניה ולחניית ערים
מחוז תל-אביב

קביעה תקנות לאיזור מסחרי (ג)

השטחים הצבועים בצבע אפור מוחחמים בצבע סגול כהה כחשויים הם איזור מסחרי.

לוח החלוקה לאיזורים בתכנית הראשית יתוקן כך:

1. גובה הבנין יהיה 3 קומות מעל קומת חנויות;
2. השטח המותר לבניה לקומה הוא 33% משטח המגרש;
3. גובה קומת החנויות לא יפחת מ-3.20 מטר בנקודה הנמוכה, ולא יעלה על 3.60 מטר בנקודה הגבוהה ביותר.
4. החנויות תבנינה בנסיגה של 3.50 מטר מקו העמודים הבנויים על קו הבנין. השטח שבין קו הדרך (גבול המגרש) וקיר החנויות הנמצאות בנסיגה מקו הבנין כנ"ל, מיועד למעבר חפשי של הולכי רגל בלבד, ואסור להניח בו כל מכשול או חפץ.

השטח ירוצף ע"י בעל הנכס לשביעות רצון הועדה המקומית.

ברחובות סוקולוב ושדרות דב-הרז, בין ככר השלשה (רחוב חנקין) עד גבול בת-ים חודשה הקמת חנויות על קו הבנין בחזית (כלי נסיגה של 3.50 מטר כנ"ל). במקומות אלה יחויבו הבונים לבנות בחזית קומת החנויות בגובה שיכלוס 2 מטר מקו הכניה בחזית, לתוך קו הבנין הקדמי. הגגון ייבנה בהמשך החקרה של קומת החנויות. תכנית החנויות והגגון תהיה בהחלט להוראות ודרישות של מהנדס העיריה ומאושרת על ידו. נקודו של הגגון יהיה כפי שיקבע המהנדס.

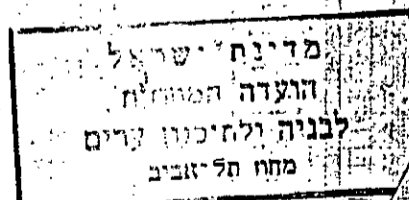
5. רשימת התכליות של איזור מסחרי

רשימת התכליות של התכנית הראשית של איזור מסחרי תחכסל, ובמקומה תבוא רשימת התכליות המותרות באיזור זה כדלהלן:

א) דירות מגורים מעל קומת החנויות.

ב) חנויות כמו באזור חזית חנויות, ונוסף התכליות הבאות:

1. בניני עסקים;
2. אכסניות;
3. חנויות כל-בו, סופר-מרקט, צרכניות;
4. עושי רהיטים, זגגים, רפדים;
5. יצרני סלים, מברשות, מטאטאים;
6. פחחים, מסגרים;
7. מפיצי חוצות, ולב, ביצים וכו';
8. חנויות מנופקטורה;
9. מכירה ותקון כלי ידיה;
10. חנויות לממכר מכונות וחלקיהן;
11. מתפרות;
12. כורכי ספרים וקופסאות קרטון;
13. חנויות לאריזה מזון ופירות;
14. מדפיסים וסדרים;
15. חנויות נקניק ובשר;
16. חנויות למכירת חמרי בנין מכל הסוגים;
17. חנויות למכירת מספוא, קמח, חיטים;
18. חנויות לממכר שמנים, חמרים כימיים;
19. חנויות לתקון אופניים, עגלות ילדים;
20. בחי קפה, מסעדות;



- 21. כתי-מלאכה לתקונים של כלי בית;
- 22. קונדיטוריה עם אפיה, וחנות למכירה קמעונאית וסיטונאית של החוצרה;
- 23. חנות למכירת זבלים חימיים;
- 24. אולמות לנגינה וריקודים;
- 25. מועדון לילה;
- 26. מחסנים;
- 27. בית מלאכה לחקוץ חקרים (לא למכוניות);
- 28. אריזה חמרים בלתי דליקים ובלתי מזיקים;
- 29. בית קולנוע, חיאטרון - בהסכמת הועדה המחוזית;
- 30. מכנסות אוטומטיות כהתאם לחקנות של משרד הבריאות;
- 31. וכן חכליות לפי אשור מיוחד של הועדה המחוזית;

- הערות:**
- א. בקומת החנויות דירות אסורות;
 - ב. עוצמת כח מנוע לא תעלה על 2 כ"ס, והכח הכולל לא יעלה על 10 כ"ס;
 - ג. סדורי חניית כלי רכב לפי דרישות הועדה המקומית.

קביעת תקנות לאזור יחידה מסחרית

(ד)

שטחים הצנועים בהשריט בצבע אפור מוחממים ומקווקוים בצבע סגול כהה, הם אזור יחידה מסחרית;

שטח מגרש מינימלי יכול להיות 500 מ"ר;

גובה הבניין - עד שתי קומות;

אחוז הבניה המותר יהיה 35% משטח המגרש בקומה. במקרה של תכנית כינוי מיוחדת, אפשר לחשב שטח רפפות כולל 70% משטח המגרש, וגובה הבניין יכול להיות יותר משתי קומות.

קוי בניה בחזית - 5 מטר או כפי שינקבע בתכנית. בניין ערים מפורטת או בתכנית כינוי.

קוי בניה צדדיים - 3 מטר, בהתאם לתכנית כינוי מיוחדת מצד אחד וצד שני 4 מטר.

קוי בניה אחוריים - 5 מטר, או בהתאם לתכנית כינוי מיוחדת;

סדורים לחניה כלי רכב בשטח המגרש, הם חובה;

ל-100 מ"ר שטח רצפה בנויה דרוש מקום חניה אחד.

רשימת החכליות המותרות

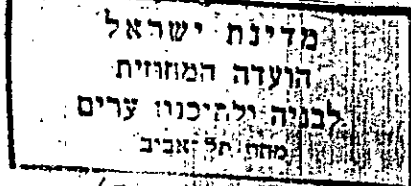
- א) כמו באזור חזית חנויות - פרט למגורים;
- ב) כמו באזור מסחרי - פרט למגורים;
- ג) שוקים לרכים;
- ד) מרתפים לצרכי חניה ולמסרות אחרות. שטח המרתף לא יחשב כשטח בנייה.

קביעת תקנות לאזור מגורים א'

(ה)

תכנית הראשית חחוקן בנקודות הפאות:

- א) אחוז הבניה המותר יהיה 25% משטח המגרש, ובמקרים מיוחדים, כשהדבר יהיה דרוש, לדעת הועדה המקומית, לשפור תנאי המגורים - בבנינים קיימים - אפשר להגדיל אחוז הבניה עד ל-30% משטח המגרש.



ב) מספר יחידות דיור ייחשב לפי 300 מ"ר קרקע ליחידת דיור אחת.
כאשר קיים מגרש קטן מ-700 מ"ר ולא קטן מ-500 מ"ר, מותרת הקמת
2 יחידות דיור למגרש.

ג) גובה הכנינים המותר הוא קומה אחת או קוטר.

מוסך פרטי כנספח:

בסעיף 37(ו) של התכנית הראשית תבוא החוספה הנאה:
במגרשים עליהם בנויים או עומדים לבנות כחיס דו-משפחתיים, מותרת
הקמת מוסך פרטי לשתי מכוניות לפי הוראות מיוחדות ומחמרים שייקבעו
ע"י מהנדס העיריה.

קביעת תקנות נוספות באזורי מגורים ב', ד'

התכנית הראשית תחוקן לגבי השטחים המסומנים בצבעים בחשריט
בנקודות הבאות:

1. בכל מקרה שהדבר נראה כרצוי, יהיה בסמכותה של הועדה המקומית
להרשות ו/או לחייב את הבונים לבנות קומת עמודים מפולשת המיועדת
לצרכי חניית כלי רכב של דיירי הבית.

2. בניה על קומת עמודים מפולשת

א. הועדה המקומית לא תוציא היתר לבנות קומת עמודים מפולשת
לפני שתאשרה תכנית לסדור מקומות החניה לכלי רכב ותכנית
חניה כזאת תהיה חלק בלתי נפרד מהתרישים המצורף לרשיון בניה.
תכנית החניה תקבל אשור של מומחה מוכר ע"י הועדה המקומית
לענייני תעבורה בדרכים.

ב. בכחה של הועדה המקומית יהיה להתנות כי תכנית חניה תהיה
משותפת לשני מגרשים או יותר, סדור כניסות ויציאות של כלי
רכב, למקום החניה וממנו, סדור שעבוד הדדי בין המגרשים
למעבר חפשי של כלי רכב, מניעת הקמתן של גדרות וכו' באותם
המקומות הנראים כחשובים לועדה המקומית. כן יהיו חייבים
בעלי הנכסים לרצף המדרכות ושטחי החניה כאספלט או ככל חומר
אחר לפי הוראות מהנדס העיריה.
כשטחים שאינם מיועדים לחניה, על הבונים לסדר גנות נוי
לשביעות רצון מהנדס העיריה.

3. גובה הכנינים ואחוז הכניה

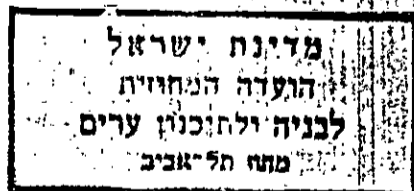
א. באזור מגורים ב' מותר יהיה לבנות 3 קומות מעל קומת עמודים
מפולשת. שטח בנוי בכל קומה יכול להגיע ל-28% משטח המגרש.

ב. באזור מגורים ד' מותר יהיה לבנות 4 קומות מעל קומת עמודים
מפולשת. שטח בנוי יכול להגיע ל-33% ככל קומה משטח המגרש.

ג. סעיף 35/ב, ג של תקנות מהתכנית הראשית מחבטל, ביום 24.5.1968.

4. גובה הקומות:

גובה קומת עמודים מפולשת עד לחקרה יהיה 2.20 מטר במרכז הבנין.
החקרה בקומת עמודים מפולשת תהיה שטוחה, ללא מפלסים או קורות
בולטות כלפי מטה. גובה הכניסה לחדר המדרגות יהיה לא יותר מ-25
ס"מ מעל פני המדרכה מול מרכז המגרש.



גובה קומת מגורים יהיה לא יותר מ-3 מטר, כולל עובי התקרה.
לא תהיה יציאה של חדר המדרגות על גג העליון של הבניין. הגג
העליון יהיה שטוח, יצוק מבטון. במקרה של סדור מעליה בבנין,
רשאיח הועדה המקומית להחיר חדר מכוונות של המעליח על הגג העליון
ולסדר גישה אליו.

במגרשים מדרוניים, אושהמגרש אינו כמפלס אחד עם המדרכה הסמוכה
אליו, תנהג הועדה המקומית כך:

הועדה המקומית חוציא היחר להקמח בנין על קומח עמודים מפולטח לאחר
יישור המגרש ובנית קירות מגן באם יהיה צורך בכך לפי דרישות
המהנדס.

5. מרפסות:

שטח המרפסות בקומה של בנין לא יעלה על 30% משטח הבניה המותר.

6. קרי בניה:

קרי בניה בחזית - 5 מטר, או כפי שנקבע בתכנית מפורטת;

קרי בניה בצד - 3 מטר;

קרי בניה מאחור - 5 מטר.

אסור להבליט מרפסות מעבר לקרי בניה צדדיים.

מותר להבליט מרפסות בקרי בניה בחזית - 1.20 מטר מקו הבנין,
ומאחור - 1.00 מטר.

ז. נספחים:

סעיף 37 (ח) של התכנית הראשית תחוקן ע"י החוספת הנאה:
באיזורי מגורים ב' ד' לא תורשה הקמת נספחים נפרדים.

ח. מרחפים:

התכנית הראשית תחוקן ע"י בטול סעיף 57, ובמקומו יבוא הסעיף הנא:
1. (א) מרתפים באזורי מגורים מותרים לצרכי מקלט, מחסן שגודלו לא
יעלה על 10 מ"ר, חדר הסקה, חדר כביסה עד 6 מ"ר ומסך לפי
דרישה מיוחדת של הועדה המקומית, וכל אלה לשמוש דיירי אותו
הבית בלבד.

(ב) כאשר יזבנה מרתף כנ"ל, לא יורשה מבנה של נספח נפרד.

(ג) גובהו של מרתף כנ"ל לא יעלה על 2.20 מטר.

2. במגרש מדרוני, דהיינו כאשר פני המגרש הטבעיים נמוכים מגובה
הדרך הסמוכה לו והמדרון נמשך לרחוב המקביל, מותר לבנות דירת
מרתף או משרד בתנאי כי:

(א) שטח הבנוי של המרתף לא יעלה על 40% משטח בניה המותר לקומה
אחת.

(ב) גובה פני רצפת המרתף יהיה לפחות 1/2 מטר מעל פני הקרקע
הטבעית.

(ג) יובטח ניקוז וחכור לרשת הביוב לשביעות רצונו של מהנדס
העיריה.

(ד) גובהו של מרתף כזה יאושר ע"י מהנדס העיריה, ולא יעלה על
2.70 מטר.

7/..

מדינת ישראל
הועדה המחוזית
לבניה ולתכנון ערים
מחוז תל-אביב

ה) כמגורשים עליהם ייכנוו בהי מגורים מעל קומת עמודים מפולשח, לא ייבנו מרתפים לצרכי מגורים או משרדים.

3. א) באיזור חזית חנויות יורשו מרתפים מתחת לחנויות ויחברו עם חדרי מדרגות פנימיים או מעליה בין החנות והמרתף, בתנאי שחיה מהם יציאה נוספת לשעה חרום לפי דרישה המהנדס. המרתף ישמש לאחסנת סחורות של החנות בלבד.

ב) באזורים מסחריים ובאזורים של יחידה מסחרית; מותרת הקמת מרתפים כמו באזור חזית חנויות וכן לצרכי מחסנים נפרדים ללא קשר עם החנויות למעלה, בתנאי שחיה יציאה מהם לשעה חרום לפי דרישת המהנדס.

ג) שטח המרתפים לא יעלה על 50% משטח קומה רגילה, אלא אם תקבע אחרת הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.
ד) אין להבליט מרתף מעבר לקווי בניה חוקיים, אלא אם תקבע אחרת הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.
ה) שטח המרתף יוכל לשמש לחניה כלי רכב אם חדרוש זאת הועדה המקומית.

ט. תקון סעיף 31 - רשימת החכליות

להוסיף כתכנית הראשית:

1) 31-א' - לגבי חכליות שלא פורטו מפורשות ברשימת החכליות, חחליט הועדה המקומית על פי גזרה שוה (אנלוגיה) בהשוואה לחכליות הרשומות לאיזור הנידון.

2) באיזורי מגורים א', א'-1, א'-2, א'-3, ב', ב'-1, ג', ג'-1, ד' -

א) סעיף משנה 28 מרשימת החכליות יחבטל, ובמקומו יבוא:
"מלאכות בית המעסיקות אח בני משפחה אח הגרים בדירה, בתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לרעש, לכלוך, ריח רע או לכל הפרעה אחרת, ובתנאי נוסף שלא ישחמשו במכוונות מונעות בכוח, ולא יציגו סחורות או פרסומת מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבניין".

ב) בדרך 3 של התכנית הראשית לתקן הפרט "רשות הבריאות" ע"י מחיקת המלה "חברואה" ובמקומה תבוא "רפואה".

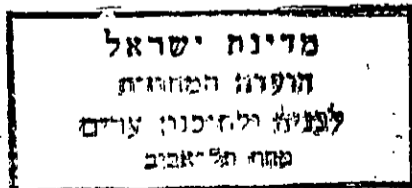
י. תנאי למתן רשיון חעודת גמר

לא ינתן היחר לבנין בית בשטח התכנית, אלא אם החחייב בעל הנכסים למלא אחרי התנאים שנקבעו ע"י הועדה המקומית; לא תנתן חעודת גמר לבניה כל עוד לא יוחאס גובה הקרקע לגובה הכבישים הסמוכים, ויעשו הסידורים המתאימים שנקבעו בתנאי הרשיון, וכן למניעת שטפונות כהחאס לדרישות מהנדס העיר.

כתנאי נוסף למתן היחר בניה בשטח התכנית, יהיה כדלהלן:
קיים על המגדש מכנה, חייב בעל הנכס להרסו עם קבלת רשיון בניה לקומת עמודים מפולשח. לאחר הריסת המכנה חחן הועדה המקומית רשיון בניה ליחר קומת הבנין כהחאס לתכנית.

יא. הריסת בנינים:

כל בנין שהוא בניגוד לתקנות התכנית הנ"ל, ייהרס לפי דרישה מאת הועדה המקומית, ושיירי המפולח יסולקו ע"י בעלי הנכסים, מהקרקע.



מס השבחה ובנייה הוצאות: י.ב.

הועדה המקומית חטיל על כעלי הנכסים וחגבה מסי השבחה והוצאות בצוע התכנית בהחאם לסעיפים המתאימים בפקודה בנין ערים, 1936.

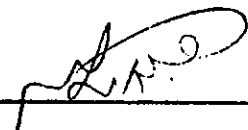
10. יחט תכנית זו


לתכנית הראשית: כל דבר האמור בתכנית זו, מחייב בשטחים של התכנית הראשית כמדה שהם נכללו בתכנית זו, דהיינו: השטחים הצבועים בחשריט. החגלתה סחירה בין הוראותיה של התכנית הראשית ובין הוראותיה של תכנית זו, זיהו רואים הוראותיה של תכנית זו כמכריעות.

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936

מרחב תכנון עיר... ח.א.ו.
תכנית מתאר מס'... 2/1/1
תקף... לתכנית מתאר מס'... 1/1
מרשח בזה להקנות תוקף לתכנית הנ"ל

שר הפנים
12.6.64

חתימת היוזמים:


חתימת מהנדס העיר:


התקבלה הנ"ל מחוקנות בהחאם להחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 195 מיום 9.12.63.

יו"ר הועדה המקומית
לבנין ולתכנון עיר
חולון

חולון, 12.2.64.

הועדה המקומית לבנין ולתכנון עיר חולון

תכנית 2
מס' 122/64
מיום 9.8.64

היתה בדין בועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר חולון
בישיבתה מס' 122/64 מיום 9.8.64
והחלט להעבירה לוועדה המחוזית לבנייה ולתכנון עיר -
בהחזתה להחלטתה מס' 122/64

יו"ר הועדה
5.8.64

הועדה המקומית לבנין ולתכנון עיר חולון

תכנית 2
מס' 113/63
מיום 11.8.63

היתה בדין בועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר חולון
בישיבתה מס' 113/63 מיום 11.8.63
והחלט להעבירה לוועדה המחוזית לבנייה ולתכנון עיר -
בהחזתה להחלטתה מס' 113/63

יו"ר הועדה
5.8.1963

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936

ועדה מחוזית לבנייה ולתכנון ערים
מחוז תל-אביב

מס' 225
מיום 24.5.65

תוקף לתכנית לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936

ועדה מחוזית לבנייה ולתכנון ערים
מחוז תל-אביב

מס' 225
מיום 9.12.63

תוקף לתכנית לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון