משרד הפנים
מינהל מחוז תל-אביב
הרשכה המחוזית לתכנון

5000226

# תל גיבורים - חולון

תרכנית מתאר מס' ח-394

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך מנחם בגין
מרי תכנון ופיתוח

מחוז : תל - אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

שינוי לתכנית מתאר חולון ח-1 על תיקוניה

שינוי לתכניות מפורטות : ח/26, ח/359, ח/361, ח/273, ח/284, ח/243

התכנית כוללת תרש"צ 3/40/8 ; 3/40/21 ; 3/40/20 ; 3/40/24

1. שם התוכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מתאר ח- 394 תל - גיבורים.
שינוי תכנית מתאר מס' ח-1 על תיקוניה שנוי לתכניות
מפורטות ח/26, ח/359, ח/361, ח/273, ח/284, ח/243

2. הנפה : : תל אביב יפו

3. המקום : חולון - שכ' תל גיבורים

גוש 6995 חלקה 39 (חלק) 41 (חלק) 55 (חלק) 58 (חלק)
גוש 6996 חלקה 55 (חלק) 58 (חלק) 62 (חלק) 68 (חלק)
66 (חלק) 83 (חלק) 84 (חלק)
גוש 6997 חלקה 101(חלק) 107-112 113 (חלק) 115 (חלק)
גוש 7056 חלקה 21 (חלק) 39 (חלק)
גוש 7058 חלקה 1 (חלק) 41 (חלק) 44 (חלק) 46 (חלק) 127 . 130
גוש 7059 חלקה 36 (חלק) 82-85 88-91 93-95 98- 105 (חלק)
108 (חלק) 109 111, 113(חלק) 115 (חלק)
117 - 150 , 87, 96, 97
גוש 7160 חלקה 66 (חלק) 79-80 (חלק) 81 87 (חלק) 89 (חלק) 105
גוש 7161 חלקה 1 (חלק) 5 (חלק) 10-15 (חלק) 84 - 87 90 (חלק)
91 125-211 249-355 359-364 366 367

4. תחום התוכנית:

תחום התוכנית הוא בין הרחובות : המצודה, הלחי, אצ"ל בצפון הכביש המהיר
במערב, חלק מרחוב קריתי בדרום: רחוב המעפילים במזרח וסביב ח- 144.

5. שטח התוכנית : 355.383 מ"ר

6. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חולון

המבקש : משרד הבינוי והשיכון

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ושונים

7. חלות : הוראות תוכנית זו תחולנה על השטח המוחתם בקו כחול כהה בתשריט המצורף (להלן התשריט) . התשריט מהווה חלק מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.
לתכנית נספח בינוי המהווה חלק בלתי נפרד.

8. הוראות תכנית קיימות : הוראות תכנית המתאר לחולון ח-1 על תיקוניה תחולנה על תחום התכנית במידה ויש סתירה בין תכנית זו ובין תכנית המתאר - תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

9. נספחים : המהוים חלק בלתי נפרד מתוכנית זאת :

1. תשריט קנ"מ 1:1250
2. נספח בינוי
3. נספח חלוקת מבנים
4. לוח שטחים - טבלאות 1;2;3;4

10. מטרת התוכנית

א. קביעת ייעודי קרקע עפ"י אזורים כדלקמן:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שנוי ייעוד מאזור | : | מגורים א | - | לאזור | : מגורים א מיוחד |
| " " " | : | " | - | " | : מגורים ב מיוחד |
| " " " | : | " | - | " | : מגורים ג |
| " " " | : | " | - | " | : מגורים ד |
| " " " | : | מגורים ב | - | " | : מגורים ב מיוחד |

ב. שפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה עפ"י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת יחידות דיור וכן:

ג. הרחבת דרכים : סגירת דרכים קיימות ופתיחת דרכים חדשות.

ד. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.

ה. קביעת שטחים לבינינים ציבוריים.

ו. קביעת בינוי: הסדרת תוספת שטחי הבניה יהיו בהתאם לנספח הבינוי.

ז. קביעת הוראות בניה באזורים שונים עפ"י התשריט כמסומן בנספח הבינוי.

ח. קביעת שטחים לגביהם תוכן תוכנית מפורטת לבצוע אחוד והלוקת מגרשים בהסכמת

11. הפקעות : בשטחים המסומנים בתשריט המיועדים כדרכים, כשטחים ציבוריים פתוחים וכשטחים המיועדים למבני ציבור. (עפ"י ההגדרה שבסעיף 188(ב) לחוק) יופקעו וירשמו בשם עיריית חולון כחוק.

12. חניה : החניה תבוצע עפ"י הנחיות הועדה המקומית בהתאם להוראות המפורטות בתיקון מס. 3 לתכנית המתאר לחולון ח-1.

13. קביעת ייעודי קרקע : לכל איזור בתחום התכנית ייקבע ייעוד כמסומן בתשריט, על האזורים תחולנה הוראותבניה, רשימת התכליות , הוראות הבינוי והגימור , עפ"י האמור בתכנית זו.

14. דרך משולבת : : רחוב החרמש ורחוב רמב"ם. ישמשו כדרך משולבת שתשמש להולכי רגל ותאפשר גישת רכב שרות וחניה לדיירי הבתים הגובלים בדרכים אלה.

15. דרכים : רוחב הדרכים וקוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

16. הוראות בניה ולוח האזורים

| האזור | צבע האזור בתשריט | שטח במ"ר למגרש מינימום | רוחב מינימום של מגרש במ' | שטח בניה מותר ליחיד | מספר קומות | מרווחים מינימום | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | בחזית | בצד | בעורף |
| הכל על פי התשריט לוח שטחים ונספחי בינוי. | | | | | | | | |

- קוי הבנין והמרווחים המצויינים בלוח השטחים מחייבים ולא תהא כל חריגה מהם. בכל מקרה של סתירה בנושא קוי הבנין, בין המסומן בתשריט (רוזטה) לבין המצויין בלוח השטחים - יקבעו קוי הבנין שבתשריט.

17. רשימת תכליות :

מגורים : א, ב, ג, ד ומיוחד - חניה, עבודות פתוח, גינון, ניקוז ביוב ותאורה.
פרטי פתוח : גנון, משחקים, שבילים, תעול, ביוב , תקשורת.
צבורי פתוח : גנון, נופש, משחקים, שבילים תעול ביוב, תקשורת, מקלט תת קרקעי.

בנין צבורי : כולל: מבנים לחינוך, תרבות, דת, בריאות, מוסדות קהילתיים, אולם בכל מקרה של הקמת מתנ"ס, מרכז ספורט , בריכת שחיה, וכיו"ב שמוש בעל השפעה סביבתית דומה ייקנטו הליכים לפי פרק ה לחוק לאשור שמוש חורג לפני הוצאת היתר בניה.

יחידה מסחרית : כמסומן בתשריט.

18. הוראות בינוי והוראות מיוחדות :

1. ראה נספח בינוי (02) ולוח ששחים (נספח 4).

2. במבנים בהם קיימות דירות בקומת הקרקע ניתן להצמיד חלקים מהחצר לדירות בקומת הקרקע, להתיר בידור השטחים הצמודים ולאפשר יציאה מדירה לשטח הצמוד אליה. תוכנית לבידור שטחי החצר הצמודים לדירות בקומות הקרקע תוגש ע"י ועד הבית בתוכנית מוסכמת מוצעת.

3. התוספות תבוצענה באגפים שלמים (אנכית).
במידה ואין אפשרות להשלים אגף יוצג בפני הועדה המקומית פתרון ארכיטקטוני שלם לשלב הבינים - כולל ספול נאות במעקות או עמודים העשויים להשתנות בעתיד.

4. בדירות עליונות ניתן להצמיד חלק מהגג לדירה העליונה.
הדבר דורש תכנית לפתרון האלמנטים המשותפים כגון : אנרגיה סולרית ואנטנות ברות תכנית הבינוי ובאשור הועדה המקומית.

5. כל דייר זכאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשום על שמו.
ובתנאי שלאחר ההגדלה יישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקום.
במקרים ששטח ההגדלות אינו ביחס שווה לגודל הדירה המקורי עקב נתונים תכנוניים והנדסיים יש לקבל הסכמת כל הדיירים לפני הוצאת היתר הבניה הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר תנאיו ואגרות).

19. גימור באזורי מגורים:

1. גמר גגות לפי נספחי בינוי.
2. כל מתקן על גג הבנין (אנטנות, מערכות סולריות, מיכלי מים וכו) ישולבו בתכנון המבנים
3. יוצג פתרון נאות למסתורי כביסה כחלק מתוכניות הבניה.

20. תנאים להוצאת היתר:

א. יוגשו תוכניות להרחבת בית שלם בצרוף 2 צילומים של הבית הקיים.

ב. התוכניות יתארו את הרחבות הבית בשלמותן וכל שלב בצוע בנפרד הן מבחינה חזות הן מבחינה תפקודית ויכללו שנויים למערכות סניטריות, אספקת חשמל, שבילי גישה וגינון

ג. בנינים שבהם קיימת כבר הרחבה שאינה תואמת את ההרחבות המוצעות לפי תוכנית זו, תהיה הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים מיוחדים על מנת לתאם את ההרחבות המוצעות עם הקיימות, (בתנאי ששטח הדירה הסופי לא יעלה על השטח המותר עפ"י תכנית זו. נספח הבינוי לתוכנית זו מהוה חלק בלתי נפרד של התוכנית, שינויים לא מהותיים ניתנים לאישור בהסכמת ועדה מקומית והמחוזית, ללא צורך בפרסום והפקדה).

21. סימון ששטחים להכנת תכנית לביצוע חלוקה חדשה :
הועדה המקומית תכין תוך שנה מתאריך אשור תכנית זאת למתן תוקף, תכנית מפורטת לאחוד ולחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים או ללא הסכמת הבעלים, לפי הוראות פרק ג' סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 לשטחים המסומנים בתכנית כשטחים המיועדים לבצוע אחוד וחלוקה חדשה.

**משרד הבינוי והשיכון**
מחוז המרכז
רח' החשמונאים 113
תל־אביב

חתימת היוזם

חתימת המבקש

אין לנו [illegible] בהסכמה [illegible] תהיה מהותית ע"ו רשויות [illegible]

חתימתנו היא לגבי הסכמה בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בבקשה התכנית כל עוד לא הוקנה הלכה ונאתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הנוגע ועפ"י כל דין.

לפרקן הסר ספק מובהר בזה כי אם בעקבות זו ייעשה על ידינו הסכם בגין הסכמה המגלם התכנית, אין מחתימתנו על התכנית המדה או הוה ה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הסרתו ע"ל כי ברכש מותנו על פיו זכויות כלשהן בקרקע ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועקב כן חתימתנו ניתנת אך ורק בגיבודת מבנה תכנונית.

חתימת בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל
רח' תל־אביב

28.11.90

יגאל שריינמן אדריכל
סוקולוב 58 תא. טל. 5A6538

חתימת עורך התוכנית

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה**
מרחב תכנון מקומי תל־אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אשור תכנית מס' מ - 394
**התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק**
החל מיום 19.12.90
יו"ר הועדה המקומית

חתימות וחותמות

**מש[illegible] תל־אביב**
[illegible] תשכ"ה—1965
אישור התכנית מס. מ/ 394
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום [illegible] לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
[illegible] 12.90

(1)

4. לוח שטחים

5000226

| רחוב | מספר ביתן | מספר גוש | מספר חלקה רשום | מספר חלקה רשום ארפ | ח.ב.ע. קיימת | שטח חלקה במ"ר | דרכים במ"ר | דרך משולבת | ש.צ.פ. במ"ר | בנין צבורי במ"ר | בנין מסחרי במ"ר | סהכ | טפוס בנין | מספר יח' דיור | מספר קומות | קומת קרקע | שטח קומת קרקע |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 7059 | חלק מ-115 | 154 | 1/ח | | | | | 8000 | | | | | | | |
| | | | " | 155 | | | | | 4.500 | | | | | | | | |
| | | | " | 158 | | | | | | 1.200 | | | | | | | |
| הלחיי | 7 | 7059 | 82 | | 3/40/8 | 1.564 | | | | | | | $S_1$ | 12 | λλ+2 | 100 | 10 |
| הלחיי | 9 | | 83 | | | 1.580 | | | | | | | $S_2$ | 12 | " | 88.5 | 08.5 |
| המצודה | 7 | | 84 | | | 1.564 | | | | | | | $S_1$ | " | " | 100 | 0 |
| הפרדס | 9 | | 85 | | | 1.580 | | | | | | | $S_2$ | " | " | 88.5 | 08.5 |
| הפרדס | 11 | | 90-חוכ | | | 1.500 | | | | | | | W | 40 | 4+גג | 77 | |
| המצודה | 9 | | 91 | | | 0.943 | | | | | | | U | 12 | 3+1ק.ט | | |
| הפרדס | 27-37 | | 93 | | | 1.750 | | | | | | | $V_2$ | 48 | 4 | 72 | |
| הפרדס | 15-25 | | 94 | | | 1.761 | | | | | | | $V_1$ | 46 | 4 | 76 | |
| הפרדס | 3-13 | | 95 | | | 1.797 | | | | | | | $V_1$ | 46 | 4 | " | |
| | | | חלק 87 | | | | 0.836 | | | | | | | | | | |
| | | | חלק 88 | | | | 0.918 | | | | | | | | | | |
| | | | חלק 89 | | | | 0.839 | | | | | | | | | | |
| | | | " 98 | | | | 2.348 | | | | | | | | | | |
| | | | " 141 | | | | 0.200 | | | | | | | | | | |
| | | | 96 | | | | | | 1.147 | | | | | | | | |
| | | | 97 | | | | | | 0.084 | | | | | | | | |
| | | | חלק מ-87 | 151 | | | | | 0.045 | | | | | | | | |
| | | | " 88 | 152 | | | | | 0.045 | | | | | | | | |
| | | | " 89 | 153 | | | | | 0.450 | | | | | | | | |
| | | | חלק מ-39 | | | | | | 0.480 | | | | | | | | |
| | | 6995 | חלק מ-39 | | | | 1.602 | | | | | | | | | | |
| | | 7056 | | | | | 0.996 | | | | | | | | | | |
| הציפורן | 2 | 7059 | 123 | | 3/40/21 | 1.697 | | | | | | | A | 12 | λλ+2 | 96 | 10 |
| הציפורן | 4 | | 124 | | | 1.962 | | | | | | | " | " | " | " | " |
| הציפורן | 6 | | 125 | | | 1.804 | | | | | | | " | " | " | " | " |
| הנצנים | 2 | | 126 | | | 1.678 | | | | | | | " | " | " | " | " |
| הנצנים | 4 | | 127 | | | 1.945 | | | | | | | " | " | " | " | " |
| הנצנים | 6 | | 128 | | | 1.776 | | | | | | | " | " | " | " | " |
| הלחיי | 2 | | 129 | | | 1.647 | | | | | | | " | " | " | " | " |
| הלחיי | 4 | | 130 | | | 1.907 | | | | | | | " | " | " | " | " |
| הלחיי | 6 | | 131 | | | 1.763 | | | | | | | " | " | " | " | " |
| הציפורן | 8 | | 117 | | | 1.708 | | | | | | | " | " | " | " | " |
| הציפורן | 10 | | 118 | | | 1.673 | | | | | | | " | " | " | " | " |
| הניצנים | 8 | | 119 | | | 1.549 | | | | | | | " | " | " | " | " |
| הניצנים | 10 | | 120 | | | 1.376 | | | | | | | " | " | " | " | " |
| הלחיי | 8 | | 121 | | | 1.561 | | | | | | | " | " | " | " | " |
| הלחיי | 10 | | 122 | | | 1.412 | | | | | | | " | " | " | " | " |
| | | | 148 | | | | 3.003 | | | | | | | | | | |
| | | | 149 | | | | 5.250 | | | | | | | | | | |
| | | | 143 | | | | 1.168 | | | | | | | | | | |
| | | | 150 | | | | 5.920 | | | | | | | | | | |
| | | | 136 | | | | | | 0.771 | | | | | | | | |
| | | | 141 | | | | | | 0.186 | | | | | | | | |
| | | | 137 | | | | | | 2.112 | | | | | | | | |
| | | | 138 | | | | | | 1.292 | | | | | | | | |
| | | | 146 | | | | | | 0.279 | | | | | | | | |
| | | | 147 | | | | | | 0.497 | | | | | | | | |
| | | | 139 | | | | | | 0.642 | | | | | | | | |
| | | | 145 | | | | | | 0.487 | | | | | | | | |
| | | | 140 | | | | | | 0.400 | | | | | | | | |
| | | | 144 | | | | | | 0.608 | | | | | | | | |
| | | | 132 | | | | | | | 0.911 | | | | | | | |
| | | | 133 | | | | | | | 1.641 | | | | | | | |
| | | | 134 | | | | | | | 3.292 | | | | | | | |
| | | | 135 | | | | | | | 5.071 | | | | | | | |
| | | 7059 | חלק מ-108 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 111;115 | 156 | 1/ח | | | | 1.498 | | | | | | | | |
| | | | " | 157 | | | | | | 0.552 | | | | | | | |
| החצב | 2 | 6997 | 107 | | 3/40/20 | 1.767 | | | | | | | A | 12 | λλ+2 | 96 | 110 |
| החצב | 4 | | 108 | | | 1.911 | | | | | | | A | " | " | " | " |
| החצב | 6 | | 109 | | | 1.872 | | | | | | | A | " | " | " | " |
| | | | 110 | | | | | | 2.047 | | | | | | | | |
| | | | 111 | | | | | | 0.692 | | | | | | | | |
| | | | 112 | | | | | | 0.185 | | | | | | | | |
| | | | | | | 45.047 | 23.080 | | 18.445 | 20.667 | | | | 456 | | | |

שם המבצע

חתימה

394/ח

(2)

הערות: 1. יש לקרוא טבלא זו עם נספח הבינוי.
2. במידה ושטח דירה גדול מ-110 מ"ר
יש לקבל פטור ממקלט מהג"א.
3. לטפוסים: Q; M; L; L; W; O אין
נספח בינוי

| בנין צבורי במ"ר | בנין מסחרי במ"ר | סה"כ | טפוס בנין | מספר יח' דיור | מספר קומות | שטח בניה ברוטו לכל דירה - במ"ר: קומת קרקע | קומת קרקע קיצונית | קומה א' | קומה ב' | קומה ג' | עליית גג | סה"כ דירה עליונה | קו בנין קידמי | קו בנין אחורי | קו בנין צדדי | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8000 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.200 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | $S_1$ | 12 | λλ+2 | 100 | 110 | | | | 35.5 | 109 | 5.0 מ' | 5.0 מ' | 3.0 מ' | |
| | | | $S_2$ | 12 | " | 88.5 | 108.5 | | | | 40 | 110 | " | " | " | |
| | | | $S_1$ | " | " | 100 | 110 | | | | 35.5 | 109 | 2.0+3.0 | 3.0 דרום; | " | |
| | | | $S_2$ | " | " | 88.5 | 108.5 | | | | 40 | 110 | 4.0 מ' | 5.0 מ' | 5.0 מ' מזרח; 3.0 מ' מערב | |
| | | | W | 40 | λλ+4 | 77 | | 77 | 77 | | 33 | 110 | 5.0 | 3.0 מ' | 3.0 מערב; 2.0 מזרח | |
| | | | U | 12 | U.K1+3 | | | 90.7 | 86.5 | | 27.3 | 110 | " | " | 4.0 מערב; 3.0 מזרח | |
| | | | $V_2$ | 48 | 4 | 72 | | 72 | 72 | | 37 | 84 | " | " | 3.0 | |
| | | | $V_1$ | 46 | 4 | 76 | | 76 | 76 | | 43.7 | 101.7 | " | " | 4.0 מערב; 3.0 מזרח | |
| | | | $V_1$ | 46 | 4 | " | | " | " | | " | " | | | | |
| | | | A | 12 | λλ+2 | 96 | 110 | | | | 38.4 | 100.4 | 5.0 מ' | 3.0 מ' | 3.0 מ' | |
| | | | | | " | | " | | | | " | " | " | 5.0 מ' | " | |
| | | | | | " | | " | | | | " | " | " | " | " | |
| | | | | | " | | " | | | | " | " | " | 5.3 מ' | " | |
| | | | | | " | | " | | | | " | " | " | דרום; אל | | |
| | | | | | " | | " | | | | " | " | " | 5.0 מ' | 5.0 מ' | |
| | | | | | " | | " | | | | " | " | " | " | " | |
| | | | | | " | | " | | | | " | " | " | 3.0 מ' | " | |
| | | | | | " | | " | | | | " | " | " | " | 3.0 מ' מערב; 5.0 מזרח | |
| | | | | | " | | " | | | | " | " | " | " | " | |
| | | | | | " | | " | | | | " | " | " | 5.0 מ' | 3.0 מ' | |
| | | | | | " | | " | | | | " | " | " | מ4; 3.0 | " | |
| | | | | | " | | " | | | | " | " | " | 5.0 מ' | " | |
| | | | | | " | | " | | | | " | " | " | מ4; מ3 | " | |
| | | | | | " | | " | | | | " | " | " | 5.0 מ' | 5.0 מ' | |
| | | | | | " | | " | | | | " | " | " | " | " | |
| | | | | | " | | " | | | | " | " | " | | | |
| | | | | | " | | " | | | | " | " | " | | | |
| | | | | | " | | " | | | | " | " | " | |

| | | |

| | | |

| | | |

| | | |

[illegible]

NIGALI GHIDR RWI LRLI
NIGALI NIGALI
NIWIN GHIDR RWI LRLI

DY [illegible] (1/n)

[illegible]

| | | |

| | | |