

28.2.99

מוקדמת מס' 4

תכנית בטקס

י.פ. 4742

א.פ. 14.4.99

**תקנון**

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מס' ח - 454

שינוי לתכנית מתאר ח-1 על תיקוניה ותכנית R-208.

תכנית איחוד לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמת הבעלים.**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' ח - 454, שינוי לתכנית מתאר ח-1 על תיקוניה ולתכנית R-208, תכנית איחוד לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמת הבעלים.

**2. המקום:**

מחוז: תל אביב.

נפה: תל אביב יפו.

עיר: חולון.

גוש: 6020.

חלקות: 606, 607.

**מיקום:**

אזור תעשייה בין: שדי ירושלים (צפון-מזרח),

רחוב החרש (דרום מזרח),

רחוב עקיבא (דרום-מערב)

וחלקה 605 (צפון-מערב).

**3. תחולת התכנית:**

תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה, הערוך בקנה מידה 1:250 ו-1:7500.

**4. מסמכי התכנית:**

התכנית מכילה 7 דפי הוראות בכתב - להלן "התקנון" - , תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 ו-1:7500 - להלן "התשריט" - , ונספח תנועה. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**5. שטח התכנית:**

2657 מ"ר.

**6. יחס:**

סופוקלס בע"מ.

**7. בעלים:**

מ.מ.י.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

TKalsc.doc 23:33 8.2.99

### 8. מגיש התכנית:

הוועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חולון.

### 9. עורך התכנית:

אדריכלית הכט בלה.

### 10. מטרת התכנית:

א. שינוי ייעוד הקרקע מאזור של בתי מלאכה לאזור תעסוקה בו יותרו משרדים ומזנון לשימוש משתמשי הבנין.

ב. הקמת מבנה בן שש (6) קומות על קרקע בשטח עיקרי של 3235.4 מ"ר, שיוצמד למבנה קיים בן ארבע (4) קומות בשטח עקרי של 1149 מ"ר.

סה"כ השטח העיקרי של המבנה הקיים והמבנה המוצע הינו 4384.76 מ"ר, המהווים כ 165% משטח החלקה ברוטו (כולל שטחים המיועדים לזיקת הנאה לציבור), הכולל גלריה בקומת קרקע בשטח של 184.4 מ"ר, לשימוש של משרדים.

ג. בניית שתי קומות מרתף תת קרקעי בתחום המגרש, בקו בנין אפס (0).

ד. שינוי יעוד הקרקע בפנינת הרחובות ירושלים והחרש משטח של בתי מלאכה לשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור. מתחת לפני הקרקע ניתן יהיה להקים מפלסים תת קרקעים לחניה ולשטחי שרות אחרים ומעל פני הקרקע יפותח השטח ככיכר עירונית מגוננת לרווחת הציבור.

ה. לאפשר כניסה לחניה מרחוב ירושלים בפניה הצפונית מזרחית של המגרש ברמפה מחוץ לתחום קו הבנין.

ו. ביצוע איחוד חלקות 606 ו- 607 למגרש 2001 לפי פרק ג' סימן ז', בהסכמת הבעלים.

### 11. יחס התכנית לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר ח-1 על כל תיקוניה ולתכנית R-208, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו ומהווים שינוי לתכניות הקיימות הנייל.

במידה וקיימת סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר ח-1 על תיקוניה ולתכנית R-208 - יכריעו הוראות תכנית זו.

### 12. הוראות התכנית:

#### א. אזור תעסוקה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תעסוקה ויחולו עליו ההוראות הבאות:

#### 1) תכליות:

משרדים.

ומותחם בסגול, הינו אזור

עירינת  
מתלת ההנדסה

2) גובה ומספר קומות:

- (א) הבניין יהיה בן 6 (שש) קומות על הקרקע.  
(ב) גובה מפלס הכניסה יהיה 49.24 מ', כגובה מפלס הכניסה של המבנה הקיים הנצמד למבנה המבוקש.  
(ג) בתוך קומת הקרקע תיבנה גלריה בשטח של 184.4 מ"ר.  
(ד) ייבנה מרתף תת קרקעי בשתי קומות בתחום המגרש, בהתאם להוראות תכנית ח-1 / 15.  
(ה) גובה (מוחלט) של המבנה, כולל מתקנים בגג וחדרי מעלית, יהיה עד 76.50 מ'.

3) הקף הבניה:

א) במבנה המוצע:

(1) שטח עיקרי

(א) שטח עיקרי בקומת הקרקע 461 מ"ר בתוספת 184.4 מ"ר לגלריות.

(ב) שטח עיקרי בקומות א, ב, ג, ד, ה: 518 מ"ר בכל קומה.

(2) שטחי שרות

(א) שטחי השרות בקומת הקרקע: 85 מ"ר.

(ב) שטחי השרות בקומות גלריה, א, ב, ג, ד, ה לא יעלה על 81 מ"ר בכל קומה.

(ג) שטחי השרות במרתפים 2052 מ"ר.

ב) במבנה הקיים:

(1) שטח עיקרי במבנה הקיים: 1149.36 מ"ר.

(2) שטחי השרות במבנה הקיים: 205.28 מ"ר.

4) קווי בנין:

כמסומן בתשריט.

5) חניה:

(א) בהתאם לנספח תנועה המצורף והמחייב.

(ב) החניה תהייה על פי התקן התקף במועד הגשת הבקשה לחיתר הבניה.

(ג) הכניסה לחניה תהייה מהפינה הצפונית - מזרחית של רח' ירושלים.

(ד) שינוי הכניסה לחניון לכניסה מרחוב עקיבא במקום מרחוב ירושלים לא יהיה שינוי עקרוני לתכנית.

6) עיצוב חזיתות:

(א) כל חזיתות הבנין בגמר ציפוי שיש או אבן נסורה או אלומיניום.

(ב) לא יוצבו על גג המבנה כל מתקנים אלא אם ייבנה מבנה המכיל אותם אשר יהיה חלק

אינטגרלי של המבנה ועיצובו, למעט אנטנות.

(ג) עיצוב החזיתות באישור אדריכל העיר לפני מתן ההיתר.

מקדמת מס 4  
מינהל מקרקעי ישראל

7. תשתיות:

כל מערכות התשתית כגון חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, כבלי TV וכו' -  
- יהיו תת קרקעיים.

ב. שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בצבע ירוק כהה הינו שטח פרטי פתוח ויחולו עליו  
ההוראות הבאות:

1. השטח יפותח ככיכר עירונית מגוננת לרווחת הציבור ולא תותר בו כל בניה פרט לחניה  
תת קרקעית ומבנה עבור שנאי לפי דרישות חברת החשמל.
2. השטח יהיה עם זיקת הנאה למעבר לציבור.

13. הוראות מיוחדות:

א. מבנים להריסה:

1. המבנים המיועדים להריסה:

א. בתי מלאכה הקיימים בצפון מערב המגרש 2001 בשטח של 221.60 מ"ר, כתנאי לקבלת  
ההיתר.

ב. חלק מהמבנה הקיים שנמצא בשטח פרטי פתוח המסומן בתשריט באות א', בשטח של  
70 מ"ר, כתנאי לאיכלוס הבנין החדש.

2. המבנים ייהרסו ע"י יזם התכנית.

ב. זיקת הנאה לציבור:

1) שטח אזור תעסוקה בגודל של 55 מ"ר בפינת המגרשים 598,605 הצבוע בתשריט בכתום עם  
קוים שחורים אלכסוניים יהיה שטח עם זיקת הנאה לציבור.

2) שטח פרטי פתוח בגודל של 800 מ"ר והמסומן בתשריט באות א' - יהיה עם זיקת הנאה  
למעבר לציבור.

3) לגבי השטחים הנ"ל תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ביחס לזיקת הנאה  
למעבר לציבור.

ג. זיקת הנאה למעבר לחלקה 605:

תיקבע זיקת הנאה למעבר דרך הרמפה משדרות ירושלים לחלקה 605, בשטח של 75.00 מ"ר.

ד. סילוק אשפה:

סילוק אשפה בהתאם להוראות מחלקת התברואה של עיריית חולון ובהתאם להוראות  
היחידה לאיכות הסביבה.

מינהל מקרקעי ישראלי  
שירות מס' 4  
מחוז ת"א  
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב  
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

ה. מים ותברואה:

בהתאם לאישור מחלקת המים, תברואה ואיכות הסביבה של עיריית חולון, ובהתאם לדרישות מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

ו. פיתוח הכיכר:

פיתוח הכיכר בשטח הפרטי הפתוח יהיה תנאי לאיכלוס הבנין החדש.

ז. ביצוע איחוד חלקות:

חלקות 606 ו 607 יאוחדו למגרש 2001 בהסכמת הבעלים.

ח. אישור היחידה הסביבתית:

תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור היחידה הסביבתית של עיריית חולון.

**14. טבלת הוראות הבניה:**

טבלת הוראות הבניה									
שטח הקומה (*1)								מ"ר	
שטחי שרות (*2)				שטחים עיקריים				שטח חלקה	
מוצע		קיים		מוצע		קיים		(*3)	קומה
%		%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	
	85		70.28		461		346.27		קרקע
	81				184.4		252.49		גלריה
	81		45.00		518		183.39		א
	81		45.00		518		172.40		ב
	81		45.00		518		194.81		ג
	81				518				ד
	81				518				ה
21.49	571	7.7	205.28	121.79	3235.4	43.23	1149.36	2657	סה"כ
	1026								מרתף א
	1026								מרתף ב
77.22	2052							2657	סה"כ

(\*1) אחוזי הבניה מחושבים משטח החלקה המקורי, כולל שטח המיועד לזיקת הנאה לציבור.  
 (\*2) שטחי שרות הכוללים: מעברים לצרכי צבור, מרחב מוגן, מקלט (קיים) וחדרי מדרגות.  
 (\*3) שטח החלקה, כולל שטח המיועד לתעסוקה ומשרדים בתוספת שטח שפ"פ ושטח המיועד לזיקת הנאה לציבור.

מוקדמת מס' 4  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז ת"א  
 דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב  
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

15.טבלת מגרשים:

טבלת מגרשים		
איחוד לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים		
שטח מ"ר	מספר	איחוד לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמת הבעלים
1227	חלקה 606	מצב קיים לפי מפת מדידה
1430	חלקה 607	
2657	מגרש 2001	מצב מוצע

16.מועד ביצוע:

מועד ביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

מוקדמת מס' 4

אישור תכנית מס. 454 / 0

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

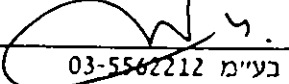
ביום 14.12.98 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

20  
13.99

17. חתימה וחותמות:

יחס:

תאריך: 9.2.99 חתימה:  סופוקלס בע"מ 03-5562212

בעלים:

חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ מ.מ.י

מגיש התכנית:

חתימה:

אין לנו התנגדות...  
ועדת התכנון...  
הועדה המקומית לבניה ותכנון...  
מנהל מקרקעי ישראל  
מנהל מקרקעי ישראל  
מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית:

חתימה:

בלה הכט - אדריכלית  
5599786  
03-5599786 בלה הכט בלה

תאריך:

ועדת משנה לתכנון ולבניה-חולון.  
תכנית מס. 454 / 0  
היתון בדיון בוועדת משנה לתכנון ולבניה-חולון  
בישיבה מס. 8/97  
19.5.97  
והוחלט להענין לאישור הועדה  
מחוז תל-אביב, בהתאם לכך.  
17.2.99  
מזכיר הועדה  
תאריך: