

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-0573899

ח/מק/501/ב - רח' פיכמן-רח' היינץ כהן

תל-אביב

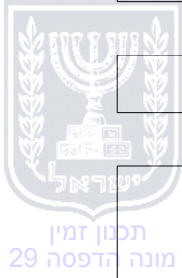
מחוז

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

השטח הציבורי ממוקם במתחם המגדלים בשדרה לאורך רחוב השלד העירוני פכמן/שנקר בו עובר תוואי הרק"ל תת"ל 71/א. התכנית תאפשר ניצול מיטבי של הקרקע הציבורית ותיתן מענה לצרכי הציבור השכונתיים לרווחת התושבים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ח/מק/501/ב - רח' פיכמן-רח' היינץ כהן

מספר התכנית 505-0573899

1.2 שטח התכנית 3.115 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (11), 62 א (א) (1) (4)

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	178950
קואורדינאטה Y	658175

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	ד"ר כהן היינץ	2	
חולון	ד"ר כהן היינץ	4	
חולון	פיכמן	9	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7174	מוסדר	חלק	150, 219-221	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 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

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10
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
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
30/05/2002	5076	5076	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/36/א. הוראות תכנית תמא/36/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/36/א
23/05/2017	6144	7510	הוראות תתל/71/א חלות בתא שטח 150C בלבד	כפיפות	תתל/71/א
23/04/1958		596	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית קודמת יכריעו הוראות תכנית זו	שינוי	ח/1
06/01/1966		1252	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית קודמת יכריעו הוראות תכנית זו	שינוי	ח/1/2
17/05/1998	3571	4644	תכנית זו מעדכנת תכנית מרתפים מותרת בהתאמה להוראות תמ"א 34/ב/4	שינוי	ח/1/15



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח/1/23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/23. הוראות תכנית ח/1/23 תחולנה על תכנית זו.	5824	3637	26/06/2008
ח/1/26	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/26. הוראות תכנית ח/1/26 תחולנה על תכנית זו.	6995	3784	23/02/2015
ח/88	החלפה	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית קודמת יכריעו הוראות תכנית זו	0		25/10/1962
ח/132/R	החלפה	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית קודמת יכריעו הוראות תכנית זו	1389		01/02/1945
ח/251	החלפה	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית קודמת יכריעו הוראות תכנית זו	2230		24/06/1976



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן קוניאק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן קוניאק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20/03/2018	דן קוניאק	22/02/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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 29

**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		עיריית חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027485		

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דן קוניאק	112058		תל אביב- יפו	מאנה	26	03-6955995	1533-6955995	koniak@btint ernet.com
	מודד	מיכאל שומרני	444	מודדים שומרני מיכאל	חולון	ביאליק	121	03-6517539		mddsom@b ezeqint.net





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

הסדרת שטח ציבורי להקמת מבנה משולב כדי לתת מענה לצרכי הציבור של הסביבה הקרובה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך רח' היינץ כהן בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 2 לחוק.
2. קביעת קווי בניין בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 4 לחוק.
3. קביעת מספר קומות מותר בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 4 לחוק.
4. שינוי הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 5 לחוק.
5. צמצום תכסית המרתף ל-85% משטח המגרש בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 5 לחוק.
6. הוספת שימושים שאינם לצרכי ציבור עד 20% מסך השטח המותר לבניה במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לסעיף 62 א (א) 11 לחוק.
7. הפקעה לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 19 לחוק.
8. הוספת שטחי שירות בסך של כ-10% מסך השטחים המותרים בהתאם לסעיף 62 א (א) 1 ס"ק 4 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

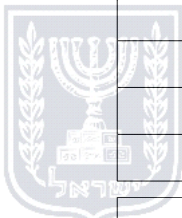
## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	150C
דרך מוצעת	150B, 221B
מבנים ומוסדות ציבור	150A, 219, 220, 221A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	150C



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	3,115.67	100

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,115.67	סה"כ

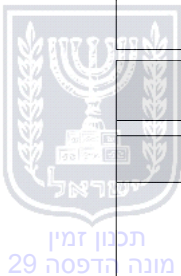
**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.42	511.63	דרך מאושרת
5.13	159.68	דרך מוצעת
78.45	2,444.36	מבנים ומוסדות ציבור
100	3,115.67	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. בהתאם לתכנית ח/1/26.</p> <p>ב. מסחר, משרדים, מוסדות חינוך, תרבות ופנאי, בריאות, בית קפה ומזנון.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. שטחי הבניה הכוללים, עיקרי ושירות, לא יעלו על 400%.</p> <p>ב. שטח עבור שימושים שאינם ציבוריים לא יעלה על 20% משטחי הבניה המאושרים או משטח הבניה שיבנה בפועל, הנמוך מבניהם.</p> <p>ג. ניתן לבנות יותר ממבנה אחד בכל תא שטח.</p> <p>ד. המרחק בין המבנים יהיה באישור מהנדס/ת העיר.</p> <p>ה. גובה קומות - קומת קרקע עד 6 מטר ברוטו וגובה קומה טיפוסית עד 4 מטר ברוטו.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. 2 קומות מרתף, בהתאם לתכנית ח/1/15.</p> <p>ב. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש, בהתאם לתמ"א 34/ב/4.</p> <p>ג. אחסנה ותאפשר בכל קומות המרתף ובתכסית קומת המרתף המלאה.</p> <p>ד. הוועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד, בהתאם לתכנית ח/1/15.</p> <p>ה. יתאפשר ניוד של עד 20% מהשטחים העיקריים העל קרקעיים למפלס תת-הקרקע.</p> <p>ו. כדי לאפשר שתילת צמחיה יובטח עומק של 0.6 מטר לפחות בין גג תקרת המרתף העליונה ובין מפלס הקרקע.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.</p> <p>ב. מרתפים יותרו עד קו בניין 0, בהתאם לתכנית ח/1/15.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. כל השימושים בהתאם להגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התו"ב.</p> <p>2. השימושים המוגדרים בתת"ל 71/א, סעיף 4.1.1.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתא שטח 150C המסומן בתשריט "הנחיות מיוחדות" יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 4.1.1 (ס"ק ב' - רצועת מתעיין) בתת"ל 71/א.</p>



<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים בהתאם להגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התו"ב.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי (6)	אחורי (6)	צידי- שמאלי (6)	צידי- ימני (6)	מתחת לכניסה הקובעת (5) 2	מעל הקובעת (4) 10	42	(3) 400	(2) 170		40%	(1) 360	1386	150A	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 2	(4) 10	42	(3) 400	(2) 170		40%	(1) 360	524	219	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 2	(4) 10	42	(3) 400	(2) 170		40%	(1) 360	357	220	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 2	(4) 10	42	(3) 400	(2) 170		40%	(1) 360	178	221A	מבנים ומוסדות ציבור

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 ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד עד 20% מהשטח העיקרי לתת קרקע.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: תכנית מרתף מותרת - 85%.
- (3) בהתאם לתכנית ח/1 - 40% לקומה. הערך מתייחס לבניה על קרקעית.
- (4) בהתאם לגובה בניינים בסביבה - בהתאם לתכנית ח/1.
- (5) ניתן להוסיף קומות נוספות עבור חניה בהתאם לתכנית ח/1/15.
- (6) לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>תנאים להגשת היתרי בניה:</p> <p>1. הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ של 1:250 באישור מהנדס/ת העיר, לרבות תכנית פיתוח.</p> <p>2. אישור נספח תנועה ע"י אגף התנועה של עיריית חולון.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע.</p> <p>4. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>5. יש לתאם לוחות זמנים לביצוע עם נת"ע.</p> <p>6. הקמת עוגנים זמניים-פולמריים לתוך תחום רצועת המסילה, תורשה בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע ליוזם.</p>	
<p><b>6.2 תנועה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>א. יוותרו לפחות 15% משטח המגרש שטחים חדירי מים כדי לאפשר קליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחום המגרש.</p> <p>ב. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ג. שטח חלחול קטן מ 15% יהיה בהתאם להוראות תמ"א 4/34/ב/4.</p>	
<p><b>6.4 הוראות לתכניות ארציות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. התכנית גובלת בתחום תמ"א 4/א/23 ותת"ל 71/א.</p> <p>ב. התכנית קובעת כי תנאי למתן היתר בניה בשטח הגובל בתוואי הרכבת הקלה, יהיה אישור הרשות המוסמכת לנושא.</p>	
<p><b>6.5 הוראות לתכניות ארציות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. עפ"י תשריט תכנית המתאר החלקית תמא/2/4 - נמל התעופה בן גוריון, התכנית נמצאת בתחום המוגדר כ"אזור סיכון ציפורים ב'".</p> <p>ב. באזור "סיכון ציפורים ב' " לא תאושר תכנית, לא יינתן היתר בניה ולא יתאפשר שימוש בקרקע לשימושים הבאים:</p> <p>1. מתקני קינון ושהיה לציפורים לרבות מקלטי ציפורים.</p> <p>2. אתר לסילוק פסולת ואשפה אורגנית.</p>	
<p><b>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>מגרשים המיועדים לצרכי ציבור, בייעודים מבנים ומוסדות ציבור ודרכים, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית חולון.</p>	
<p><b>6.7 הסדרת שטח/ מקרקעין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>ניתן לאחד מגרשים בייעוד זהה באישור הוועדה המקומית.</p>	



**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

עם אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29