

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0306597

ח/501/א - פארק מגדלים בשדרה



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית ח-501 "מגדלים בשדרה" הגדירה שצ"פ בשטח של מעל 24 דונם, שנועד לשרת את תושבי השכונה והעיר כולה.
תכנית זו מאפשרת הקמת סככות, שטחי מסחר (קיוסק), שירותים ציבוריים, וחדרים טכניים תת קרקעיים. התכנית מתירה שתי חלופות לאופן מעבר הולכי רגל ברח' גולדה מאיר: לצד מעבר עילי/תת-קרקעי בהתאם לתכנית ח/501, תהיה אפשרות לתכנן מעבר במפלס הרחוב.
בנוסף, התוכנית מתירה שתי חלופות למעבר של שתי הדרכים החוצות את הפארק (רח' צבי תדמור ורח' יעקב כהן), הן ע"י הפרדת הולכי רגל וכלי רכב באמצעות שיקוע, והן במעבר ללא שיקוע.
חלופות אלה יקבעו לעת אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי לתוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ח/501/א - פארק מגדלים בשדרה

שם התכנית ומספר התכנית

505-0306597

מספר התכנית

35.072 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | חולון |
| קואורדינאטה X | 179070 |
| קואורדינאטה Y | 658000 |

1.5.2 תיאור מקום

מדרום רחוב גולדה מאיר
מצפון רחוב ההסתדרות
ממזרח שטח פרטי פתוח, אזור מגורים מיוחד, אזור מסחרי ורחוב חנקין
ממערב אזור מגורים בתחום המע"ר, אזור מגורים מיוחד, אזור מגורים ד, ורחוב
פיכמן יעקב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קרית איילון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6867 | מוסדר | חלק | 54-55, 59-61 | |
| 7173 | מוסדר | חלק | 305 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------------------|
| ח/ 501 | 209, 208, 206, 205, 202, 200 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 11/09/1989 | | 0 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/16. הוראות תכנית תמא/16 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/16 |
| 15/10/1998 | 74 | 4687 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א. הוראות תכנית תמא/23/א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/23/א |
| 16/08/2007 | 3916 | 5704 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/34/ב/4 |
| 25/05/1997 | 3620 | 4525 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/4/2 |
| 17/05/1998 | 3571 | 4644 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/15. הוראות תכנית ח/1/15 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ח/1/15 |
| 07/05/1978 | 1681 | 2434 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/3 ממשיכות לחול. | שינוי | ח/1/3 |
| 30/07/1989 | | 3683 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/8 ממשיכות לחול. | שינוי | ח/1/8 |
| 05/03/1970 | | 1609 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/167 ממשיכות לחול. | שינוי | ח/167 |
| 17/06/1976 | | 2228 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/167/א ממשיכות לחול. | שינוי | ח/167/א |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| ח/ 300 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 300 ממשיכות לחול. | 4015 | 3491 | 11/06/1992 |
| ח/ 300 / 1 / א | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 300 / 1 / א. הוראות תכנית ח/ 300 / 1 / א תחולנה על תכנית זו. | 4000 | 3009 | 07/05/1992 |
| ח/ 501 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 501 ממשיכות לחול. | 5748 | 874 | 12/12/2007 |
| ח/ 1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1. הוראות תכנית ח/ 1 תחולנה על תכנית זו. | 267 | 356 | 18/12/1952 |

הערה לטבלה:

להלן "התכנית הראשית"



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | חן אבגי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | חן אבגי | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מאושר | 23/08/2017 | חן אבגי | 22/08/2017 | 1 | 1: 1250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------|-------|-------|-----|------------|------------|-------|
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | חולון | חולון | ויצמן | 58 | 03-5027458 | 03-5027486 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|----------|-------|-------|-----|------------|------------|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | | חולון | חולון | ויצמן | 58 | 03-5027458 | 03-5027486 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|----|---------------|----------|-------|-------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות רשות מקומית | | | חולון | חולון | ויצמן | 58 | 03-5027458 | 03-5027486 | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|--|---------|------|-----|-------------|------------|------------------|
| | עורך ראשי | חן אבגי | | 78 אדריכלות | בני ברק | לח"י | | 076-5478878 | | office@78arc.com |
| מודד מוסמך | מודד | מאיר ליברמן | 497 | דיאמנט - ליברמן מדידות (מ.א.) (2008) בע"מ | בני ברק | לח"י | 27 | 03-9417011 | 03-9417013 | ddc_il@yahoo.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

| מונח | הגדרת מונח |
|------------------|-----------------------------------|
| קיוסק | בהתאם להגדרה שבחוק רישוי עסקים |
| שירותים ציבוריים | שירותים ציבוריים לשימוש באי הפארק |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- הגדרת זכויות בניה עבור פעילויות ותפעול הפארק, שטחי מסחר (קיוסק כשימוש נלווה לפארק), שירותים ציבוריים, חדרים טכניים ותת קרקעיים וסככות.
- הוספת אפשרות לחציית רח' גולדה מאיר ע"י מעבר הולכי רגל במפלס הרחוב, מלבד האפשרות למעבר עילי או תחתי שנקבע בתכנית ח/501.
- שינוי יעוד דרך משוקעת ליעוד דרך מוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- יותר זכויות בניה על קרקעיים בשטח של עד 120 מ"ר עיקרי ו-30 מ"ר שטחי שירות עבור: מסחר (קיוסק כשימוש נלווה לפארק), שירותים ציבוריים.
- תותר הקמת סככות ב-3 מגרשי השצ"פים בשטח כולל של עד 2000 מ"ר.
- הגדרת קו בניין במגרשי השצ"פ (מבנים וסככות): 3 מ' מגבול משותף עם מגורים, 0 מ' מגבול משותף עם שפ"פ ודרך.
- גובה בניה על קרקעית: 4 מ' למסחר ושירותים ציבוריים, 5 מ' עבור סככות.
- הוספת אפשרות למעבר הולכי רגל במפלס הרחוב גולדה מאיר, מלבד מעבר עילי או תחתי (שנקבעו בסעיף 13 בתכנית ח/501)
- שינוי יעוד דרך משוקעת ליעוד דרך מוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

35.072

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|-----|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 120 | | +120 | | מ"ר | מסחר (מ"ר) |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

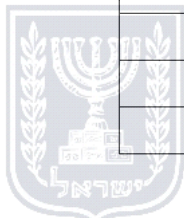
| יעוד | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| דרך מאושרת | 6 |
| דרך מוצעת | 5, 4 |
| שטח ציבורי פתוח | 3 - 1 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 12**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------------|---------------|------------|
| דרך | 11,895 | 32.29 |
| דרך משוקעת | 658 | 1.79 |
| שטח ציבורי פתוח | 24,284 | 65.92 |
| סה"כ | 36,837 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------|------------------|--------------|
| דרך מאושרת | 10,488.85 | 29.91 |
| דרך מוצעת | 658.07 | 1.88 |
| שטח ציבורי פתוח | 23,925.95 | 68.22 |
| סה"כ | 35,072.87 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.1.1 | שימושים |
| | שטח זה ישמש לגינון, פינות ישיבה וסככות צל, מזרקות ובריכות מים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים, מבנה שירותים, ומסחר |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | עיצוב פיתוח ובינוי |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת סככות . גובה מבנה לא יעלה על 5 מ'. 2. תותר הקמת קיוסק. גובה המבנה לא יעלה על 4 מ'. 3. תותר הקמת מבנה שירותים. גובה המבנה לא יעלה על 4 מ' 4. מיקום ועיצוב הסככות והמבנים יתואמו במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח של השצ"פ 5. שטחי השירות העיליים כוללים חצר שירות מגודרת. שטחי השירות התת קרקעיים יותרו תחת המבנה, חצר השירות או המזרקה בלבד |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | לא רלוונטי |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | דרכים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. בנוסף לאמור בסעיף 13 בתוכנית הראשית ח/501, הועדה המקומית רשאית לאשר מעבר להולכי רגל ברח' גולדה מאיר, שלא באמצעות מעבר עילי או תחתי. זאת בכפוף לאישור אמצעים פיזיים למיתון תנועה, במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי שיאושר ע"י הועדה המקומית. |
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | לא רלוונטי |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | עיצוב פיתוח ובינוי |
| | <p>תכנון הדרכים החוצות את הפארק יאושר בוועדה המקומית במסמך עיצוב אדריכלי ונופי באחת מהאפשרויות: (א) שיקוע תוואי הדרך ומעבר הולכי רגל במפלס הפארק; (ב) מעבר כלי רכב במפלס הרחוב ככל שיאושרו אמצעים פיזיים למיתון תנועה במסגרת מסמך אדריכלי ונופי שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|--------------------|----------------------|---|--------------------|-------|-------------------|-------------------|--------------------|---------|--------------------|------|
| | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| קדמי (4) | | | | | | גודל מגרש כללי | 3 - 1 | מסחר | שטח ציבורי פתוח | |
| אחורי (4) | | | | | | | | | | |
| צידי- שמאלי (4) | | | | | | | | | | |
| צידי- ימני (4) | | | | | | | | | | |
| | מעל הכניסה הקובעת | 5 (3) | 200 (2) | | | 30 (1) | 2120 (1) | | | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: 2000 מ"ר עבור סככות, 150 מ"ר (שטח כולל) עבור מסחר (קיוסק כשימוש נלווה לפארק) ומבנה שירותים..
- (2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: עבור מתקנים טכניים תת קרקעיים תחת מבנה, חצר שירות או מזרקה בלבד.
- (3) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: 4 מ' גובה למבנה מסחר ושירותים ציבוריים, 5 מ' גובה למבנה סככה.
- (4) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה בתחום השצ"פ יהיה אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי של השצ"פ לרבות המבנים שעליו וחיבוריו צפונה ודרומה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית

