

דברי הסבר לתוכנית

המגרש מצוי בלב איזור מגורים והוגדר כ"שטח למגרש מיוחד" על פי התכנית הראשית, המיועד לשמש כ"מבנה דואר, מרכזית טלפון, משטרה, קופת חולים, משרדים ממשלתיים ובנייני ציבור אחרים".
התכנית מגדילה את זכויות הבניה ללא שינוי ייעוד ותוך הנהרת השימושים המותרים בהתאם לשימושים הציבוריים המקובלים כיום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רפאל איתן 6- תוספת זכויות	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
ח/ 585	מספר התוכנית	
1.249 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
06/04/2014	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר ומפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• ל"ר	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	675,175
		קואורדינטה Y	179,650
1.5.2 תיאור מקום		מצפון ומזרח : רח' רפאל איתן	
		מצפון וממערב : רח' תמר	
		מדרום : שביל ציבורי [חלקה 123]	
	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	קרית אילון
		רחוב	רפאל איתן
		מספר בית	6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6869	• מוסדר •	• חלק מהגוש	208,207	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	6869

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאשרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאשרת
23/4/1958	596	<p>על הוראות תכנית זו תחולנה הוראות "התכנית הראשית" פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות "התכנית הראשית" והוראות תכנית זו יכריעו הוראות תכנית זו.</p>	• שינוי	1/ח ✓
7/5/1978	2434		• שינוי	3/1/ח ✓
24/12/1989	3728		• שינוי	6/1/ח ✓
11/6/1992	4015		• שינוי	300/ח ✓
7/5/1992	4000		• שינוי	1/300/ח א ✓
			• כפיפות	
17/5/1998	4644		• שינוי	15/1/ח ✓
30/4/2006	5523		• שינוי	2/ב/3/300/ח ✓
26/6/2008	5824		• שינוי	23/1/ח ✓
1/7/2011	6189		• כפיפות	תמ"א 10/ד/10
25/5/1997	4525		• כפיפות	2/4/ח א ✓
16.08.2007	י.פ. 5704		• כפיפות	4/ב/34/ח א ✓

להלן "התכנית הראשית"

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		15		20/07/2013	V5 אדריכלים		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250		1	20/07/2013	V5 אדריכלים		
נספח בינוי	מנחה			1	20/07/2013	V5 אדריכלים		
נספח תחבורה	מנחה			1	21/01/2013	אר-דן		

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(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
6869 207/ 208/	moshekanam@gmail.com		054-4332329		רח' שי עגנון 12 חולון	514381862	כנס מרכזים רפואיים	ל.ר.	051534634	משה כנס	יום

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
moshekanam@gmail.com		054-4332329		רח' שי עגנון 12 חולון	514381862	כנס מרכזים רפואיים	ל.ר.	051534634	משה כנס	יום

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
moshekanam@gmail.com		054-4332329		רח' שי עגנון 12 חולון	514381862	כנס מרכזים רפואיים	051534634	משה כנס		• חוכר •

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
bennyp@v5arch.com	03-6188325		03-7237300	כורזין 1 גבעתיים	540233210	V5 אדריכלים	30211	051696953	בנימין פרי	אדריכל	• עורך ראשי
adrdr2000@bezeqint.net		052-6344759	03-5374395				594		דרור בן נתן	מודד מוסמך	• מודד

מאשרת

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**

הקמת מבנה המיועד לרווחת הציבור ולמתן שירותים שכונתיים קהילתיים מתאימים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדרת השימושים המותרים במגרש.
- ב. הגדרת שטחי בניה במגרש הכוללים 1,560 מ"ר שטח עיקרי ו- 440 מ"ר שטחי שירות. בנוסף יותרו גזוזטראות תלויות בשטח 48 מ"ר.
- ג. מבנה בן 4 קומות – קומת קרקע ועוד 3 קומות טיפוסיות ועוד מתקנים על הגג.
- ד. תכסית הבניה לא תעלה על - 55% משטח המגרש.
- ה. שינוי בקוי הבניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.249 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תכליות לפי ח/300/1 א"מ מגרש מיוחד פרט למגורים.		0	-1,100	1,100	מ"ר	מבני ציבור
		1,560	+ 1,560	0	מ"ר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות צבור

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.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מגרש מיוחד פרט למגורים

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
100%	1,249	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות צבור		100%	1,249	מגרש מיוחד פרט למגורים

מאשרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר תעסוקה ומבנים למוסדות ציבור	
4.1.1	שימושים	
א.	כל השימושים הנזכרים בתכנית הראשית.	
ב.	בקומת הקרקע- שימושים מסחריים נלווים לשימוש העיקרי, כגון בית מרקחת המשלב מכירת מוצרים נלווים, בתי קפה, מזנונים. לא יותרו שימושים המהווים מטרד.	
ג.	שימושים ציבוריים סחירים אחרים כגון מועדונים, מקומות מפגש חברתיים, שירותי בריאות. לא יותרו שימושים המהווים מטרד.	
4.1.2	הוראות	
א.	קומת קרקע ועוד 3 קומות טיפוסיות ועוד מתקנים על הגג	גובה
ב.	קומות המרתפים יהיו על פי תיקון 15 לתכנית המתאר ח-1. ניתן להתקין מחסנים בכל קומות המרתף ובכל שטחיהם ובלבד שתינתן עדיפות לחניה.	מרתפים
ג.	יותר מסחר הנלווה לשימושים העיקריים. פעילות בית הקפה תתבצע בתחום המבנה ולא תופנה לרחוב.	קומת הקרקע
ד.	ניתן ליעד לשימושים המצויינים בסעיף 4.1.1 ג' לעיל.	קומות טיפוסיות
ה.	יותר להקים מתקנים טכניים על הגג.	קומת הגג
ו.	הבניין יחופה בחמרים בני קיימא לשנים רבות דוגמת שיש גרניט, חיפויים קרמיים אלומיניום, זכוכית וכיו"ב.	חיפויים
ז.	קוי הבנין יקטנו מ- 4.00 מ' ל- 3.50 מ'. קו בניה צפוני – 3 מ' [ללא שינוי]	קוי בנין

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה [מ"ר]				תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) – עם הפנים לפינה				
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי לפינה	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות צבור	1	1,249	1,560	440	-	270%	2,000	55%	22.00	ק+3**	3	3.0	3.5	3.5	3.5

* לכך יתווספו גזוזטראות פתוחות בשטח שאינו עולה על 48 מ"ר.
 ** ק = קרקע

מאשרת

6. הוראות נוספות

6.1 סביבה

- 6.1.1 בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה [באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכו'] מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיו"ב, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שיאושרו בוועדה המקוית לתכנון ובניה.
- 6.1.2 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.
- 6.1.3 ינטעו עצים בוגרים על המדרכה בסמוך לחזיתות הראשיות של המבנה.
- 6.1.4 בשלב הבניה, יש לתכנן אמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש בבתי מגורים הסמוכים, שנובע מפעילות מערכות מכאניות במבנה המוצע, לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990.
- 6.1.5 על פי תמ"א 34/ ב' 4 סי' 23.3.1 יש לאפשר קליטת נגר עילי על ידי השארת תכסית פנויה בהיקף 15% משטח המגרש או כמצוין בסייפא של הסעיף.
- 6.1.6 על פי תמ"א 34/ ב' 4 סי' 23.3.2 יש לדאוג להעברת מי הנגר העילי מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- 6.1.7 על פי תמ"א 34/ ב' 4 סעיף 23.3.4 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחמרים נקבוביים וחדירים.

6.2 תנועה וחניה

- 6.2.1 החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ויאושר על ידי אגף התנועה בעירייה.
- 6.2.2 רחבות כיבוי אש יהיו על המגרש ו/או על המדרכות הסובבות את הבנין בתיאום עם רשות הכיבוי וההצלה.
- 6.2.3 החניון יהיה נגיש במלואו לציבור, ללא הצמדה למשתמשים מסוימים בשעות פעילות המבנה.

6.3 תנאים להוצאת היתר בניה

- 6.3.1 הגשת תכנית עיצוב אדריכלי, שתאושר על ידי הועדה המקומית.
- 6.3.2 הבטחת פיתוח השצי"פ בחלקה 123.
- 6.3.3 התקנת גדר בנויה בגובה 2.0 מ' לפחות, לאורך הגבול הדרומי של המגרש.
- 6.3.4 תנאי למתן היתר בנייה יהיה חו"ד היחידה הסביבתית בעיריית חולון.

6.4 היטל השבחה

הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.5 חלוקה ורישום

- 6.5.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים [מדידות ומיפוי] התשי"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

6.6 הגבלות בנייה בגין תמא/4/2-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

- 6.6.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה המגנלייה ומכשול דקיק, הגבלות בניה בגין רעש מטוסים מר"מ 1 ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכניות זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- 6.6.2 הגבלות בניה בגין גובה לרבות מיכשול דקיק-הגובה המירבי והמותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים ושימושים טכניים וכו', הינו על פי הוראות תמא/4/2 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.
- 6.6.3 הגבלות בניה בגין רעש מטוסים-התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 עפ"י תמא/4/2. הבניה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/4/2 וכמפורט בנספח א-2 בתמ"א/4/2 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתר הבניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנה מיום היכנסה לתוקף

מאושרת

8. חתימות

תאריך: 20/07/2013 20/4/2014 מספר תאגיד: 514381862	חתימה מרפאים רפואיים בע"מ ח.פ. 514381862	שם: כנס מרכזים רפואיים תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: 20/07/2013 20/4/2014 מספר תאגיד: 540233210	חתימה V5 אדריכלים כרוזין 1, גבעתיים 53583 03-7237300	שם: V5 אדריכלים- אדריכל בני פרי תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 20/07/2013 20/4/2014 מספר תאגיד: 514381862	חתימה מרפאים רפואיים בע"מ ח.פ. 514381862	שם: כנס מרכזים רפואיים תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 20/07/2013 20/4/2014 מספר תאגיד: 514381862	חתימה מרפאים רפואיים בע"מ ח.פ. 514381862	שם: כנס מרכזים רפואיים תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 20/07/2013 20/4/2014 מספר תאגיד:	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	בעל עניין בקרקע