

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ח-מק/330/ב1

"הדר בחנקין"

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: חולון

סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

**דברי הסבר לתכנית**

מטרת התכנית לשפר חלוקת שטחי הדירות ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים לבנייה, להתיר גמישות בשטחי הדירות באופן שהשטח העיקרי לדירה יהיה 120 מ"ר במוצע ולא פחות מ- 85 מ"ר לדירה, כל זאת ללא שינוי בס"כ השטחים המותרים לבנייה.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**מחוז תלאביב**

**תכנית מס' ח-מק/330-ב1**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

"הדר בחנקין"	1.1 שם התכנית
6.245 דונם	1.2 שטח התכנית
הגשה	1.3 מהדורות שלב
1	מספר מהדורה
21/04/2006	תאריך עדכון
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חולון
  - 658350 קואורדינטה מערב מזרח - Y
  - 178200 קואורדינטה דרום צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום פינת הרחובות חנקין וההסתדרות
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית חולון
  - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב חולון
  - חנקין 84 פינת רחוב ההסתדרות 91

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7173	מוסדר	חלק מהגוש	280	230, 231, 232 (דרכים) 203
6021	מוסדר	חלק מהגוש		,555,694 (דרכים) 275

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר מגרש	מספר תכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**  
לא רלבנטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

לא רלבנטי

**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23.4.58	596	על תכנית זו תחולנה הוראות	כפיפות	ח-1
24.2.83	2897	"התכנית הראשית" פרט לשינויים	כפיפות	ח-330
21.8.97	4561	המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות "התכנית הראשית" יכריעו הוראות תכנית זו.	כפיפות	ח-330ב'

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		כטן-שנהב	23.4.06		17		מחייב	הוראות התכנית
		כטן-שנהב	11.9.06	1	--	1:500	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר ת.ז.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
לא דלונטי	03-6938235	לא דלונטי	03-6938234	שאול המלך 8 ת"א	לא דלונטי	לא דלונטי	550211981	לא דלונטי	סקן פיר שותפות מובלעת/ לוי אלברט	מניש התכנית
	03-5509191		03-5505151	רח' עזריאל 8 חולון			512422916		מ"מ (2000) חברה לבנין בע"מ (1997)	

1.8.1.1 יזם בסופל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר ת.ז.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	קרו פייר שותפות / מוגבלת / י.ד. לוי אלברט
לא דלונטי	03-6938235	לא דלונטי	03-6938234	שאול המלך 8 ת"א	לא דלונטי	לא דלונטי	550211981	לא דלונטי	לא דלונטי	
	03-5509191		03-5505151	עוזיאל 8 חולון			512422916			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר ת.ז.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לא דלונטי	03-6938235 03-5509191	לא דלונטי	03-6938234 03-5505151	שאול המלך 8 ת"א עוזיאל 8 חולון	לא דלונטי	לא דלונטי	550211981	קרו פייר י.ד. לוי אלברט	לא דלונטי	

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
irit@canshen.co.il	03-6471997	לא דלונטי	03-6496644	דיסוציק 9 ת"א	לא דלונטי	39543	57183550	כענן-שנהב עייני גיל שנהב	אדריכל
לא דלונטי	03-6487272	לא דלונטי	03-6485999	לא דלונטי	לא דלונטי	לא דלונטי	לא דלונטי	אריה פישרמן	מודד
לא דלונטי	03-6958427	לא דלונטי	03-6959771	טייבר 32 א' גבעתיים	לא דלונטי	לא דלונטי	לא דלונטי	אודן בע"מ	מהנדס תעושה



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

מטרת התכנית לשפר חלוקת שטחי הדירות ללא שינוי בס"כ השטחים המותרים לבנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

להתיר גמישות בשטחי הדירות באופן שהשטח העיקרי לדירה יהיה 120 מ"ר בממוצע ולא פחות מ- 85.0 מ"ר לדירה, כל זאת ללא שינוי בס"כ השטחים המותרים לבנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		6.245	שטח התכנית - דונם
	0	82	מגורים - מספר יח"ד
	0	10,700	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	0	3,865.34	מגורים (שטח שירות) - מ"ר
	0	5,758.84	מגורים (מרתפים) - מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 4. ייעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים

#### 4.1.1 שימושים מגורים

#### 4.1.2 הוראות

כל הזכויות בהתאם לתכנית תראשית. סה"כ השטח העיקרי המותר לבנייה ללא שינוי. השטח העיקרי לדירה יהיה 120 מ"ר בממוצע ולא פחות מ- 85 מ"ר לדירה.

#### 4.1.3 שימושים

במרתפים – חנייה, מתקנים הנדסיים, שטחי שרות, ומחסנים דירתיים. בקומת כניסה – חלל כניסה, שטחי שרות, מתקנים הנדסיים ומועדון דיירים.  
בקומות עליונות – מגורים, שטחי שרות, מתקנים הנדסיים.  
82 יחידות דיור בבניין בגובה 22 קומות מגורים מעל קומת עמודים בגובה כפול ו- 2 קומות מרתף.

## 5.טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מג'ש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מפורט
		מתחת לפניסה	מעל לפניסה						שטחי בנייה סה"כ	שטחי בנייה שרות			
אזורי	צדדי - צדדי - שמאלי	קדמי	לפניסה	77	43	82	-	1046	19,820	5800	1895	1	
	לפני ח - 330 ב	2	23										

1. שטח השיירות תחת קרקעי יכלול חניה, מערכות טכניות ומחסנים ששטחם לא יעלה על 6.0 מ"ר ליח"ד.
2. לא תותר תוספת שטחים עבור חדרי יציאה לגג.
3. קוי בניין למרפטים יהיו - 0.

**6. הוראות נוספות**

- תנאי למתן היתר בנייה** 6.0.1  
בהתאם לתכניות תקפות.
- יישום שטחים** 6.0.2  
שטחי הדרכים והשביל בתחום התכנית ירשמו על שם עיריית חולון כחוק.
- חנייה** 6.0.3  
החנייה תהיה תת קרקעית – 2 מקומות חנייה לכל יח"ד ועוד מקום חניה אחד לדירת השומר – סה"כ 165 מקומות חנייה. הכניסה לחנייה התת קרקעית תהיה מרחוב חנקין בגבול עם השטח הפרטי הפתוח א1 כמצויין בתשריט.
- תשתיות** 6.0.4  
אספקת מים, ביוב וסילוק אשפה – בהתאם לאישור של מחלקת המים והתברואה של עיריית חולון.  
הזנת החשמל לבניין תהיה תת קרקעית לפי הנחיות חברת החשמל לישראל.



**7.1 מימוש התכנית**

תקופת ביצוע התכנית תהיה 6 שנים מיום אישורה.

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

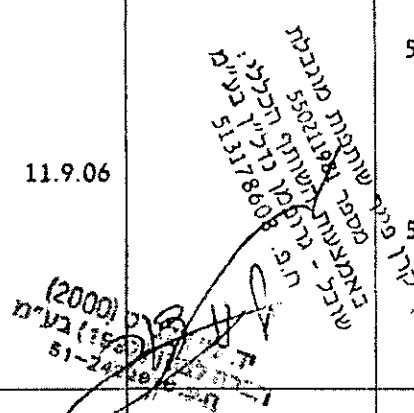
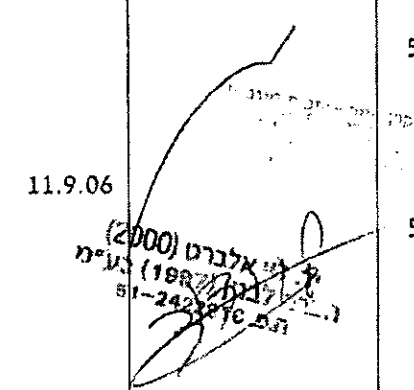
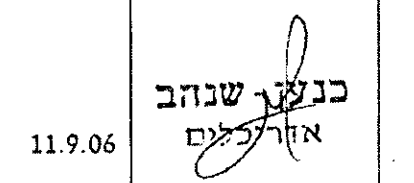
אישורים להפקדה		
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
	<p style="text-align: center;">הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון</p> <p style="text-align: center;">ת-3076/1/2 אישור תכנית מס' 108 לחוק התכנון והבנייה תשס"ה - 1965</p> <p style="text-align: center;">                י"ר הוועדה      מזכיר הוועדה         </p>	<p style="text-align: center;">ועדה מקומית</p>
		<p style="text-align: center;">ועדה מחוזית</p>
		<p style="text-align: center;">שר הפנים</p>

התכנית כ/רסמ"ה לפרטן תוקף ביטול הפרסומים  
מ' 5649 מיום 15, 4, 2007



**8.2 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר ת.ז.	שם פרטי ומשפחה	
11.9.06		ח.פ. 513178608 ח.פ. 512422916	550211981 057091233	קרן פייר שותפות מוגבלת י.ד. לוי אלברט (2000) חברה לבנין (1997) בע"מ	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
11.9.06		ח.פ. 513178608 ח.פ. 512422916	550211981 057091233	קרן פייר שותפות מוגבלת י.ד. לוי אלברט (2000) חברה לבנין (1997) בע"מ	בעלי עניין בקרקע
11.9.06			057183550 עוסק מורשה 557348927	גיל שנהב כנען שנהב אדריכלים	עורך התכנית