

מחוז תל - אביב
תכנית מרחב תכנון מקומי - חולון
תכנית מתאר מס' ח/ 415
מתחם - גיל

500 2908

שינוי לתכנית "ח- 277 " ו "ח- 1 " על תיקוניה

התכנית כוללת שטחים לאחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מס' ח/ 415 "מתחם - גיל", שנוי לתכנית "ח- 277 " ו "ח- 1 " על תיקוניה (להלן התכנית הראשית)

2. מסמכי התכנית

- התכנית כוללת:
- א. תקנון ובו 7 דפי הוראות בכתב.
- ב. תשריט בקנה מידה 1:1000 כולל טבלאות שטחים.
- ג. נספח תנועה עקרוני.
- ד. הצעת בינוי עקרונית
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה

3. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט והכולל את החלקות הבאות:

גוש 6018 : חלקות : 104,97,96,95

חלקי חלקות : 234,101,92

גוש 6019 : חלקות : 444 ,440 ,349 ,332 ,288 ,283 ,268 ,267 ,266 , 245

חלקי חלקות : 305,249

4. גבולות התכנית

מצפון: רח' פרופ' שור

ממזרח: רח' ירמיהו

ממערב: רח' הנביאים

מדרום : רח' ישעיהו ושורת החלקות לאורך רח' יאיר הגלעדי.

5. שטח התכנית

כ- 33 דונם.

6. יוזם התכנית

מנהל מקרקעי ישראל ועיריית חולון

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

8. עורך התכנית

אד' דורון צפרייר
רח' הסרן דב 20
ג.ג. 52222
טל' 03-6314021

9. מטרת התכנית

לקבוע הוראות תנאים והנחיות שיביאו ל:
- פיתוח שטח התכנית לשם הקמת שכונת מגורים בת 120 יח'ד, וכן כיכר ציבורית עם מרכז מסחרי
ובניני ציבור

כל זאת ע"י:

1. התונית רשת דרכים חדשה וחניה ציבורית.
2. קבעת אזור מגורים מיוחד ובו 120 יח'ד בשטח של 14,400 מ'ר (ובתוספת שטחי שרות) ובגובה מירבי של 3 קומות וקומה חלקית נוספת. אזור מסחרי בשטח בנוי של 1000 מ'ר (ובתוספת שטחי שרות), ועד לגובה מירבי של 6 מ', וכן תכליות, היקף הבניה והוראות הבניה בהם, והוראה להכנת תכנית בינוי ועיצוב.
3. הקצאת מגרש לבניני ציבור בהיקף בניה של 120% (בתוספת שטחי שרות) ועד לגובה מירבי של 15 מ' וש.צ.פ. והוראות הבניה בהם.
4. התאמת גבולות בין מגרשים, באזור מגורים א' שלאורך רח' יאיר הגלעדי, לחלוקה הרשומה, וקביעת הוראות מיוחדות לחלק מהם. (אזור מגורים א' עם הוראות מיוחדות)
5. שנוי מאזור מגורים מיוחד לאזור מסחרי והפקעות לצרכי ציבור
6. שנוי מדרך לאזור מגורים מיוחד, אזור מגורים א' ואזור לבניני ציבור.
7. שנויים ביעודם של שטחים במסגרת השטחים הציבוריים.

בהתאם לאמור לעיל, לשנות את הוראות התכניות החלות בשטח התכנית.

הוראות התכנית

התכנית כוללת הוראות תכנית מפורטת

10. אזור מגורים מיוחד צבוע בתשריט בצבע כתום בהיר מותחם בכתם כהה.

10.1 תכליות

א. מגורים

ב. מועדון תקבות וספורט לדיירי המגרש

10.2 מספר יח'ד והיקף הבניה

א. תותר הקמתן של 120 יח'ד בכל שטח המגרש.

ב. היקף הבניה לא יעלה על המפורט להלן:

- שטח עקרי מעל מפלס הכניסה :

- שטחי שרות מעל מפלס הכניסה:

- שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה:

14,400 מ'ר (120 יח'ד בממוצע)

4,000 מ'ר (כ- 33.3 יח'ד בממוצע)

2,000 מ'ר ובנוסף עד 10,000 מ'ר

לשם חניה לדיירי המגרש.

ג. בנוסף לאמור לעיל, תותר הקמת מועדון תרבות וספורט לדיירי המגרש בשטח כולל שלא

יעלה על 300 מ'ר שטח עיקרי, מעל או מתחת למפלס הכניסה. מיקומו של המבנה ומאפיניו

יקבעו בתכנית בינוי ועיצוב כמפורט בס' 10.8 בכפוף להוראות תכנית זו.

10.3 גובה הבניה

א. גובה הבנינים יהיה 3 קומות ללא קומת עמדים.

ב. תותר בניה של קומה חלקית נוספת, מעל הקומה השלישית, בהיקף שלא יעלה על 65%

מתכסית המבנה במסגרת היקף הבניה המותר.

הכל כפי שיקבע בתכנית בינוי ועיצוב כמפורט בס' 10.8 להלן

10.4 קווי בנין ומרחקים בין בנינים.

- א. קווי הבנין המינימליים לדרכים יהיו כמצוין בתשריט.
 ב. קווי הבנין לש.צ.פ. ולשטח פרטי עם זיקת הנאה למעבר לציבור יהיה "0". במסגרת תכנית בינוי ועיצוב (כמפורט בסעיף 10.8), יקבעו קווי בנין מחייבים באופן שיבטיח התאמה לבינוי המוצע.
 ג. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך המגרש, יקבע בתכנית בינוי ועיצוב.

10.5 מרתפים, קומת מסד.

- א. תותר התקנת מרתפים עד לגבולות המגרש ועד לעומק של 2 קומות, וכפוף להוראות תכנית בניו ועיצוב ע"פ ס' 10.8.
 ב. במקומות אשר נדרש כך מתנאי הסופוגרפיה ובהסכמת מהנדס העיר, ניתן להתיר הקמת קומת מסד, במקום קומת המרתף העליונה.
 ג. השימוש במרתפים ובקומת המסד יהיה לשטחי שרות כמפורט בחוק, לצרכי חניה, וכן למועדון תרבות וספורט כמפורט בתכנית זו.
 ד. יותרו שטחי שרות דירתיים במרתף ובקומת המסד וכן תותר הצמדתם לדירות שמעל, בהיקף שלא יעלה על 15 מ' לדירה.

10.6 חניה

- א. בתוך שטח המגרש יותקנו מקומות חניה תת-קרקעיים בהיקף שלא יפחת מהתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
 ב. מיקום הכניסות לחניה מתוך הדרכים המקיפות את המגרש, יהיה ע"פ נספח התנועה העירוני או נספח חלופי כמפורט בסעיף 10.8.

10.7 שטח פרטי עם זיקת הנאה למעבר לציבור. (ש.פ.ז.)

- א. בתחום המגרש, במקום המצוין באופן עקרוני לכך בתשריט, יוקצה שטח פתוח לציבור במפלס הקרקע המתוכנן, ותרשם בו זיקת הנאה לציבור.
 ב. הש.פ.ז. ישמש כמעבר חופשי לציבור להלכי רגל, וכן יוגדרו בו רחבות מגוננות ופינות משחק לשימוש הציבור.
 ג. מיקומו ומימדיו הסופיים של הש.פ.ז. יקבעו בתכנית בינוי ועיצוב כמפורט בסעיף 10.8 ובתנאי שיעמד בתנאים הבאים:
 - שטחו לא יפחת בכל מקרה מ- 3400 מ"ר סה"כ.
 - מיקומו יאפשר קשר של הולכי רגל בין האזורים השונים המקיפים את המגרש כמתואר בתשריט.
 - רוחב החלקים המשמשים כשבילים, לא יפחת מ- 8 מ'.
 ד. תותר התקנת מרתפים מתחת לש.פ.ז. ובתנאי שתובטח האפשרות לגינון ונטיעות לשביעות רצון הועדה המקומית.
 ה. במסגרת תכנית בינוי ועיצוב רשאית הועדה המקומית להתיר במקומות מסוימים בניה מעל הש.פ.ז. לתכליות המותרות במגרש במימדים ובמפתחים שיבטיחו מעבר חופשי ותפקוד השטח.
 השטחים המקורים שמתחת לבניה זו, כמפלס הקרקע, לא יעלו על 800 מ"ר ויחשבו שטחי שרות בנוסף למפורט בסעיף 10.2 דלעיל.
 ו. בנוסף לאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לדרוש, במסגרת תכנית בינוי ועיצוב כמפורט בס' 10.8, הקצאת שטחים לאורך רח' יאיד הגלעדי לשם הרחבה מקומית של הדרך כדי לאפשר סיבוב כלי רכב. בשטחים אלה תרשם זיקת מעבר לציבור לכלי רכב.

10.8 תכנית בינוי ועיצוב

- א. היתרי בניה באזור מגורים מיוחד יותנו בהכנת תכנית בינוי ועיצוב לאיזור כולו על בסיס הצעת הבינוי העקרונית ונספח התנועה המהווים חלק מתכנית זו, ואישורם ע"י הועדה המקומית.
 ב. הוראות תכנית הבינוי ועיצוב תהינה כפופות להוראות תכנית זו, ובין היתר בכל האמור למס' קומות, קווי בנין וכן ההוראות המחייבות הכלולות בנספח התנועה

- ג. תכנית בינוי ועיצוב תכלול בין היתר הוראות בנושאים הבאים:
- התוויה סופית של שטח פרטי עם זיקת מעבר לציבור ואופן פיתוחו כמפורט בסעיף 10.7 דלעייל.
 - הגדרת מגרשים לשם חלוקה נוספת, והיקף הבניה בכל אחד מהם - הכל בכפוף להוראות תכנית זו.
 - גבהי הקרקע המתוכננת, מפלסי הכניסה למבנים השונים וגבהיהם הסופיים בכפוף להוראות תכנית זו.
 - העמדה של המבנים, והמרחקים ביניהם, וקווי בניה מחייבים.
 - מאפיינים אדריכליים של הבניה, כולל חומרי גמר עיקריים.
 - קווי בנין למרתפים ולקומת המסד לעבר חזיתות המגרש לדרך, באופן שיאפשר גינון ונטיעות לשביעות רצון הועדה המקומית.
 - מאפייני פיתוח של השטחים הפתוחים במגרש, אזורי גינון ונטיעות.
 - מיקומו ומאפייניו של מועדון תרבות וספורט כמפורט בס' 10.2 ג.
 - נספח תנועה חלופי לנספח של תכנית זו שאינו סותר את הוראות התכנית. במידה ונדרש כך מאופי הבינוי המוצע.
 - זאת עם ידרש כך מאופי הבינוי המוצע ותפקוד המגרש.

ד. בנוסף לאמור לעיל, רשאי מהנדס העיר לדרוש התיחסות לנושאים נוספים כגון גדלי דירות מינימליים ומכסימליים, הצמדת חלקי מגרש לדירות בקומת קרקע והצמדת גגות לדירות עליונות הכל כדי להבטיח רווחה מירבית לדיירים.

11. אזור מגורים א'. צבוע בתשריט בצבע כתום

- 11.1 . על אזור מגורים א' תחולנה הוראות התכנית הראשית.
- 11.2 . על אף האמור לעיל, תהיינה הוראות הבניה במגרשים 701 ו- 702 המסומנים בתשריט כ" אזור הוראות מיוחדות " כלהלן:
- הגבול בין המגרשים האמורים יהיה חופף לגבול בין חלקות 440 ו- 444 בגוש 6019, ע'פ החלוקה הרשומה, וכמפורט בתשריט.
 - במגרש מס' 701 - (חלק מחלקה 440 בגוש 6019): תותר בניה בהיקף מירבי של 540 מ'ר.
 - במגרש מס' 702 - (חלק מחלקה 444 בגוש 6019): תותר בניה בהיקף מירבי של 490 מ'ר.
 - יותרו חדרי יציאה לגג בנוסף למפורט לעיל, לפי תיקון 4.4 של התכנית הראשית.
 - מס' יח'ד לא יעלה על 3 יח'ד למגרש.
 - מס' הקומות לא יעלה על 2.
 - קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

12. אזור מגורים ג'. צבוע בתשריט בצבע צהב

המגרשים באזור זה נכללו בתכנית לשם התיחסות למערך תנועה חניה ונגישות כמפורט בתכנית.

על אזור מגורים ג' תחולנה הוראות התכנית הראשית.

13. אזור מסחרי. צבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בסגול.

13.1 תכליות

מסחר קמעונאי ושרותים אישיים, ובתנאי שיאושרו ע"י מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה של העיריה.

13.2 היקף הבניה

א. היקף הבניה לא יעלה על המפורט לעיל:	
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה	1000 מ'ר
שטחי שדות מעל מפלס הכניסה	400 מ'ר
שטחי שדות מתחת למפלס הכניסה	1000 מ'ר

ב. תותר הקמת יציעים בהיקף שלא יעלה על מחצית שטחה הכולל של קומת הקרקע, במסגרת שטחי הבניה המותרים מעל מפלס הכניסה.

ג. מעברים ציבוריים וקולונדות בכפוף לחוק ועד לשטח מירבי של 400 מ'ר, יחשבו כשטחי שדות בנוסף למפורט בסעיף א' קטן דלעייל.

13.3 גובה הבניה

- א. תותר בניה של קומה אחת וקומת יציע.
 ב. גובה הבניה לא יעלה על 6 מ'.

13.4 קווי הבניה

- א. קווי הבניה לדרכים יהיו כמפורט בתשריט.
 ב. קווי הבניה לש.צ.פ ולחניה הציבורית יהיו "ס".
 ג. על אף האמור בסעיף קטן א' דלעייל, תותר חריגה מקווי הבניה לדרך ועד לקו המגרש לשם קולונדות ומעברים ציבוריים אשר ישולבו עם המדרכות שבתחום הדרך.

13.5 מרתפים

- א. תותר התקנת מרתף בעומק של קומה אחת ו עד גבולות המגרש.

13.6 חניה

- א. מקומות חניה למסחר וחניה תפעולית, יותקנו ע"פ התקן במגרש המיועד לחניה פתוחה לציבור ובתחום הדרך. (בהתאם לנספח התנועה של תכנית זו או נספח חלופי כפי שיאושר ע"י רשויות התנועה והוועדה המקומית).

14. אזור לבניני ציבור. צבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה.

14.1 תכליות

- התכליות יקבעו ע"י הוועדה המקומית לשם הקמת בניני חינוך, תרבות, דת ובריאות.

14.2 היקף הבניה

- א. אחזי הבניה לא יעלו על המפורט להלן:
- | | |
|------|--------------------------------|
| 120% | - שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה : |
| 30% | - שטחי שרות מעל מפלס הכניסה : |
| 200% | - שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה: |
- ב. תכסית המגרש לא תעלה על 65% כולל כל המבנים והמתקנים שמעל מפלס הכניסה

14.3 גובה הבניה

- א. גובה הבניה לא יעלה על 15 מ' מעל מפלס הדרך הסמוכה לבנין.

14.5 קווי הבניה

- א. קווי הבניה המירביים לדרכים יהיו כמסומן בתשריט
 ב. קווי הבניה המירביים לש.צ.פ ולחניון הציבורי יהיו "ס". תותר פתיחת חלונות וכניסות ממגרשים אלה

14.6 מרתפים

- א. תותר התקנת מרתפים בגבולות המגרש ועד לעומק של 2 קומות כשטחי שרות כמפורט בחוק, לתכליות במגרש, ולחניה.
 ב. במסגרת היתר בניה להקמת המבנים במגרש יותר שמוש במרתפים לשטח עיקרי, ובלבד שיהיה במסגרת היקף הבניה לשטח עיקרי כמפורט בסעיף 14.2 דלעייל.

14.7 חניה

- א. מקומות חניה יותקנו ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה בתחום המגרש ו/או החניה הציבורית הסמוכה, באישור הוועדה המקומית

15. ש.צ.פ. צבוע בתשריט בצבע ידוק

15.1 תכליות ושטחי בניה.

השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו כגנים, כיכרות ושבילים ויותר בהם שימושי רווחה ונופש והקמת מתקנים התואמים את אופי השמוש במגרש ולשם התאמתו ליעודו ולשם תפעולו.
סך שטחיהם של מתקנים מבוניי שיש בהם שטחי בניה כמפורט, לא יעלה על 10% משטח המגרש.

16. דרכים

א. הדרכים הקיימות והמוצעות בתחום התכנית תשמנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל כמתואר בנספח התנועה העירוני.
ב. הדרכים המשולבות תשמנה במשולב לתנועת כלי רכב והולכי רגל תוך מתן עדיפות להולכי הרגל.
ג. השטחים המסומנים כדרכים לביטול יצורפו למגרשים כמתואר בתשריט ויהיו לחלק מהם.

הוראות מיחדות17. הפקעות ורשום שטחים צבוריים.

כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית - הדרכים למיניהם, הש.צ.פ., האזור לבניני ציבור והחניה הציבורית יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית חולון בספרי המקרקעין, ו/או ירשמו כך במסגרת אחד וחלוקה חדשה.

18. הריסות ופינויים

א. התרי בניה ואכלוס באזור המגורים המיוחד מותנים בשלבויות שתבטיח פינויים והריסתם של המבנים הקיימים בתחומם ובתחום הדרכים המוצעות והש.צ.פ. הסמוכים לו. הכל כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר.
ב. התרי בניה באזור המסחר מותנים בפינויים והריסתם של מבנים קיימים בתחום החניה הציבורית והדרכים הסמוכות לו.

19. אחד וחלוקה

התכנית כוללת שטחים מתוך חלקה 234, חלקה 101 בגוש 6018, וחלקה 332 בגוש 6019, לאחד ולחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים - מנהל מקרקעי ישראל ועיריית חולון. התרי בניה בהם יותנו בהבטחת ביצוע החלוקה, באישור מהנדס העיר.

20. תשתיות

היזם יכין לשטח התכנית תשתית לחשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקח, תעול וכיוב' בתאום עם העירייה והגורמים המוסמכים.
כל התשתיות תהינה תת-קרקעיות.
התרי בניה בתחום התכנית יהיו מותנים בהסכמה בין העירייה והיזם לענין בצוע התשתיות.

טבלת עוד לזכויות והוראות במגוונים לזכויות בתכנית ח/415 - מתנת גיל.
 (טבלה זו אינה חלק ממסמכי התכנית.)

לאחר		קודי בנין	תכנית	גובה	מס' יחיד	שטח בניה תת קרקעי (מ"ר) עקרי	שטח בניה על הקרקע (מ"ר) עקרי	שטח בניה על הקרקע (מ"ר) עקרי	מס' מנרש	צבע בתשריט	יעוד	
לצד	חזית	ק	תכנית הראשית	גובה התכנית הראשית	3 למגווש	ע"פ התכנית הראשית	ע"פ התכנית הראשית	ע"פ התכנית הראשית	703,704	כחום	מגורים א	
4	3	ע"פ תשריט	ע"פ התכנית הראשית	ע"פ התכנית הראשית	3 למגווש	ע"פ התכנית הראשית	ע"פ התכנית הראשית	ע"פ התכנית הראשית	701,702	כחום עם אלמנטים תכלית	מגורים א הוראות מיוחדות	
ע"פ התכנית הראשית												
* הערה		ע"פ תשריט	ע"פ התכנית הראשית	3 + בנייה נעל הגג	120	2000 מ"ר +10000 לשם תניה	300 מ"ר (אופציה לתועדון)	4000 מ"ר	14400 מ"ר 300+ אופציה לתועדון	1001	כחום בת"ר	מגורים מיוחד
* הערה		ע"פ תשריט	ע"פ התכנית הראשית	קומה קומה קומה + יציא		1000		400 מ"ר	1000 מ"ר	901	אפור	אזור מסחרי
* הערה		ע"פ תשריט	ע"פ התכנית הראשית	15 מ' ת'		200%		30%	120%	501	חום	בנין ציבור
מס' מנרש 803,802												

* הערה : במקומות המצוינים בטבלה כ * הערה יש בהוראות התכנית מידע נוסף על המפורט בטבלה

משרד המגורים
 ת"ד 1000
 6100000