

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0575340

ח/מק/100/ב - סוקולוב 79 פינת חנקין 45 חולון

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

הרחבת דרך והגדרת מגרש חדש בהתאם לתכנון מפורט המתייחס לצומת הרחובות סוקולוב וחנקין. הגדרת זכויות במגרש החדש בהתאם לזכויות הבניה טרם אישור תתל/71/א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ח/מק/100/ב - סוקולוב 79 פינת חנקין 45 חולון

ומספר התכנית

505-0575340

מספר התכנית

1.243 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1) (1) (2)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	179300
	קואורדינאטה Y	658900

1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית:
 מצפון - גוש 7168 חלקה 183.
 ממזרח - גוש 7168 חלקות 179 ו-180.
 מדרום - רחוב סוקולוב.
 ממערב - רחוב חנקין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות:

נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אגרובנק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7168	מוסדר	חלק	76	
7170	מוסדר	חלק		248

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ב	ח/100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/א/1. הוראות תכנית תמא/38/א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/א/1
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/2. הוראות תכנית תמא/38/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/2
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/3. הוראות תכנית תמא/38/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/3
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
23/05/2017	6144	7510	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/71/א. הוראות תכנית תתל/71/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/71/א
23/04/1958		596	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1. הוראות תכנית ח/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1
20/06/2002	2990	5087	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/14/א. הוראות תכנית ח/1/14/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/14/א

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח / 1 / 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 15. הוראות תכנית ח / 1 / 15 תחולנה על תכנית זו.	4644	3571	17/05/1998
ח / 1 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 2. הוראות תכנית ח / 1 / 2 תחולנה על תכנית זו.	1252		06/01/1966
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 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 4. הוראות תכנית ח / 1 / 4 תחולנה על תכנית זו.	2829	2351	24/06/1982
ח / 1 / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 8. הוראות תכנית ח / 1 / 8 תחולנה על תכנית זו.	3683		30/07/1989
ח / 210	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 210. הוראות תכנית ח / 210 תחולנה על תכנית זו.	2223		27/05/1976
ח / 528 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 528 / 1. הוראות תכנית ח / 528 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6822	6250	22/06/2014
ח / 100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 100 ממשיכות לחול.	0		19/07/1962
ח / 100 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/100/א ממשיכות לחול.	1343		02/03/1967

הערה לטבלה:

הנחיות מרחביות החלות על שטח התכנית:
 הנחיות/13-א - מבנים הפטורים מהיתר
 הנחיות/14-א - מרפסות במבני מגורים
 הנחיות/19 - הנחיות מרחביות במרחב אגרובנק
 הנחיות/19-א - הנחיות מרחביות במרחב אגרובנק - שימור מרקם בנוי
 הנחיות/20 - הנחיות לתכנון ועיצוב מבנים רח' סוקולוב ודב הוז
 הנחיות/22 - הנחיות מרחביות לתמא 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה מייבלום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה מייבלום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתך לאורך רחוב סוקולוב.	17: 41 26/01/2021	יהודה מייבלום	24/01/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר לפי תכנית ח/100 ותתל/71/א	17: 43 26/01/2021	יהודה מייבלום	24/01/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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			ג.א.ר.א.ת. אינטרנשיונל) 1994 בע"מ	חולון	החרצית	4	052-3000173		

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ג.א.ר.א.ת. אינטרנשיונל) 1994 בע"מ	חולון	החרצית	4	052-3000173		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ג.א.ר.א.ת. אינטרנשיונל) 1994 בע"מ	חולון	החרצית	4	052-3000173		
בעלים				אי במ. יזמות ובנייה בע"מ	מבשרת ציון	(1)		052-2863532		
בבעלות רשות מקומית				עיריית חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027222		

(1) כתובת: רחוב הנופך 5 אצל יצחק אמאן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יהודה מייבלום	20117		תל אביב- יפו	רוממה	32	050-5346100		shirim3@zah av.net.il
	מודד	מאיר ליברמן	497		בני ברק	לח"י	27	03-9417011		ddc_il@yaho o.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

1. הרחבת דרך בצומת הרחובות סוקולוב וחנקין.
2. הגדלת זכויות בניה בהתאם לזכויות טרם אישור תתל/71/א.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך לפי סעיף 62א (א) 2 לחוק.
2. קביעת קווי בניין קדמיים עפ"י סעיף 62א (א) 4 לחוק, כדלקמן:
לרח' סוקולוב - 0.9 מ'
לרח' חנקין - 2.0 מ'
3. תוספת שטחי בניה של 217 מ"ר שטחים עיקריים לפי סעיף 62א (א) 1 (1) (א) 2 לחוק.
4. תוספת 4 יח"ד במגרש לפי סעיף 62א (א) 8 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ד עם חזית מסחרית	1,109.54	89.58
דרך מאושרת	129.13	10.43
סה"כ	1,238.67	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	129.12	10.42
דרך מוצעת	87.07	7.03
מגורים ומסחר	1,022.46	82.55
סה"כ	1,238.65	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	תנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל, אופניים, מתע"ן.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תנועת כלי רכב ממונעים, אופניים, תנועה ושהיה של הולכי רגל.
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	מסחר - בקומת הקרקע בלבד. מגורים - בקומות מעל קומת קרקע מסחרית.
4.3.2	הוראות
א	מרתפים
	מספר קומות - יותרו 2 קומות. קוי בניין - תותר בניית מרתפים עד גבול המגרש. גובה מרתף - לא יעלה על 3 מ' הנמדדים מפני הרצפה ועד תחתית התקרה או קורות התקרה. גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ' הנמדדים כאמור. הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף עליונה גבוהה מהאמור בסעיף זה, במידה והדבר נחוץ למערכות טכניות, מתקני חניה וכיו"ב. אחסנה - תותר בניית מחסנים בכל קומות המרתפים ובלבד ששטחם לא יעלה על 10 מ"ר ליחיד, ובנוסף בקומת מרתף עליונה בלבד במתווה קומה מסחרית בקומת הקרקע.
ב	גגות
	מתקנים טכניים על הגג: 30% לפחות משטח הגג יהיה מיועד למתקנים טכניים של כלל דיירי הבית. לא יוצא היתר בניה לפי תכנית זו אלא אם הובטחה גישה נוחה ובטיחותית מהרכוש המשותף לכל המתקנים הטכניים המשותפים המוצבים על הגג. גובה המבנים והמתקנים הטכניים על הגג לא יעלה על 5 מ' מדוד מפני רצפת חדר היציאה לגג ועד הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן/המבנה. במקרים מיוחדים יהיה רשאי מהנדס העיר לאשר גובה החורג מהנ"ל. המתקנים הטכניים יהיו בנסיגה של 1.5 מ' לפחות ממעקה הגג החיצוני, וישולבו בגג המבנה כך שיוסרתו מן המדרכה הנגדית לבנין ולא יהוו הפרעה בלתי סבירה לבניינים הסמוכים. תותר במקרים מיוחדים נסיגה של פחות מ-1.5 מ' ממעקה הגג החיצון בתנאי שיאושר פתרון הסתרה ע"י מהנדס העיר. מהנדס העיר רשאי להתיר או לדרוש הקמת מסתור להסתרת המתקנים הטכניים שעל הגג כתנאי למתן היתר לבניה על הגג. פרגולות - תותר בניית פרגולות בדירות גג. הפרגולות תיבנינה מחומרים עמידים המשתלבים אדריכלית בבניין. לא תותר בניית קירות לפרגולה. שטחי פרגולה כאמור לא יעלו על האמור להלן: בדירות עד 120 מ"ר - עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מביניהם. בדירות מעל 120 מ"ר - עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מביניהם.

מגורים ומסחר	4.3



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
				24								1	מגורים ומסחר		
												1	מסחר ומסחר		
(5)	3	3	27	24	65	4965	1840		1115	2010	1022	1	<סך הכל>	מגורים ומסחר	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף יותרו 40 מ"ר ליח"ד בקומת הגג בכפוף לתכנית ח/23/1..

(2) בהתאם להיתר בניה.

(3) בהיתר בניה אושרו כ-3500 מ"ר.

(4) קו בנין תת קרקעי - 0.

(5) קו בנין קדמי לסוקולוב - 0.9 מ' קן בנין קדמי לחנקין - 2 מ' קו בנין תת קרקעי - 0 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקן חניה התקף ו/או המדיניות העירונית לחניה לעת הגשת היתר הבניה.

6.2

שימור

הוראות תכנית השימור ח/1528 חלות על תחום התכנית. בתחום תא שטח 2 קיימים 2 עצים בוגרים לשימור. הבניה בשטח התכנית תהיה תוך שמירה על העצים הקיימים ומרחב פתוח סביבם. כל שינוי כרוך באישור פקיד היערות. בניה חדשה תהיה בעלת מופע אורתוגונלי כאופי המבנים הקיימים במתחם אגרובנק. תותר בניה עד 3 קומות מעל קומה מסחרית וכן קומת גג. גובה המבנה לא יעלה על 27 מ' ממפלס 0.00 ועד רום הגג למעט מעקות ומתקנים טכניים. במקרה של בניה לפי תמ"א/38, בין בדרך של עיבוי בניה או בדרך של הריסה ובניה מחדש, סטיה ממספר הקומות והגובה תהיה בכפוף לאישור ועדת השימור ומהנדס העיר.

6.3

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לדרך יופקעו ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש עיריית חולון.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

חלקה 76 בגוש 7168 גובלת ברצועת המתע"ן - הקו הירוק. תאום התכנון וקבלת אישור חב" נת"ע יהוו תנאי לקבלת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

עם אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21