

דברי הסבר לתוכנית

הצרכים העירוניים בשטחים למבני ציבור משתנים לאורך הזמן. חלק מתוכניות בנין עיר מפורטות הגדירו במגרשים לשטחי ציבור שימוש מסויים בלבד. במצב חדש בו נדרש המגרש לשימוש ציבור שונה לא ניתן לאפשר במקום פעילות הרצויה אלא באמצעות תוכנית בנין עיר חדשה. על מנת לאפשר את מיקום הצרכים הציבוריים בתפורסת כלל עירונית וניוד השימושים במגרשים באופן שוטף, התוכנית מחזירה את השימושים בכל שטחים ביעוד מבני ציבור לשימושים המופיעים בתוכנית המתאר ח/1.

מטרת התוכנית לאפשר ניהול השטחים העירוניים באופן מיטבי לצרכים עדכניים משתנים. כל זאת ע"י הגדרת שימושים רחבים וכוללניים של יעוד קרקע מבני ציבור, ללא שינוי בזכויות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מבנים ומוסדות ציבור

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

ח/26/1

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• לא

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה לא 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

קואורדינטה X

קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום בכל תחום מרחב התכנון עיריית חולון

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית חולון

התייחסות לתחום הרשות נפה

חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מקוה ישראל, אזור, ראשון לציון, בתים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
לי"ר	לי"ר	תוכנית זו משנה את הוראות כל התוכניות המקומיות והמפורטות החלות בתחום התכנון המקומי חולון כפי שמפורט בתוכנית זו, כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	שינוי	תכניות מתאר מקומיות ומפורטות בתחום התכנון המקומי חולון
26.8.76	2247		כפיפות	תמא/3 ✓
25.9.97	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנלייה ומכשול דקיק, המישור האופקי והמישור הקוני, הגבלות בניה במתחמי רעש מטוסים מר"מ 1, מר"מ 2 ומר"מ 3, ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/2/4 ✓
31.1.00	4845	תוכנית זו משנה את הוראות כל התוכניות המקומיות והמפורטות החלות בתחום התכנון המקומי חולון כפי שמפורט בתוכנית זו, כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/10/ג/4 ✓
17.1.11	6189		כפיפות	תמא/10/ד/10 ✓
11.9.89			כפיפות	תמא/16 ✓
22.11.11	6324		כפיפות	תמא/16/4 ✓
22.8.76			כפיפות	תמא/18 ✓
8.12.82			כפיפות	תמא/21 ✓
31.7.86	3366		כפיפות	תמא/23 ✓
12.8.10	6121		כפיפות	תמא/23/א/4 ✓
15.7.03	5206		כפיפות	תמא/34 ✓
16.8.07	5704		כפיפות	תמא/34/ב/4 ✓
30.5.02			כפיפות	תמא/36/א ✓
14.405	3537		כפיפות	תמא/38 ✓
16.8.07	5707		כפיפות	תמא/38/1 ✓
10.3.10	6069		כפיפות	תמא/38/2 ✓
11.6.12	6430		כפיפות	תמא/38/3 ✓
15.4.10	6077		כפיפות	תממ/5 ✓

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		14			אד' פנינה קול	הועדה המחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 2,500		1		אדרי' עידו אלונים	הועדה המחוזית	
נספח תוכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 7,500		4			הועדה המחוזית	

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.

מאושרת

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 רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
				הועדה המקומית חולון		ויצמן 58 חולון					

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית חולון		ויצמן 58 חולון				

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
			הועדה המקומית חולון		ויצמן 58 חולון				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

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

מאושרת

מאוסרת

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
שימושים נלווים	שימושים נלווים לשימוש מבנה ציבורי כגון: בתי קפה, בתי אוכל, מזנונים ומתקנים טכניים התואמים את השימוש העיקרי של המבנה. שימושים נלווים לאתרי התארגנות זמניים לעבודות פיתוח ציבוריות: שירותים סניטריים, דיוור ארעי לשומר בלבד, משרדים לניהול עבודות הבנייה, מחסנים ארעיים לטיפול שוטף בציוד האתר וחניונים.
תכסית	היטל השטח הבנוי ביחס למגרש, לא כולל הצללות

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

לאפשר שימושים מגוונים במבנים ומוסדות ציבור בכל המרחב העירוני בהתאם לתוכנית המתאר והצרכים העדכניים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

להרחיב את השימושים ותכליות לשטחים למוסדות ציבור לפי ח/1 והצרכים העדכניים. לקבוע שמושים נלווים במבנים ומוסדות ציבור. הקמת אתרי התארגנות זמניים לעבודות פיתוח ציבוריות. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי, שיקום ופינוי לאתרי התארגנות זמניים לעבודות פיתוח ציבוריות. אפשרות להקמת מתקנים הנדסיים בקו בנין "0" בכפוף לפרסום ודיון בהתנגדויות לפי סעי' 149 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		כ- 19,000				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בהתאם לתוכניות מאושרות			-		מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				ל.ר.	ל.ר.

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
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		ל.ר.	ל.ר.	

מאושר

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מוסדות ומבני ציבור	
4.1.1	שימושים	
א.	על פי השימושים והתכליות של תוכנית המתאר ח/1 שימושים באתרי התארגנות זמניים לעבודות פיתוח ציבוריות: שירותים סניטריים, דיור ארעי לשומר בלבד, משרדים לניהול עבודות הבנייה, מחסנים ארעיים לטיפול שוטף בציוד האתר וחניונים	
ב.	כמו כן שימושים במבנים ציבוריים יהיו בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט התכליות הבאות: בית חייל; מגורי חיילות לשירות לאומי, דוכנים למכירת כרטיסי פייס, מבני מחקר.	
ג.	תנאי לקביעת שימושים במבני ציבור הינו חו"ד היחידה הסביבתית בעיריית חולון ומשרד הבריאות.	
4.1.2	הוראות	
א.	שימושים נילווים	א. שימושים הנלווים יהיו למזוננים, בתי קפה ומתקנים טכניים. ב. ניתן לשלב שימושים נילווים לשימוש העיקרי התואמים את השימוש העיקרי באישור הוועדה המקומית. ג. השימוש הנלווה בשטח הציבורי יהיה חלק אינטגרלי מהמבנה או ממערך הבינוי. ד. שטחי הבנייה עבור כלל השימושים הנילווים לא יעלו על 5% משטח המגרש. ה. בשטח אתר התארגנות לעבודות פיתוח ציבוריות יתאפשרו השימושים הנילווים הבאים: שירותים סניטריים, דיור ארעי לשומר בלבד, משרדים לניהול עבודות הבנייה, מחסנים לטיפול שוטף בציוד האתר וחניונים.
ב.	קווי בניין	יותרו הקמת מבנים טכניים בקו 0, בתנאי פרסום ודיון בהתנגדויות לפי סעי' 149 לחוק.
ג.	תקופת השימוש באתרי התארגנות לעבודות פיתוח ציבוריות	א. שימוש אתרי התארגנות לעבודות פיתוח ציבוריות: הנו לתקופה שלא תעלה על שנתיים. ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד השימוש לתקופה נוספת שלא תעלה על 12 חודשים. ג. הארכה מועדים נוספת תתאפשר בהסכמת הוועדה המחוזית, ובסך הכל, השימוש לאתרי התארגנות לא יעלה על 6 שנים או עד סיום העבודה, ע"פ המוקדם מבניהם.
ד.	הוראות בניוי	כל הבניה (למעט שימושים ארעיים) תעשה עם ציפוי קשיח באישור מהנדס/ת העיר.
ה.	חנייה	א. החנייה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה. ב. החניה במגרשים תהיה בהתאם להוראות תוכניות מתאריות ולתכנית הראשית החלה במגרש.
ו.	תנאים להיתר בניה	1. חו"ד היחידה הסביבתית חולון תכלול היבטי הסביבה. 2. חו"ד משרד הבריאות. 3. חו"ד פקיד היערות, ככל שיידרש ע"פ כל דין. 4. בשימוש לאתרי התארגנות לעבודות פיתוח ציבוריות: א. פרסום ודיון בהתנגדויות בוועדה המקומית ע"פ סעי' 149 לחוק. ב. אישור הוועדה המקומית לתכנית פיננסי ושיקום האתר. ג. אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב אדריכלי לאתר ככל שיידרש. ד. הוועדה המקומית תשקול מיזעור פגיעה בציבור בפעילות הקבועה ונקיטת אמצעים להבטיח זאת, ומעבר ציבורי ככל הניתן.
ז.	זכויות בניה	בהתאם לתוכניות מפורטות מאושרות ("התוכניות הראשיות") ולשטחי שרות שאושרו עפי תקנה 13 לתקנות התכנון והבנייה [חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים].

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

ראה הערות 1-4

אחורי	קווי בנין (מטר)(4)			מספר קומות(1)		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%) (1) (2) (3)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת (5)				
									שטחי בניה (1)(2)(3)	עיקרי	עיקרי(1)	שרות(2)			
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אזור למוסדות ומבני ציבור

- 1- שטחים/אחוזי בניה, מס' קומות : בהתאם לתוכנית המתאר ח/1, לתוכניות מפורטות מאושרות .
- 2 - שטחי שירות : בהתאם לתוכנית הראשית או שטחים שנקבעו לפי סעיף 13 לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים].
- 3 - מרתפים : בהתאם לתוכנית המתאר ח/15
- 4 - קווי בניה : בהתאם לתוכניות מאושרות, בנוסף יותרו הקמת מתקנים טכניים בקו בנין "0" לפי סעיף 4.1.2(ב).
- 5- שטחי הבניה עבור כלל השימושים הנלווים לא יעלו על 5% משטח המגרש.

מגורי שטח

6. הוראות נוספות

6.1. הגבלת בניה בגין תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

א. על תחום התוכנית חלות הוראות ומגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא 2/4 – תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות בניה בגין רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.

התמא 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, קומת גג חלקית למתקנים ושימושים טכניים, הינו על פי הוראות תמא/2/4 ותשריט תוכנית זו אין לחרוג ממנו.

הגובה המירבי המותר לגבניה מעל פני הים למכשול דקיק כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכיו"ב, נמוך ב-15 מ' מהמפורט בתשריטים ואין לחרוג ממנו.

ג. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים – התוכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 ומר"מ 2 ומר"מ 3 על פי תמא/2/4. במר"מ 2 ובמר"מ 3 אסור למקם מגורים ומבני ציבור. המבנים בתחום מר"מ 1 חייבים בבניה אקוסטית על פי תמא/2/4, וימוגנו בהתאם לפרק 2 לנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" אשר יצורף למסמכי היתר הבניה/בקשות להקלה ויהיה חלק בלתי נפרד ממסמכים אלה ותנאי לאישורן.

ד. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

ה. תנאי למתן היתרי בניה לרבות בקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.2. תמא 4/ב/34 החדרת מי נגר

הוראות להחדרת מי נגר או איסור החסרה על תמא/4/ב/34 יחולו על תוכנית זו. באזורים שהוגדרו בהם קרקעות מזוהמות בהתאם לתמ"א, תיאסר החדרה של מי נגר עילי. התוכנית נמצאת בתחום רגישות מי תיהום א', ויש להותיר 15% משטח המגרשים להחדרה.

6.3. תמא/4/א23

תנאי להיתר בניה בשטח הגובל בתוואי הרכבת הקלה הוא תיאום ואישור רשות המוסמכת.

6.4. שמירה על עצים בוגרים

על כל התוכנית יחולו ההוראות לפי פקודת היערות:

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- תנאי למתן היתר בניה – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- תנאי למתן היתר בניה בשטח בו מוסמן עץ/קבוצת עצים להעתקה או עץ/קבוצת עצים לעקירה – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.
- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

6.5 סטייה ניכרת

השימוש באתר התארגנות לעבודות פיתוח ציבוריות לצורך עבודות שאינן תואמות את ההגדרה בהוראות התכנית תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

6.6 אתר עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במיד הוידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תיהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

עם אישור התוכנית.

תאגידות

8. חתימות

תאריך: 6.1.15	חתימה: אדר' פנינה קול	שם: הועדה המקומית חולון	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	מספר תאגיד: כוהנ' ש"ת העיר	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית חולון	
תאריך: 6.1.15	חתימה: אדר' פנינה קול	שם: אדר' פנינה קול, אדריכלית העיר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מספר תאגיד: וסגן מהנדסת העיר	תאגיד: עיריית חולון	
תאריך: 6.1.15	חתימה: אדר' פנינה קול	שם: הועדה המקומית חולון	יזם בפועל
מספר תאגיד:	מספר תאגיד: כוהנ' ש"ת העיר	תאגיד: עיריית חולון	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	