

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0907469

ח/ מק/ 210 - תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר חולון

תל-אביב

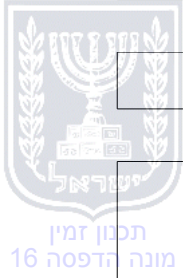
מחוז

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

התכניות המפורטות להקמת קווי מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) משנות את הייעוד של חלקי מגרשים בתחום העיר חולון לדרך ולייעודים נוספים לצורך שימושים ומתקנים שונים הנדרשים לקווי המתע"ן.

דוגמאות לתכניות מפורטות להקמת קווי מתע"ן הינן תכנית לתשתית לאומית (תת"ל) 71 א (מקטע מהקו הירוק של הרכבת הקלה בתחום העיר חולון), תת"ל 101 א (מקטע מקו המטרו M1 בתחום העיר חולון), תת"ל 102 (מקטע מקו המטרו M2 בתחום העיר חולון) ותת"ל 103 (מקטע מקו המטרו M3 בתחום העיר חולון).

מטרתה של תכנית זו היא לצמצם את ההשפעה על מגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן כאמור. זאת באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה שהותר לבנות בהם טרם אישורן של התכניות לקווי המתע"ן; וקביעת הוראות בנוגע לקווי הבנין והתכסית שיחולו על מגרשים אלה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

ח/מק/210 - תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר חולון

מספר התכנית 505-0907469

1.2 שטח התכנית

19,041.545 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) (16) (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (1) (1) (א) (2)

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	180000
	קואורדינאטה Y	658000

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - כל תחום הרשות: חולון

נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כל העיר

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

אזור, בת ים, גלילית מחוז תל אביב, ראשון לציון, תל אביב-יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



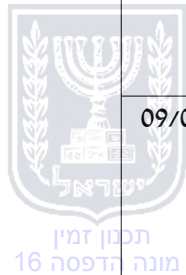
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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/500	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/500 לעניין שימור זכויות הבניה. הוראות תכנית ח/500 לעניין שימור זכויות הבניה תחולנה על תכנית זו.	7668	4035	09/01/2018
ח/528/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/528/1 לעניין קווי בנין. הוראות תכנית ח/528/1 לעניין קווי בנין תחולנה על תכנית זו.	6822	6250	22/06/2014

הערה לטבלה:

- א. תכנית זו אינה מבטלת תכניות מתאר מקומיות או תכניות מפורטות תקפות שקדמו לה.
 ב. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות המתאר המקומיות או התכניות המפורטות התקפות בתחומה, יגברו הוראות תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

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

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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		ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027222		

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027222		

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 ומתכנן ערים	עורך ראשי	צבי מוססקו	07984	צ. מוססקו, אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	הרצליה	משכית	6	09-9583798		office@mose ssco.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגרש	מגרש שמיועד לבניה על פי התכניות המפורטות שחלו עליו ערב אישורה של תכנית למתע"ן.
מגרש חדש	מגרש לאחר הפקעה בתכנית למתע"ן.
מגרש שיועד בחלקו למתע"ן	מגרש שהחלק ממנו אשר יועד לצרכי ציבור בתכנית למתע"ן הוא לכל היותר המרווח הקדמי במגרש.
מרווח קדמי	השטח הכלוא בין גבול המגרש לבין קו הבנין על פי התכניות המפורטות החלות עליו, או לבין חזית בנין שהוקם כדון, לפי הגדול מביניהם.
מתע"ן	מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מערכת הסעת המונים) מסילתית ושאינה מסילתית, בעלת קיבולת מינימאלית של 100 נוסעים בכל כלי תחבורה, שהוגדר לה נתיב תחבורה נפרד.
שטח מגרש חדש	שטח המגרש לאחר ששונה ייעודו של חלק ממנו לצרכי מתע"ן בתכנית למתע"ן.
שטח מגרש קודם	שטח המגרש על פי התכנית המפורטות שחלו עליו ערב אישורה של תכנית למתע"ן.
תכנית למתע"ן	תכנית מפורטת להקמת מתע"ן החלה על תחום העיר חולון, בין שאושרה לפני תכנית זו ובין שאושרה אחריה.

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**

מטרתה של תכנית זו היא לצמצם את ההשפעה על מגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן כאמור. זאת באמצעות הוראות שתאפשרנה ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבנין והתכסית באותם מגרשים. בהתאם לכך, לשנות את התכניות התקפות על תיקונין החלות בתחום התכניות למתע"ן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות להגדלת / לחישוב זכויות הבניה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן עפ"י סעיף 62א (א) (1) (א) (2) ובנוסף עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (2).
- ב. במגרשים חדשים שיועדו בחלקם למתע"ן, קביעת הוראות לעניין קווי הבנין עפ"י סעיף 62א (א) (4).
- ג. במגרשים חדשים שיועדו בחלקם למתע"ן, קביעת הוראות לעניין תכסית הבניה המותרת עפ"י סעיף 62א (א) (5).
- ד. במגרשים חדשים שיועדו בחלקם למתע"ן, קביעת הוראות למתן היתרי בניה / שטח מגרש מינימלי עפ"י סעיף 62א (א) (7).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	19,041,545.64	100
סה"כ	19,041,545.64	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	תכנית זו אינה משנה את השימושים שהותרו בתכנית תקפות.
4.1.2	הוראות
א	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>(1) במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, וזכויות הבניה אשר היו מותרות בו ערב אישורה של תכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, תהיינה זכויות הבניה המותרות בשטח המגרש החדש, בהיקף אשר היה מותר בשטח המגרש הקודם.</p> <p>(2) במקרים חריגים ומיוחדים בהם ראתה הועדה המקומית כי מימוש זכויות הבניה לפי סעיף קטן (1) אינו אפשרי או כי מחמת שיקולים תכנוניים מיוחדים לא ראוי להתירו, רשאית היא לקבוע כי זכויות הבניה אשר תותרנה בשטח המגרש החדש תהיינה קטנות יותר, ובלבד שלא תפחתנה מזכויות הבניה המותרות בשטח המגרש החדש אלמלא תכנית זו.</p> <p>(3) בכל מקרה תוספת אחוזי הבנייה לא תעלה על 60% משטח המגרש.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>(1) רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בניין במגרש חדש עד לקו בניין קדמי 0.</p> <p>(2) בכל מקרה לא תותר בניה בקו בניין קדמי מכח תכנית זו החורגת מהקו בו הייתה מותרת הבניה אלמלא תכנית זו.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>תכסית:</p> <p>(1) במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראה בדבר תכסית, הועדה המקומית רשאית להתיר במגרש החדש תכסית בניה גדולה יותר מהתכסית המותרת על פי התכנית המפורטת התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח ייעוד חלק מהמגרש למתע"ן, שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית כאמור, ובכפוף לכל דין.</p> <p>(2) בכל מקרה לא תיקבע מכח תכנית זו תכסית בניה קטנה יותר מזו שהיתה מותרת במגרש אלמלא תכנית זו.</p> <p>שטח מגרש מינימאלי:</p> <p>(1) על מגרשים שהופקע מהם שטח במסגרת תת"ל, בהווה או בעתיד, לא יחולו הוראות בדבר 'שטח מגרש מינימאלי' בתכניות תקפות או עתידיות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי לקליטה :

הועדה המקומית רשאית לדרוש מידע מפורט ולקבוע הנחיות מרחביות פרטניות להיתר בניה מכוח תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ככל שתאושר בעיר תכנית להתחדשות עירונית מתוקף סעיף 23 של תמ"א 38, תגבר התכנית להתחדשות עירונית על תכנית זו בתחום שטחה של התכנית להתחדשות עירונית מלבד בהגדרות שטח מגרש מינימאלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16