

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0670653

ח/מק/189 קניון חולון - תוספת זכויות בניה

תל-אביב

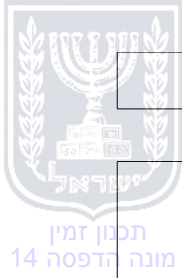
מחוז

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

התכנית מוסיפה זכויות בניה ביעוד מסחר לקניון חולון וקובעת הוראות בנייה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

ח/מק/189 קניון חולון - תוספת זכויות בניה

505-0670653

מספר התכנית

15.771 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	179297
קואורדינאטה Y	657783

1.5.2 תיאור מקום

קניון חולון

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	גולדה מאיר	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6867	חדש רשום	חלק		38
6866	מוסדר	חלק	31-32, 44-45, 100	46

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 14



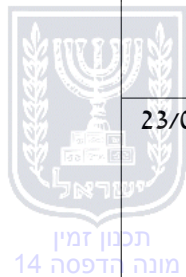
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/04/1958		596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1
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
26/06/2008	3637	5824	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/23 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1/23
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/300 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/300
07/05/1992	3009	4000	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/300/1 א ממשיכות לחול.	שינוי	ח/300/1/א
26/08/2003	3905	5218	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/482 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/482
13/05/1997		4521	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/מק/300 ב ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ח/300/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס יוסיף-אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס יוסיף-אור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 34 18/02/2019	ברני גטניו	18/02/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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
	פרטי			קבוצת עזריאלי בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין) (1	132	03-6081396	03-3081696	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדלי עזריאלי - המגדל העגול.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוצת עזריאלי בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין) (1	132	03-6081396	03-3081696	

(1) כתובת: מגדלי עזריאלי - המגדל העגול.

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 (1)	58	03-5027222	03-6511851	
בעלים				גמל תשואה להשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין (2)	132	03-6081396	03-3081696	
בעלים				קבוצת עזריאלי בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין (2)	132	03-6081396	03-3081696	

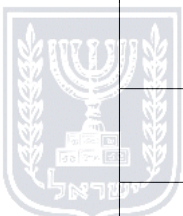
(1) כתובת: תא דואר 1.

(2) כתובת: מגדלי עזריאלי - המגדל העגול.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איריס יוסיף-אור		איריס יוסיף- אור	תל אביב- יפו	אנילביץ מרדכי	62	03-7327078		irisy_1@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע	בני ברק	הירקון	67	03-7541012	03-7516365	lilach@datamap.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הוספת זכויות בניה ביעוד מסחרי לקניון חולון וקביעת הוראות בניוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה של 500 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א) ס"ק 16 לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת הוראות בניוי בהתאם לסעיף 62א(א) ס"ק 5 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	100
שטח ציבורי פתוח	102
דרך מאושרת	103
חניון	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	282	1.79
חניה ציבורית בתחום מרכז אזרחי (בניין חניה)	4,428	28.08
יחידה מסחרית במרכז אזרחי	10,615	67.31
שטח ציבורי פתוח	445	2.82
סה"כ	15,770	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	281.47	1.78
חניון	4,428.36	28.08
מסחר	10,615.3	67.31
שטח ציבורי פתוח	445.18	2.82
סה"כ	15,770.31	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	מעל פני הקרקע- מסחר קמעונאי, בידור, מסעדות מזון מהיר בתי קולנוע דוכנים חנויות מזון, מועדון ספורט כושר ופנאי, בריכת שחיה (כחלק מהמועדון) וכד'. מתחת לפני הקרקע- חניה, מתקנים טכניים, מחסנים פריקה וטעינה, שטיפת רכב, שימושים מסחריים בחנויות שגודלן לא יפחת מ- 200 מ"ר למתקני משחק ובידור, חנויות מולטימדיה, וידאו תקליטורים, ספרים מתקני ספורט ובריאות, מסחר קמעונאי אחר וכד'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. שימוש לספורט ופנאי, (כולל בריכת שחיה כחלק מפעילות המועדון והמהווה חלק אינטגרלי מהמבנה) יותר גם מעל לקרקע. 2. תוספת השטחים תתאפשר גם בקומת הגג ותפותח כחזית חמישית 3. תותר גמישות במיקום השימושים בכל קומות המתחם.
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
	חניה, שטיפת רכבים והתקנות.
4.2.2	הוראות
א	חניה החניה תחושב על פי תקן החניה התקף, ביחס לשימוש הנוסף על פי תכנית זו ובכפוף לאישור אגף התנועה.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	בחלקה 44 (תא שטח 102), ניתן יהיה ליצור מעברים (גשרים) בין מבנה הקניון למבנה החניון עבור רכב, הולכי רגל ומערכות טכניות/ הנדסיות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. בתחום הדרך יתאפשר שביל אופניים ונטיעות, שימושים לטובת קווי ומתקני תשתית, ריהוט רחוב וכד'.
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)				מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	3	42600	15100	4500	13500	(1) 10000	10615	100	מסחר

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) כולל תוספת 500 מ"ר שטחי בניה שע"פ תכנית זו.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להגשת היתר בניה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר.
2. אישור תכנית התנועה והחניה על ידי אגף תנועה בעירייה.
3. בקשה להיתר בניה תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית.

