

5006723

49.06

מסדמת מס  
2

מחוז תל-אביב

**מרחב תכנון מקומי חולון**

**תוכנית מתאר מספר ח-מק/400 ד'**

**"מבני ציבור בפארק פרס"**

**שינוי לתוכניות המתאר ח/1, ח/1 תיקון 8, ח/1 תיקון 15,**

**ח/146 א', ח/400, ח/400 א', ח/מק/400 ג'.**

תוכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

**1. שם תוכנית** תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מספר ח-מק/400 ד', "מבני ציבור בפארק

פרס", שינוי לתוכניות מתאר:

שינוי לתוכניות מתאר:

596,	י.פ.	23.04.1958	בתוקף מיום	ח-1
3683,	י.פ.	30.07.1989	בתוקף מיום	ח-1 תיקון 8
4644,	י.פ.	17.05.1998	בתוקף מיום	ח-1 תיקון 15
3571,	י.פ.	13.07.1988	בתוקף מיום	ח-400
4915,	י.פ.	05.09.2000	בתוקף מיום	ח-400 א'
5258,	י.פ.	25.12.2003	בתוקף מיום	ח-מק/400 ג'
ולתוכנית מפורטת:				
2213,	י.פ.	14.4.1976	בתוקף מיום	ח-146 א'

תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.  
להלן: "התוכנית הראשית".

**2. המקום:** מחוז: תל-אביב

נפה: תל-אביב - יפו

עיר: חולון

שכונה: קרית שרת / פארק פרס

גוש: 6763 חלקי חלקות 5.

גוש: 6737 חלקות 421,423 חלקי חלקות 419,49-47,6

גוש: 6736 חלקות 20-22,31-33,37-39,49-56,70-80

חלקי חלקות 123,103,99-101,81,90,69,68,58,57,48,36,30,19

גוש: 6755 חלקי חלקות 286.

גוש: 6764 חלקי חלקות 1.

גוש: 7342 חלקי חלקות 107.

3. גבולות התוכנית
- בצפון: רחוב מפרץ שלמה.  
במערב: המשך רחוב משה שרת.  
בדרום: גבול תכנית מתאר ח/1 תיקון 3.  
במזרח: שדרות ירושלים.
4. תחולת התוכנית  
תוכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה והערוד בקנה מידה 1:5000 ו-1:1250.
5. מסמכי התוכנית  
התוכנית כוללת:  
6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית").  
תשריט ערוך בקנה מידה 1:5000 ו-1:1250 (להלן "התשריט").  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. שטח התוכנית  
267.67 דונם.
7. יזום התוכנית  
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון, רח' ויצמן 58 חולון, טל. 5027481.
8. בעל הקרקע  
עיריית חולון, ויצמן 58 חולון, טל. 5027481.
9. עורך התוכנית  
אדר' אריה קוץ, תא מתכננים בע"מ, נחלת יצחק 28 ת"א. טל. 6090827,  
פקס. 6957704.
10. מטרת התוכנית  
לשפר את הבינוי של פארק פרס ואת תדמית רחוב מפרץ שלמה על ידי שילוב בנייני הציבור בתוך תחומי הפארק תוך הגדלת המגרש לבנייני ציבור, כל זאת על ידי:
- 10.1 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים להעברת השטחים לבנייני ציבור שבצפון המתחם למרכז פארק פרס.
- 10.2 הגדלת השטח לבנייני ציבור לגודל של 15 דונם (מגרש מוצע 2080) על חשבון השטח הפרטי הפתוח.
- 10.3 קביעת זכויות בניה למגרש לבנייני ציבור (מגרש מוצע 2080) בזכויות כאמור בתכנית המתאר המקומית ח/1 על שינוייה, לצורך הקמתו, בין היתר, של אולם ספורט בשטח בניה של 16,000 מ"ר, בתכסית בניה 80%.

10.4. העברת זכויות ממגרש מוצע 2080 (שטח לבנייני ציבור כמצויין בסעיף 10.2), בהיקף של 4,000 מ"ר לשטח מגרש קיים 968 ( "יימית 2000") לשיפור הבינוי והשרות של בריכת השחיה והמתקנים הנלווים.

10.5. העברת זכויות ממגרש מוצע 2080 (שטח לבנייני ציבור), בהיקף של 4,000 מ"ר לשטח מגרש קיים 1000 (מגרש מוצע 2000 - "פארק פרס") עבור השימושים המותרים בפארק.

10.6. העתקת זכויות הבניה למסעדה ממגרש 565 א' בצפון המתחם, למגרש מוצע 2000 (מגרש קיים 1000- השטח הפנימי של הפארק), באזור הבינוי.

10.7. שינוי בהתאם לכך של התכנית הראשית על פי סמכות הועדה המקומית מכח סעיף 62א לחוק התכנון והבניה.

#### 11. התוכנית הראשית תשונה, על פי סעיף 62א' בחוק, בדלקמן:

11.1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, של מגרשים בתכנית הראשית, על פי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, כאמור בסעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבניה (להלן "החוק").

11.2. הגדלת שטחים שנקבעו בתוכנית הראשית לבנייני ציבור ושינוי במיקומם, כאמור בסעיף 62א (א) (3) לחוק.

11.3. שינוי חלוקת שטחי בנייה המותרים בתוכנית הראשית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה. השטח הכולל המותר לבנייה בייעוד שפ"פ גדל בפחות מ- 50%, כאמור בסעיף 62א (א) (6).

#### 12. הוראות התוכנית תוכנית זו כוללת הוראות של תוכנית מפורטת:

12.1. הוראות התוכנית הראשית ישונו כדלקמן:

12.1.1. מגרשים מספר 83, 84, 565, 565א', 966, 1000, שבתוכנית הראשית יאוחדו ויחולקו מחדש בהסכמת הבעלים, על-פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, ובהתאם לתשריט בתוכנית זו.

12.1.2. שטח מגרש מוצע חדש מספר 2080 המיועד ל"שטח לבנייני ציבור" יהיה 15,000 מ"ר. זכויות הבניה למגרש זה, בהיקף של 160% (על פי התכנית הראשית 40% לקומה X 4 קומות) עומדות על 24,000 מ"ר שטח עיקרי. חלק מזכויות אלו יועבר למגרשים אחרים בתכנית, כמפורט להלן.

- 12.1.3. סך השטח העיקרי ביעוד "שטח לבנייני ציבור" במגרש 2080 לא יעלה על 16,000 מ"ר. שטחי השרות יהיו בהתאם להחלטות ועדה מקומית לגבי התכנית הראשית. תכנית הבניה לא תוגבל ותקבע על פי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית כאמור בסעיף 12.1.6 להלן.
- 12.1.4. סה"כ השטח העיקרי ביעוד שפ"פ במגרש מס' 968 (י"מית ספארק המים של ישראל בחולון") יגדל ב- 4,000 מ"ר, העברה מכלל הזכויות המפורטות בסעיף 12.1.2 לעיל. סה"כ השטח במגרש מוצע מס' 2000 ("פארק פרס", מגרש קיים 1000) יגדל ב- 4,000 מ"ר מכלל הזכויות המפורטות בסעיף 12.1.2 לעיל.
- 12.1.5. בנוסף לאמור לעיל, יועברו זכויות הבנייה ממגרש מס' 565 א' (שטח פרטי פתוח עליו מתירה התכנית הראשית 250 מ"ר למסעדה ובית קפה) למגרש מוצע 2000 ומיקומה יקבע בתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.
- 12.1.6. תנאי להוצאת היתר בניה – במסגרת הוצאת היתר הבניה תאושר תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית, על ידי הועדה המקומית שתכלול את קווי הבנין, גובה המבנים, תכנית בינוי, אופי אדריכלי ויחס לבניינים שכנים ולתכנית הפארק.
- 12.1.7. במסגרת תכנית הבינוי האמורה רשאית הועדה המקומית להתיר חריגה מקו המגרש של מגרש 2080 של גגונים, בליטות אדריכליות, ארקדות, קולונדות, סתיו עמודים, מצללות וגשרים – כל אלו לשרות המשתמשים בפארק ולטובת קישור עם בניינים סמוכים במגרש מוצע 2000. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאשר שילובם של ייעודי קרקע ממגרש 2000 המוצע, בבנייני הציבור אשר במגרש 2080, בתנאי ששטחים אלו ייגרעו מסך זכויות הבניה של מגרש 2000 (פארק פרס, מגרש קיים 1000).
- 12.2. כל שאר הוראות התוכנית הראשית יישארו בעינן.
- 13. הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון:**
- 13.1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
- 13.2. הגבלות בניה בגין גובה, לרבות מכשול דקיק – התכנית ממוקמת בתחום הגבלות בניה הנובעות מהמגנליה, על פי הוראות תמ"א 2/4. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מתקנים טכניים, חדרי מעליות/שרות, מעקות בטיחות, אנטנות, עמודי תאורה, עגרונים לבניה וכו', הינו על פי הוראות תמ"א 2/4 ותשריט תכנית זו, ואין לחרוג ממנו.

13.3 הגבלות בניה בגין רעש מטוסים – התכנית ממוקמת בתחום רעש מטוסים – מר"מ 2, על פי הוראות תמ"א 2/4. תותר הקמת והפעלת תכליות התואמות את המותר בהוראות והגבלות הבניה ושימושי הקרקע בגין רעש מטוסים על פי הוראות תמ"א 2/4, בלבד.

היתרי הבניה בכל תחום התכנית יהיו לשימושים המותרים על פי תמ"א 2/4 בלבד והמיגון האקוסטי יהי בהתאם לנספח א-2 בתמ"א 2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים".

13.4 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

14. יחס לתוכניות תקפות:

14.1 על תוכנית זו תחולנה "הוראות התוכנית הראשית". במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו ו"הוראות התוכנית הראשית", תכרענה הוראות תוכנית זו.

15. לוח הקצאות:

**מצב קיים**

מגרש	בעלות	יעוד	שטח בדונם
83	עיריית חולון	שב"צ	3.292
84	עיריית חולון	שב"צ	3.717
565א'	עיריית חולון	שפ"פ	0.887
565	עיריית חולון	שצ"פ	8.500
966	עיריית חולון	שצ"פ	93.351
968	עיריית חולון	שפ"פ	48.258
1000	עיריית חולון	שפ"פ	76.415
1001	עיריית חולון	שצ"פ	28.631
1002	עיריית חולון	שצ"פ	4.622
		<b>סה"כ</b>	<b>267.673</b>

**מצב מוצע**

מגרש	בעלות	יעוד	שטח בדונם
2565	עיריית חולון	שצ"פ	12.679
2966	עיריית חולון	שצ"פ	97.067
2000	עיריית חולון	שפ"פ	61.364
2080	עיריית חולון	שב"צ	15.052
968	עיריית חולון	שפ"פ	48.258
1001	עיריית חולון	שצ"פ	28.631
1002	עיריית חולון	שצ"פ	4.622
		<b>סה"כ</b>	<b>267.673</b>

15. זמן ביצוע: 10 שנים.

16. חתימות:

אדר' מימי פלג  
מהנדסת העיר  
ומזכירת הוועדה המקומית  
לתכנון ולבניה - חולון

חתימת היוזם

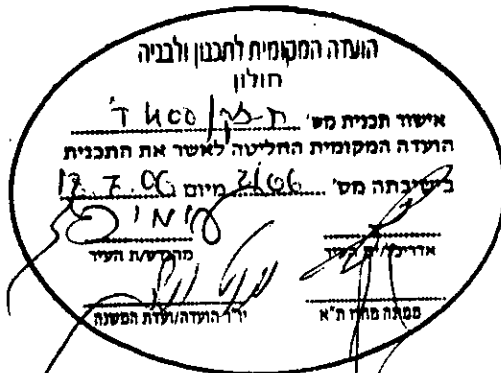
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון

חתימת בעלי הקרקע

עיריית חולון

חתימת המתכנן

אריה קוץ, תא מתכננים



תאריך עדכון: 29.08.2006