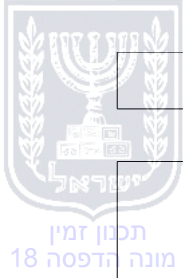


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0648881

ח/מק/1/26 ב' - התחדשות עירונית של מבנים ומוסדות ציבור



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

העיר חולון מתחדשת וצפויה לגדול עד כדי הכפלת אוכלוסייתה. מספר התכניות החלות על המגרשים הציבוריים ברחבי העיר הוא גדול, ורובן אינן מביאות לידי מיצוי הולם של משאב הקרקע.

עיריית חולון יזמה תכנית זו על מנת לשפר את יכולת הנשיאה של המגרשים הציבוריים בתחומה, ולתת מענה כמותי ואיכותי לגידול הצפוי במספר יחידות הדיור ובאוכלוסיית העיר. מגרשים אלו הינם משאב ציבורי מוגבל, הדורש ניהול קפדני וניצול מיטבי ואיכותי של המבנים, סביבתם ורמת השרות לציבור.

תכנון נאות של מבני ציבור מהווה רובד רב חשיבות בחיזוק הקיימות והחוסן העירוניים, וצריך לשאת עליו מטרות נוספות: שיפור המרחב הציבורי ודופן הרחוב, חיזוק הקהילה, קידום אנרגיה מתחדשת, סיוע בניהול הנגר העירוני, יצירת עוגן / מחולל עירוני המשפיע גם על שימושי הקרקע הסמוכים, השפעה על יצירת הנסועה בעיר ועוד.

התכנית מאפשרת ניצול אינטנסיבי ורב שימושי של הקרקע לצרכי ציבור, ונותנת גמישות לשימוש בפועל בשטחים אלה, בהתאמה לעקרונות התכנון של המדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור.

התכנית כוללת זכויות בניה וכן הוראות בינוי ועיצוב למבנים ציבוריים איכותיים, ומקפידה על דרישות לתכנון מקיים ואיכותי לטווח רחוק בהלימה לעקרונות הקיימות הארציים והעירוניים, ובנוסף מסירה חסמים שעוכבו בעבר הוצאת היתרי בניה במגרשים לצורכי ציבור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/מק/1/26 ב' - התחדשות עירונית של מבנים ומוסדות
ציבור

שם התכנית
שם התכנית
ומספר התכנית

505-0648881

מספר התכנית

19,041 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (1), א62 (א) (11), א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (1), א62 (א) (6), א62 (א) (1), א62 (א) (8)

לפי סעיף בחוק

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	179828
קואורדינאטה Y	657912

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים המיועדים לצורכי ציבור בשטח השיפוט של העיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - כל תחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/4/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/4/2 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תתל/71/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/71/א. הוראות תכנית תתל/71/א תחולנה על תכנית זו.	7510	6144		23/05/2017
ח/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	596			23/04/1958
ח/1/15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/15 ממשיכות לחול.	4644	3571		17/05/1998
ח/1/23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/23 ממשיכות לחול.	5824	3637		26/06/2008
ח/1/26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/26 ממשיכות לחול.	6995	3784		23/02/2015
505-0432005	החלפה	שם התכנית: ח/מק/1/26/א'	8061	4907		02/01/2019
ח/83	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/83 ממשיכות לחול.	0			12/05/1966
ח/91	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/91 ממשיכות לחול.	1012			23/05/1963

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ח/ 253	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 253 ממשיכות לחול.	2223			27/05/1976
ח/ 500	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 500. הוראות תכנית ח/ 500 תחולנה על תכנית זו.	7668	4035		09/01/2018
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/ 529	שינוי	תכנית זו משנה רק את זכויות הבניה החלות בתכנית ח/ 529 על תיקוניה. שאר הוראות תכנית ח/ 529 על תיקוניה ממשיכות לחול.	6073	2378		24/03/2010
תא/ 1135	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1135. הוראות תכנית תא/ 1135 תחולנה על תכנית זו.	1475	2246		19/09/1968

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה את הוראות תכניות המתאר המקומיות והמפורטות בתחום התכנון המקומי חולון. תכנית זו משנה רק את האמור בתכנית זו ונוגע למגרשים לצרכי ציבור בלבד. כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דרורית לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דרורית לוי		1	1: 7500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שיוך	11: 37 12/04/2022	איתן רונאל	11/04/2022	1	1: 7500	מחייב	הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18

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		וועדה מקומית חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027334	03-5014251	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		בעלים שונים		לא רלוונטי	חולון	ויצמן (1)		03-5027334		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

(1) כתובת: כתובות שונות ברחבי העיר חולון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ומתכנתת ערים	עורך ראשי	דרורית לוי	102361	איתן רונאל - דרורית לוי אדריכלים	ירושלים	הארזים	9	02-6512145	02-6518845	office@ronel-levy.com
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	איתן רונאל	40027	איתן רונאל - דרורית לוי אדריכלים	ירושלים	הארזים	9	02-6512145	02-6518845	office@ronel-levy.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
אזורי בניה נמוכה	אזורי מגורים צמודי קרקע בהם הגובה המותר בתכנית מאושרות הוא עד 2 קומות וחדרים בגג/בחלל הגג.
אתר לשימור	אתר שהוגדר לשימור בתכנית השימור העירונית ח/ 528 /1 על תיקוניה או שנכלל ברשימת האתרים לשימור ואושר בוועדת השימור.
ועדה	ועדה מקומית (או) רשות רישוי
כלל העיר	מגרשים שאינם ברחובות הרשת, או באזורי בניה נמוכה.
מספר קומות	מספר הקומות המותר לבניה מעל פני הקרקע מתייחס לגובה קומה של עד 5 מ' נטו. במקרה של בניית קומה גבוהה מ- 5 מ' תחושב זו כשתי קומות. (קומות מתקנים טכניים על הגג לא תיספר במנין הקומות).
מקבצי מגרשים וקריות חינוך	מספר מגרשים ציבוריים המצויים בסמיכות זה לזה (גם אם מפרידים ביניהם דרך או שצ"פ).
מרווח קדמי	השטח שבין גבול המגרש לקו הבנין הקדמי בקומת הקרקע.
רחובות הרשת	רשת הרחובות הראשיים בעיר, כמסומן בנספח המתחמים.
תכסית	שטח מתאר המבנים הראשיים הבנויים במגרש, כולל בליטות ומרפסות, אך לא כולל מצללות וסככות.

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

עדכון תכנית כלל עירונית להתחדשות מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (בהתאם לסמכויות הועדה המקומית על פי סעיף 62 א לחוק התכנון והבניה), בהלימה לגידול האוכלוסיה הצפוי לאור אישורן של תכניות להתחדשות עירונית, ובכדי לתת מענה לצרכי הציבור תוך שמירה על איכות החיים בעיר, חיזוק מגמת ההתחדשות העירונית בראיה מקיימת, ניצול מיטבי ואיכותי של השטחים הציבוריים, שמירה ופיתוח המרחב הציבורי, ובהתאמה לפרוגרמה עירונית, לגדלי המגרשים ולמיקומם בשלד העירוני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

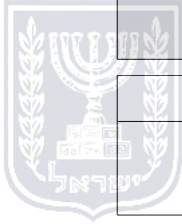
1. הוספת שימושים מותרים לפי סעיף 62א(א)1(6).
2. הגדלת השטח המותר לבניה לצורכי ציבור, לפי סעיף 62א(א)1(6).
3. קביעת ו/ או שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4(4).
4. קביעת גובהם של המבנים ומספר הקומות לפי סעיף 62א(א)4(4).
5. שינויים בהוראות לגבי בניון, עיצוב אדריכלי ופיתוח לפי סעיף 62א(א)5(5).
6. תוספת שטחי שרות בהיקף שלא יעלה על 30% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, לפי סעיף 62א(א)1(4).
7. הוספת שימושים שאינם לצרכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים במגרש שהוא מקרקעי ישראל או שהוא בבעלות רשות מקומית לפי סעיף 62א(א)1(11).
8. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך בניה תת קרקעית לפי סעיף 62א(א)1(8).

9. קביעת הוראות לעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור לפי סעיף 62א(א)(19).
10. קביעת הוראות בנושאי סביבה וקיימות, ניהול מי נגר, תנועה וחניה, תשתיות ומתקנים הנדסיים
11. קביעת הוראות לגבי מרתפים וגגות.
12. ביטול והחלפת תכנית מאושרת 505-0432005 (ח/מק/1/26/א)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	19,041,352.81	100
סה"כ	19,041,352.81	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. שימושים למבני ציבור כמפורט להלן: שרותי ומוסדות חינוך, מוסדות ממשל, דת, קהילה, תרבות, פנאי וספורט, בריאות, רווחה ובטחון. 2. מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור בהישג יד. 3. משרדים לצרכי ציבור, משרדי הרשות המקומית, שירותי מינהל וחרום עירוניים (לרבות מחסני מונח הדפסה 18 מונח הדפסה 18) 4. חרום, תחנות משטרה וכיבוי אש). 4. בתי משפט. 5. שרותים ציבוריים ומתקנים טכניים, לרבות מתקני תחזוקה ותפעול של תשתיות כלל עירוניות, כגון רכבת קלה. 6. מוסדות חינוך וציבור פרטיים 7. אתרי התארגנות זמניים לעבודות פיתוח ציבוריות. 8. שימושים על פי תכנית מאושרת אחרת. שימושים משניים: (1) שימושי מסחר ומשרדים שאינם לצרכי ציבור, לפי סעיף 62א(א)1(11) לחוק. (2) חניה ציבורית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. השימוש הציבורי יקבע במסגרת תכנית העיצוב כמפורט בסעיף ב להלן, על פי צרכי העיר, בהתאמה למגרש ובהתייחס לפרוגרמה העירונית. 2. התכנון יבטיח ויאפשר התפתחות והתרחבות עתידית במגרשים. 3. דיור בהישג יד יותר במגרשים בבעלות ציבורית בלבד, ולא יבוא על חשבון הפרוגרמה לצרכי ציבור.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>תנאי להגשת היתר בניה בבניה חדשה / בתוספת בניה, יהיה הכנת תכנית עיצוב פיתוח ובינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תכלול את הנושאים הרלוונטיים לפי הענין, כגון:</p> <p>1. פירוט השימושים המתוכננים, בהתייחס לפרוגרמה עירונית לצרכי ציבור, תוך מיצוי אופטימלי של זכויות הבניה. 2. העמדת המבנים ושלביות המבנה. 3. פיתוח המגרש תוך התייחסות למרקם הסובב: לקשר עם המרחב הציבורי, לנגישות הולכי רגל, אופניים, תחבורה ציבורית וכדומה. התכנית תפרט מפלסי כניסות ומפלסי פיתוח קרקע בדגש על חיזוק הקשר בין המגרש למרחב הציבורי, ותציג אפשרות לשימוש במרחב הבנוי והפתוח מחוץ לשעות פעילות המוסד. 4. במגרשים צמודים לשטח ציבורי פתוח, רשאי משרד מהנדס העיר לדרוש הכנת תכנית צל' לשצ"פ. 5. התייחסות לעצים בוגרים הקיימים במגרש, תוך שאיפה לשימורם ושילובם בתכנון ככל הניתן, וכן התייחסות להוספת נטיעות ומצללות (לרבות היחס בין מצללות בנויות למגרשים סמוכים). 6. התייחסות להסדרי התנועה והחניה מחוץ לתחומי המגרש (במגרשים קטנים עד 1 דונם), "נשק וסע" בקרבת מוסדות חינוך, חיבור לרשת הליכתית ושילוב אופניים. 7. בחינה סביבתית - הפניות, הצללות, אלמנטים של בניה ירוקה, והתייחסות לשילובם של מתקני</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>יצירת אנרגיה מתחדשת ומתקני אגירת אנרגיה במגרש.</p> <p>7. התייחסות לערך המוסף של תכנון הגגות: הנגשת גגות לשימוש כשטח ציבורי פתוח, פיתוח גגות ירוקים/כחולים/חומים וכו', וכן התייחסות לעיצוב החזית החמישית, לרבות פירוט מערכות ומתקנים טכניים שימוקמו על הגגות ויוסרתו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.</p> <p>8. קביעת חומרי גמר וחיפויים.</p> <p>9. קביעת מיקומם של מתקנים טכניים וחדרי אשפה ושילובם (ככל הניתן) במבנה הראשי.</p> <p>10. כל נושא נוסף שידרוש מהנדס העיר על פי נסיבות הענין.</p> <p>11. רשאי מהנדס העיר לפטור מתכנית עיצוב פיתוח ובינוי בהיתרים לתוספות בניה מינוריות, לפי שיקולו.</p>	
<p>תכנית בינוי</p> <p>תכנית בינוי עקרונית (תכנית צל)</p> <p>1. תנאי להגשת היתר בניה חלקיים בתחום 'מקבצי מגרשים לצרכי ציבור וקריות חינוך', יהיה הכנת תכנית בינוי עקרונית (תכנית צל) כוללת למתחם כולו.</p> <p>2. התכנית תציג את נפחי הבניה, מיקום המבנים במתחם והמרווחים בין המבנים בתוך המתחם (מידע שיאפשר קביעת גובה המבנים וקווי הבנין) ולא תעסוק בנושאים היקפיים נוספים.</p> <p>3. הוראות סעיף 'עיצוב פיתוח ובינוי' לעיל יחולו על חלק מתוך המתחם (החלק הרלוונטי להיתר הבניה), לאחר אישור תכנית הצל הכוללת.</p>	ג
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מספר מבנים במגרש על פי תכנית עיצוב פיתוח ובינוי.</p> <p>2. גובה המבנים יהיה כאמור בטבלה 5, כמסומן בנספח השיוך ולפי ההוראות הבאות:</p> <p>2.1. באזורי בניה נמוכה, גובה המבנים יהיה עד 4 קומות.</p> <p>2.2. ברחובות הרשת, גובה המבנים יהיה עד 10 קומות.</p> <p>2.3. בכלל העיר, גובה המבנים יהיה עד 6 קומות.</p> <p>למרות זאת, בקרבת מגרש מגורים צמוד אשר בו מותרת בניה נמוכה יותר ('שכן נמוך'), ייבנה אגף מונמך לפי גובה השכן. מרחק האגף הגבוה (6 קומות) מגבול מגרש שכן נמוך לא יפחת מ-8 מ'. 2.4. במקבצי מגרשים לצרכי ציבור ובקריות חינוך, גובה המבנים יהיה עד 9 קומות.</p> <p>למרות זאת, תותר בניה עד 15 קומות במקבצים הבאים (מסומנים בנספח השיוך בכוכבית): - מקבץ HIT בפינת רחובות פייכמן/הופיין (גוש 6867, חלקה 28 וגוש 7174 חלקה 1). - מקבץ בשדרות ירושלים, בקרבת רחוב המלאכה (גוש 6804, חלקות 19-18, חלקי חלקות 40, 20):</p> <p>3. גובה הבניה על הגג עבור מתקנים טכניים, פירי מדרגות, מעליות וכדומה, לא יעלה על 5 מ' מפני הגג. פתרונות להסתרת המתקנים לרבות הקמת קירות מסתור ייקבעו בתכנית עיצוב פיתוח ובינוי. בניה על הגג לא תיספר במנין הקומות המותרות.</p> <p>4. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו בשביל ציבורי ו/או שצ"פ, ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0 מ' ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.</p>	ד
<p>מסחר</p> <p>תותר הוספת שימושים של מסחר, בתי קפה, משרדים וכדומה (כשימוש נלווה) במגרשים</p>	ה



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>המיועדים למבני ציבור, בהתאם לסעיף 62א(א) (1) (11) לחוק התכנון והבניה, ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המגרש/ים בבעלות עיריית חולון ו/או מקרקעי ישראל. 2. השימוש הסחיר יהיה מותנה במימוש בניית מבני הציבור ויגבל לעד 20% משטח מבני הציבור שבנייתם תמומש במגרש לאחר אישור תכנית זו. 3. יותרו שימושים אלה מעל ומתחת לקרקע בכפוף להוראות סעיף מרתפים.
ו	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המרווח הקדמי יפותח ברציפות כחלק מחלל הרחוב. לא תותר גדר קדמית חוצצת מחוץ לתחום קו הבנין הקדמי או כל מתקן בנוי אחר. 2. במגרשים צמודים לשטח פתוח ציבורי, יישמרו ויפותחו הקשרים בין השצ"פ לשטח לצורכי ציבור, לרבות שערים שיאפשרו גישה ישירה אל השצ"פ וממנו אל חצרות המגרש הציבורי. במידת הצורך תוכן "תכנית צל" לשצ"פ עצמו. 3. בתחום המגרש יתוכננו מצללות ויינטעו עצים בוגרים, על פי ההנחיות התקפות באותה עת לכל שימוש, בדגש על מגרשים המשמשים למבני חינוך. 4. אסורות בליטות של חדרי שירות תת קרקעיים כגון חדרי שנאים או איוורור מרתפים במרווח הקדמי. 5. תותר הקמת מצללות (פרגולות) ויריעות צל עד לגבולות המגרש.
ז	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרשים בגודל עד 2 דונם, שבהם שימושים ציבוריים בלבד - לא תידרש חניה בתחום המגרש. 2. במבנים המיועדים לגני ילדים ומעונות, לא תידרש חניה בתחום המגרש. 3. בשאר המקרים, תהיה החניה בתחום המגרש ו/או בתת הקרקע, לפי המדיניות העירונית התקפה בעת הגשת היתר הבניה. 4. בחזית מבנה כגון מבנה חינוך, מבני קהילה, מבני בריאות וכדומה, יוקצו בתחום הדרך מקומות להורדה וקליטה של משתמשים / הסדרי תנועה למערך הסעים / תחבורה ציבורית, לפי הענין.
ח	<p>תשתיות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים לצרכי המבנים במגרש ובסביבתו. 2. תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים לתמיכה בתשתיות כלל עירוניות. 3. הקמת מתקני חשמל תהיה כפופה לאישור היחידה הסביבתית. 4. מבנים ומתקנים הנדסיים על קרקעיים מכל סוג יוקמו בתחום קווי הבנין בלבד.
ט	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו שימושים עיקריים בשטח קומת המרתף העליונה בלבד, בתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1.1. גובה קומת המרתף העליונה אינו מוגבל, וייקבע בתכנית עיצוב פיתוח ובינוי, בהתאמה לשימוש שייקבע בה. 1.2. יותרו שימושים לשהיה מזדמנת, כגון אודיטוריום, אולם ספורט, חדרי ספה, חדרי טכניים וכדומה. 1.3. בקשה להיתר תכלול פירוט פתרונות החדרת אור טבעי, אורור ומילוט נאותים בהתאם



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>לשימוש המוצע.</p> <p>1.4. אסורה בניית כיתות ו/או חללים לשהיה קבועה וסדירה של משתמשים.</p> <p>1.5. תותר הנמכת קרקע בקרבת פתחים לקומה זו לאוורור ואור טבעי.</p> <p>2. תותר בניית שטחי שרות בכל קומות המרתף, בשימושים שונים, לרבות:</p> <p>2.1. הצבת מתקני אנרגיה מתחדשת ומתקני אגירת אנרגיה לסוגיהם.</p> <p>2.2. שטחי מיגון ו/או מחסה המוני ו/או שימושים עירוניים חיוניים לשעת חרום.</p> <p>2.3. חניה ציבורית. במקרה זה יגדל נפח הבניה המותר לפי האמור בטבלה 5.</p> <p>2.4. שטחי שרות בקומת המרתף העליונה הנמצאים מחוץ לקונטור הבנין, יתוכננו באופן שישמר עומק אדמה רצוף בגובה של לפחות 1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות.</p> <p>3. באזורים בתוך תחום מתווה קרקעות נדרשת בדיקה של גזי הקרקע לפני בניית המרתף, וקבלת הנחיות ספציפיות.</p>	
<p>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</p> <p>תכנית זו מבטלת סעיפים העוסקים בחומרי גמר, במגרשים המיועדים לצרכי ציבור המצויים בתכניות מפורטות מאושרות שתכנית זו משנה, למעט הוראות והנחיות לאתרים שהוגדרו לשימור.</p>	<p>י</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)													
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	עיקרי	עיקרי	שרות	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						
																עיקרי	עיקרי	שרות	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	אזורי בניה נמוכה	200	240 (1)	85 (2)	410	60 (4)	4	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	כלל העיר	200	300 (1)	85 (2)	555	60 (4)	6 (7)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	רחובות הרשת	200	400 (1)	85 (2)	655	60 (4)	10	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מקבצי מגרשים וקריות חינוך	4000 (8)	400 (1)	85 (2)	655	60 (4)	9 (9)	3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)	3 (10)

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

הערה ברמת הטבלה:

- זכויות בניה לשימושים סחירים כלולות בסך הזכויות בטבלה (זכויות אלה מותנות כאמור בסעיף מסחר, בפרק 4.1).
- שיוך מגרש לבנין / מקום יעשה לפי נספח השיוך.
- זכויות בניה באתרים/חלקות/מרקמים לשימור בתכנית מאושרת ח/528/1 על תיקוניה, ייבחנו באופן נקודתי וייקבעו לאחר דיון והמלצת ועדת השימור העירונית.
- קו בנין לכיוון שבי"צ, שצ"פ ושביל ציבורי יהיה 0.
- בחזית הפונה לדרך - קווי הבנין יהיו לפי הוראות קו בנין קדמי, גם אם המגרש גובל בדרך ביותר מחזית אחת.
- יותר ניוד זכויות מעל הקרקע אל תת הקרקע. לא ניתן לנייד זכויות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- בבניה לצרכים ציבוריים כלל עירוניים בתת הקרקע (כגון חניה ציבורית) תותר תוספת של עד 170% לאחוזי הבניה בטבלה 5 (בשתי קומות תת קרקעיות נוספות).
- תותר בניית מצללות ללא מגבלת שטח, לרבות בקו בנין 0.
- מתקנים טכניים על הגג לא יבואו במנין הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחי הבניה מעל הקרקע כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות (מותרת הסבת שטחים עיקריים לשטחי שרות).
- בקומה תת קרקעית עליונה בלבד.



(3) בקומה תת קרקעית נוספת.

(4) במגרשים קטנים (מתחת ל-1 דונם) תותר תכסית עד 70%.

(5) קו בנין תת קרקעי למתקנים טכניים יהיה 0.

(6) בשתי קומות תת קרקעיות נוספות.

(7) גובה המבנים יותאם לסביבתו לפי הוראות סעיף 4.1.

(8) גודל מגרש מזערי מתייחס לסכום גדלי המגרשים במקבץ.

(9) במקבצים מיוחדים המסומנים בכוכבית בנספח השיוך יותרו עד 15 קומות, ובהתאמה לתכנית בינוי עקרונית (תכנית צל)..

(10) קווי הבנין הפנימיים בתוך המקבץ ייקבעו בתכנית בינוי עקרונית (תכנית צל) למתחם כולו, לפי הוראות פרק 4.1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. בקשה להיתר בתחום רדיוס מגן של קידוח מי שתייה מחייבת אישור משרד הבריאות.
2. בקשה להיתר בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה מחייבת התייחסות היחידה הסביבתית.
3. בקשה להיתר לאורך רחוב המיועד לתנועת מתע"נ והעדפה לתח"צ מחייבת תיאום ואישור הרשות המוסמכת.
4. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב פיתוח ובינוי בהתאם להוראות פרק 4.1.

6.2**בנין לשימור**

1. הוראות תכנית ח/ 528 /1 על תיקוניה חלות על כל המבנים בתכנית זו.
2. זכויות הבניה בטבלה 5 בתחום תכנית ח/ 528 /1 הן זכויות מותנות, ואין בהן כדי לפגוע בהוראות תכנית ח/ 528 /1 על תיקוניה.
3. במבנים ומוסדות ציבור בעלי ערך אדריכלי או היסטורי, או שהוכרזו לשימור, או שעברו אישור הוועדה לשימור של עירית חולון, או על פי קביעת מהנדס העיר והמלצתו - יועבר היתר הבניה לתיאום ואישור אדריכל העיר או אחראי שימור בעירית חולון, ולאישור ועדת השימור העירונית. במבנים לשימור ב' בהם מתאפשרת תוספת בניה, תיבחן תוספת הבניה באופן נקודתי, בהתאם למבנה ולסביבתו הקרובה.
4. תוספת בניה למבנים ומוסדות ציבור הממוקמים במתחמים המוכרים כמתחמים לשימור, תיבחן ביחס לעקרונות התכנוניים המוגדרים למתחם, על פי נפחי הבניה והעיצוב האדריכלי, גם אם המבנים עצמם לא הוכרזו לשימור.

6.3**ניהול מי נגר**

1. היתר בניה יכלול נספח ניהול נגר עילי בהתאם לתכנית האב לניקוז התקפה ובהתאם להוראות תמ"א 1, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. במגרש המצוי בסביבת שקע עירוני, ו/או במקום בו נמצאה רגישות לנגר עילי (הצפות), ו/או בתחום פשט הצפה - יכלול הנספח התייחסות מפורטת לפי הענין לרבות בחינת שילוב המגרש בפתרון הכולל לאזור.

6.4**בניה ירוקה**

1. מבנים יתוכננו על פי תקן בניה ירוקה, בהתאם למדיניות העירונית המעודכנת לעת הוצאת היתר הבניה.
2. יותר שילובם של מתקני אנרגיה מתחדשת לסוגיהם - במבנים, בגגותיהם ובתת הקרקע, לרבות הקמת קונסטרוקציה נושאת ייעודית (כגון קונסטרוקציה להצבת פנלים סולאריים או לשילוב חזיתות ירוקות).
3. גגות שאינם משמשים לפעילות או למתקנים טכניים יהיו גגות ירוקים / גגות כחולים / גגות חומים, בהתאמה לשימושים המתוכננים במבנה.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

1. להיתר בניה במגרש בו יש עץ/עצים יוכן סקר עצים בוגרים כחוק.
2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים שנקבע כי הם מיועדים לשימור.
3. היתר בניה במגרש בו קיימים עצים בוגרים, יכלול תכנית פיתוח שתשאף לשימורם ושילובם בתכנון ככל הניתן.

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>4. למרות האמור לעיל, בהיתר לעבודה שאינה כוללת בניה חדשה מחוץ לתחום בנין קיים (כגון שינוי חזיתות / שינויים פנימיים), לא יידרש סקר עצים בוגרים.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.6</p>
<p>באזורים בהם חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה, לא ינתנו היתרים לבניה לרבות מיתקנים, אלא באישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה כמפורט בתמ"א 2/4 .</p> <p>3. חלק מתחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 2,1 ו-3 היתרי בניה ינתנו בכפוף להוראות פרק ז' סעיפים א, ב, לתמ"א, כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-2 לתמ"א.</p> <p>4. תנאים להיתר:</p> <p>4.1 תנאי להיתר בניה למבנה בכל תחום התכנית, שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4.2 תנאי להקמת מנופים ועגורנים בכל תחום התכנית, שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p>	<p>6.7</p>
<p>ותור הקמת אתרי התארגנות זמניים לעבודות פיתוח ציבוריות, בתנאים הבאים:</p> <p>1. השימושים יהיו שימושים נלווים כגון שירותים סניטריים, דיור ארעי לשומר בלבד, משרדים לניהול עבודות הבניה, מחסנים לטיפול שוטף בציוד האתר וחניונים.</p> <p>2. השימוש במגרש לצורך אתר התארגנות יהיה לזמן הבניה בלבד (יפורק מיד עם סיומה) ויוגבל לתקופה של עד שלוש שנים. למרות האמור לעיל, רשאית הועדה להאריך מועד השימוש לתקופה נוספת שלא תעלה על שנתיים.</p> <p>3. בקשה להקמת אתר התארגנות זמני תכלול פירוט האמצעים לצמצום מטרדים למגרשים סמוכים, וכן תקבע את פרק הזמן שבו יפורק האתר עם תום הבניה.</p> <p>4. תנאי לתחילת עבודות יהיה קביעת הוראות עיצוב אדריכלי באישור מהנדס העיר.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.8</p>
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח -1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), אלו יבוצעו עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח -1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

6.9	חשמל
<p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים ומעל לכבלי חשמל תת קרקעיים.</p> <p>2. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת המספקת חשמל.</p> <p>3. היתר בניה בקרבת קווי חשמל ינתן תוך הקפדה על מרחקי ההפרדה המותרים על פי כל דין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.10	הפקעות ו/או רישום
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי הפירוט הבא, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965:</p> <p>6.10.1. גוש 6020 חלקה 785 : שטח ביעוד שב"צ לפי תכנית מפורטת מאושרת ח/ 83.</p> <p>6.10.2. גוש 7168 חלקה 190 : שטח ביעוד שב"צ לפי תכנית מפורטת מאושרת ח/91.</p> <p>6.10.3. גוש 7174 חלקה 203 : שטח ביעוד שב"צ לפי תכנית מפורטת מאושרת ח/253.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

תכנית זו תבוצע עם אישורה, בהדרגה, לפי צרכי העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18