

מאשרת

1/7/03

310-92

גרסה מס' 7

עמוד 1 מתוך 10

הוראות התכנית

**מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי חולון**

**תכנית מפורטת מס' ח / 482
"קניון חולון"
שינוי לתכניות מפורטות
ח/300, ח/300 / 1 / א', ח/מק / 300 / ב'**

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5111111

גרסה מס' 4 : 13.09.99
גרסה מס' 5 : 27.02.00
גרסה מס' 6 : 16.09.01

מאשרת

תכנית מפורטת מס' ח/482

"קניון חולון"

עמוד 2 מתוך 10

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מפורטת מס' ח/482

"קניון חולון"

שינוי לתכניות מפורטות ח/300, ח/300 / 1 / א' וח/מק/300 / ב'

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ח/482 "קניון חולון"
שינוי לתכנית מפורטת ח/300, ח/300 / 1 / א', וח/מק/300 / ב'

2. מקום התכנית:

מחוז: תל-אביב
נפה: תל-אביב - יפו
עיר: חולון
שכונה: קרית אילון
גוש: 6866, 6867
חלקות: 30, 31, 32, 44, 45, 52
חלקי חלקות: 29, 43, 46, 53, 54 (בגוש 6867)
רחובות: גולדה מאיר - פינת חנקין

3. גבולות התכנית:

צפון - רחוב ראש פינה
דרום - רחוב גולדה מאיר.
מזרח - חלקות 37, 38, 39 (מגורים) ושצ"פ.
מערב - רחוב חנקין.

מינהל מקרקעי
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116
ת.ד. 7246, טלפקס

מאשרת

תכנית מפורטת מס' ח/482

"קניון חולון"

עמוד 3 מתוך 10

4. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה והערוד בקני"מ 1:500 ו-1:5000.

5. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים כדלהלן:

5.1. התכנית מכילה 10 דפי הוראות התכנית בכתב להלן: "הוראות התכנית"

5.2. תשריט בקני"מ 1:500 ו-1:5000 להלן: "התשריט"

כל מסמך ממסמכי התכנית, הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

6. שטח התכנית: 37.87 דונם.

7. יוזמי התכנית:

קניית ניהול השקעות ומימון בע"מ

טל: 03-6081400

פקס: 03-6094518

כתובת: מרכז עזריאלי 1, תל אביב 67011

גמל תשואה להשקעות בע"מ

טל: 03-6081695

פקס: 03-6081696

כתובת: מרכז עזריאלי 1, תל אביב 67011

עיריית חולון

טל: 03-5027481

פקס: 03-5027486

כתובת: רח' ויצמן 58, חולון

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

מאשרת

תכנית מפורטת מס' ח/482

"קניון חולון"

עמוד 4 מתוך 10

8. בעלי הקרקע: קניית ניהול השקעות ומימון בע"מ, גמל תשואה להשקעות בע"מ, עיריית חולון וממ"י.

9. עורך התכנית: מור אדריכלים

טל: 03-6881088

פקס: 03-6361661

כתובת: רח' נירים 3, תל-אביב 67060

10. מטרות התכנית:

- 10.1 הסדרת דרכי הגישה לקניון במגרש מס' 31 והחניון הציבורי במגרש 32 ושינוי תפרוסת שטחי הציבור הפתוחים ע"י שינוי יעוד משצ"פ ובית אבות לדרך חדשה ושינוי יעוד מדרך קיימת לשצ"פ, כל זאת ללא שינוי שטח השצ"פ.
- 10.2 הגדלת השטחים העיקריים המיועדים לשימוש מסחרי בקניון ע"י תוספת זכויות בניה בהיקף של 500 מ"ר מעל פני הקרקע והפיכת 4,500 מ"ר שטחי שירות במרתפים לשטחים עיקריים. סה"כ שטחים עיקריים למסחר יהיו 14,000 מ"ר, מתוכם 9,500 מ"ר מעל פני הקרקע ו- 4,500 מ"ר מתחת לפני הקרקע.
- 10.3 קביעת הוראות בדבר שימושים במרתפים במבני הקניון והחניון.
- 10.4 קביעת הוראות בדבר פיתוח השצ"פ בחלקה 44.
- 10.5 קביעת הוראות להקמת בית אבות/דיור מוגן בן 250 חדרים, בשטח עיקרי של 9,585 מ"ר. ובגובה של עד 12 קומות.
- 10.6 קביעת הוראות חניה

11. הוראות התכנית:

11.1 איזור יחידה מסחרית בתחום מרכזי אזרחי – להלן: "הקניון" (מגרש 31)

בשטח המסומן בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים כתומים, יחולו

ההוראות הבאות:

מינהל מקרקעי ישראלי
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 5628111

מאשרת

תכנית מפורטת מס' ח/482

"קניון חולון"

עמוד 5 מתוך 10

11.1.1 טבלת זכויות הבניה:

מתחת לפני הקרקע		מעל פני הקרקע			
מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים		
4,500	-	9,500	9,000	שטחים עקריים במ"ר	
3,000	5,297 (50%) משטח המגרש	2,000	2,250 (25%) משטח עיקרי	אחסנה	שטחי שרות במ"ר
1,800	10,595 עד 100% משטח המגרש	2,500		מערכות טכניות ומתקני שרות	
800		1,000		מבואות וחדרי מדרגות	
1,000		5,000		מול	
1,000		1,500		בטחון ובטיחות	
7,500		1,500	חניה		

11.1.2 שימושים מותרים:

מעל פני הקרקע: מסחר קמעונאי, בידור, מסעדות, מזון מהיר, בתי קולנוע, דוכנים, חנויות מזון וכדומה.

מתחת לפני הקרקע: חניה, מתקנים טכניים, מחסנים, פריקה, טעינה ושטיפת רכב. כמו כן יותרו שימושים מסחריים בחנויות שגודלן לא יפחת מ- 200 מ"ר למתקני משחק ובידור, חנויות מולטימדיה, וידאו, תקליטורים, ספרים, מתקני ספורט ובריאות, מסחר קמעונאי אחר וכדומה.

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

מאשרת

תכנית מפורטת מס' ח/482

"קניון חולון"

עמוד 6 מתוך 10

11.1.3 הוראות כלליות :

- 11.1.3.1 מחסנים לחנויות יותרו במפלס החנות או בקומת הגלריה בתחום החנות.
- 11.1.3.2 תותר הקמת מחסנים במרתפים בתחום המגרש המסחרי לטובת החנויות שבקניון, בהיקף השטח המפורט בטבלת זכויות הבניה.
- 11.1.3.3 ניתן יהיה לחבר בין חנויות בקומות העליונות למחסנים במרתף.
- 11.1.3.4 בתחום המעברים הציבוריים יהיה ניתן למקם דוכנים למסחר. דוכנים אלו יבואו במניין השטחים העיקריים למסחר, כמפורט בטבלת זכויות הבניה. כמו כן ניתן יהיה למקם שולחנות, כסאות, ריהוט רחוב, צמחיה, דוכני מידע ושעשועים, חפצי אמנות וכדומה.
- 11.1.3.5 תותר הקמת מבנים טכניים מעל הגגות. במידה ויוקמו שטחי מסחר על הגג יבואו אלה במניין השטחים העיקריים, כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
- 11.1.3.6 תותר הקמת חדרים להפעלת הקניון.

11.2 אזור חניה ציבורית בתחום מרכז אזרחי – להלן "מבנה החניון" (מגרש 32)

בשטח המסומן בתשריט בצבע אדום עם קוים אלכסוניים כתומים, יותרו השימושים הבאים : חניה שטיפת רכב והתקנות.

11.3 חניה

תקן החניה יהיה 1:15 מ"ר מסחר על קרקעי ו 1:25 מסחר תת קרקעי. החניה תמוקם במרתפי הקניון, על גג הקניון ובמבנה החניון (מגרשים 31,32) ובאישור מחלקת התנועה בעיריית חולון.

11.4 קווי בניין

- קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט. בנוסף יחולו ההוראות הבאות :
- 11.4.1 מבנה החניון ומבנה הקניון בגבול חלקה 44 (שצ"פ) יבנו בקו בנין 0.
 - 11.4.2 מבנה החניון בגבול חלקה 46 (שצ"פ) יבנה בקו בנין 0.

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

מאשרת

תכנית מפורטת מס' ח/482
 "קניון חולון"
 עמוד 7 מתוך 10

11.5 שטח ציבורי פתוח

בשטח המסומן בתשריט בצבע ירוק, יחולו ההוראות הבאות:

- 11.5.1 במגרשים 504, 505 תותר חניה תת קרקעית.
- 11.5.2 אישור תכניות הפיתוח לביצוע הדרך החוצה את השצ"פ במגרשים 504, 505 יותנה בהגשת תכנית פיתוח כללית לכל תחום השצ"פ. תכניות הפיתוח ופרטי הביצוע יאושרו על ידי מנהל ההנדסה בעיריית חולון.
- 11.5.3 בחלקה 44 ניתן יהיה ליצור מעברים (גשרים) בין מבנה הקניון למבנה החניון עבור רכב, הולכי רגל ומערכות.

11.6 בית אבות בתחום מרכז אזרחי - (מגרש 501)

בשטח המסומן בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים כתומים, יחולו זכויות והוראות הבניה בהתאם להוראות התכניות הראשיות ח/300 וח/ 300 / 1 / א.
 בנוסף, יחולו ההוראות הבאות:

- 11.6.1 תותר הקמת מבנה לבית אבות/דיור מוגן הכולל 250 חדרים עם שירותים נלווים בשטח עיקרי ממוצע של 24 מ"ר לחדר.
- 11.6.2 מס' קומות עד 12 קומות ובכפוף לתכנית בינוי מפורטת שתאושר בוועדה המקומית.
- 11.6.3 טבלת זכויות הבניה

סה"כ בנוי במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ שטחים עיקריים במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר			
			מעברים רב תכליתיים	שטחי פעילות משותפת	חדרים ושירותים נלווים	
13,419	3,834	9,585	2,485	1,100	6,000	מעל פני הקרקע
17,527	17,527	-	-	-	-	מתחת לפני הקרקע
30,946	21,361	9,585	2,485	1,100	6,000	סה"כ

מינהל מקרקעי ישראלי
 מחוז ת"א
 רד פתח-תקווה 116, תל-אביב
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

מאשרת

כנית מפורטת מס' ח/482

"קניון חולון"

עמוד 8 מתוך 10

11.6.4 מרתפים

- 11.6.4.1 תותר בניית 2 קומות מרתף בשטח מרבי לקומה שלא יעלה על 85% משטח המגרש ובהתאם להוראות תיקון מס' 15 לתכנית המתאר חולון.
- 11.6.4.2 ניתן יהיה לבנות בקומות המרתף שטחי אחסנה בשטח מתווה הבניין ובמידה וישולבו בחניון עד 50% מקומות המרתף העליונה.

11.6.5 הוראות כלליות

- 11.6.5.1 תכסית קומת הקרקע לא תעלה על 40% משטח המגרש.
- 11.6.5.2 המגרש על יחידותיו, שטחי השירות והציבור לא ימכרו בנפרד והזכויות בהן בכל עת יהיו לבעלי המקום.
- 11.6.5.3 הבניין יופעל ע"י חברת אחזקה מטעם בעל ההיתר לניהול והפעלה של הדיור המוגן לקשיש.
- 11.6.5.4 תינתן עדיפות ראשונה לאכלוס תושבי העיר עד 30% ממספר המשתכנים.
- 11.6.5.5 ציפוי מעטפת הבניין יהיה בחומרי גימור עמידים כגון אבן שיש נסורה או אבן פסיפס ובאישור מהנדס העיר.
- 11.6.5.6 תקן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

11.7 זרמים

- 11.7.1 השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הינו שטח מיועד לדרך מוצעת. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים הינו מיועד לביטול דרך.
- 11.7.2 במגרש 502 תיסלל דרך ברוחב 16 מטר ובמגרש 503 ברוחב 10 מ' כמסומן בתשריט.

11.8 רכבת קלה

- הוראות לעניין מעבר רכבת קלה עפ"י תמ"א/23 א' בתחום התכנית הן כדלקמן:
- 11.8.1 סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט הינו עפ"י הסימון בתמ"א/23 א' המאושרת.
- 11.8.2 ביצוע והקמת תוואי המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה עפ"י תכנית נפרדת שתאושר ותלווה בתסקיר השפעה על הסביבה (ככל שידרש).
- 11.8.3 אין בסימון זה משום קביעת יעוד הקרקע, הוא איננו סופי ונתון לשינויים עפ"י תכנית נפרדת שתאושר לתוואי הרכבת הקלה בהתאם להוראות תמ"א/23 א'.

מינהל מקרקעי ישראלי
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 0838111

מאשרת

כנית מפורטת מס' ח/482

"קניון חולון"

עמוד 9 מתוך 10

11.9 הפקעות ורישום שטחים

11.9.1 השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם העירייה כחוק.

11.9.2 תרשם זיקת הנאה בתחום המעברים הציבוריים במבנה הקניון.

11.10 יחס התכנית לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה להוראות התכניות הראשיות ובכל מקרה של סתירה ביניהן, תכרענה הוראות תכנית זו.

11.11 ביצוע התכנית

ביצוע התכנית תוך 5 שנים מאישורה.

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

מכתב מחוז הקרקעות ומימון בע"מ
מכתב מקרקעי

אין לנו הולגות עקרונית לקבלת
התקנת או לכל היותר תכנון בלתי
לפני הסדר שטח הנדון וזאת בשל
הסכנת הכלכלה והפיקוד על
השטח הנדון לאור המצב הכלכלי
המזוהה והמסוכן של ישראל
בשנים האחרונות וזאת בשל
הצורך להגן על האינטרסים
הכלכליים של המדינה ושל
הציבור באשר לאזור הנדון
והצורך להגן על האינטרסים
הכלכליים של המדינה ושל
הציבור באשר לאזור הנדון

מכתב מקרקעי ישראל
מכתב מקרקעי ישראל
מכתב מקרקעי ישראל

12. חתימות:

בעלי הקרקע:

עיריית חולון קניון חולון

נפול תשואה
השקעות בע"מ
נפול השקעות ומימון בע"מ

ז"ס:

עיריית חולון קניון חולון

מור אדריכלים בע"מ
רח' מרדכי 3 ת"א 67060
טל: 03-6881088
פקס: 03-6361661

מגיש ועורך התכנית:

מור אדריכלים בע"מ

משרד הפנים מחוז וזל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' _____ מ/482
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.6.03 לאשר את התכנית.
שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

ועדה המשנה לתכנון ולבניה-חולון

שם התכנית: ח-482
המלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדות):

תאריך: ישיבה מס' המלצה:

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: 9.6.03 ישיבה מס' 796

תאריך: 4.8.2003

2 ק 8.3.03