

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ח/1528

תוכנית שימור אתרים חולון

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

אישורים

מס' חוק	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-חולון.</p>	
<p>שם התכנית: ח/1528 הומלצה למתן חוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)</p>	
<p>תאריך: 26.2.13 ישיבה מס' 2013002 מלצה: מאן חוקף</p>	
<p>אוסדה למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תאריך: 6.5.13 ישיבה מס' 1136</p>	
<p>י"ד הועדה: <i>[Signature]</i> מזכיר הועדה: <i>[Signature]</i></p>	
<p>תאריך: 26.3.14</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' ח/1528 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 6.5.13 לאשר את התכנית גילה אורן יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>12.5.14 ק"ר</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תרבות כידוע בנויה מנדבכים. יצירות התרבות של ימינו מבוססות על נדבכים של היוצרים אשר קדמו לנו. ללא הכרת נדבכים אלו לא יעלה בידנו להבין את המציאות בה אנו חיים. עיר שנעים לבקר או לחיות בה היא עיר אשר מסוגלת לספר לנו את סיפורה. אפשר לקרוא אודות קורותיה של עיר בספר. אפשר לקרוא את סיפורה מתוך שלטי הרחוב. אבל בראש ובראשונה אנו מצפים לגלות את התקופות השונות בתולדותיה מתוך נוכחותם של בנינים, אותם יש לשמר כדי לספר לנו את סיפורה של העיר. לחלון, למרות גילה הצעיר, יש סיפור מרתק שאותו אנו רוצים להעביר לנו ולדורות הבאים. תוכנית השימור באה לקבוע רשימה של מבנים, מתחמים ועצים לשימור אשר מטרתה למפות את נכסי התרבות הבנויה של העיר. לרשימה זו מתלוות הוראות טיפול והתערבות במבנים ומתחמים על מנת לתרום לשמירה על נכסי העיר.

רקע לישוב העיר והתפתחותה

חולון - היסטוריה

האזור בו נמצאת כיום העיר חולון היה בתקופה הפרה-היסטורית אגם רדוד המשופע בבעלי חיים. שרידיו נמצאו במזרח האזור, באזור התעשייה. אחד הממצאים המעניינים היה חט משנהב של פיל. בתקופת האבן המאוחרת הוקם במקום יישוב, שהמשיך להתקיים במשך כל תקופת הברונזה וחרב בשנת 1000 לפנה"ס לערך. המקום יושב פעם נוספת בתקופות ההלניסטית, הרומית והביזנטית. בתקופה הערבית הקדומה (מאה שביעית לספירה) כוסה האזור כולו בחולות נודדים, והיישוב חדל להתקיים.

במחצית המאה ה-19 התחדש היישוב באזור הגובל בחולות מצפון מערב. סביב העיר הערבית יפו הוקמו הכפרים תל-א-ריש, שכונת זרוויש ואבו כביר. החל משנת 1870 החל לפעול בצפון האזור בית הספר החקלאי "מקווה ישראל" שהוקם על ידי חברת כ"ח (כל ישראל חברים) מפריז.

בסוף שנות העשרים ובראשית שנות השלושים של המאה העשרים החלה ההתיישבות היהודית באזור שכונה באותם הימים 'תל אביב המורחבת', 'דרומיה' או 'חולות הדרום'. אנשים פרטיים ונציגי אגודות וחברות שונות רכשו פיסות קרקע באזור. המתישב הראשון, מקים השכונה הראשונה, היה שלמה גרין (שכונת גרין). בקיץ 1929 הוא בנה מספר צריפי מגורים וביניהם גם צריף שנועד להיות בית כנסת וחפר באר מים, מדרום מזרח לבתי הכפר הערבי תל-א-ריש. בשנת 1931 החלו להתיישב באזור משפחות נוספות, בתחילה הגיעו משפחות בודדות, טיפין טיפין, לאחר מכן הצטרפו תושבים נוספים (1933). אלה הגיעו למקום בעיקר בשל הקושי במציאת דיור זול באזור תל אביב. עם השנים החלו להיבנות לצד שכונת גרין שכונות נוספות.

השנייה במניין חמש שכונות חולון הראשונות הייתה **שכונת מולדת** שהוקמה על ידי 90 משפחות של יוצאי תימן שיצאו מאזור כרם התימנים בתל אביב, בפסח תרצ"ד (1934). השכונה הוקמה בדרום מזרח האזור והייתה חלק מעיר מתוכננת שעתידה הייתה לקום באזור (ומעולם לא נבנתה...) בשם "מנורה". שכונת מולדת הייתה מרוחקת משכונת גרין ומשכונות חולון האחרות וסבלה בשל כך רבות. בשנת 1934 החלה בנייה מתוכננת ומאורגנת בשטח שמדרום למקווה ישראל. מנהלי הבנק לחקלאות ולבניין לארץ ישראל בע"מ ("אגרובנק") בנו שכונת מגורים ברמה גבוהה. הם פיתחו את הקרקע שרכשו והשביחו אותה בכך שבנו תשתיות מודרניות ככבישים, מדרכות, מגדל מים, הרבו בנטיעות עצי ושיחי נוי ועוד. תוך כדי בניית התשתית לשכונת אגרובנק החלה להיבנות בשנת 1936 השכונה הרביעית במניין שכונותיה הראשונות של חולון, **קריית עבודה**. הייתה זו שכונת פועלים הסתדרותית (אחות רעיונית לשכונות ברוכוב, קריית חיים וקריית עמל), שהפכה תוך תקופה קצרה לשכונה הגדולה בשטחה, ולבעלת מספר התושבים הרב ביותר. לפיכך הייתה קריית עבודה לנותנת הטון בחיי היישוב הצעיר. הוקמו בה קואופרטיבים, צרכניות, ועדות שונות לניהול חיי הציבור, שירותי בריאות, תרבות וחינוך, הונהג מס פרוגרסיבי ועוד. בשנת 1937, במוצאי חג השבועות, הוקמה השכונה החמישית, **שכונת עם** (מצפון מערב לקריית עבודה).

במקביל להקמת הבתים בשכונות השונות החלה להתפתח מערכת הדרכים, נסללו כבישים ורוצפו מדרכות, ניטעו עצים ונוספו שטחי גינון ונוי. נחפרו מספר בארות והוקמו שני מגדלי מים (ביאגרובנק ובמולדת). מהמגדלים נמתחו צינורות מים זורמים אל בתי התושבים. הונחה צנרת ביוב והותקנה רשת חשמל. קואופרטיב 'דרום יהודה' החל להפעיל שרות הסעה ציבורי מרחוב שנקר לעבר תל אביב. בשל

'המאורעות' החלו התושבים בעזרתם של הנוטרים להתארגן לשמירה על יישובם הצעיר. בשכונת קריית עבודה נפתח 'בית החינוך לילדי העובדים': בייס ביאליק (1937). עבודה מצאו רבים מתושבי היישוב הצעיר, גברים ונשים בבית החרושת "לודז'יה" שהעתיק את מקומו מרחוב נחמני בתל אביב אל שולי שכונת 'אגרובנק' (כיום נמצאים על אתרו "בנייני צמרת", ברחוב סוקולוב פינת רחוב שנקר) ובאזור התעשייה והמלאכה החדש שהתפתח במפגש הרחובות שנקר וז'בוטינסקי בחולון.

חמש השכונות הראשונות התמודדו (בנפרד) עם קשיים כלכליים וביטחוניים לא קלים. ועדי השכונות התקשו לספק שירותים ברמה נאותה לתושבים. הבעיות הקיומיות הרבות ולחץ מצד הממשל הבריטי, כמו גם הרצון המשותף להמשיך ולפתח ישוב של ממש, הובילו לאיחודן של השכונות לכדי מועצה מקומית אחת, שנקראה "חולון". בחודש יוני 1940 מונתה המועצה המקומית הראשונה ליישוב, היא מנתה 11 חברי מועצה ובראשה עמד ד"ר חיים קוגל ז"ל. עשר שנים אחר כך - ב-14 בנובמבר 1950 הוכרזה חולון לעיר, וד"ר חיים קוגל נבחר כראש העיר הראשון לחולון, תפקיד בו כיהן עד ליום מותו ב-4.2.53. החליפו בתפקיד ראש העיר סגנו פנחס אילון שכהן ברציפות עד למותו בשנת 1987.

עם פרוץ מלחמת העצמאות (דצמבר 1947) מצאה עצמה חולון הצעירה שמנתה כ-9,500 תושבים, מוקפת יישובים ערביים מצפונה וממזרחה. באזור ה"פילבוקס" (כיום "פארק הנוער" בתל גיבורים) נבנתה בלילה אחד מצדית בטון גבוהה שהטילה את חיתתה על פני המרחב כולו. המצב הלך והחמיר בעיקר בזרזים. פעולות של מיקוש, ירי, חבלה וצליפה היו למעשה של יום ביומו. באפריל 1948 יזם פיקוד "ההגנה" את מבצע "חמץ". במסגרתו יצאו כוחות "ההגנה" למתקפה רבתי באזור כולו. הקרב על ה"פילבוקס" היה הקשה מכולם. לוחמי גדי 52 של חטיבת גבעתי תקפו את התל אך בהתקפת נגד שערכו הערבים נהדפו ממנו אנשינו תוך כדי שהם מאבדים 21 מחברייהם. רבים אחרים נפצעו. גופות שבעה מן הלוחמים נותרו בשטח והוחזרו רק כעבור ימים על ידי הבריטים. ב-13.5.1948 נכנעה יפו ואדמות הכפר תל-א-ריש הועברו לידי המועצה המקומית חולון, כעבור שנים הוקמה עליהן שכונת תל גיבורים.

בעשר השנים הראשונות לקיומה קלטה העיר עשרות אלפי עולים חדשים, יוצאי גלויות שונות. במזרח העיר הוקמה מעברה, אחת מהגדולות במדינת ישראל שקלטה לתוכה את העולים. באמצע שנות החמישים הוחל ביישוב העולים בשיכונים שנבנו בכל רחבי העיר.

בשנת 1955 הוקמה בחולון שכונה לבני העדה השומרונית, ביוזמתו של נשיא המדינה השני, יצחק בן צבי. העדה, מהקדומות באוכלוסיית ארץ ישראל, מונה כיום כ-750 נפש, מחציתה מתגוררת בחולון ומחציתה השנייה בהר גריזים שבסמוך לשכם.

חולון המשיכה להתפתח בקצב מהיר, והמשיכה לקלוט עולים חדשים ותושבים ותיקים. חמש השכונות הראשונות גדלו והתרחבו ושכונות מגורים חדשות נוספו: בשנות החמישים היו אלה תל גיבורים, שיכון עממי, גיסי כהן, רסקו, מפדה אזרחי ובלוקונים. בשנות השישים: נאות רחל, נאות שושנים, נאות יהודית ונווה רסקו. בשנות השבעים: קריית שרת, קריית מיכה, בשנות השמונים: נווה רמז, נווה ארזים, קריית בן גוריון, בשנות התשעים: קריית רבין, נאות בן גוריון וקריית פנחס אילון בשנות האלפיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפרסם ברשומות
תכנית שימור אתרים חולון				
1528	מספר התוכנית			
כ-19,623 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
001	מספר מהדורה בשלב			
מרץ 2014	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתאר מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפרסם ברשומות
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 | 657500 |
| | קואורדינטה Y | 179500 |
- 1.5.2 תיאור מקום** כל מרחב תכנון מקומי חולון
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית חולון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב
- | | | |
|--|----------|------------|
| | שכונה | לא רלוונטי |
| | רחוב | לא רלוונטי |
| | מספר בית | לא רלוונטי |

ימורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	לא רלוונטי			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

בת ים, ראשון לציון, תל אביב, אור יהודה אזור, מרחב תכנון מקומי מחוז ת"א

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
01.09.1996	902	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התוכנית הראשית. הוראות התוכנית הראשית תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תמ"א 3
25.5.1997	4525		כפיפות	תמ"א 2/4
17.1.2011	6189		כפיפות	תמא/10/ד/10
22.8.1976			כפיפות	תמ"א 18
30.7.1987			כפיפות	תמ"א 1 / 18
2.1.1997			כפיפות	תמ"א 2 / 18
30.10.2003			כפיפות	תמ"א 3 / 18
23.8.2006			כפיפות	תמ"א 4 / 18
תאריך ישיבה 14.11.1984	רישום החלטת ממשלה על אישור תוכנית ישיבה מסי 1980		כפיפות	תמ"א 21
37.07.1986	3366		כפיפות	תמ"א 23
15.10.1998	4687		כפיפות	תמ"א א/23
12.8.2010	6121		כפיפות	תמ"א 4/א/23
15.7.2003	5206		כפיפות	תמ"א 34
	5704		כפיפות	תמ"א ב/34
16.8.2007	5704		כפיפות	תמ"א 4/ב/34
14.9.2009	5998		כפיפות	תמ"א 5/ב/34
30.5.2002	5076		כפיפות	תמ"א א/36
			כפיפות	תמ"א ב/36
18.05.2005	5397		כפיפות	תמ"א 38
16.8.2007	5704		כפיפות	תמ"א א/1 / 38
10.3.2010	6069	כפיפות	תמ"א 2/ 38	
11.6.2012	6430	כפיפות	תמ"א 3/ 38	

הערה:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות מתאר מקומיות ומפורטות החלות בתחום התכנון המקומי חולון. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות התוכניות התקפות בתחומה, תקבענה הוראות תוכנית זו.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		סעדיה מנדל	01.07.2010		28		מחייב:	הוראות תוכנית
		סעדיה מנדל	01.07.2010	1		1:7,500	מחייב	תשריט התוכנית
		סעדיה מנדל	01.02.2012	1			מחייב	נספח בינוי
		סעדיה מנדל	01.07.2010				מחייב	חובת סקרי אתר כולל רשימת שיקמים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם המקומית לתכנון ובניה	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-5027481	ויצמן 58 חולון		הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון					

1.8.2 יזם במועל

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-5027481	ויצמן 58 חולון		הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

עיריית חולון, מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית & מנדל & אדריכלים	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	עורך ראשי
arch@Mandel-Mandel.co.il	09-9512927		09-9512993	שלווה 100 הרצליה		מנדל & אדריכלים	733	09386939	סעדיה מנדל			

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.

הגדרת מונח	מונח
תוכנית מתאר ח'1528	התוכנית
לרבות ועדת משנה לתכנון ובניה.	ועדה מקומית
התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	התוספת הרביעית
ועדה שהרכבה ותפקידיה הוגדרו בחוק התכנון והבניה.	ועדת שימור
מבנה או קבוצת מבנים, עצים וסביבתם הקרובה שנכללו בהתאם לכך ברשימת מבנים לשימור בתוכנית זו.	אתר לשימור
שטח המסומן בתשריט כמתחם לשימור.	מתחם לשימור
תיק תיעוד מלא המהווה מסמך תיעוד על פי הנחיות מנהל התכנון, משרד הפנים או על פי הנחיות הועדה המקומית.	תיק תיעוד
מסמך ראשוני המציין את חשיבות וערכי המבנה יחד עם המלצות להמשך טיפול.	כרטיס אתר
יחידת מדרג המגדירה את אופי הטיפול באתרים.	דרגת שימור
מגרש אליו ניתן להעביר זכויות בנייה מאתר לשימור בכפוף לכל דין.	מגרש מקבל

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

מטרת התוכנית לקבוע כללים וכלים לשימור אתרי המורשת של חולון ע"י חלוקה לאתרים, מבנים, מרחב בין מבנים לשימור והנחיות עיצוב תואמות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת רשימה של מבנים ומרחב בין מבנים, אתרים, מתחמים ועצים לשימור (ראה סעיף 8 להלן).
2. קביעת הוראות למבנים לשימור בנוגע לתיעוד, איסור הריסה, טיפול במבנים מסוכנים, שיפוצים, שינויים ותוספות בניה.
3. קביעת הוראות לגבי מתחמים לשימור.
4. קביעת הוראות לגבי עצים לשימור.
5. קביעת הוראות לגבי חניה באתרים לשימור.
6. קביעת הוראות לגבי שילוט אתרים לשימור.
7. קביעת הנחיות להכנת תוכנית עיצוב אדריכלי והוצאת היתרי בנייה.
8. רשימת השימור:

מספר	שם האתר	כתובת	גוש	חלקות	דרגת שימור	סוג האתר
1	שכונת אגרוזבנק	מערב – רח' שנקר, מזרח – רח' קראוזה, צפון – דרומית לרח' מקווה ישראל ודרום – רח' עוזיאל ורח' חומה ומגדל הכל על פי התשריט.	7167	4-5,7-21, 23-30,34-44, 46-52,58,60, 62-110, 146-148, 175-189,190,201-205,207,209,212, 232-235,247,251	ב'	מרקם
			7168	3,5,7,9,11,14-27, 30-42,44-51, 55-59,76, 92-148,149,152-153,155,157, 161-180, 182-192,193,195		
			7170	3-12,17-25,27-43,45-46,49-60,62-94,96-98,100-		

מאוסרת

תכנית מס' תו1528

מבא"ת 2006

			165,169-173,175-178,181-197,204-210,219,221,223-226,228,231-232,234-235,238,240,243-246,248,249			
מבנה	ב'	160	7059	האתר נמצא בין הרחובות: הפרדס, סביון המצודה והתאנה	בתי באר – "ביארות"	2
מבנה	א'	103	6005	צומת בית דגן, כביש 44	המיצדית התורכית	3
מבנה	ב'	139	7168	רח' אד"ר 5	מגדל המים באד"ר	4
מבנה	ב'	122	7168	פרוג 6	דפוס אומנות (המשקם)	5
מבנה	ב'	142,144,146	7170	רח' אחד העם 12	בית הספר שנקר	6
מבנה	א'	145,147	7170	רחוב הרב קוק 3-5	בית הכנסת הגדול	7
מבנה	א'	307	6750	דוד אלעזר 55-57	חוסמסה	8
מבנה	א'	29	6050	דרומית למגרש החניה של "מית 2000"	מגדל המים במולדת	9
מבנה	א'	47	6022	במזרח המשולש החקלא ממזרח לכביש 4	מזקף הבאר במשולש החקלאי	10
מבנה	ב'	182,183	7172	רח' ביאליק פינת רח' חומה ומגדל	בית הספר ביאליק	11
מבנה	ב'	41	7172	בלינסון 18	מרפאת מנסבן	12
מבנה	א'	83	7056	רח' המצודה, תל גיבורים	הפילבוקס	13
מבנה	ב'	50,51,52,55,56 וחלק מ-49	7176	רח' ויצמן 58,60 רח' לא בלום 47	בניין עיריית חולון	14
מבנה	ב'	431,432	6746	רחוב ויצמן 61	בניין מינהל החינוך - מיטרני	15
		127,128	7175			
כיכר והמבנים	ב'	65,177,69,172,186,200,202,68,185	7171	כיכר סטרומה	כיכר סטרומה	16
כיכר והמבנים	ב'	132,133,140,141	7132	רח' אילת 36 רח' קדושי קהיר 21,23	כיכר סירן	17
דרך	ב'	חלק: 251, 256, 313, 314, 315, 336, 338, 409 בשלמות: 239, 240, 241, 252, 253, 254, 255, 337	6045	בין נ.צ. 130250,156400 לבין נ.צ. 130030, 155300	דרך הביטחון	18

1.3.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 28

מאוסרת

תכנית מס' חו'2811

מבא"ת 2006

			410	413			
			411	414			
			412	415			
			416	438			
			437	439			
			444	440			
			458	441			
			459	442			
			462	443			
			471	460			
			472	461			
			473	480			
			474	481			
			479	482			
			491	483			
			495	484			
			533	492			
			537	493			
			540	494			
			541	538			
			542				
			543				
			חלק:	בשלמות:	6050		
			19	18			
			20	28			
			21	29			
			22	30			
			23	31			
			24	32			
			25	33			
			26	34			
			27	35			
			41	36			
			48	40			
			53	47			
			60	49			
			61	50			
			64	51			
			65	52			
			71	54			
			73	62			
			74	63			
			85	72			
			86	87			
			92	88			
			101	89			
			109	90			
			110	91			
			138	102			
			141	103			
			151	104			
			153	105			
			154	106			
			156	107			
			157	108			
			159	139			
			162	140			
			165	155			
			177	158			
			181	160			

1.3.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 28

מאוסרת

תכנית מסי חו' 15281

מבא"ת 2006

			183	161 163 164 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 178 179 180 209				
			חלק:	בשלמות:	6051			
			43	41				
			55	42				
			58	44				
			70	54				
			74	56				
			87	57				
			88	59				
			90	69				
			92	71				
			103	72				
			114	73				
			124	89				
			125	91				
			127	93				
			135	102				
			136	104				
			141	105				
			142	115				
			145	116				
			173	121				
			174	126				
			176	128				
			199	129				
			219	130				
			330	131				
				132				
				133				
				134				
				137				
				138				
				139				
				140				
				143				
				144				
				147				
				148				
				149				
				152				
				153				
				175				
				196				

1.3.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 14 מתוך 28

מאוסרת

תכנית מסי חו' 1528

מבא"ת 2006

				197			
				198			
				217			
				218			
			חלק:	בשלמות:	6737		
			16	30			
			21	31			
			22	32			
			35	36			
			214	129			
			221	130			
			222	148			
				150			
				169			
				183			
				213			
				215			
				216			
				217			
				218			
				219			
				220			
				223			
				224			
				225			
				226			
				227			
			חלק:	בשלמות:	6738		
			2	3			
			4	9			
			6	126			
			7	128			
			8	130			
			12	148			
			119	150			
			120	152			
			122	154			
			124	177			
			138	179			
			140	180			
			142	181			
			144	182			
			145	183			
			146	184			
			147	185			
			149	186			
			151	187			
			153	188			
			155	189			
			176	190			
			178	191			
			205	196			
			207	197			
			209	198			
			211	199			
			213	200			
			215	201			
			216	202			
			218	203			

1.3.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 15 מתוך 28

מאוסרת

תכנית מס' חו'1528

מבאי'ת 2006

	229	204	
	231	206	
	250	208	
		210	
		212	
		214	
		228	
		230	
	חלק: 303		6743
	חלק:	בשלמות:	6757
	157	163	
	164		
	205		
	חלק:	בשלמות:	6762
	11	90	
	13	91	
	15	92	
	17	93	
	19	94	
	82	95	
	83	211	
	84	216	
	85	222	
	86		
	87		
	88		
	89		
	96		
	97		
	98		
	107		
	108		
	109		
	110		
	111		
	112		
	113		
	114		
	115		
	116		
	117		
	118		
	119		
	120		
	209		
	210		
	215		
	220		
		164	6870

הערה: רשימת עצי השיקמים מצורפת בכרטסת השימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	כ-19,000 דונם
-------------------------	---------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				לי"ר (1)	מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	
					מ"ר	דיור מיוחד
					מס' יחיד	
					מ"ר	מסחר
			כ-3500 מ"ר (1)		מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה (1): תוספת השטחים מתייחסת לאתר 16 - כיכר סטרומה בלבד. במצב מאושר מותרים 30% לקומה בעירוב שימושים של מגורים משרדים ומסחר. סה"כ 2776 מ"ר. בכל שאר האתרים בכל שטח העיר אין תוספת שטחים למצב המאושר.

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 – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

מאשרת

תכנית מס' ח'1528

מבא"ת 2006

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ע"פ תוכנית מאושרת	1	1	לפי תוכנית מאושרת
ע"פ תוכנית מאושרת	1		
ע"פ תוכנית מאושרת	1		
ע"פ תוכנית מאושרת	1		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה 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	מ"ר	יעוד
		↓	

לא רלוונטי

1.3.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 18 מתוך 28

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 אתרים לשימור

4.1.1 רשימת אתרים לשימור:

רשימת האתרים לשימור כוללת: ציון כל המבנים, תוואי השטח ועצים לשימור. הרשימה מציינת לגבי כל מבנה כתובת, גוש וחלקה. רשימה זו תהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

4.1.2 רמות שימור:

האתרים בתוכנית זו יתחלקו לשני רמות שימור:

א' – דרגת שימור מחמיר בה לא תותר תוספת בניה מעבר לגבולות מעטפת המבנה הקיים.

ב' – דרגת שימור בה יותר להוסיף בניה, פיתוח והרחבה ע"פ הזכויות התקפות או ע"פ

הזכויות מתוקף תוכנית זו.

4.1.3 הוראות תיעוד:

(1) מוסד תכנון לא ידון בבקשה להיתר הנוגעת לאתר לשימור לפני הגשת תיק תיעוד ואישורו על ידי הועדה המקומית בהיוועצות עם ועדת השימור.

(2) תיק התיעוד המאושר יהווה חלק מהמסמכים המוגשים לצורך קבלת היתר בניה.

(3) הועדה המקומית בהיוועצות עם ועדת השימור רשאית לפטור באופן מלא או חלקי מהכנת תיק תיעוד לאתר אם נמצאו סיבות לכך בשל אופי או היקף העבודות המבוקשות למבנה.

4.2 מניעת פגיעה במבנים לשימור:

4.2.1 איסור הריסה:

(1) לא תותר הריסה של מבנה לשימור.

(2) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת תוספות במבנה לשימור שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי או ששוכנעה שלא יגרם נזק לשימור המבנה.

(3) היה ונהרס מבנה לשימור, זכויות הבניה במגרש לא יעלו על זכויות הבניה שבהיתר הבנייה המקורי של המבנה שנהרס.

4.2.2 שינויים במבנה לשימור:

(1) כל פעולה חיצונית וכל פעולה פנימית המשפיעה על מעטפת המבנה או משנה את מערך החללים הפנימיים, חומרי גמר או הפרטים הייחודיים תעשה באישור הגורמים המוסמכים בועדה המקומית ולאחר שהוכח שאין בפעולות אלה לפגוע בחזות האדריכלית של המבנה ובערכי השימור.

(2) יותרו שינויים הכרחיים לתקינותו ההנדסית של הבניין על פי חוות דעת מהנדס מומחה לשימור או מהנדס ואדריכל שימור תוך התחשבות בערכי השימור.

(3) יותרו שינויים פנימיים על מנת לאפשר את המשך תפקודו של המבנה ובתנאי ששינויים אלו אינם פוגעים באלמנטים בעלי ערך ייחודי בפנים המבנה.

(4) הועדה המקומית תהיה רשאית לפטור מבנים לשימור מעמידה בתקני בטיחות הכלל על פי התוספת החמישית תקנה 17א' לתקנות התכנון והבניה.

(5) במבנים לשימור תותר הקמת מתקנים טכניים תוך שמירה על ערכי השימור בתאום ואישור מהנדס העיר והועדה המקומית.

4.2.3 חובת תחזוקה של מבנה לשימור:

מבנה לשימור יתחזק על פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ועל פי כל דין לרבות הוראות תוכנית זו על כל נספחיה.

4.3 הוראות למימוש זכויות בניה באתרים: דפוס אומנות (המשקם), מרפאת מנסבך וכיכר סטרומה:

4.3.1 הוראות אלו הן בנוסף למפורט בנספח הבינוי.

4.3.2 דפוס אומנות (המשקם):

- (1) הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ואישורה בועדה המקומית מהווה תנאי להגשת היתר בניה.
- (2) כל בקשה הנוגעת לחלקה תחייב הריסה של מבניים ארעיים כפי שהם מסומנים בצהוב מקווקו בנספח הבינוי.
- (3) מס' קומות- לא תותר תוספת קומות מעל חלק א' במבנה הקיים כמוצג בנספח הבינוי. תותר תוספת בנייה מעל חלק ב' במבנה הקיים על פי ההנחיות לשכונת אגרובנק (עד 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת גג. גובה המבנה לא יעלה על 30 מטר מדוד ממפלס המדרכה בחזית המגרש ועד רום הגג) בכפוף לשיקום ושימור המבנה כולו. גובה קומה בתוספת בנייה (רצפה עד תיקרה) לא יעלה על 3.2 מ'.
- (4) תוספת הבניה במבנה על חלק ב' תהיה בנסיגה של 2 מ' מקו הגג הקידמי, על פי המצוין בנספח הבינוי. מיקום תוספת הבניה ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
- (5) קו בניין צידי לכיוון מזרח יהיה ע"פ תוכנית עיצוב אדריכלי ולא יפחת מ-3 מ'.
- (6) קו בניין צידי לכיוון מערב יהיה מקו המבנה של חלק ב' כפי שמופיע בנספח הבינוי.
- (7) קו בניין אחורי יהיה ע"פ תוכניות תקפות.
- (8) חלק הגג המשופע לשימור יחופה בפח אבץ ולא יותר שימוש ברעפים.
- (9) לא יותר שימוש ברעפים לצורך חיפוי גגות המבנה.
- (10) זכויות הבנייה תהיינה ע"פ תוכניות תקפות.

4.3.3 מרפאת מנסבך:

- (1) **תנאים להגשת היתר בניה** למבנה לשימור יהיו הכנת תכנית מפורטת שתכלול שינוי יעוד וכן הכנת תכנית עיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית כל זאת בהתאם לסעיף 6.5.4.
- (2) כל בקשה הנוגעת לחלקה תחייב הריסה של מבנים ארעיים המסומנים בצהוב מקווקו בנספח הבינוי.
- (3) תותר תוספת קומה אחת מעל מבנה לשימור (חלק א'). תוספת הקומה תהיה בנסיגה של 60 ס"מ מהמישור העיקרי של החזית על פי המופיע בנספח הבינוי ובכפוף לשיקום ושימור המבנה כולו. תוספת קומות נוספות תהווה סטייה ניכרת.
- (4) במקרה של תוספת בניה לחלק הבניין שאינו לשימור (חלק ב'), תותר תוספת של קומה אחת ובתנאי שגובה העליון של התוספת לא יעלה על 4.5 מ' מעל לרום גג המבנה לשימור (חלק א'), כמפורט בנספח הבינוי.

- 5) במקרה של הריסה ובניה חדשה במקום חלק הבניין שאינו לשימור (חלק ב'), תותר בניה ובתנאי שגובה העליון של המבנה לא יעלה על 4.5 מ' מעל לרום גג מבנה לשימור (חלק א'), כמפורט בנספח הבינוי.
- 6) גובה של כל בניה חדשה בחלקה לא יעלה על 4.5 מ' מעל לרום הגג של חלק המבנה לשימור (חלק א').
- 7) קווי הבניין לבנייה בחלק הבניין שאינו לשימור (חלק ב'), כמפורט בנספח הבינוי יקבעו ע"פ תוכניות תקפות.
- 8) לא יותר שימוש ברעפים לצורך חיפוי גגות המבנה.
- 9) זכויות הבנייה תהיינה ע"פ תוכניות תקפות.

4.3.4 כיכר סטרומה:

- 1) הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי לכל מתחם הכיכר ואישורה בועדה המקומית מהווה תנאי להגשת היתר בניה. התכנית תפרט בין היתר חומרי גמר ומאפייני בינוי. ניתן להכין תכנית עיצוב חדשה לאחר 5 שנים מיום אישורה במידה ולא בוצעה תוספת קומות על פיה.
- 2) מבנה התחנה בכיכר סטרומה ישוחרר בהתאם לתיק תיעוד שיוכן לכיכר.
- 3) תותר בניה של מרתפי חנייה ע"פ 1/ח תיקון 15 על שינוייה ומבלי לפגוע בערכי השימור.
- 4) זכויות בנייה - תותר תוספת של 2 קומות לשימוש משרדים בלבד בכל החלקות המקיפות את הכיכר (כולל חלקה 68 שטרם נבנתה ולא כולל את מבנה התחנה). בכפוף לתכנית העיצוב האדריכלי, לשיקום ושימור המבנה כולו. תוספת קומות נוספות תהווה סטייה ניכרת.
- 5) בחזיתות הפונות לכיכר ולרחובות המתחברים לכיכר תוספת הקומות תהייה בנסיגה של 1 מטר (מהיקף המבנה הקיים) בקומה הראשונה של התוספת, וללא נסיגה (מהיקף המבנה הקיים) בקומה השנייה של התוספת על פי המופיע בנספח הבינוי.
- 6) קווי בניין אחוריים יקבעו ע"פ תוכניות תקפות.
- 7) גובה קומה חדשה (רצפה עד תיקרה) לא יעלה על 3.5 מ' ובכפוף לתכנית העיצוב האדריכלי.
- 8) גוש 7171 חלקות 172, 177 – מימוש תוספת הקומות בחלקות הנ"ל יהיה כפוף להגשת היתר ובנייה משותפת. תנאי לטופס 4 יהיה סיום הבנייה בשתי החלקות.
- כמו כן, תותר הריסה של המבנה הקיים בגוש 7171 חלקה 172, ובניה ע"פ המתווה הנפחי המופיע בנספח הבינוי. תוספת בנייה בגוש 7171 חלקה 177 תחייב הריסת המבנה האחורי בחלקה זו ע"פ המופיע בנספח הבינוי.
- 9) במבנה קיים בגוש 7171 חלקה 65, תותר סגירת הארקדה בזכוכית בכפוף לשיקום ושימור המבנה כולו.

4.4 מתחם לשימור

מטרת הנחיות אלו לשמר את שכונת אגרובנק כרקמה אורבנית היסטורית בעלת ערך.

4.4.1 קביעת מתחם לשימור:

גבול המתחם לשימור כמסומן בתשריט התוכנית.

1.3.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 21 מתוך 28

4.4.2 הוראות לגבי מתחם "שכונת אגרונוק" לשימור:

- 1) על אתרים לשימור הכלולים במתחם לשימור יחולו ההוראות לשימור אתרים כפי שהן מפורטות בתוכנית זו.
- 2) אבני שפה היסטוריות, חלקי כביש הבטון ועמודי שערי המחנה הבריטי, ייחשבו כמבנים ויחולו עליהם ההוראות לשימור מבנים כפי שהן מפורטות בתוכנית זו.
- 3) ישמרו שדרות העצים הקיימות לאורך רחובות השכונה.
- 4) גוש 7168 חלקה 76, רח' חנקין פינת רח' סוקולוב - השטח להשלמה לחלקה זו שנקבעה בתב"ע ח/100 (גוש 7170 חלק מחלקה 248) יוגדר כזיקת הנאה לציבור. הבנייה בחלקה 76 (על ותת קרקעית) תהיה תוך שמירה על העצים הקיימים ומרחב פתוח סביבם. תנאי בהיתר הבנייה יהיה רישום זיקת הנאה.
- 5) על המבנים שאינם לשימור במתחם יחולו ההוראות הבאות:
 - א. תוספות בניה ואו בניה חדשה תהיינה בעלות מופע גאומטרי אורטוגונלי כאופי המבנים הקיימים במתחם.
 - ב. במתחם לשימור תותר בנייה של עד 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת גג. ובכל מקרה לא יעלה גובה המבנה על 27 מטר מדוד ממפלס ה-0.00 ועד רום הגג למעט מבנה דפוס אומנות (המשקם). בכל מקרה של ביצוע בניה מכוח תמ"א/38, בין בדרך של עיבוי בניה ובין בדרך של בניה והריסה מחדש, סטייה ממספר הקומות והגובה הקבוע דלעיל תהיה בכפוף לאישור ועדת השימור ומהנדס העיר.
 - ג. תותר הקמת מתקנים טכניים על גג הבניין בהתאם לתוכניות תקפות ובתנאי שימור ערכי השימור.
 - ד. בסמכות מהנדס העיר להתנות בקשה לתוספות או שינויים במבנה, בשיפוץ המבנה והשטח הפתוח על פי הנחיותיו ובהתאם לאופי המתחם, השפה האדריכלית והצמחיה המקומית.
 - ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר על התאמת הבניין לאופי המתחם.
 - ו. פרטי גדרות המבנים ופרטי מרפסות (במידה ותאושרנה) יהיו ע"פ פרט עירוני שיאושר בועדה המקומית.
 - ז. הכניסות החדשות לחניונים תת קרקעיים, יהיו משותפות לכל שני מגרשים ותבוצענה בתיאום עם אגף התנועה בעירייה. שינוי בהוראה זו יהיה באישור מה"ע.
 - ח. במתחם לשימור רשאית הועדה המקומית להתיר איחוד וחלוקה, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, כי האיחוד והחלוקה אינם פוגעים בצורה ובקצב החלקות האופייניים למתחם.
 - ט. יותר ניוד של זכויות בנייה בין חלקות בכפוף למגבלות האחרות המופיעות בתכנית זו.
 - י. שטח החצר הקדמית במגרשי המגורים יהיה שטח משותף לרווחת כלל הדיירים ולא יסופח לדירות גן פרטיות.

4.5 עצים לשימור

ההוראות המפורטות להלן הינן תוספת לתקנות עצים מוגנים ע"פ צו היערות תשנ"ז ולתיקון 89 לחוק התכנון והבנייה.

- 4.5.1 כל עצי השיקמה בתחום השיפוט של העיר חולון הם עצים לשימור לרבות המופיעים בנספח "רשימת עצי שיקמה".
- 4.5.2 לא תותר כריתת עצי שיקמה בעיר. במקרים חריגים תותר העתקת עץ שיקמה לאתר חלופי בתחום העיר חולון באישור הרשויות המוסמכות ומתנדס העיר. ביצוע ההעתקה יהיה בתאום עם אגף גנים ונוף בעירייה.
- 4.5.3 כל בקשה לגיזום עצי שיקמה תוגש לאישור אגף גנים ונוף העירוני בצירוף חוות דעת של אגרונום.
- 4.5.4 בקשה להיתר בניה ותוכנית בנין עיר תכלול מילוי כרטיס עץ שיקמה עבור עצי השיקמה שבתחום התוכנית ו/או העבודה.
- 4.5.5 כל העצים הנמצאים בחלקות המוגדרות לשימור הינם לשימור ובשלב שטרם תכנון והגשת ההיתר יש לבצע תיאום מוקדם מול פקיד היערות והנחיות לסקר ינתנו בהתאם.

4.6 חניה

- 4.6.1 הועדה המקומית רשאית לאסור חניה בחלקה של מבנה לשימור אם היא תמצא לנכון שיש בכך פגיעה בערכי השימור של המבנה.
- 4.6.2 הועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור, באופן מלא או חלקי, מעמידה בתקן חניה אם שוכנעה שלא ניתן להסדיר מקומות חניה במגרש על פי התקן התקף.
- 4.6.3 הועדה המקומית רשאית לאשר חניה עילית או תת קרקעית במבנים לשימור אם אין בכך פגיעה בערכי השימור.

4.7 שילוט אתרים

- 4.7.1 ועדת השימור העירונית רשאית לקבוע אתרים המחויבים בשילוט.
- 4.7.2 שילוט השימור יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- 4.7.3 אתר משולט יהיה אתר מקורי או מבנה חדש באתר היסטורי הכלל ע"פ החלטת ועדת השימור העירונית.

4.8 מימוש זכויות בניה מוקנות במבנים לשימור

- 4.8.1 במקומות בהם לא נוצלו מלא זכויות הבניה המוקנות על ידי תוכניות בנין עיר תקפות ניתן יהיה לנצלן באישור הועדה המקומית ובהתאם להנחיות השימור.
- 4.8.2 מהנדס העיר רשאי לקבוע תנאים לביצוע עבודות השימור כגון: הסדרת צנרת ומזגנים, החלפת חלונות וקביעת חומרי גמר.
- 4.8.3 מתן הקלות יהיה כפוף בין השאר לאי פגיעה בערכי השימור והנחיות השימור של האתר.
- 4.8.4 זכויות הבנייה שלא נוצלו במגרש המוגדר בתכנית לשימור, לא יפקעו מכוח תכנית זו וניתן יהיה להעבירן למגרש אחר ("מגרש מקבלי") בכפוף לכל דין ובכפוף להגשת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים.
- 4.8.5 מוסד התכנון המוסמך לאשר תכנית מפורטת להעברת זכויות ממגרש של אתר לשימור, יהא רשאי להתנות את אישורה בהבטחת ביצוע הוראות השימור ובהבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשיעור מהנדס העיר.

4.8.6 הוועדה המקומית רשאית להתנות היתר בנייה למבנה ב"מגרש מקבל" בביצוע של הוראות השימור במגרש האתר לשימור, או בערובות להשלמת ההוראות על פי דרישת מהנדס העיר, הכל במידה וקיימת זיקה בין הנכסים מכח תוכנית או מכל הסכם בין בעלי הזכויות בהם.

4.8.7 קווי הבניין הקובעים במבנים לשימור הינם קווי הבנייה בפועל ע"פ ההיתר המקורי או קווי הבניין ע"פ התב"ע התקפה – הקטן מביניהם אלא אם הוגדר אחרת בתכנית זו.

4.9 תשלום פיצויים

הוועדה המקומית רשאית לקזז עלויות ביצוע שימור אתר עפ"י סעי' 14 לתוספת הרביעית מסכום פצויים שנפסקו לבעל נכס לפי סעי' 197 לחוק בגין תוכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד/נוט)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים		שטח מפלס לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזגרי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צידדי							מתחת	מתחת לכניסה הקובעת					שטחי בניה
ע"פ תוכנית תקפות	ע"פ הבני בשטח ובהתאם לתכנית ההיתר	2	4	23	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	180%	-	48%	לי"ר	גוש 7171 חלקה 65	ע"פ תכנית 192-R היעוד הינו מסחר ומגורים וכיכר סטרומה (אתר 16) (הערה 1)	
ע"פ תוכנית תקפות	ע"פ הבני בשטח ובהתאם לתכנית ההיתר	2	4	23	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	180%	-	48%	לי"ר	גוש 7171 חלקה 172		
ע"פ תוכנית תקפות	ע"פ הבני בשטח ובהתאם לתכנית ההיתר	2	4	23	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	180%	-	48%	לי"ר	גוש 7171 חלקה 185		
ע"פ תוכנית תקפות	ע"פ הבני בשטח ובהתאם לתכנית ההיתר	2	4	23	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	180%	-	48%	לי"ר	גוש 7171 חלקה 186		
ע"פ תוכנית תקפות	ע"פ הבני בשטח ובהתאם לתכנית ההיתר	2	4	23	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	180%	-	48%	לי"ר	גוש 7171 חלקה 200		
ע"פ תוכנית תקפות	ע"פ הבני בשטח ובהתאם לתכנית ההיתר	2	4	23	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	180%	-	48%	לי"ר	גוש 7171 חלקה 177		
ע"פ תוכנית תקפות	ע"פ הבני בשטח ובהתאם לתכנית ההיתר	2	4	23	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	180%	-	36%	לי"ר	גוש 7171 חלקה 68		
ע"פ תוכנית תקפות	ע"פ הבני בשטח ובהתאם לתכנית ההיתר	2	4	23	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	180%	-	36%	לי"ר	גוש 7171 חלקה 69		
ע"פ תוכנית מאושרת אחרת אתרים 1-15 17-18															

כל זכויות הבנייה ע"פ הקיימים בתוכניות מאושרות.

הערה 1 - ככל שתתגלה סתירה בין השטח המותר לבנייה לבין השטח המתאפשר מהתחיות תכנית הבנייה או לבין השטח הבנוי בפועל על פי היתר, ייקבעו תכנית הבנייה והשטח הבנוי בפועל. הוראות הבנייה והשימור גוברות על זכויות הבניה. זכויות שאינן ניתנות למועש עקב מגבלות הוראות הבנייה והשימור – מבוססות.

6. הוראות נוספות

6.1. הנחיות רשות העתיקות

- 6.1.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978.
- 6.1.2 במידה וידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.1.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.
- 6.1.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותם פגיעה בקרקע.
- 6.1.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמתקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2 היטל השבחה

הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 גביית הוצאות הכנת תכנית

הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות עריכת התכנית, לרבות הוצאות בגין יועצים מקצועיים, מדידות, הכנת תכניות פיתוח ותשתיות. תשלום החלק היחסי בהוצאות אלו יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

6.4 הגבלות בנייה בגין בטיחות הטיסה – נמל התעופה בן גוריון

- באיזורים בהם חלות הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה כמסומן בתשריט לא ינתנו היתרים לבנייה על הגג, לרבות מתקנים, אלא באישור רשות תעופה אזרחית.
- 6.4.1 על תחום התוכניות חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- 6.4.2 הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה כמפורט בתמ"א 2/4 לנמל התעופה בן גוריון.
- 6.4.3 חלק מתחום התוכנית נמצא בתחום מר"מ 1,2 ו-3 היתרי בנייה ינתנו בהתאם לכפוף להוראות פרק ז' סעיפים א' ו-ב' לתמ"א, כולל חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-2 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כתנאי להיתרי הבניה.

6.5 תנאים להוצאת היתרי בנייה ועבודה מצומצמת

- (1) תנאי להוצאת היתר בנייה בכל אחד מאתרי השימור למעט אגרובנק יהיה אישור תיק תיעוד והכנת תכנית עיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית.
- (2) תנאי להוצאת היתר בנייה במתחם אגרובנק יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית.

- (3) תוכנית העיצוב תסתמך על תיק תיעוד מאושר ותכלול בין השאר: הנחיות גובה, קווי בניין, מיקום תוספות בניה, סימון שטחים פתוחים, חלקים להריסה, חומרי גמר וצמחיה. התכנית תכלול הצגת תוכניות, חזיתות וחתכים.
- (4) תנאי להוצאת היתר בנייה באתר "מרפאת מנסבך" למבנה לשימור עבור תוספת שטח או שינוי חזיתות יהיה הכנת תכנית מפורטת שתכלול שינוי יעוד לשימוש ציבורי כגון מרפאות, משרדים וחדרי חוגים וכן הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי באישור המוסדות המוסמכים. שינויים מהאמור יהיו באישור מהנדס העיר.
- (5) בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
- (6) תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת מבנים וחלקי מבנים שנבנו שלא ע"פ דין באותה חלקה.
- (7) תנאי להוצאת היתר בנייה לתוספת שטחים באתר "כיכר סטרומה" יהיה הגשת היתר למימוש מלא של זכויות הבנייה מתוקף תכנית זו.

6.6 מימוש תמ"א 38

מימוש תמ"א 38 יהיה בהתאם לסעיף 19 לתמ"א הדין במבנים לשימור.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

מידוי

8. חתימות

תאריך:		חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון		
תאריך: 01.07.2013		חתימה:	שם: סעדיה מנדל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:		
תאריך:		חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון		
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית חולון ואחרים		
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:		
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:		