

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965


הוראות התוכנית

תוכנית מס' ח/מק/ 524 /א

שם תוכנית: מתחם ראש פינה

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: חולון
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית ח/524 אושרה בשנת 2006. עם אישורה הוגשו בקשות להיתרי בניה אשר העלו נושאים נוספים והצריכו עדכון התוכנית ונספח הבינוי.
מטרתה של תוכנית זו הוא שיפור המגורים במתחם ראש פינה וחלוקת שטחי הבניה המאושרים בתכנית התקפה בהתאם לאפשרויות ההרחבה במבנים הקיימים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם ראש פינה	יפורסם ברשומות
1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	ח/ מק/ 524 / א	
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף	
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מקומית	
	לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 1, 2, 4, 5	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חולון
		קואורדינטה X	179300
		קואורדינטה Y	658000
1.5.2	תיאור מקום	מצפון לרחוב אלוף ברקאי, מדרום לרחוב ההסתדרות, ממזרח לרחוב חנקין, ממערב לרחוב ראש פינה.	

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חולון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	תל אביב- יפו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	חולון
		שכונה	נאות שושנים
		רחוב	ראש פינה
		מספר בית	ל"ך

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6021	מוסדר	חלק מהגוש	,720-731 ,715 ,714 ,752 ,741-743 ,737 ,783 ,755-759 ,890-892 ,788-790	,780 ,747 ,744 782
6866	מוסדר	חלק מהגוש	42 ,41	83

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ך	ל"ך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ך	ל"ך

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
524/ח	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 524/ח ממשיכות לחול.	5601	30.11.2006
1/ח	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/ח ממשיכות לחול.	596	23.4.1958
2/1/ח	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התוכנית הראשית וכל הוראות התוכנית הראשית תחולנה על תוכנית זו.	1252	6.1.1966
3/1/ח	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/1/ח ממשיכות לחול.	2434	7.05.1978
4/1/ח	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/1/ח ממשיכות לחול.	2829	24.06.1982
8/1/ח	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 8/1/ח ממשיכות לחול.	3683	30.07.1989
14/1/ח	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התוכנית הראשית וכל הוראות התוכנית הראשית תחולנה על תוכנית זו.	5087	20.06.2002
15/1/ח	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 15/1/ח ממשיכות לחול.	4644	17.05.1998
23/1/ח	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 23/1/ח וכל הוראות תוכנית 23/1/ח תחולנה על תוכנית זו	5824	16.06.2008
16/ח	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 16/ח ממשיכות לחול.	748	24.03.1960
107/ח	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 107/ח ממשיכות לחול.	1015	06.06.1963
300/ח	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 300/ח ממשיכות לחול.	4015	11.06.1992

07.05.1992	4000	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ח/1/300/א ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1/300/א
16.08.2007	5704	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התוכנית הראשית וכל הוראות התוכנית הראשית תחולנה על תוכנית זו	כפיפות	תמ"א/34/ב/4
18.05.2005	5397	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/38/א וכל הוראות התוכנית תחולנה על תוכנית זו	כפיפות	תמ"א/38
16.08.2007	5704	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/1/38/א וכל הוראות התוכנית תחולנה על תוכנית זו	כפיפות	תמ"א/1/38/א
10.03.2010	6069	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התוכנית הראשית וכל הוראות התוכנית הראשית תחולנה על תוכנית זו	כפיפות	תמ"א 2/38

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	אילן פריץ	18.12.2011	ל"ר	15		ל"ר	מחייב	חוראות התוכנית
	ו. מקומית	אילן פריץ	18.12.2011	1	ל"ר		1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ו. מקומית	אילן פריץ	13.7.2011	ל"ר	16		1:200	מנחה מלבד סעיף 6.1 המחייב	חוברת בינוי
	ו. מקומית	גיל הרצברג-שמאי מקרקעין	10.7.2011	ל"ר	7		ל"ר	מחייב	טבלת איזון והקצאה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין עצמם תגברנה החוראות על המתייבשים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשייטים.

18.12.11

תכנית חוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 15

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

1.8.1 מניש התוכנית

גנ"ש / חלקות(י)	זוא"ל	מס' מס' סלולרי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		035027486		035027485	וויצמן 58 חולון		רשות מקומית חוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון							

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	מס' מס' סלולרי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	035027486		5027222 (03)	וויצמן 58 חולון		רשות מקומית עיריית חולון							
			02-670-7411	קק"ל 1 ירושלים		קק"ל							
						אחרים							

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	מס' מס' סלולרי	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mail@api.co.il	035254502		03-6212000	דרך בר צבי 84 ת"א	א.פ. אדריכלות בניינים	שם רשות מקומית	37432	054581814		אילן פרץ			אדריכל
ddc_il@yahoo.com	03-9417013		03-9417011	רח' החתומה 12 ראשון לציון	דיאמנט – אדריכלות מדינות בניינים	שם רשות מקומית	365	064289184		אברום דיאמנט			מודד
hgil@zahav.net.il	057-7970311		03-7510787	אלישע 5 רמת גן	ניל הרצברג-שמאימקר קענ	שם רשות מקומית	276	55976617		ניל הרצברג			שמאי

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

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**

שיפור המגורים במתחם ראש פינה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקה בחלק מתחום התוכנית ללא הסכמת כל הבעלים, על פי סעיף 62 א(א) ס"ק 1 לחוק.
- הרחבת דרך בתוואי מאושר על פי סעיף 62 א(א) ס"ק 2 לחוק.
- שינוי בקווי בנין על פי סעיף 62 א(א) ס"ק 4 לחוק.
- שינוי בהוראות הבינוי על פי סעיף 62 א(א) ס"ק 5 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	18.134 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
13,716 מ"ר + 892 מ"ר לחלקות 752-1-890 בהתאם למאושר ע"פ תוכניות תקפות		14,608	0	14,608	מ"ר	מגורים
116 יח"ד + 11 יח"ד בחלקות 752-1-890 בהתאם למאושר ע"פ תוכניות תקפות		127	0	127	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – גובר האמור בטבלה 5."

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		תאי שטח	
יעוד	רדיוס מגן באלות ג'	תאי שטח	תאי שטח	יעוד	מגורים ב'
	103,106,109,112,115	117-100	117-100		מגורים ב'
	202,203,204,205	207,200-205	207,200-205		דו"ד מאושרת
		206	206		דו"ד מוצעת
		300	300		שביל

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
72.31	13,112	מגורים ב'	69.50	12,602	מגורים מיוחד
25.79	4,678	דרכים	2.87	520	מגורים ד'
1.90	344	שביל	25.74	4,669	דרכים
			1.89	343	שביל
100	18,134	סה"כ	100	18,134	סה"כ

18.12.11

תכנית חוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 15

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'		4.1
שימושים		4.1.1
תכנית זו אינה משנה שימושים ביעוד זה. כל השימושים המוגדרים בתכניות התקפות ממשיכים לחול.		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
הוראות להצבת מבנים ומתקנים טכניים על הגג וגישה אליהם יהיו ע"פ תוכנית המתאר ח/23/1	גג משותף	א.
לא יותרו חדרי יציאה לגג על פי ח/23/1 מלבד תא שטח 100.	בניה על הגג	ב.
1. כל תא שטח מהווה מגרש בניה אחד. 2. ככל הניתן יש לתכנן את קומת קרקע, קומה א' ומעקה הגג במישור אנכי רציף.	בינוי	ג.

שם ייעוד: שביל		4.2
שימושים		4.2.1
שביל להולכי רגל		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.2.2
תכנית זו אינה משנה הוראות ביעוד זה. כל ההוראות בתכניות התקיפות ממשיכות לחול	הוראות כלליות	א.

שם ייעוד: דרכים		4.3
שימושים		4.1.1
מעבר כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, מתקני דרך ותשתיות ציבוריות.		א.
הוראות		4.1.2
תוואי הדרכים ורוחב יהיה כמסומן בתשריט	הוראות כלליות	א.
		ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות	מספר מעל לפני הקומות	גובה מבנה (מטר)	תכשיר (%) משטח תא השטח	צפיפות (נה"ד לדונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מוצע/מוצרי (מ"ר)	מס' שטח	יער		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי								מרחק לפני הקומות	מרחק לפני הקומות				שטח בניה	שטח עיקרי
ע"פ תשריט				על פי 15/ג.מ	על פי 2/ג.מ	על פי 4/ג.מ	---	על פי 4/ג.מ	---			על פי תמ"א 34 ב/4 (2)	(1)	על פי תמ"א 34 ב/4 (2)	450	מגורים ב'	
					על פי 3									פימ"ס A (3)			100
					על פי 2/ג.מ									פימ"ס B (4)			116
					על פי 4/ג.מ									פימ"ס C1 (5)			117
					על פי 3									פימ"ס C2 (6)			104
					על פי 3									פימ"ס C3 (7)			105
					על פי 3									פימ"ס C4 (8)			106
					על פי 3												107
					על פי 3												108
					על פי 3												109
					על פי 3												110
					על פי 3												111
					על פי 3												112
					על פי 3												113
					על פי 3												114
					על פי 3												115
על פי 3							101										
על פי 3							102										
על פי 3							103										

(1) ע"פ תולדות התגוננות אזרחית
 (2) תכסית מקסי 85% מתא השטח לפני תמ"א 34 ב/4, שאר הוראות לפי ח/15.
 (3) טיפוס A - דירה בקומת קרקע : סח"כ שטח עיקרי עד 82.5 מ"ר. דירת דופלקס : קומה א'-קומה ב'-סח"כ שטח עיקרי עד 115.5 מ"ר. דירת דופלקס : קומה א'-סח"כ שטח עיקרי עד 115.5 מ"ר, קומה ב'-סח"כ שטח עיקרי 55 מ"ר.
 (4) טיפוס B - דירה בקומת קרקע : סח"כ שטח עיקרי עד 82.5 מ"ר. דירת דופלקס : קומה א'-סח"כ שטח עיקרי עד 86.5 מ"ר, קומה ב'-סח"כ שטח עיקרי 37 מ"ר.
 (5) טיפוס C1 - דירה בקומת קרקע : סח"כ שטח עיקרי עד 86.5 מ"ר. דירת דופלקס : קומה א'-סח"כ שטח עיקרי עד 78 מ"ר, קומה ב'-סח"כ שטח עיקרי 31.5 מ"ר.
 (6) טיפוס C2 - דירה בקומת קרקע : סח"כ שטח עיקרי עד 86.5 מ"ר. דירת דופלקס : קומה א'-סח"כ שטח עיקרי עד 68 מ"ר, קומה ב'-סח"כ שטח עיקרי 45.5 מ"ר.
 (7) טיפוס C3 - דירה בקומת קרקע : סח"כ שטח עיקרי עד 78 מ"ר. דירת דופלקס : קומה א'-סח"כ שטח עיקרי עד 78 מ"ר, קומה ב'-סח"כ שטח עיקרי 33.5 מ"ר.
 (8) טיפוס C4 - דירה בקומת קרקע : סח"כ שטח עיקרי עד 78 מ"ר. דירת דופלקס : קומה א'-סח"כ שטח עיקרי עד 78 מ"ר, קומה ב'-סח"כ שטח עיקרי 33.5 מ"ר.

18.12.11

תכנית חוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 12 מתוך 15

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות בינוי	
כל הוראות הבינוי להלן מחייבות	
א.	מרפסות בקומה ב' יהיו בנסיגה ורוחבן לא יקטן מ- 1 מ'.
ב.	מעל קומה ב' יתוכנן גג רעפים מלא. קווי פרשת המים, רציפות הגמלונים וגובה הגג מחייבים. גובה תחילת הגג 8.60+ מעל ה 0.00 ושיפוע הגג המותר בין 30%-40%.
ג.	חומרי גמר מחייבים : טיח אקרילי גמיש בגוונים בהירים, גג רעפים בגווני אדום
ד.	מתקני כביסה בקומה ב' יתוכננו בתחום המרפסות בלבד.
6.2. תנאים להוצאות היתר בניה	
א.	הריסה של מחסנים ללא היתר
ב.	הסדרת הגדרות בגבולות המגרש
6.3. היטל השבחה	
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.4. רדיוס מגן לבארות מים	
א.	עפ"י תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה, התש"ה 1995) אסורה בתחום אזור מגן ג' כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חומר הקידוח כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, יחוד תעשייה או השקיה בקולחין
6.5. איחוד וחלוקה	
א.	להלן רשימת תאי השטח העוברים איחוד וחלוקה חדשה לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, ללא הסכמת כל הבעלים: <ul style="list-style-type: none"> • חלקה 731 בגוש 6021 עם חלק מחלקה 42 בגוש 6866 – תא שטח 115 • חלקה 730 בגוש 6021 עם חלק מחלקה 42 בגוש 6866 – תא שטח 114 • חלקה 729 בגוש 6021 עם חלק מחלקה 42 בגוש 6866 – תא שטח 113 • חלקה 714 בגוש 6021 עם חלקה 737 בגוש 6021 וחלקה 41 בגוש 6866 – תא שטח 117.
6.6. רישום	
א.	רישום התוכנית יעשה בהתאם להוראות החוק
6.7. שמירה על עצים בוגרים	
א.	על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט יחולו ההוראות כפי שיקבעו ברישיון לפי פקודת היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום הכנס התוכנית לתוקף

8. חתימות

תאריך: 29.01.12	חתימה: מימי פלג	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	מוהדסת העיר	שם רשות מקומית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תנ"ך	
תאריך: 15.1.12	חתימה: א.פ. אדריכלות בע"מ	שם: אילן פרץ	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512746181-1	512746181-1	תאגיד: א.פ. אדריכלות בע"מ	
תאריך: 29.01.12	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית חולון	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: קק"ל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: אחרים	