

תכנית מתאר מפורטת ח - 535

"שינוי בינוי לשטחי ציבור במתחם "נאות שושנים"
הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק
שינוי לתכניות מתאר מקומיות ח-1, ח-1 תיקון 3, ח-1 תיקון 8,
ח-1 תיקון 15, ח-16, ולתוכניות מפורטות ח-147, ח-147א, ח-259,
ח-170, ח-171, ח-1/300א, ח-3/300א.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא:
תכנית מתאר מפורטת ח/ 535 - "שינוי בינוי לשטחי ציבור במתחם נאות שושנים".
שינוי לתוכניות:
תכנית מתאר ח-1, פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 596 מיום 23.4.58,
תכנית מתאר ח-1 תיקון 3, פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 2434 מיום 7.5.78,
תכנית מתאר ח-1 תיקון 8, פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 3686 מיום 30.7.89,
תכנית מתאר ח-1 תיקון 15 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 4644 מיום 17.5.98,
תכנית מתאר ח-16, פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 748 מיום 24.3.60,
תכנית מתאר ח-147 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 1257 מיום 17.1.66.
תכנית מתאר ח-147א פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 1463 מיום 18.7.68.
תכנית מתאר ח-259 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 3810 מיום 1.11.90.
תכנית מתאר ח-170 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 1490 מיום 12.12.68.
תכנית מתאר ח-171 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 1490 מיום 12.12.68.
תכנית ח-300, פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 4015 מיום 11.6.92,
תכנית ח-1/300א, פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 4000 מיום 7.5.92.
תכנית ח-3/300א פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 5131 מיום 21.11.02.
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
להלן "התכנית הראשית".

2. המקום:

מחוז: תל-אביב.
נפה: תל-אביב-יפו.
עיר: חולון.
שכונה: נאות שושנים.

גוש: 6021. חלקות: 963, 1083-1090, 1079, 1070-1071, 1066. ח"ח 1072
גוש: 6866. חלקות: 51, 36, 48, 22-29, 18. חלקי חלקה: 53, 49.
גוש: 6020. חלקות: 1029, 1023-1025, 1020. חלקי חלקה: 1027-1028.

3. גבולות התכנית:

בצפון: רח' התחיה.
במזרח: רח' יגאל ידין.
במערב: רח' ראש פינה.
בדרום: רח' גולדה מאיר.

4. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול בתחום השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, על
שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לבנייני ציבור וכבישים, והערוך בקנה
מידה 1:1250 ו-1:5000.

5. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת: 6 דפי הוראות בכתב (להלן – "הוראות התכנית").
גיליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:1250, 1:5000 ותוכנית בינוי מנחה
ערוכה בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
גיליון אחד של נספח תנועה ופיתוח מנחה ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן - "נספח
התנועה והפיתוח")
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

6. **שטח התכנית:**
99.587 דונם.

7. **יזום התכנית:**
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חולון.
ר'ח' ויצמן 58 חולון. טל': 5027481-03 פקס: 5017044-03.

8. **בעלי הקרקע:**
עיריית חולון.

9. **עורך התכנית:**
גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים טל': 6090949-03, פקס: 6953703-03
ר'ח' נחלת יצחק 28, ת"א 67448.

10. **מטרות התכנית:**
לשנות מערך השטחים הציבוריים במרכז השכונה במטרה ליצור גן ציבורי
שכונתי גדול שסביבו יתפתחו השימושים הציבוריים תוך שמירה על סך
השטחים לבנייני ציבור וכל זאת ע"י:

- 10.1 שינוי יעוד חלקות משביל להולכי רגל, שצ"פ, שב"צ, דרך קיימת, שטח
ספורט בתחום מבני ציבור לאזור שצ"פ, שב"צ, שצ"פ עם חניה ודרך
חדשה.
- 10.2 הרחבת התכליות באזור לבנייני ציבור עפ"י התכליות המותרות
בתוכנית המתאר ח-1 על תיקוניה.
- 10.3 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז'.
- 10.4 שיפור מערך התנועה ע"י קביעת מעגלי תנועה בצמתים, גישה למבני
ציבור, הקצאת חניות ציבוריות, הפקעה לצורך קביעת והרחבת דרכים
וביטול דרכים.

11. **הוראות התכנית:**
תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

11.1 **האזור הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא "שטח ציבורי פתוח" וחלות
עליו ההוראות הבאות:**

11.1.1 **זכויות בניה:**

זכויות הבניה יקבעו בהתאם לתוכנית המתאר ח-1 על תיקוניה
ובנוסף תותר בניית שימושים תומכי פארק כמפורט בסעיף
11.1.2 שלהלן.

11.1.2 **שימושים מותרים:**

תותר הקמת גשרי הולכי רגל ואופניים, במות, מתקני משחק,
הצבת פסלים, עבודות פיתוח הכוללות גינות, נטיעות שבילים

וריהוט גן, הקמת תיאטרון פתוח, מתקנים הנדסיים,
פרגולות ומבנים לשרות קהל המשתמשים. המעבר לרכב חרום
המסומן בתשריט ישמש לרכב חרום בלבד.

11.1.3 גובה המבנים:

- א. גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת ו/או 5 מ' ממפלס הקרקע הסמוכה.
- ב. תותר הקמת פסלים, אנטנות ומתקנים עד גובה 15 מ' ממפלס הקרקע הסמוכה.

11.1.4 חומרי גמר:

מבנים ופיתוח יחופו באבן טבעית בשילוב עם אלמנטים מטויחים ובאישור מהנדס העיר.

11.1.5 פיתוח השטחים הציבוריים:

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח ואישורה ע"י מהנדס העיר, התכנית תכלול:
- א. העמדת מבנים לרבות מתקנים הנדסיים.
 - ב. ניקוז פני הקרקע והצגת פתרונות לחלחול והחדרת מי גשמים כאשר מפלס השטחים המגוננים יהיה נמוך יותר מהרחבות, השבילים והחניות הגובלים בו.
 - בנוסף מגרש 113 ישמש כאזור חלחול שקיבולתו תקבע ע"י מח' מים וביוב.
 - ג. יש להציג את פירוט החומרים תוך הקפדה על איכותם ואחידותם של המרכיבים הבאים: גינון, ריצוף, שבילי גישה לבנייני הציבור הגובלים, סידורי גדרות ומעקות, פיתוח המדרכות הגובלות, עמודי תאורה ושילוט.
 - ד. יש לשלב בתוכנית הפיתוח תוואי לשבילי אופניים.

11.1.6 מעבר לרכב חרום והצלה

מגרש 115 יאפשר מעבר לרכב חרום והצלה למגרשים 1085 ו-1086.

11.2 האזור הצבוע בתשריט בצבע חום, מותחם חום, הוא "אזור לבנייני ציבור" וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. זכויות הבניה יהיו עפ"י תוכנית המתאר ח-1 על תיקוניה.
- ב. התכליות יהיו עפ"י תכנית המתאר ח-1 על תיקוניה.
- ג. חומרי גמר: מבני הציבור וכיכרות הכניסה יחופו באבן קשיחה ואיכותית באישור מהנדס העיר.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית עיצוב ופיתוח ואישורה ע"י מהנדס העיר, התכנית תכלול:
 - 1ד. העמדת המבנה, שבילי גישה, ריצופים וסידורי גדרות.
 - 2ד. ניקוז פני הקרקע והצגת פתרונות לחלחול והחדרת מי גשמים כלפי השטחים המגוננים.
 - 3ד. פינוי אשפה עפ"י תקנות התכנון והבנייה ומפרטי ביצוע עירוניים.
- ה. במסגרת פיתוח השב"צ יפותחו בהתאמה גם שטחי השצ"פ.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית חלוקה למגרש 105 באישור ועדה מקומית.

מ א ש ר ת

11.3 האזור הצבוע בתכנית בצבע ירוק, מותחם בירוק כהה הוא "שטח פרטי פתוח" וחלות עליו ההוראות הבאות:

- 11.3.1 זכויות הבניה
 שטחי הבניה לא יעלו על 50 מ"ר מעל מפלס הקרקע - כולם למטרות שרות.
- 11.3.2 תכליות מותרות
 השטח מיועד למתקנים הנדסיים.
- 11.3.3 גובה ותכסית
 מספר הקומות המותר מעל פני הקרקע לא יעלה על קומה אחת, תכסית המבנה לא תעלה על 10% משטח המגרש.
- 11.3.4 קווי בנין
 3 מ' מכל גבולות החלקה.

12. פרצלציה

התכנית מאחדת ומחלקת מחדש את מגרשי השטחים הציבוריים.
 טבלת הקצאות:

חלקות - מצב קיים				
גוש	חלקה	מגרש	שטח רשום	יעוד
6021	1070	-	0.120	שביל להולכי רגל
	1071	-	3,187	שב"צ
	1072	-	6120	שב"פ
	1079	-	0.149	שב"פ
	1083	-	0.241	שב"פ
	1084	-	6,020	שב"צ
	1085	-	1,241	שב"צ
	1088	-	2,444	שב"פ
	1089	-	0.839	שביל להולכי רגל
6866	18	-	2,388	שב"צ
	22	-	4,573	שב"פ
	23	-	0.355	שביל להולכי רגל
	24	-	1,241	שב"צ
	25	F,A,25/1	0.451	שב"צ, דרך חדשה
	26	B,26/1	6,532	שב"פ, דרך חדשה
	27	-	9,784	שב"פ
	28	-	8,715	שב"צ
	29	C,29/1	2,535	שב"צ
	48	48/1	12,190	דרך
	53 חלק	-	0.674	דרך
6020	1024	D,1024/1	3,663	שב"פ
	1025	E,1025/1	0.541	שב"פ

מאוסרת

מגרשים מוצעים		
יעוד	שטח מגרש	מספר מגרש
שב"צ	7.820	102
שב"צ	1.706	103
שב"צ	3.761	104
שב"צ	9.018	105
שב"צ	9.821	108
שב"צ	2.210	109
שצ"פ	4.442	110
שצ"פ	0.140	111
שצ"פ	3.243	112
שצ"פ	13.924	113
שצ"פ	1.798	114
שצ"פ	4.588	115
שצ"פ	6.120	116
דרך	13.821	117
דרך	0.309	119
דרך	1.393	120
דרך	0.550	121

13. **תשתיות:**
 חיבורי מערכות מים, חשמל, גז וכו' יהיו תת קרקעיים.
 מתקנים כדוגמת פילרים, גמל מים וכו' ישולבו ויוסותרו בפיתוח באופן מוצנע.
14. **תנועה וחניה**
 החניה והסדרי התנועה יוסדרו בהתאם להנחיות עיריית חולון.
 החניה תהיה בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ויאושרו ע"י מחלקת התנועה של עיריית חולון.
 עם פיתוח השב"צ תהיה העדפה להעברת מירב החניות לתת הקרקע.
15. **תוכנית בינוי**
 תוכנית הבינוי תהיה מנחה בלבד וניתן יהיה לערוך בה שינויים באישור מהנדס העיר.
16. **נספח תנועה ופיתוח**
 נספח התנועה והפיתוח יהיה מנחה בלבד וניתן יהיה לערוך בו שינויים באישור מהנדס העיר.
17. **רישום שטחים ציבוריים**
 השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור ירשמו על שם עיריית חולון לפי חוק התכנון והבנייה.
18. **יחס לתכניות תקפות**

הוראות "התכנית הראשית" יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות "התכנית הראשית", תכרענה הוראות תכנית זו.

עיריית חולון
אגף אדריכלות
ותכנון עיר

05-06-2007

התקבל

לטיפול