

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ח' 146 ב'

שם תוכנית: מבנה ציבור ברח' חביבה רייק 16 – קריית שרת.

מחוז: תל אביב  
 מרחב תכנון מקומי: חולון  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה המשנה לתכנון ולבניה-חולון.</p> <p>שם התכנית: ח-146 ב'                      הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)</p> <p>תאריך: 31.5.11 ישיבה מס' 7/2011 המלצה לגעתוקף</p> <p>אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</p> <p>תאריך: " ישיבה מס' "</p> <p>י"ר הועדה: [חתימה] תאריך: 21.7.11</p> <p>מזכיר הועדה: [חתימה]</p>	

<p>פשרד המגיש מחוז תל-אביב                      חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965                      אישור תכנית מס' ח/146 ב'                      התכנית מאושרת                      מכח סעיף 108 ג' לחוק</p> <p>נילה אורון                      יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>10.8.11</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

## דברי הסבר לתוכנית

המגרש מסווג עפ"י תכנית מאושרת ח/146/א לאזור לבניינים ציבוריים כאשר התכליות המותרות הן: מעון יום וגן ילדים.  
התכנית מציעה להרחיב את התכליות המותרות ולאפשר את כל התכליות המותרות ביעוד לבניינים ציבור עפ"י הוראות התכנית המאושרת ח/1.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מבנה ציבור ברח' חביבה רייק 16 – קריית שרת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

ח'146 ב'

מספר התוכנית

0.93 ד'

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

26.06.2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינטה X	180.665
קואורדינטה Y	657.182

**1.5.2 תיאור מקום**

במזרח: רח' חביבה רייק  
בדרום: חלקה 192  
בצפון: חלקה 113  
במערב: ש.צ.פ.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית  
התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

נפה  
יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

תל - אביב יפו  
חולון  
קריית שרת  
חביבה רייק  
16

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7342	• מוסדר	• חלק מהגוש	193	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14.4.1976	2213	על תוכנית זו תחולנה הוראות התוכניות המאושרות ח/146/א כול עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	ח/146 א'
23.4.1958	596	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ח-1. בכל מקרה של שתירה יגברו הוראות תכנית מס' ח-1.	כפיפות	ח-1
26.6.2008	5824	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ח/2311. בכל מקרה של שתירה יגברו הוראות תכנית מס' ח/2311.	כפיפות	ח/2311
16.8.2007	5704	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/1138/א. בכל מקרה של שתירה יגברו הוראות תכנית מס' תמא/1138/א.	כפיפות	תמא/1138/א
14.4.2005	3537	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/38. בכל מקרה של שתירה יגברו הוראות תכנית מס' תמא/38.	כפיפות	תמא/38
17.5.1998	4644	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ח/1511. בכל מקרה של שתירה יגברו הוראות תכנית מס' ח/1511.	כפיפות	ח/1511
25/5/1997	4525	על תחום התכנית תלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון לענין גובה, מיכשול דקיק ורעש מטוסים מ"מ 1.	כפיפות	תמא/2/4

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי גידו הרשאגה	26.06.2011		13		• מחייב	הוראות התכנית
						1:2500 1:1000 1:250	• מחייב	תשריט

כל מסמכי התוכנית 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.

מאשר

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (-)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-502748		03-5027485	חיים ויצמן 58 חולון					הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון	

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5027486		03-5027485	חיים ויצמן 58 חולון					הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע					
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד
	03-5027486		03-5027485	חיים ויצמן 58 חולון	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
gido@hsarc.co.il	03-6445222	054-4526885	03-6442255	ראול ולנברג 14 א' ת"א			40305 684	30204499-5 5510906	גידו הרשאה חגי וייס	אדריכל מודד
	03-9333611	2681042	03-9333611	מסקין 29 פיית						עורך ראשי מודד

מאושר

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת התכליות המותרות במגרש שייעודו הוא מבנים ומוסדות ציבור באופן שיותר כל התכליות המותרות באזור לבנייני ציבור עפ"י הוראות התכנית המאושרת ח/1 ובהוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. הרחבת התכליות המותרות במגרש שייעודו הוא מבנים ומוסדות ציבור באופן שיותר כל התכליות המותרות באזור לבנייני ציבור עפ"י הוראות התכנית המאושרת ח/1 ובהוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
- ב. תיקון הוראותיה של תכנית מאושרת ח/146 א כדלקמן:
1. ביטול הרשום בנספח המצורף לתכנית ח/146 א לגבי מגרשים : 557 א' שיועד למעון יום ומגרש 557 ב' שיועד לגן ילדים.
  2. להרחיב את הרשום בסעיף ט' בהוראות תכנית ח/146 א לגבי תכליות מותרות ולאפשר את התכליות המותרות באזור לבנייני ציבור עפ"י הוראות התכנית המאושרת ח/1 ובהוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.93 דונם
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1488		0	1488	מ"ר	מבנים
						ומוסדות ציבור



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מבנים ומוסדות ציבור
		1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	930	100	930

↔

**מאונק**

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בניני ציבור
<b>ב.</b>	מוסדות חינוך ותרבות, מוזיאונים, גלריות לאמנות
<b>ג.</b>	מגרשי משחקים ובניני נופש (שלא למטרת רווח)
<b>ד.</b>	מוסדות לילדים ולזקנים
<b>ה.</b>	בתי חולים ומרפאות ציבוריים
<b>ו.</b>	תחנות מכבי אש ומגן דוד אדום
<b>ז.</b>	חניות לכלי רכב
<b>ח.</b>	מוסדות עיריה, ממשלה, בתי משפט וכו.

<b>מאושרת</b>
---------------

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' הא שטח	יעד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לקובעת לכניסה לקובעת							מעל לקובעת לכניסה לקובעת	שרות	עיקרי			
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	930	1	מבנים המוסדות ציבור	

**\* לפי הוראות התכנית ח-146 א' למעט הוראות המפורטות בתכנית זאת**

אלהואא

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית  
 ב. התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים, כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413, בהתאם ליעוד החדש של המבנה.  
 ג. סימון העצים הבוגרים בתחום התכנית וחוו"ד פקיד היערות.  
 ד. חוו"ד פקיד היערות

**6.2. הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון**

- א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה (מגנל"ה ומיכשול דקיק) והגבלות בניה בגין רעש מטוסים.
- התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מיכשול דקיק – הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מיתקנים ושימושים טכניים וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.
- הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, רום עליון של מנופים ועגורנים לבניה וכו"ב, נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.
- ג. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים – התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 על פי תמא/2/4. הבניה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה לרבות בקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ה. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מרבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

**7.2. מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 26.06.2011.	חתימה: אדר' מימ' פלג מהנדסת העיר	שם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון	מגיש התוכנית
תאריך: 26.06.2011.	חתימה: הרשאה שטרנברג	שם: אדר' גידו הרשאה	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך: 26.06.2011.	חתימה: אדר' מימ' פלג מהנדסת העיר	שם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון	זים בפועל
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך: 26.06.2011.	חתימה:	שם: עיריית חולון	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד:	

**מאושרת**