

12/02/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

18/04/2024

תכנית מס' 505-1193937

תאריך

דרום חולון : איחוד וחלוקה בעתיד

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005289152/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מתחם המצוי בדרום העיר חולון, בשטח של כ-3,300 דונם. תכנית זו היא השלב הראשון של מהלך תכנוני שהמשכו יבוא באישור עתידי של תכנית לרובע דרום חולון - תכנית מתאר מקומית מכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בניה, המצויה בשלבי תכנון. קו מס' 1 של המטרו (מאושר בתכנית לתשתית לאומית מס' 101/א'), המיועד לקיים מערכת תחבורה ציבורית להסעת המונים במטרופולין דן, עובר בתחום התכנית לדרום חולון. קו המטרו מתווה חלק משלד התחבורתי של התכנית, ועצם קיומו מאפשר העצמה משמעותית של זכויות הבניה, כמו גם הגדרת יעודי קרקע בשימושים מעורבים הכוללים מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה. בתחום התכנית מתוכננת תחנת מטרו אחת המיועדת לשמש את תושבי הרובע העתידי.

בהתאם להוראות תת/101/א', ייעודי הקרקע על פי התת"ל לא נכנסים לתוקף מיד עם כניסתה לתוקף של התת"ל אלא רק בעת פרסום הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. הודעה כזו טרם פורסמה במועד הגשתה של התכנית הנוכחית ביחס לקרקעות הכוללות בתחום תכנית זו. משכך, כלל הקרקעות המצויות במתחם דרום חולון, ובכללן אלה שייעדו על פי התת"ל לדרך ולרצועת מתע"ן, טרם שינו את יעודן. מטרתה של תכנית זו היא ליצר את מתחם התכנית לשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, כך שכלל הקרקעות של רובע דרום חולון יוכלו להכלל בתכנית לאיחוד וחלוקה שתאושר למתחם זה ויעודם במצב הנכנס באותה תכנית או תכניות לאיחוד וחלוקה שיאושרו בעתיד, יהיו היעוד הקבוע להן בתכניות התקפות במועד אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

דרום חולון : איחוד וחלוקה בעתיד

505-1193937

מספר התכנית

4,083.137 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	179200
קואורדינאטה Y	656100

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לשד' מנחם בן ורח' מפרץ שלמה.
מצפון לראשון לציון.
ממערב לכביש 4.
ממזרח לשכונת בן גוריון.

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

שכונות דרומיות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6022	מוסדר	חלק		77, 86
6048	מוסדר	חלק	174, 180-190, 192-221, 225-235, 240, 242-259, 269, 282-286, 288, 295-355, 396, 410-418, 424-459, 462-465, 467-468, 477, 485-487	493
6052	מוסדר	חלק	1-50, 52-157, 179-184, 197-238, 242-243, 246-247, 250-251, 254-255, 260, 291-294	158-159, 174-175, 177-178, 185-186, 188-189, 192, 239-241, 244-245, 248-249, 252-253, 256, 259, 261, 264-265, 268-269, 272-273, 276, 290
6053	מוסדר	חלק	1-290, 293-374, 376, 378-379	291, 375, 377
6735	מוסדר	חלק	1-205, 207-218, 220, 222-223, 225-232, 245	206, 219, 221, 233-234, 246-247, 249, 251, 253, 261

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6737	מוסדר	חלק	7, 9-10, 12, 14, 16-22, 24-36, 43-46, 50-64, 71, 73-86, 93, 95-108, 117, 119, 121, 123-130, 146, 148-151, 154-227, 229-233, 383, 385, 387, 391, 393, 395, 397, 399, 401, 403, 405, 407, 409, 411, 413, 415, 417, 428, 430, 432, 434, 436, 438, 446, 448, 450	120, 122, 140, 142, 144, 381, 389, 444
6739	מוסדר	חלק	50-97, 99-100, 103-110, 112, 114, 116, 171, 173, 175, 177, 179, 185, 187, 190, 199	98, 157, 159, 161, 167, 169, 181, 189, 195
6747	מוסדר	חלק	100, 163-167, 202-203, 205-218, 221	222
6755	מוסדר	חלק	105-109, 118-124, 130-139, 142-148, 167-171, 173, 177-182, 198-199, 205, 238, 240, 242, 244, 246, 248, 252, 272, 274, 276, 350, 353, 355, 358, 361-363, 372, 374	172, 389-390
6757	מוסדר	חלק	1-8, 35-50, 53-66, 69-76, 79-86, 89-202, 204-205, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 226, 228-229	68
6759	מוסדר	חלק		240, 291, 323
6760	מוסדר	חלק	229-230, 245	244
6761	מוסדר	חלק	4, 7-15, 17-168, 170, 172, 176-261, 266	16, 262
7124	מוסדר	חלק		292
7126	מוסדר	חלק	225-226	18, 220-221, 223-224, 227



מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
210, 212-213		חלק	מוסדר	7127
2-3, 5, 13	4, 7-10	חלק	מוסדר	7177
	60	חלק	מוסדר	7178
6, 29		חלק	מוסדר	7181
34		חלק	מוסדר	7182
72		חלק	מוסדר	7183
8		חלק	מוסדר	7301
	3	חלק	מוסדר	7302
	32-547	כל הגוש	מוסדר	6045
	1-211	כל הגוש	מוסדר	6050
	1-330	כל הגוש	מוסדר	6051
	1-369	כל הגוש	מוסדר	6734
	1-250	כל הגוש	מוסדר	6738
	1-295	כל הגוש	מוסדר	6742
	1-303	כל הגוש	מוסדר	6743
	1-238	כל הגוש	מוסדר	6744
	1-231	כל הגוש	מוסדר	6745
	1-525	כל הגוש	מוסדר	6751
	1-348	כל הגוש	מוסדר	6752
	1-225	כל הגוש	מוסדר	6762

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

בת ים, ראשון לציון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/07/2022		9882	10659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 101/ א. הוראות תכנית תתל/ 101/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 101/ א
09/01/2018		4035	7668		כפיפות	ח/ 500



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ארי כהן			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	אזור מזרחי	13: 56 09/03/2023	ברני גטניו	19/02/2023	2	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	אזור מערבי	13: 56 09/03/2023	ברני גטניו	19/02/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	אזור מרכזי	13: 57 09/03/2023	ברני גטניו	19/02/2023		1: 2500	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, אריאל וכסלר		דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900512	03-7900529	

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן		ארי כהן - מיכאל וינד, אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	הגן הטכנולוגי	1	02-6797744		ari@mic- arc.com
	מודד	ברני גטניו	570	דטה-מפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		bernardg@da tamap.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

תכנית זו הינה תכנית מתארית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרים. מטרתה של התכנית לייעד את השטח הכלול בה לשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, בין במתחם אחד ובין במספר מתחמים, ולקבוע הוראות לפיהן ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה, ככל שתאושר לתחום התכנית כולו או חלקו, יהיה ייעוד הקרקע בתכניות התקפות במועד אישורה של תכנית זו; זאת, לרבות הקרקעות בתחום תת"ל 101/א' אשר יוכלו להיכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בתכנית העתידית אף אם יופקעו בהתאם לתת"ל 101/א'. בעלי הזכויות בקרקעות כאמור שיופקעו בהתאם לתת"ל 101/א' לא יהיו זכאים לפיצויי הפקעה, אלא אם יודיעו כי הם מעוניינים לקבל פיצויי הפקעה כאמור בהתאם לדין. הודיעו בעלי הזכויות שהם מעוניינים לקבל פיצויי הפקעה, לא תיכלל אותה קרקע בשטח לאיחוד וחלוקה. הופקעה קרקע בהתאם לתת"ל 101/א', ובתכנית עתידית לאיחוד וחלוקה החליט מוסד התכנון המוסמך שלא לכלול אותה בתחום האיחוד וחלוקה מטעמים תכנוניים או מטעמים אחרים, יהיה זכאי בעל הזכות בקרקע לתבוע פיצויי הפקעה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ככל שלא תתקבל החלטה לאשר תכנית לאיחוד וחלוקה ביחס לשטחה של תכנית זו, כולה או חלקה, בתוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף של תכנית זו, לא יכללו הקרקעות שהופקעו או שניתן להפקיען בהתאם לתת"ל 101/א' בשטח לאיחוד וחלוקה מכח תכנית זו ובעלי הזכויות בהם יהיו זכאים לתבוע פיצויי הפקעה, לפי כל דין. הועדה המחוזית רשאית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. השטח הכלול בתכנית הזו ייעד כשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, בין במתחם אחד ובין במספר מתחמים, ככל שיאושרו תכנית או תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה כאמור לכל השטח או לחלקו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2. השטח הכלול בתכנית זו, אשר מיועד לייעוד ציבורי בתת"ל 101/א' וניתן להפקיעו לפי אותה תכנית (להלן- רצועת תחום תת"ל 101/א' או רצועת תחום התת"ל) ייכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בתכנית או בתכניות המפורטות שיאושרו לפי סעיף 1, אלא אם החליט מוסד התכנון המוסמך, מטעמים תכנוניים, שלא לכלול שטח זה, כולו או חלקו, בשטח לאיחוד וחלוקה כאמור.

3. יעוד כל השטח הכלול בתכנית זו ובכלל זה רצועת תחום תת"ל 101/א' שיכלל בתחום איחוד וחלוקה, בתכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה שתאושר לפי סעיף 1, יהיה כפי יעודו ערב אישורה של תכנית זו. בעלי הזכויות ברצועת תחום תת"ל 101/א' הכלולים בתחום תכנית זו לא יהיו זכאים לקבל פיצויי הפקעה, אלא אם יודיעו על רצונם בקבלת פיצויי הפקעה בהתאם לדין, חלף הכללתם בתכניות לאיחוד וחלוקה שיאושרו לפי סעיף 1.

4. חלפו 10 שנים מיום כניסתה לתוקף של תכנית זו ולא החליט מוסד התכנון המוסמך לאשר תכנית לאיחוד

וחלוקה לפי סעיף 1, יפקעו הוראות סעיפים 2 ו-3 בכל הנוגע לרצועת תחום התת"ל. בעלי הזכויות ברצועת תחום התת"ל יהיו זכאים לתבוע פיצויי ההפקעה בהתאם לדין. הועדה המחוזית מוסמכת להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות, בהתחשב בהתקדמות הליכי התכנון של התכניות המפורטות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. אושרה תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, יראו קרקע שהופקעה בהתאם לתת"ל 101/א', והוקצו בגינה זכויות בתכנית לאיחוד וחלוקה, כקרקע שהוקצתה לצרכי ציבור בתכנית לאיחוד וחלוקה שתאושר. לא נכללה קרקע שהופקעה בהתאם לתת"ל 101/א' בתחום האיחוד וחלוקה בתכנית מפורטת כאמור, יהיו בעלי הזכויות בה זכאים לתבוע פיצויי הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7 - 2	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7 - 2
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7 - 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	245,967	6.03
דרך מוצעת	519,167	12.72
מבנים ומוסדות ציבור	320,618	7.86
מגורים א	314,709	7.71
מגורים ג	351,948	8.63
מגורים ומסחר	53,425	1.31
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	72,406	1.77
מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	128,812	3.16
מסחר ותעסוקה	192,996	4.73
מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	57,351	1.41
מסילת ברזל מאושרת	12,252	0.30
מפגש דרך מסילה	651	0.02
מתקנים הנדסיים	65,678	1.61
פארק / גן ציבורי	1,096,120	26.86
שטח ציבורי פתוח	456,805	11.20
תחנת תדלוק	2,992	0.07
תחנת תחבורה ציבורית	21,433	0.53
תעסוקה	167,094	4.10
סה"כ	4,080,424	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,080,354.18	100
סה"כ	4,080,354.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	לפי תכנית מאושרת
4.1.2	הוראות
א	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. שטח התכנית המסומן כהנחיות מיוחדות מיועד לאיחוד וחלוקה שייערך בתכנית מפורטת שתאושר בעתיד(להלן בסעיף זה : "התכנית המפורטת").</p> <p>2. בתא שטח 5 מסומנת רצועת תחום תת"ל 101/א', אשר תופקע בהתאם להוראות תת"ל 101/א' ותירשם על שם המדינה.</p> <p>3. בעלי הזכויות ברצועת תחום תת"ל 101/א' יכללו בתכנית המפורטת (או התכנית המפורטת) במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון של מתחם האיחוד והחלוקה. ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה כאמור יהיה כפי יעודה ערב אישורה של תכנית זו. בעלי הזכויות ברצועת תחום תת"ל 101/א' לא יהיו זכאים לקבל פיצויי הפקעה אלא אם יודיעו על רצונם בפיצויי הפקעה בהתאם לדין, חלף הכללתם בתכנית המפורטת (או התכנית המפורטת) לאיחוד וחלוקה שתאושר בעתיד.</p> <p>4. חלפו 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו ולא אושרה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, יפקעו הוראות סעיף 3, ובעלי הזכויות בתחום תת"ל 101/א' יהיו זכאים לתבוע את פיצויי ההפקעה ככל שאלה מגיעים להם לפי כל דין. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות, בהתחשב בהתקדמות הליכי התכנון של התכנית המפורטת.</p> <p>5. ככל שהתכנית המפורטת תייעד חלק משטחה לשימושים שאינם מתאימים להיכלל באיחוד וחלוקה, או שמוסד התכנון המוסמך יחליט שיש הצדקה לכך מטעמים תכנוניים או אחרים, יהיה הוא רשאי שלא לכלול אותו שטח בתחום האיחוד וחלוקה, אף אם הוא נכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד בתכנית זו. אושרה תכנית מפורטת והיא אינה כוללת בתחום האיחוד והחלוקה חלק מרצועת תחום תת"ל, יהיו זכאים בעלי הזכויות בתחום רצועת התת"ל לתבוע פיצויי הפקעה ככל שהם מגיעים להם על פי דין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. אין בתכנית זו כדי למנוע הוצאת היתרי בניה מכוח תכניות קודמות.

2. על הוצאת היתרי בניה, הרשאות או ביצוע כל עבודה בשטח המיועד לדרך ורצועת מתע"ן יחולו הוראות תת"ל 101/א' - קו מטרו M1S.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18