

25 נובמבר, 2013

משרד הפנים
 חוק התכנון והבנייה תשנ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 444/ח
 תאריך: 25.11.13
 גילה אורון
 יו"ר הוועדה המקומית

25.12.13
 2-2

הנדון: תכנית ח/ 444

רקע:
 תכנית ח/ 444 התאשרה ביום 19.09.2007 י.פ. 5719 באישורה של התכנית נפלו טעויות סופר. אנו מבקשים לתקן טעויות אלה. להלן פירוט התיקונים עפ"י הסעיפים הרלוונטים בהוראות התכנית.

פירוט התיקונים הנדרש:
 (המסמך שלעיל מציג הקיים בהוראות התכנית התקפה והתיקון הנדרש)

סעיף 2

בהוראות התכנית:	התיקון הנדרש:
המקום:	המקום:
מחוז: תל אביב	מחוז: תל אביב
נפה: תל אביב יפו	נפה: תל אביב יפו
עיר: חולון	עיר: חולון
גוש: 7167 חלקות 145,155	גוש: 7167 חלקות 145,155
גוש: 7167 חלק מחלקה: 273	גוש: 7167 חלק מחלקה: 273
מיקום האתר: פינת רח' סרלין ורח' קראוזה.	גוש: 6046 חלק מחלקה: 46
	מיקום האתר: פינת רח' סרלין ורח' קראוזה.

5050505

מצב מוצע							מצב קיים							
מספר קומת	מס' יחיד	שטח שירות כמ"ר			שימושים עיקריים במ"ר		שטח כמ"ר	ייעוד	מגרש מס' ייעוד	זכיות בניה כמ"ר %	ייעוד	שטח במ"ר	חלקה מס'	גוש
		סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מגורים	מגורים								
למגורים-28 קומות כולל קומה טכנית וקומת כניסה כפולה+3 קומות מרתפי חניה	111	13320	8880	4440	12345	מגורים		מבן א' אזור מגורים מיוחד	1			155	7167	
	111	13320	8880	4440	12345	מגורים		מבן ב'				145		
קומה אחת		28840	17760	8880	24690		8230	סה"כ						
		300	---	50	250	בנין ציבורי	640	שטח לבנין ציבורי	2					
							5010	דרך	3		3089	269 (חלק)	6038	
	222						13880	סה"כ			13880	סה"כ		

התיקון הנדרש :

מצב מוצע							מצב קיים							
מספר קומות	מס' יחיד	שטחי שירות במ"ר			שימושים עיקריים במ"ר		שטח במ"ר	ייעוד	מגרש מס' ייעוד	זכיות בניה כמ"ר %	ייעוד	שטח במ"ר	מספר חלקה	גוש
		סה"כ	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מגורים	מגורים								
למגורים-28 קומות כולל קומה טכנית וקומת כניסה כפולה+3 מרתפי חניה	111	13320	8880	4440	12345	מגורים		מבן א' אזור מגורים מיוחד	1			155	7167	
	111	13320	8880	4440	12345	מגורים								מבן ב'
		26640	17760	8880	24690		8230	סה"כ						
קומה אחת		300	---	50	250	בנין ציבורי	640	שטח לבנין ציבורי	2					
							5010	דרך	3		3089	273(חלק)		
	222						13880	סה"כ			13880	סה"כ	6046	
												46(חלק)		

20. לוח הקצאות להגנת מנהל מקרקעי ישראל - ח' - 444

גוש	מס' סדורי	מצב קיים			מצב מוצע		
		חלקה	שטח בג"ר	שם הבעלים	החלק	חלקה	שם הבעלים
7167	1	155	9014	מנהל מקרקעי ישראל	1	8230	מנהל מקרקעי ישראל
		145	1777				
6046	2	סה"כ	10791		2	640	עיריית חולון
		273 (חלק)	3089	עיריית חולון			
סה"כ			13880		סה"כ	13880	

לוח ההקצאות המתוקן:

גוש	מס' סדורי	מצב נכנס			מצב יוצא		
		חלקה	שטח במ"ר	שם הבעלים	החלק	מגרש	שטח במ"ר
7167	1	155	9014	מנהל מקרקעי ישראל	1	8230	מנהל מקרקעי ישראל
		145	1777				
6046	2	סה"כ	10791		2	640	עיריית חולון
		273 (חלק)	2389	עיריית חולון			
6046	2	46 (חלק)	700	מדינת ישראל *	3	5010	עיריית חולון
		273 (חלק)	3089	עיריית חולון			
סה"כ			13880		סה"כ	13880	

החלקה בבעלות מדינת ישראל עם חכירה לכל ישראל חכרים (מקווה ישראל), עפ"י אכרזת העיריות (שינוי תחום עיריית חולון) התשע"ד 2013 - קובץ תקנות 7287, מיום ו' בתשרי התשע"ד, 10.09.2013. השטח הועבר לתחום עיריית חולון.

מנהל רישום מקרקעי ישראל
 חוברה על ידי: *[שם]*
 תאריך: *[תאריך]*

מנהל רישום מקרקעי ישראל
 חוברה על ידי: *[שם]*
 תאריך: *[תאריך]*

גבי גילי ססלר
 מתכנתת מרחב עסקי ת"א
 רשות מקרקעי ישראל

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מפורטת מס ח-444

שינוי לתכנית מתאר ח/1

ולתכניות: ח/1 תיקון 4, ח/1 תיקון ד' 4, ח/1 תיקון 7, ח/1 תיקון 8, ח/1 תיקון 10א', ח/1 תיקון 15
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ד' לחוק

שם התכנית

1. תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מפורטת מס' ח-444 שינוי לתכנית מתאר ח/1 ולתכניות ח/1 תיקון 4, ח/1 תיקון ד' 4, ח/1 תיקון 7, ח/1 תיקון 8, ח/1 תיקון 10א', ח/1 תיקון 15. תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ד' לחוק.

המקום

2. מחוז : תל-אביב
נפה : תל-אביב-יפו
עיר : חולון
גוש : 7167 חולון חלקות : 145,155
גוש : 7167 חלק מחלקה : 273
מיקום האתר : פינת רח' סרלין ורח' קראחה

תחולת התוכנית

3. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה הערוך בקנ"מ 1:500 ותכנית של מצב קיים ותרשים סביבה הערוכים בקנ"מ 1:2500.

מסמכי התכנית

4. התכנית מכילה 8 דפי הוראות בכתב, להלן "התקנון", תשריט בקנ"מ 1:500 ו-1:2500 להלן "התשריט", נספח בינוי ונספח תנועה.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. שטח התכנית - 13,880 מ"ר

6. יחם ומגיש התכנית - מנהל מקרקעי ישראל והוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

7. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל, עיריית חולון

8. מגיש התוכנית - מנהל מקרקעי ישראל והוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

9. עורך התוכנית - אמאב תכנון - א. ניב, א. שורץ - אדריכלים.

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

מאשרת

מטרת התוכנית

10.

- 10.1 לאחד ולחלק את הקרקע המסומנת בתשריט בהסכמת הבעלים.
- 10.2 הפיכת שטח משטח שיעודו תעשייה ואזור מגורים ב1 לאזור מגורים מיוחד המיועד להקמת 2 בניני מגורים בגובה של עד 28 קומות מעל מפלס הכניסה. סה"כ 222 יח"ד בשטח עיקרי של 24,690 מ"ר ושטחי שרות של 8,880 מ"ר מעל הקרקע - ו-17,760 מ"ר מתחת לקרקע (שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 110 מ"ר). שטח מינימלי ליח"ד לא יקטן מ-85.0 מ"ר.
- 10.3 לקבוע שטח לבניני ציבור. שטח עיקרי 250 מ"ר ושטחי שרות של 50 מ"ר.
- 10.4 לקבוע שטח פרטי פתוח.
- 10.5 לקבוע שטח להרחבת דרכים.
- 10.6 לקבוע זיקת הנאה לציבור (ככר, גינה, מעברים להולכי רגל) באזור מגורים מיוחד.

יחס לתוכניות אחרות

11.

על תכנית זו חלות הוראות תוכנית מתאר ח/1 ותוכניות ח/1 תיקון 4, תיקון ד'4, ח/1 תיקון 7, תיקון 8, ח/1 תיקון 10א' ח/1 תיקון 15 פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו והמהווים שינויי לתכנית הקיימות הנ"ל. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית קיימות, יכריעו הוראות תכנית זו.

הוראות התכנית

12.

12.1 אזור מגורים מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד ויחולו עליו הוראות הבאות:

12.1.1 תכליות - מגורים

- לובי כניסה לקומות המגורים וקומה טכנית.
- יותרו שימושים לרווחת דיירי הבנין כגון: בריכת שחיה, מועדון בריאות, מלתחות, מחסנים וכיו"ב.
- בקומות המגורים יותרו מחסנים דירתיים לשימוש דיירי הקומה. השימוש יהיה למחסנים בלבד ללא אפשרות של צרוף שטח זה לשטח הדירה. תרשם הערה בטאבו שתבטיח שהמחסנים יהיו צמודים ליחידות הדיור כיחידת שרות אחת.

12.1.2 גודל מגרש ומספר יחידות דיור וגודלן:

א. גודל המגרש - 8,230 מ"ר.

ב. 222 יח"ד

ג. השטח המינימלי ליח"ד לא יקטן מ-85.0 מ"ר.

ד. שטח ממוצע של יח"ד - 110 מ"ר.

ה. שטח שרות ממוצע ליח"ד:

מעל הקרקע - 40.0 מ"ר

מתחת לקרקע - 80.0 מ"ר

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

רח' פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

- 12.1.3 קווי בנין:
 עפ"י המסומן בתשריט.
- 12.1.4 מספר קומות : 28 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת + 3 קומות למרתפי חניה.
- 12.1.5 גובה הבנין : לא יעלה על 99.0 + מ'.
- 12.1.6 שטח בניה עיקריים: 24,690 מ"ר.
- 12.1.7 שטחי שרות : 8,880 מ"ר מעל הקרקע
- 12.1.8 מרתפים לחניה : 17,760 מ"ר בשלוש קומות מרתף.
- 12.1.9 תותר הקמת מרתפים - לחניה ושרותי חניה, למחסנים לשירותים טכניים - עד לגבול המגרש ועפ"י הוראות תכנית ח/1/15.
- תכסית שטח המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש, עפ"י תכנית ח/1 תיקון 15.
- 12.1.10 ניתן יהיה להוציא היתר בניה בנפרד לאחד מהמבנים. היתר הבניה יינתן רק לאחר שתאושר תכנית הפיתוח ועיצוב אדריכלי לכל המגרש.
- 12.1.11 ניתן לבצע פרגולות במגרש כאלמנט כניסה וכאלמנט הצללה, בהתאם לתכנית פרגולות תיקון 10 א' ל-ח/1.
- 12.2 שטח לבנייני ציבור 12.2
 השטח הצבוע בצבע חום מותחם בקו חום כהה הינו שטח לבנייני ציבור.
- 12.2.1 זכויות הבניה:
 שטח עיקרי - 250 מ"ר
 שטח שרות - 50 מ"ר
- 12.2.2 גובה הבנין:- קומה אחת
- 12.2.3 קוי בניין:-
 עפ"י המסומן בתשריט.
- 12.3 שטח פרטי פתוח 12.3
 השטח הצבוע בתשריט ירוק מותחם בקו ירוק כהה הינו שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור וישמש ככר וגינה ציבורית. תאסר עליו בניה מעל פני הקרקע למעט בניה הקשורה לתכנית פיתוח בהתאם לתכנית ח/1.
 בשטח שמתחתיו מותרים מרתפי חניה, חדרי מכונות.
 מעל תקרת מרתף החניה תקבע שכבת אדמה שלא תקטן מ 1.0 מ' שתאפשר גינון ונטיעות.
- 12.4 אזור זכות מעבר לציבור 12.4
 השטח המסומן בתשריט במשבצות ירוקות על רקע ייעוד הקרקע ישמש מעבר ציבורי להולכי רגל במפלס הקרקע ותרשם על כך זיקת הנאה לציבור בטאבו.
- 12.5 דרך מוצעת 12.5
 השטח הצבוע באדום הינו דרך מוצעת.
- 12.6 דרך מאושרת 12.6
 השטח הצבוע בצבע ספיה הינו דרך מאושרת.
- 12.7 איחוד וחלוקה מחדש 12.7
 השטח המסומן בקוים שחורים אלכסוניים הינו שטח לאיחוד וחלוקה מחדש, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

הבניינים הצבועים בצבע צהוב בתכנית הריסת בניינים הינם בניינים להריסה.

13. תכנית בינוי

- 13.1 חומרי הגמר של הבניינים יהיו אבן לסוגיה או זכוכית ואלומיניום (לא יאושרו טיח לסוגיו ופסיפס קרמי לסוגיו).
- 13.2 תכנית הבינוי תחייב בנושאים הבאים:
- 13.2.1 העמדת המבנים תהיה עפ"י קווי המתאר שבנספח הבינוי למעט שינויים לא מהותיים.
- 13.2.2 שני מגדלי המגורים יהיו בעיצוב אדריכלי אחיד ויהוו חטיבה תכנונית אחת.
- 13.2.3 ניתן יהיה לבנות בקומת הקרקע בלבד לובי כניסה משותף לשני הבניינים מעבר למגבלות קוי הבנין שבין הבניינים בתחום של 12.0 מ'.
- 13.2.4 קוי הבנין למעט המצויין בסעיף 13.2.3 שלעיל.
- 13.2.5 גובה המבנים ומספר קומות כולל, כמצוין בנספח הבינוי.

14. תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שמהנדס העיר אישר תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני: התכנית בקבע:

- סידורי חניה וסידורי אשפה.
- פיתוח שטחים פתוחים כולל קביעת מפלסי קרקע, חומרי גמר של קירות, מדרכות וגדרות.
- נטיעות בשטחים פתוחים, בשטח עם זיקת הנאה לציבור, שבילים להולכי רגל ובמדרכות העירוניות הגובלות במגרש.
- פרטי ערוגות העצים, המרווחים ביניהם וסוגי העצים.

15. איכות הסביבה

- תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית חולון לנושאים הבאים:
- 15.1 חוות דעת אקוסטית הכוללת אמצעים למניעת מטרדי רעש מתחבורה למגורים המוצעים.
- 15.2 חוות דעת למניעת מטרדי רעש לסביבה מרמפת הכניסה לחניון ואישור היחידה הסביבתית למיקום פתחי האיוורור של החניון.

16. דרכים וחניות

- נספח תנועה וחניה על כל רכיביו הינו חלק מהתכנית ומחייב בכל הנוגע למיקום הכניסה לחניון.
- 16.1 החניה תהיה תת קרקעית ובאישור מחלקת התנועה בעירייה.
- 16.2 תכניות התנועה והחניה יעשו לשביעות רצון מהנדס העיר, לפני הוצאת היתרי בניה.
- 16.3 מספר מקומות החניה, יקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה, אך לא יפחת מ-1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור.
- 16.4 על תכנית זו יחולו הוראות תוכנית תיקון 15 ל-ח/1.
- 16.5 תובטח פניה ימינה חופשית מרח' קראוזה לרח' ירושלים.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

תנאי להוצאת היתר בניה על פי תכנית זו מתן התחייבויות לרישום הערת אזהרה לגבי זיקת ההנאה לשימוש הציבור בספרי האחזקה על שם בעלי הקרקע בשטח המסומן בתשריט למטרה זו. לא תינתן תעודת גמר לבניינים אלא אם בוצע רישום זיקת ההנאה בפועל.

סימון לילה - בטיחות טיסה

.18

18.1 תנאי להוצאת היתרי בניה, יהיה קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית למתקן תאורת אזהרה.

18.2 תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולסימון עגורנים והמבנה בסימני יום/לילה לבטיחות טיסה.

הוראות מיוחדות

.19

19.1 תשתיות - כל התשתיות יהיו תת קרקעיות.

19.2 מים ותברואה - לפי הוראות מחלקת איכות הסביבה ובאישור מחלקת המים ובהתאם לדרישת מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

תנאים למתן היתר בניה

.20

20.1 תנאי למתן היתר בניה או היתר בניה חלקי יהיה הריסת כל המבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית.

20.2 תנאי למתן היתר בניה, העתקת ביה"ס למקום חלופי מוסכם על עיריית חולון בקרקע שתוקצה ע"י מנהל מקרקעי ישראל בתאום עם עיריית חולון.

תנאי לאכלוס המבנים

.21

21.1 ביצוע השינוי בצומת קראוזה רחוב ירושלים יהיה תנאי לאכלוס המבנים.

21.2 תנאי לאכלוס המבנים יהיה שכל תחום התכנית יקבל גמר נאות באישור מהנדס העיר גם באזורים בהם גמר זה הוא זמני עד להשלמת הבניה לפי היתר נוסף עבור יתרת הזכויות לפי תכנית זו.

תשלום הוצאות תכנית

.22

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית כאמור בהוראת סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

שימוש חורג

.23

ביה"ס הקיים יהא בשימוש חורג לתקופה של 5 שנים מיום פרסום מתן תוקף לתכנית.

מועד ביצוע התכנית

.24

10 שנים מיום אישורה.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

מספר קומות	מס' יח"ד	מצב מוצע					מצב קיים						
		שטח שרות במ"ר			שימושים עיקריים במ"ר	שטח במ"ר	מגרש מס' ייעוד	זכויות בניה במ"ר %	ייעוד	שטח במ"ר	חלקה מס'	גוש	
		סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע									
למגורים-28 קומות כולל קומה טכנית וקומת כניסה כפולה+3 קומות מרתפי חניה	111	13320	8880	4440	12345	מגורים		1	מבנן א' אזור מגורים מיוחד		תעשייה מגורים ב'	155 145	7167
	111	13320	8880	4440	12345	מגורים			מבנן ב'				
קומה אחת		26640	17760	8880	24690		8230		סה"כ				
		300	---	50	250	בנין ציבורי	640		שטח לבניני ציבור				
							5010		דרך		דרך	269 (חלק)	6036
	222						13880		סה"כ			13880	

מאשר

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

26. לוח הקצאות לתכנית מתאר מפורטת מס' ח' - 444

מצב מוצע				מצב קיים				מס' סידורי	גוש
החלק	שם הבעלים	שטח במ"ר	חלקה ארעית	החלק	שם הבעלים	שטח במ"ר	חלקה		
בשלמות	מנהל מקרקעי ישראל	8230	1	בשלמות	מנהלי מקרקעי ישראל	9014	155	1	7167
						1777	145		
בשלמות	עיריית חולון	640	2			10791		סה"כ	
בשלמות	עיריית חולון	5010	3	בשלמות	עיריית חולון	3089	273 (חלק)	2	7167
		13880	סה"כ			13880			סה"כ

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
ר"ד פתח-תקווה 16, תל א.י. 3
ת.ד. 7246, טלפון 5238111 צ.3

מאשר

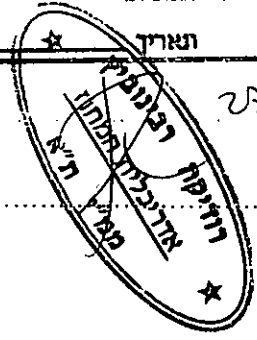
אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגובה, ואין השמירה או ימיה במקום הסמכות כל בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשמי הממשלה על הזדה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אין תלות או תעשה על דינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו או השמירה או הודאה בקיום הסכם באמור ו/או גומרה על הצדדים המסוימים המפורטים ע"י ש"כ"ש מאיתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התימוזנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

חתימות בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז תל-אביב מקרקעי ישראל

מחוז ת"א
 רד פתח-תקווה 116, תל-אביב
 03-5638111 טלפון

מס' 444 / א
 מס' 7246
 מס' 6686



חתימת היזם -

חתימת המגיש -

תכנון זום והנדסה בע"מ
 רחוב נצור 28, ת"ג 52521
 א.מ.א.ב טל 7549954 פקס 7549950

חתימת העורך -

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
 אישור תכנית מס' א / 444
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7.1.02 לאשר את התכנית.
 שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית

ע.ז