

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ח/מק/400'ו
שם תוכנית: "פארק פרס 2012"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית נועדה להרחיב את שטח המגרש למבנים ומוסדות ציבור שבליבו של פארק פרס בחולון, על מנת לאפשר את הרחבתו של מוזיאון הילדים. שינוי זה הוא בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62 א (א) 3 לחוק.

במהלך קידום התכנית הושלם הליך "הסדר חלקות" ומגרשים ותאי שטח של תכניות קודמות נרשמו כדין כחלקות. פרוט חלקות חדשות וישנות ראה בסעיפים: 1.5.5, 1.5.6

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"פארק פרס 2012"	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
ח/מק/400 ו'	מספר התוכנית		
267.293 דונם		שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
4	מספר מהדורה בשלב		
2.06.2013	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
כן ועדה מקומית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62 א (א) (1), 62 א (א) (3) לחוק	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים	היתרים או הרשאות		
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>חולון</p> <p>180500 קואורדינטה X</p> <p>656800 קואורדינטה Y</p> <p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>ממזרח- שדרות ירושלים מצפון- רחוב מפרץ שלמה ממערב- שדרות משה שרת מדרום- שטח לתכנון בעתיד.</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>רשות מקומית</p> <p>חולון</p> <p>חלק מתחום הרשות</p> <p>התייחסות לתחום הרשות נפה</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p> <p>כתוב</p> <p>יישוב</p> <p>שכונה</p> <p>רחוב</p> <p>מספר בית</p> <p>חולון</p> <p>קרית שרת / פארק פרס</p> <p>רחוב מפרץ שלמה ורחוב שדרות משה שרת.</p> <p>ל"ר</p>
---	--	--

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7301	מוסדר	חלק מהגוש	7-9	---
7302	מוסדר	חלק מהגוש	6-10	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים וחלקות ישנים

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6763	מוסדר	חלק מהגוש	5	-
6736	מוסדר	חלק מהגוש	20-22, 31-33 37-39, 49-56, 70-80	19, 30, 36, 48, 57, 58, 68, 69, 81, 90 99-101, 103, 123
6737	מוסדר	חלק מהגוש	421, 423	6, 47-49, 419
6755	מוסדר	חלק מהגוש	-	286
6764	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
7342	מוסדר	חלק מהגוש	-	107

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית 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	
25.04.1958	596	על הוראות תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות להתכנית זו והוראות התכנית הראשית יכריעו הוראות תכנית זו.	שינוי	ח-1	
30.07.1989	3683		שינוי	ח-1 תיקון 8	
17.05.1998	4644		שינוי	ח-1 תיקון 15	
13.07.1988	3571		שינוי	ח-400	
05.09.2000	4915		שינוי	ח-400א'	
22.05.1998	4647		שינוי	ח-מק/400ב'	
25.12.2003	5258		שינוי	ח-מק/400ג'	
09.11.2006	5594		שינוי	ח-מק/400ד'	
19.02.2009	5919		שינוי	ח-מק/400ה'	
14.04.1976	2213		שינוי	ח-146א'	
26.06.2008	5824		שינוי	ח/23/1	
18.05.2005	5397		על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/38
16.08.2007	5704			כפיפות	תמא/1/38א
10.3.2010	6069	כפיפות		תמ"א/38/2	
15.07.2003	5206	כפיפות		תמא/34	
16.08.2007	5704	כפיפות		תמא/34/ב'4	
15.10.1998	4687	כפיפות		תמא/23א'	
25.05.1997	4525	כפיפות	תמא/2/4		

להלן "התוכנית הראשית".

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכל אריה קוץ	2.06.2013	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכל אריה קוץ	2.06.2013	1	-	1: 1250 ; 1: 5000 1: 10000	מחייב	תשריט התוכנית
		אריה קוץ	11.04.2013		2		מחייב	טבלת הקצאות

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

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

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ובניה, חולון.		ויצמן 58, חולון	03-5027481			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			עיריית חולון		ויצמן 58, חולון	03-5027481			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	051696839	28353	ניר-קוץ אדיכלים	רח' נחלת יצחק 28 ת"א	03-6090827		03-6957704	nirkotz@zahav.net.il
מודד	מודד		644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע	רח' החומה 12 א.ת.ח. ראשל"צ	03-9523332		03-9522628	gr_sch@netvision.net.il

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	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**

- א. התכנית נועדה להרחיב את שטח המגרש למבנים ומוסדות ציבור בפארק פרס, על מנת לאפשר את הרחבתו של מוזיאון הילדים.
ב. התכנית כוללת את כל הוראות וזכויות הבניה במתחם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי סעיף 62א' (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
ב. הגדלה של שטח בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" והקטנה של שטח בייעוד "שטח פרטי פתוח" בהתאם לסעיף 62א' (א) (3) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	267.293
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		35,947	+19,947	16,000	מ"ר	מבני ציבור

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים להגבלות בניה - בהוראות תמ"א 2/4
שטח ציבורי פתוח	4565,4966,2002,2001	תח"ר (סעיף 6.5)
שטח פרטי פתוח	2968,3000	תח"ר (סעיף 6.5)
שטח מבנים ומסדות ציבור	3080,3081	תח"ר (סעיף 6.5)

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	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
53.55%	143,145	שטח ציבורי פתוח	53.55%	143,145	שטח ציבורי פתוח
36.14%	96,594	שטח פרטי פתוח	40.83%	109,117	שטח פרטי פתוח
10.31%	27,554	מבנים ומסדות ציבור	5.62%	15,031	מבנים ומסדות ציבור
100%	267,293	סה"כ	100%	267,293	סה"כ

2.06.2013

עמוד 9 מתוך 14

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
א.	בתא שטח 2968 – השטח מיועד לבריכת שחיה, מרכז ספורט ונופש נלווים - שימושים על פי המותר בתכנית מספר ח/400 לתא שטח מספר 968.
ב.	בתא שטח 3000 - בנוסף לשימושים המותרים למרכז בילוי, חוויה, נופש וספורט, יותרו השימושים הבאים: <u>מרכז אור קולי</u> : אולמות קולנוע וקולנוע מיוחד (כגון אימקס), וידאוטק, מציאות מדומה ומחשוב וכיוצא באלה אולמות הקרנה והפעלה. <u>מבני תרבות וחוויה</u> : מוזיאונים, תצוגות מיוחדות, הפעלת ילדים, נוער ומבוגרים בפעולות תרבות והתנסות, עינוג ציבורי, וכדומה לשימושים אשר יתאימו לרוח הפארק. <u>מבני ספורט</u> : מבנים, אולמות וחדרים לפעילויות ספורט ובריאות הגוף. <u>מסחר</u> : חנויות לנושאים שיתאמו לרוח הפארק כגון: צעצועי ומשחקי ילדים, נופש וספורט, תרבות שעות הפנאי, ספרים, תקליטים ומדיה, פרחים, גרפיקה, ציור וכיוצא באלה. <u>בתי אוכל</u> : מסעדות, בתי קפה, מזנונים וקיוסקים.
4.1.2	הוראות
א.	שטחי שרות תת-קרקעיים יותרו לחדרי מכונות, אחסון, בטחון ובטיחות וכיוצא בזה וכן לחניון, לרבות חניון ציבורי.
ב.	יש להתאים את השימושים המותרים ביעוד זה להוראות והגבלות הבניה ושימושי הקרקע בגין רעש מטוסים על פי הוראות תמ"א 2/4.
ג.	קוי בנין, גובה והוראות בינוי ועיצוב אחרות ייקבעו בתכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.3 להלן.

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	לנופש, ובנוסף תותר הכשרת מגרשי חניה על קרקעיים וחניונים תת-קרקעיים (כולל חדרי מכונות), מקלט ציבורי תת קרקעי, קיוסקים - במגבלות תכנית המתאר של תכנית ח/8/1 על שינויה.
4.2.2	הוראות
א.	השטח המסומן בקווקו שתי וערב בצבע שחור מיועד לחניה ציבורית. מגרשי החניה, על פי דרישות החוק, יוקמו על פי תכנית בינוי ופיתוח נוף מאושרת על ידי הועדה המקומית.
ב.	תכסית מבנים תת קרקעיים לא תעלה על 30% מהשטח.

4.3	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
א.	מיועד לצרכי מוסדות חינוך, תרבות, בריאות ודת.
4.3.2	הוראות
א.	גובה הבנינים: עד 4 קומות, לפי החלטת הועדה המקומית. בכפוף לתכנית בינוי על פי סעיף 6.3.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע * השטחים ב"מצב מאושר" נלקחו מתוך ה"תשריט לצרכי רישום" שאושר.

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת	מעל	קדמי	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
שטח ציבורי פתוח	4565	7,748	30 מ"ר (6)	-	-	-	-	-	(4)	4	(3)				
	4966	102,152	50 מ"ר (6)	-	100% (1)	-	-								
	2002	4,654	20 מ"ר	-	-	-	-								
שטח פרטי פתוח	2968	47,861	8,960 מ"ר + 2000 מ"ר לקרוי בריכות שחיה (20% מהעיקר) 2,192 מ"ר (1)	-	10,000 מ"ר	23,152 מ"ר	48%	(7)	(4)	(4)					
	3000	48,733	14,250 מ"ר	-	10,000 מ"ר	24,250 מ"ר	50%								
מבנים ומסדות ציבור	3080	15,031	16,000 מ"ר	80% (2)	(3)	לייר	-	80%	(4)	4 קומות	(3)				
	3081	12,523	160% (5)	80% (2)	(3)	לייר	240% על קרקעי	50%							

- (1) עפ"י ח/מק/400 א' בסמכות מחוזית. תכסית מירבית של השטח התת קרקעי 30%.
- (2) בהתאם להחלטה שנתקבלה בוועדה המקומית בישיבה מס' 6/2010 מיום 5.5.2010, אשר קבעה: תוספת שטחי שרות מעל פני הקרקע ביעוד "בנייני ציבור" בשיעור של 10% משטח המגרש לקומה, למגרשים עד 10 דונם, ו- 20% משטח המגרש לקומה למגרשים מעל 10 דונם. על פי הוראות המעבר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.
- (3) בהתאם לתכנית המתאר מס' ח/מק/1 תיקון 15 על שינוייה.
- (4) עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- (5) עפ"י תכנית המתאר ח/מק/1 על שינוייה למבני ציבור.
- (6) לכל חלקה רשומה על פי תכנית המתאר ח/מק/1 תיקון 8.
- (7) 90% משטח המגרש. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול למי תהום.

6. הוראות נוספות**6.1. איחוד וחלוקה**

תאי השטח הקיימים יאוחדו ויחולקו בהסכמת בעלים ליצירת תאי השטח החדשים על פי התשריט.

6.2. תנאי להוצאת היתר

- א) אישור תשריט איחוד וחלוקה.
 ב) אישור תכנית בינוי ופיתוח נוף ע"י הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.3 להלן.
 ג) היתר הבניה יכלול דרישות לתיכנון מבנים בתחום רעש מטוסים, הוראות איטום ותאור מפורט של האמצעים, לרבות יעילותם, להשגת הפחתת הרעש הנדרשת, כמפורט בסעיף 6.5 להלן.

6.3. תכנית בינוי

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית אשר תקבע את מיקום הבניינים וגובהם, וכן תכנית פיתוח לשבילים, לדרכי גישה ולשטחים הפתוחים. כל השטחים שבין הבניינים בשטח הפרטי הפתוח יהיו פתוחים לציבור. במסגרת תכנית הבינוי רשאית הועדה המקומית להתיר חריגה מקו המגרש של מגרש 3080 של גגונים, בליטות אדריכליות, ארקדות, קולונדות, סתיו עמודים, מצללות וגשרים – כל אלו לשרות המשתמשים בפארק ולטובת קישור עם בניינים סמוכים במגרש מוצע 3000 כמו כן רשאית הועדה המקומית לאשר שילובם של ייעודי קרקע ממגרש 3000 המוצע, בבנייני הציבור אשר במגרש 3080, בתנאי ששטחים אלו ייגרעו מסך זכויות הבניה של מגרש 3000 (פארק פרס, מגרש קיים 1000).

6.4. תשתיות תת קרקעיות

התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.

6.5. הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
 ב. 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.
 ג. 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.
 ד. 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".
 ה. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.6. בניה ירוקה

בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התיחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי קרקע ומים, 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 הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.7. רשות העתיקות

יש ליידע בכתב את רשות העתיקות 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות במקרקעין שבנדון.

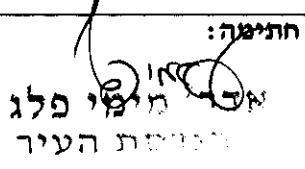
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**


לי"ר

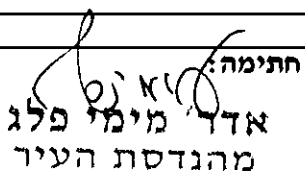
7.2. מימוש התכנית

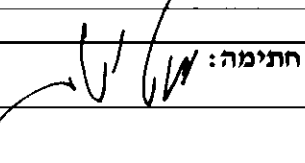
תוך 15 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

8. חתימות

תאריך: 20.6.13	חתימה:  אדד מימי פלג מהנדסת העיר	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה, חולון.		

תאריך: 15.05.12	חתימה: 	שם: אריה קוץ, אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: משרד ניר קוץ אדריכלים		

תאריך: 20.6.13	חתימה:  אדד מימי פלג מהנדסת העיר	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה, חולון.		

תאריך: 20.6.13	חתימה: 	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: עיריית חולון		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		