

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0688127

ח/ 642 - הוספת שימושים מסחריים ברחוב הופיין 44 חולון.



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי חולון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוזתל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
14/12/2020
לאשר את התוכנית
06/01/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוזתל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
24/02/2020
להפקיד את התכנית
26/08/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית ח/ 384 המאושרת קבעה שימוש לבנק בלבד בקומת הקרקע. בקומות העליונות נקבע שימוש למועדון נוער.

תכנית זו מבקשת להתיר בקומת קרקע שימושים למסחר קמעוני לסוגיו, ובקומות 2 ו 3 שימושי חינוך, תרבות, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה.
תכנית זו אינה משנה הוראות בינוי ושטחי בניה.



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

ח/ 642 - הוספת שימושים מסחריים ברחוב הופיין 44 חולון.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
505-0688127

שטח התכנית
2.346 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"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	178370
	קואורדינאטה Y	657894
1.5.2 תיאור מקום	מצפון- רח' הופיין	
	ממזרח- רחוב אהרונוביץ	
	מדרום - רחוב החי"ל	
	ממערב- חלקות 1350 353 בגוש 6740	

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	אהרונוביץ	חולון
	44	הופיין	חולון
	42	הופיין	חולון

שכונה נווה רמז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	351-352, 357	חלק	מוסדר	6740

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
א	ח/ 384

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח/ 384	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 384 ממשיכות לחול.	3212		13/06/1985
ח/ 1	החלפה	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.	4644	3571	17/05/1998
ח/ 1 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 3. הוראות תכנית ח/ 1 / 3 תחולנה על תכנית זו.	2434	1681	07/05/1978



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתן כרמל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתן כרמל		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16:15 22/10/2019	איתן כרמל	26/09/2018	1	1:250	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
	פרטי	מזל כהן			יבנה	השרון	36			einhornm@zahav.net.il
	פרטי	צבי קופרלי			חולון	המרכבה	31	03-5588511	03-5588746	lihi@hazi-hinam.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צבי קופרלי			חולון	המרכבה	31	03-5588511	03-5588746	lihi@hazi-hinam.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	איתן כרמל	46886	אי.ס.איי איתן כרמל אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	תוצרת הארץ	17	03-6955357	03-6955387	ethan@eca.co.il
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il



תכנון זמין
הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 שימושים למסחר קמעונאי בקומת הקרקע ושימושים ציבוריים בקומות העליונות של בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת שימושי מסחר קמעונאי בקומת קרקע. ושימושים ציבוריים בקומות עליונות.

ב. קביעת ייעוד קרקע "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מיוחד	2,346	100
סה"כ	2,346	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,349.15	100
סה"כ	2,349.15	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>בקומת קרקע יותר מסחר קמעונאי לסוגיו. בקומות העליונות (2 ו-3) יותרו שימושי חינוך , תרבות, קהילה, רווחה, ומשרדי עירייה. במרתף: חניה, אחסנה ושטחי שרות . בקומת קרקע יותר חניון עילי .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי תכנית זו אינה משנה הוראות בינוי ואינה מוסיפה שטחי בניה .</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		גודל מגרש כלי				
				1			2346	קומת קרקע	1	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
				2			2346	קומות עליונות	1	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(4) 5	(3) 4	(2) 18	2	3	6757	(1)	2535		1	סה"כ	מסחר ומבנים 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לתכניות חלות.
- (2) לכיוון דרום.
- (3) לכיוון מערב.
- (4) 5 מ' מכיוון מזרח - רחוב אהרונוביץ 5 מ' לכיוון צפון - רחוב הופיין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12