

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0432005

ח/מק/1/26 א - תוספת שטחים ושימושים במגרשים למבנים ומוסדות ציבור



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מקומית

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

תוכנית זו נועדה לאפשר תוספת שימושים שאינם לצרכי ציבור כשטחים נלווים לשימושים ציבוריים, במגרשים ביעוד מבני ציבור, ברחבי העיר חולון.

הרחבת השימושים מטרתה לחלק את הפעילות סביב אותם מוסדות ציבוריים כך שיהוו מוקדים קהילתיים בעלי אופי עירוני. חיזוק הפעילות באמצעות יציקת תכנים משלימים נמצאת בהלימה לעקרונות של קיימות, כך שהמבנים הציבוריים מנוצלים במידה מיטבית.

תוספת השימושים הנלווים הינה מדורגת, ביחס לשטח המגרש וכן ביחס למרקם הבנוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ח/מק/1/26 א -תוספת שטחים ושימושים במגרשים למבנים ומוסדות ציבור

מספר התכנית 505-0432005

1.2 שטח התכנית 19,200 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4 א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (11)

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	179673
קואורדינאטה Y	657572

1.5.2 תיאור מקום

בכל תחום מרחב התכנון עיריית חולון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - כל תחום הרשות: חולון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אור יהודה-אזור *ישן*, בת ים, ראשון לציון, תל אביב-יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2
23/01/2000	2346	4845		כפיפות	תמא/ 10 /ג /4
17/01/2011	2086	6189		כפיפות	תמא/ 10 /ד /10
11/09/1989		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 16. הוראות תכנית תמא/ 16 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 16
22/11/2011	810	6324		כפיפות	תמא/ 16 /4
22/08/1976		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18
08/12/1982		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 21. הוראות תכנית תמא/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 21
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 /א /4. הוראות תכנית תמא/ 23 /א /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 /א /4
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 36 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 36 / א. הוראות תכנית תמא/ 36 / א תחולנה על תכנית זו.	5076	5076	30/05/2002
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תמא/ 38 / 1 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 1 / א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 1 / א תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 2. הוראות תכנית תמא/ 38 / 2 תחולנה על תכנית זו.	6069	2217	10/03/2010
תמא/ 38 / 3	כפיפות		6430	4650	11/06/2012
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
ח / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 ממשיכות לחול.	596		23/04/1958
ח / 1 / 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 15. הוראות תכנית ח / 1 / 15 תחולנה על תכנית זו.	0		
ח / 1 / 26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 26 ממשיכות לחול.	6995	3784	23/02/2015



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

הערה לטבלה:

תוכנית זו משנה את הוראות כל התוכניות המקומיות והמפורטות החלות בתחום התכנון המקומי חולון כפי שמפורט בתוכנית זו, כל יתר ההוראות ממשיכות לחול



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרית אברבך				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרית אברבך		1	1: 10000	מחייב	תשריט מצב מוצע

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
אדריכל	ועדה מקומית	ועדה מקומית, אביעד מור		חולון	חולון	ויצמן (1)		03-5027485		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: אדריכל אביעד מור, אדריכל העיר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027485		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027485		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת	עורך ראשי	שרית אברבך		עיריית חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027454		abarbach@holon.muni.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הרחבת אפשרויות ניצול המגרשים ביעוד "מבני ציבור" לטובת כלל התושבים באמצעות תוספת שטחים ושימושים שאינם לצרכי ציבור בבעלות מקרקעי ישראל או עיריית חולון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת שימושים שאינם לצרכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים במגרשים המיועדים למבני ציבור, שהם בבעלות עיריית חולון או מקרקעי ישראל בהתאם לסעיף 62א(א)1(11).
- קביעת קו בניין ושינוי קו בניין מאושר בהתאם לסעיף 62א(א)4
- שינוי הוראות בדבר מס' קומות הקבוע בתוכניות התקפות בהתאם לסעיף 62א(א)4(א)
- הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תוכניות מאושרות	19,010,334	100
סה"כ	19,010,334	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	19,010,333.94	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	19,010,333.94	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מסחר . 2. משרדים . 3. שירותים ציבוריים(בתי שימוש). 4. מוסדות חינוך וציבור פרטיים. 5. מתקנים טכניים. 6. שימושים עפ"י תוכניות מאושרות.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מס' מבנים בחלקה ניתן להקים יותר ממבנה אחד במגרש. 2. מצללה <p>א. תותר הקמת מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה שיהיו בתוקף לעת ביצוען.</p> <p>ב. החומרים של המצללות יהיו באישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה המבנה במגרשים הציבוריים יהיה :</p> <p>א. באזורי מגורים בשכונת "נוה ארזים" ו"מפדה אזרחי" - 2 קומות.</p> <p>ב. בשאר האזורים - מס' הקומות המאושר + 2 קומות.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קוי בניין על קרקעיים יהיו :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קדמי - 0 מ' לחזית הרחוב . 2. צדדי ואחורי - 3 מ' <p>במקרים בהם המגרש הגובל הוא ביעוד שב"צ, שצ"פ , שביל או דרך - "0" מ'.</p> <p>המרחק המינימלי בין המבנה הציבורי וקו הבניין במגרש למגורים לא יפחת מ-6 מ'.</p>
ד	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>הוספת שימושים שאינם לצורכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים במגרשים המיועדים למבני ציבור, שהם בבעלות עיריית חולון או מקרקעי ישראל בהתאם לסעיף 62א(א1)(11) ובכפוף ל:</p> <p>א. הוספת שימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותקנות במימוש בניית מבני הציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור התכנית לפי פסקה זו בהתאם לסעיף 62א(א1)(11)(א).</p> <p>ב. הוספת שימושים במסגרת השטח הכולל המותר לבניה למבני ציבור במגרש או גדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 20% מסך השטח הכולל המותר לבניה למבני הציבור במגרש בהתאם לסעיף 62א(א1)(11)(ב). או המפורט בתוכנית זו, הנמוך מביניהם.</p> <p>ג. לא ניתן יהיה לממש בניה או תוספת שימושים כאמור בשטח העולה על 20% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התוכנית לפי פסקה זו, בהתאם לסעיף 62א(א1)(11)(ג) , או המפורט בתוכנית זו, הנמוך ביניהם.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

ד. סך השטחים עבור שימושים נוספים לא יעלה על 20% או הקבוע בתוכנית זו ויכלול את סך השטחים לשימושים נילווים מתוכניות מאושרות .

1. תוספת אחוזי בניה לשימושים הנוספים תהיה כדלהלן :

1.1. באזורי מגורים בשכונות "נוה ארזים" ו"מפדה אזרחי" :

א. מגרש עד 500 מ"ר - אין תוספת זכויות

ב. מגרש בין 501-1,999 מ"ר - 10% תוספת זכויות

ג. מגרש מעל 2,000 מ"ר - 20% תוספת זכויות

1.2 בשאר אזורי העיר :

א. מגרש עד 500 מ"ר - 15% תוספת זכויות

ב. מגרש מעל 501 מ"ר - 20% תוספת זכויות

1.3. במגרשים עד 500 מ"ר לא יותר שימוש לבית קפה או מסעדה

2. במידה וקיימת סתירה בין הוראות תוכנית זו לתוכנית מפורטת, הוראות תוכנית זו תגברנה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)						
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (1)	צידי- ימני (2) 3	צידי- שמאלי (3) 3
					100	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת							

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

הערה ברמת הטבלה:

יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת מתייחס ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

הגדלת שטח הבניה של עד 20% מסך השטח הכולל לבניה עבור שימושים לא ציבוריים במגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בסעיף 4.1(ב).

(2) בחזית הגובלת במגרשים/חלקות ביעודים: שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור, דרך או שביל. - קו בנין יהיה - 0 מ'.

מרחק מינימלי בין המבנה הציבורי וקו הבניין למגורים לא יפחת מ-6 מ' כמפורט בסעיף 4.1(ג).

(3) בחזית הגובלת במגרשים/חלקות ביעודים: שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור, דרך או שביל - קו הבנין יהיה - 0 מ'.

המרחק המינימלי בין המבנה הציבורי וקו הבניין במגרש למגורים לא יפחת מ-6 מ'. כמפורט בסעיף 4.1(ג).

(4) בחזית הגובלת במגרשים ביעודים: שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור, דרך או שביל - קו בנין יהיה - 0 מ'.

מרחק מינימלי בין המבנה הציבורי וקו הבניין למגורים לא יפחת מ-6 מ', כמפורט בסעיף 4.1(ג).

(5) בחזית לרחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בבניה חדשה ו/או תוספת בניה מכח תוכנית זו, יהיה אישור אדריכל העיר לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.

6.2 הנחיות מיוחדות

תנאי לדיון ברשות רישוי בבקשה להיתר בניה מכוח תוכנית זו, פרסום הבקשה במתכונת של סעיף 149 לצורך ידוע הציבור.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התוכנית

