

פ-2719

**מאשרת**

30.5.00  
מוקדמת מס' 6.....

תאריך: ינואר 2000

מחוז תל - אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר ומפורטת מס' ח/370/2

שינוי לשינוי בינוי מס' 1 של ח/370

שינוי לתכנית מפורטת מס' ח/370 ושינוי לתכנית 2/4 תכנית מתאר ארצית לנתב"ג,  
איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' בהסכמת הבעלים.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' ח/370/2 שינוי לשינוי בינוי מס' 1 של ח/370, שינוי לתכנית 2/4 תכנית מתאר ארצית לנתב"ג, איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' בהסכמת הבעלים.
2. המקום:  
 : תל-אביב  
 : מחוז  
 : תל-אביב יפו  
 : עיר  
 : חולון  
 : גוש  
 : 6873 (חדש)  
 : חלקות:  
 16-19 ארעיות (מגרשים 9-12 לפי תב"ע ח/370), 61 ארעית (מגרש 130 לפי ת.ב.ע ח/370).  
 נמצא במתחם הגובל ממערב ברח' אהרנוביץ בצפון ברח' מנחם בגין, בדרום ברח' משה דיין, במזרח ברח' בר - לב.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה הערוך בק"מ 1:500 ו- 1:10,000.
4. מסמכי התכנית: התכנית מכילה 7 דפי הוראות בכתב להלן "התקנון", תשריט בקנה מידה 1:500 ו- 1:10,000 להלן "תשריט", לוח הקצאות, ונספח תנועה. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 9760 מ"ר.
6. יחם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.
7. בעלי הקרקע: חברת דנקר השקעות בע"מ, עיריית חולון.
8. מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.
9. עורך התכנית: כנען - שנהב אדריכלים.
10. מטרת התכנית: א. לשפר איכות החיים בשכונה ע"י הגדלת המרווחים בין הבניינים והורדת רוב החניה לחניונים תת קרקעיים ע"מ להגדיל את שטחי הגינון והנוי.

# מאשרת

- ב. איחוד חלקות ארעיות 16-19, 61 (מגרשים 12-9, 130 לפי ח/370) וחלוקתם מחדש למגרשים מס' 1,2,3,4.
- ג. לשנות מספר הבנינים וגובה הבנינים בחלקות 16-19 כפי שנקבעו בתב"ע מס' ח/370: במגרשים 9,10,11 בגובה 6 ק' + ד4, ובמגרש 12 בגובה 8 ק' + 2 ד' גג ל-3 בנינים רבי קומות: בית מס' 1 ובית מס' 2 בגובה 14 קומות כולל קרקע קומת גג ומתקנים על הגג. ובית מס' 3 בגובה 18 קומות כולל קרקע, קומת גג ומתקנים על הגג.
- ד. קביעת הוראות בניה לאזור מגורים מיוחד. (מגרש מס' 1)
- ה. שינוי מאזור מגורים מיוחד ושכיל להולכי רגל להרחבת דרך משולבת. (מגרש מס' 2)
- ו. שינוי מאזור מגורים מיוחד ושכיל להולכי רגל לשטח פרטי פתוח (מגרש מס' 3) ולשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור (מגרש מס' 4)

11. יחס התכנית לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית ח/370, לשינוי בינוי מס' 1 ל-ח/370 ול - תמ"א 2/4 תכנית המתאר הארצית לנתב"ג פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו והמהויס שינוי לתכניות הקיימות הנ"ל, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכניות קיימות יכריעו הוראות תכנית זו.

12. הוראות התכנית:

- א. אזור מגורים מיוחד צבוע בתשריט בכתום ומותחם בכתום כהה.
- ב. התכליות המותרות: מגורים עם שרותים נלוים לשימוש הדיירים בלבד והכוללים בקומת הקרקע: לובי כניסה, מחסן עגלות, מחסן אופניים, ח. גנרטור, ח. שנאים, ח. אשפה ומתקנים טכניים נדרשים, שיחשבו כשטחי שירות. דירה שנועד בת הדד. אזור בשטח עיקרי של 20מ"ר. דירת השומר תרשם כשטח משותף עם הערה בטאבו. בקומות המרתף: חניה, מחסנים לדיירים ומתקנים טכניים שיחשבו כשטחי שירות. ח. מדרגות, מבואות ומתקנים טכניים נדרשים בקומות המגורים ובקומת הגג יחשבו כשטחי שירות.
- ג. תותר לכל היותר הקמת 2 מרתפי חניה תת קרקעיים מתחת לכל שטח המגרש, בהתאם לתיקון 15 לתכנית המתאר.

- ד. בתכנית סה"כ 154 יח"ד ב- 3 בנינים. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת יח"ד מבית לבית. גודל יח"ד ממוצעת :
- ה. 110 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע.
- 50 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.
- 64 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע.
- ו. קוי הבניה יהיו כמפורט בטבלת הזכויות ובתשריט.

13. שטחים פרטיים פתוחים:

- א. שטח פרטי פתוח המסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק ושטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע ירוק ישמשו לגינון, שבילים וריהוט גן. רחבות מרוצפות, אלמנטי הצללה, עמודי תאורה וכדומה ולמעבר מערכות תשחיות תת קרקעיות בהתאם לתכנית הפיתוח.
- ב. תותר בניית חניונים תת קרקעיים מתחת לשטח פרטי פתוח ושטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור.
- ג. תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית והתחייבות לרישום זיקת הנאה לציבור (כמסומן בתשריט) בספר רישום המקרקעין, יהוו תנאי למתן היתר בניה.

14. חניה:

- א. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה, כמסומן בנספח התנועה.
- ב. תקן החניה :
- 1.5 חניות לכל יח"ד בשטח עיקרי של פחות מ - 120 מ"ר.
- 2 חניות לכל יח"ד בשטח עיקרי של 120 מ"ר או יותר. ובהתאם לתקן ולזרישות מח' התנועה בעיריה שיהיו בתוקף בזמן הבקשה להיתר הבניה, הגבוה מביניהם. תנתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל לכל הדיירים שבתחום התכנית בכל שטח המרתפים ובגישה אליהם.
- ד. החניה תהיה במרתף תת קרקעי מלא. יותרו מקומות חניה על קרקעיים בהיקף שלא יעלה על 25% מסה"כ החניות.
- ה. בניית המרתפים תאפשר חלחול טבעי של מי גשמים והשקיה בשטח של כ- 10% משטח המגרשים.
- ו. המרתפים ייבנו בהתאם לתיקון 15 לתכנית המתאר.

מצב קיים

**מאושרת**

אזור	צד	זווית	מס' קומות	מס' יחיד	סה"כ שטח בניה במ"ר	שטחי שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שטח במק"ר	מס' מגווש לפי ת.ב.ע. 370 - ח	חלקה ארעית	גוש	היעוד
						מתחם	מטל לקרקע	מתחם	מטל לקרקע					
כמסומן בתשריט		5	ד' 2 + ק' 8	34	5440	-	1700	-	3740	2140	12	16	6873	אזור מגורים מיוחד
		5	ד' 4 + ק' 6	40	6400	-	2000	-	4400	2300	11	17		
		5	ד' 4 + ק' 6	40	6400	-	2000	-	4400	2146	10	18		
		5	ד' 4 + ק' 6	40	6400	-	2000	-	4400	2135	9	19		
				154	24,640	-	7700	-	16940	1039	130	61	6873	שב"ל להולכי רגל
						-		-		9760				סה"כ

\* הערה: השטח העיקרי במצב קיים - מעל לקרקע הוא 95 מ"ר - שטח רצפות כללי, בהתאם להוראות ח/1 שינ"י 3 ות.ב.ע. ח/370, בתוספת 15% עבור קירות, סה"כ 110 מ"ר ליו"ז ממוצעת.

# מאוסרת

## מצב מוצע

היעוד	גוש	מס' מגרש לפי ת.ב.ג.	מס' מגרש חודש	מס' בית	שטח מגרש מוצע במ"ר	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יחיד	מס' קומות	קו בנין מעל לקרקע					
						מנוחה לקרקע	מעל לקרקע	שטח שירות במ"ר	מעל לקרקע								
אזור מגורים מיוחד	6873	12 11 10 9	1	3	8061	5060 5060 6820	מנוחה לקרקע	2690 2690 3666	2300 2300 3100	46 46 62	14 קומות 14 קומות 18 קומות	5 5 5	אזור כנסתים בתשריט				
														714	מנוחה לקרקע	2300	10,050
														660	מעל לקרקע	2300	10,050
														325	מעל לקרקע	3100	13,586
הרחבת דרך משולבת ש.פ.פ. עם ויקת הנגרה לצייבור	6873	2 3 4	2	714 660 325	-	מנוחה לקרקע	מנוחה לקרקע	2300 2300 3100	46 46 62	14 קומות 14 קומות 18 קומות	5 5 5	אזור					
													714	מנוחה לקרקע	2300	10,050	
													660	מעל לקרקע	2300	10,050	
													325	מעל לקרקע	3100	13,586	
סה"כ	16940	370-11	3	9760	-	מנוחה לקרקע	מנוחה לקרקע	7700	154	14 קומות	5	אזור					
													9760	מנוחה לקרקע	7700	33,686	

# מאוסרת

16. הוראות מיוחדות:

א. תשתיות: התשתיות יהיו תת קרקעיות.

ב. מים ותברואה: לפי הוראות מחלקת איכות הסביבה והמים בעיריית חולון ובהתאם לדרישת מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

ג. חמרי גמר: הבניינים יבנו בציפוי קשיח ורחיץ באישור אדריכל העיר.

ד. בטיחות הטיסה: א. הגבה המירבי המותר לבניה הוא + 180 מ' מעל פני הים.  
ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בבניה ובשימושי קרקע הנובעות מקיומו של נתב"ג. מעל תחום התכנית מתבצעת פעילות אוירית של מטוסים הממריאים ונוחתים מנתב"ג. לא יינתן היתר בניה למבנה אלא אם תוכנן בהתאם להוראות התדריך האקוסטי בהוראות תמ"א 2/4.

17. תנאים להוצאת היתר בניה:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים הקיימים המסומנים להריסה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית והתחייבות לרישום זיקת הנאה בספר רישום המקרקעין.
- ג. תכנית פיתוח מפורטת ערוכה וחתומה ע"י אדריכל נוף תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- ד. אופן פיתוח הרחוב המשולב ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח לביצוע שיאושרו ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.
- ה. כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית חולון כחוק.

תוך 10 שנים מיום אישורה.

18. מועד בצוע התכנית:

**מאוסרת**

2/370/ח  
לוח הקצאות

מצב קיים:

גוש 6873				
בעלות	שטח במ"ר	ייעוד	מגרש פ"פ ת.ב.ע. ח-370	חלקה ארעית
דנקר השקעות בע"מ	2140	מגורים מיוחד	12	16
דנקר השקעות בע"מ	2300	מגורים מיוחד	11	17
דנקר השקעות בע"מ	2146	מגורים מיוחד	10	18
דנקר השקעות בע"מ	2135	מגורים מיוחד	9	19
עירית חולון	1039	שביל להולכי רגל	130	61
	9760	סה"כ		

מצב מוצע:

גוש 6873			
בעלות	שטח במ"ר	ייעוד	מגרש
דנקר השקעות בע"מ	8061	מגורים מיוחד	1
עירית חולון	714	הרחבת דרך משולבת	2
דנקר השקעות בע"מ	660	שטח פרטי פתוח	3
דנקר השקעות בע"מ	325	ש.פ.פ עם זיקת הנאה לציבור	4
	9760	סה"כ	

# מאשרת

חתימות וחתימות: 19.

דנקנר השקעות בע"מ

דנקנר השקעות בע"מ, עיריית חולון

אד' חזי ברקוביץ  
מהנדס העיר

הגעדה המקומית לתכנון ובניה חולון

אד' חזי ברקוביץ  
מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון

כנען - שנהב  
אדריכלים

כנען שנהב - אדריכלים

חתימת בעלי הקרקע

חתימת יחס התכנית

חתימת מגיש התכנית

חתימת עורך התכנית

**ועדת משנה לתכנון ולבניה - חולון.**

תכנית מס. ח. 2/370/61  
הייתה בדיון בוועדת משנה לתכנון ולבניה-חולון  
בישיבתה מס. 5/2000 מיום 28.3.2000  
והוחלט להעבירה למועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז תל-אביב. בהתאם לסעיף 68 של חוק התכנון  
והבניה תשכ"ה - 1965.

מזכיר הועדה  
תאריך: 2.5-05-2000

**משרד הפנים מחוז תל אביב**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' ח. 2/370/61

התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 (ג) לחוק

שמעון לסקר  
יו"ר הועדה המחוזית

כ.כ. 6.6