

משרת

15.11.07
9
מקדמת מס

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי חולון

500 6942

תכנית מתאר מקומית
מס' ח - 501
"מגדלים בשדרה"

הוראות התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון	היוזם ומגיש התכנית:
עיריית חולון מדינת ישראל, הנציב העליון, קרן קיימת לישראל ואחרים.	בעלי הקרקע:
עמי שנער-אמיר מן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ בית טויוטה, רח' יגאל אלון 67 תל-אביב טל': 03-5621117, פקס: 03-5620091	המתכנן:

מהדורה מס' 22 תאריך: 14.10.2007

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מקומית מס' ח - 501 "מגדלים בשדרה"

הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה
ללא הסכמת בעלים

שינוי לתכניות מתאר מקומיות ח-1, ח-3/1, ח-4/1, ח-4/1 ד', ח-8/1,
ח-10/1 א', ח-15/1, ח-300/3 ג', ולתכניות מפורטות מס' ח-300, ח-300/1 א'

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מס' ח-501 "מגדלים בשדרה" שינוי לתכניות:
 - תכנית מתאר ח-1 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 596 מיום 23.4.58.
 - תכנית מתאר ח-1 תיקון 3 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 2434 מיום 7.5.78.
 - תכנית מתאר ח-1 תיקון 4 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 2829 מיום 24.6.82.
 - תכנית מתאר ח-1 תיקון 4 ד' פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 3358 מיום 15.7.86.
 - תכנית מתאר ח-1 תיקון 8 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 3683 מיום 30.7.89.
 - תכנית מתאר ח-1 תיקון 10 א' פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 4252 מיום 13.10.94.
 - תכנית מתאר ח-1 תיקון 15 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 4644 מיום 17.5.98.
 - תכנית מתאר ח-300/3 ג' פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 5627 מיום 7.2.07.
 - תכנית מס' ח-300 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 4015 מיום 11.6.92.
 - תכנית ח-300/1 א' פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 4000 מיום 7.5.92.
 2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
 - 2.1 10 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
 - 2.2 תשריט בקני"מ 1:1250, 1:2500 להלן: "תשריט".
 - 2.3 נספח מס' 1: גליון אחד של נספח בינוי מנחה למעט קווי בניין וגובה הבניין שהם מחייבים, בקני"מ 1:750, להלן "נספח הבינוי - גליון 1".
 - 2.4 נספח מס' 2: גליון אחד של נספח בינוי מנחה כולל חתכים וחזיתות רחוב עקרוניות בקני"מ 1:500, להלן "נספח בינוי גליון 2".
 - 2.5 נספח מס' 3: גליון אחד של נספח תנועה מנחה למעט מיקום כניסות ויציאות לחניון שהם מחייבים, בקני"מ 1:1000, להלן "נספח התנועה".
 - 2.6 נספח מס' 4: לוחות הקצאה וטבלאות איזון ערוכים ע"י דנוס - כהן שמאי מקרקעין. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
 3. **תחולת התכנית:** תכנית זו חלה על השטחים המתוחמים בקו כחול בתשריט המצורף אליה והערוך בקני"מ 1:1250 ו-1:2500.
 4. **מיקום התכנית:**
 - מחוז : תל-אביב
 - נפה : תל-אביב יפו
 - עיר : חולון
 - שכונה : קריית אילון
- גבולות התכנית:**
- בצפון : רחוב ההסתדרות
 - במערב : רחוב פיכמן וברקת
 - במזרח : רחוב דגניה, חנקין ופנחס איילון
 - בדרום : תכנית ח-300/3 ג'.

293,292,290 - 288	: חלקות	גוש : 7173
295,294	: חלקי חלקות	
31,27,16-25,6-13	: חלקות	גוש : 6867
32,30,29	: חלקי חלקות	
51,41-47,34-38,16,4-10	: חלקות	גוש : 6868
53,52,50,48,39	: חלקי חלקות	
100-103,44,43	: חלקות	גוש : 6871

5. שטח התכנית: כ- 243 דונם.

6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חולון.
רח' ויצמן 58 חולון טל: 5027481 פקס: 5017044

7. בעלי הקרקע: עיריית חולון, מדינת ישראל, הנציב העליון, קרן קיימת לישראל ואחרים.

8. עורך התכנית והמתכנן: עמי שנער, אמיר מן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלון 67, תל אביב
טל: 5621117-03 פקס: 5620091-03

9. מטרת התכנית:

יצירת רובע מגורים עירוני איכותי חדש אשר במרכזו שדרה ירוקה וכיכרות הגובל בשימושים מעורבים, מוסדות ציבור ותרבות, וזאת ע"י:

- 9.1 קביעת אזור לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- 9.2 שינוי ייעוד מאזורי "מרכז עסקים ראשי" א,ב,ג, "יחידה מסחרית בתחום מרכז אורחי", "שטח לבנייני ציבור בתחום מרכז אורחי", "שטח לאזורי: "מגורים מיוחד", "שטח ציבורי פתוח", "שטח פרטי פתוח" ו- "שטח ציבורי פתוח למסחר ולמשרדים" ודרכים.
- 9.3 קביעת הוראות, מגבלות, הנחיות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לבניה בתחום התכנית.
- 9.4 קביעת הוראות להקמת פרגולות בדירות הגן.
- 9.5 קביעה ועיצוב שטחים ציבוריים פתוחים (שדירת הולכי רגל וכיכרות).
- 9.6 הרחבת דרכים וביטול דרכים.
- 9.7 הקמת מרתפי חניה עפ"י תיקון 15 לתוכנית המתאר ח-1 וצימצום התכסית.
- 9.8 קביעת פתרונות גישה ותנועה והקמת מרתפי חניה.
- 9.9 קביעת גובה ומספר יח"ד מירבי לכל חלקה/מגרש.
- 9.10 קביעת הוראות לפיתוח לפי שלבים.
- 9.11 קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.
- 9.12 סך כל זכויות הבניה במתחם למגורים, משרדים, מסחר ולמלונאות הם: 225,005 מ"ר לשטחים עיקריים, בהתאם לחלוקה הבאה:

א. למגורים:

- קביעת סה"כ 1,654 יח"ד בשטח עיקרי מעל הקרקע עד 180,997 מ"ר, שטח שרות מעל הקרקע עד 90,970 מ"ר ושטח שרות תת קרקעי עד 400%.
- מתוכם 586 יח"ד, על פי תוכנית מאושרת, בשטח עיקרי מעל הקרקע עד 57,155 מ"ר ו- 32,230 מ"ר שטח שרות מעל הקרקע, ושטח שרות תת קרקעי עד 400%.

ב. למשרדים ולמסחר:

שטח עיקרי מעל הקרקע עד 33,958 מ"ר, שטח שרות מעל הקרקע עד 13,787 מ"ר ושטח שרות תת קרקעי עד 400%.

מתוך שטח זה, למסחר:

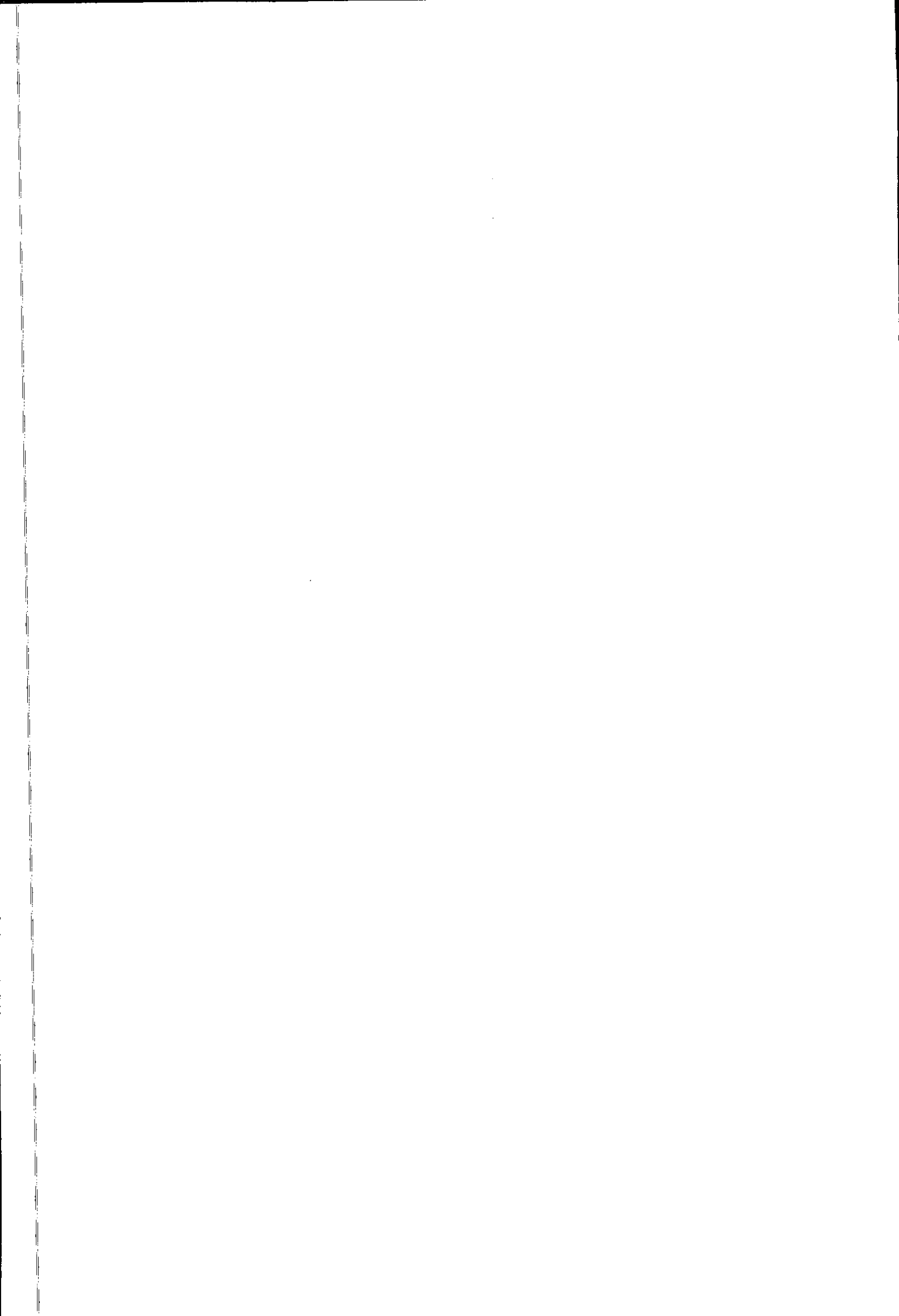
שטח עיקרי מעל הקרקע עד 4,200 מ"ר, שטח שרות מעל הקרקע עד 2,100 מ"ר ושטח שרות תת קרקעי עד 400%.

ג. למלונאות:

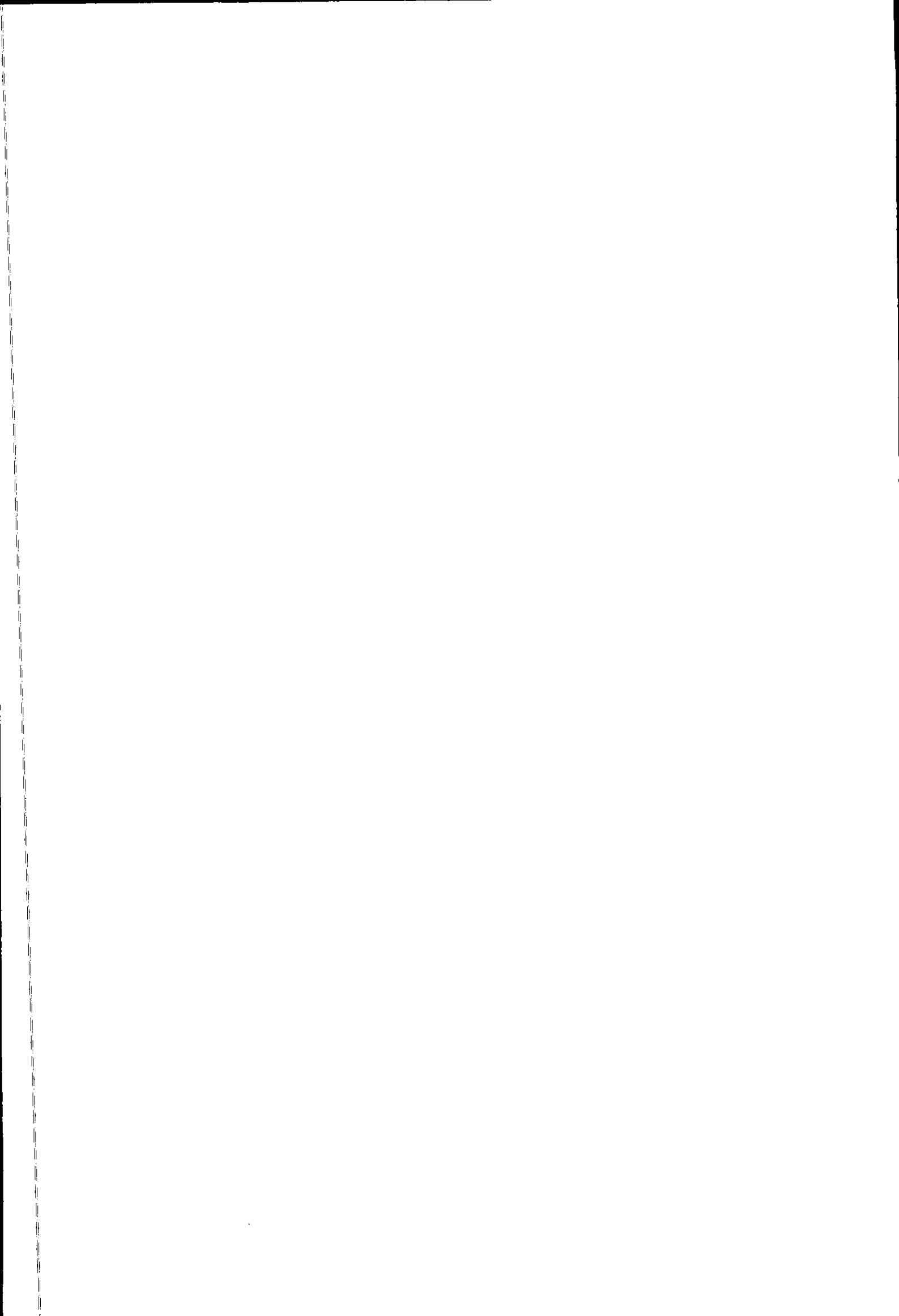
שטח עיקרי מעל הקרקע עד 10,050 מ"ר, שטח שרות מעל הקרקע עד 2,000 מ"ר ושטח שרות תת קרקעי עד 400%.

9.13 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

- 10.1 האזור הצבוע בתשריט בצבע צהוב ומתוחם כתום הוא "אזור מגורים מיוחד" וחלות עליו ההוראות הבאות:
- 10.1.1 תכליות: באזור זה מותרת בניה למגורים בלבד.
- 10.1.2 גובה הבניינים: כמפורט בטבלה שבסעיף 11.
- 10.1.3 זכויות הבנייה: כמפורט בטבלה שבסעיף 11, ובכפוף ל- גודל יח"ד מינימלי של 90 מ"ר לשטח עיקרי.
- 10.1.4 מרתפים: כללי:
- א. החניה תהיה תת קרקעית במלואה, למעט בחלקה 27.
- ב. יותרו עד 4 קומות מרתף.
- ג. ההוראות למרתפים יהיו על פי תכנית ח-1 תיקון 15 על שינוייה, למעט נושא התכסית אשר יהיה 85%.
- ד. במידה ושוכנעה הועדה המקומית כי לא ניתן לפתור את מרתפי החניה במסגרת התכסית הדרושה (85%) ניתן יהיה להגדיל את התכסית עד ל-100% באישור מהנדס העיר.
- תנאים נוספים הם:**
- א. מותרים מרתפים בתנאי הבטחת שטחים למעבר תשתיות עפ"י הוראות מהנדס העיר.
- ב. מפלס פני תקרת המרתף לא יעלה על 0.8 מ' (לא כולל מעקה) מפני המדרכה או השטח הציבורי הפתוח הגובל במגרש (לפי הגבוה מביניהם) ובהתאם לנספח בינוי-גליון 1.
- ג. מותר לאחד מרתפים ו/או רמפות כניסה/יציאה למגרשים בתנאי שתירשם זיקת הנאה למעבר בהתאם.
- ד. מרתפי החניה יותרו גם מתחת לחלק המגרש המסומן בתשריט כשטח פרטי פתוח (שפ"פ) ובהתאם לנספח התנועה.
- ה. כדי לאפשר נטיעת עצים גבוהים על תקרת המרתף, יובטח עומק לבית הגידול של 1.5 מ'. לא יותרו עציצים גלויים מובלטים מעל פני הקרקע.
- 10.1.5 הוראות עיצוב ארכיטקטוני:
- א. **דירוג חזיתות:** בשלוש הקומות העליונות לפחות יהיה דירוג בכל קומה ע"י נסיגה של לפחות 3 מ' מקו החזית העיקרית בקטע של לפחות 35% מאורך חזית זאת. שטחי הגגות ישמשו כמרפסות גג לא מקורות. שינויים יותרו באישור מהנדס העיר.
- ב. **חומרי גמר:** חזיתות הבתים יחופו מכל צדדיהם באבן טבעית מלבנית. גדרות וקירות תמך יחופו באבן זהה. יותר שימוש בטיח עמיד רק בקטעים קטנים, שקועים ומוצנעים בלבד של המבנים. מסתורי כביסה יבנו מחומרים עמידים וקשיחים. יותרו שינויים באישור מהנדס העיר.
- ג. **עיצוב קומת הכניסה:**
- גובה הקומה לא יפחת מ- 4 מ' ולא יעלה על גובה קומת מגורים כפולה. ניתן לתכנן בקומה זו קומת ביניים כחלק משטחי השרות המותרים, חלל פעילות משותף (שירשם בלשכת רישום המקרקעין) או מחסנים דירתיים לטובת הדיירים, בתנאי שיוצמדו לדירות וירשמו בלשכת רישום המקרקעין.
- גובה המחסנים נטו (מרצפה לתקרת בטון) לא יעלה על 2.20 מ'.
- מותר למקם דירת גן בתחום הקומה עם חצר צמודה ובלבד ששטח החצר לכלל הדיירים לא יפחת מ- 20% משטח המגרש (ללא השפ"פ). בכל מקרה שטחי המגורים לא יעלו על 50% משטח קומת הקרקע.
- ד. **שמושים מותרים בקומת קרקע:** מתקני עזר לשימוש הבית בלבד כגון מחסן דיירים משותף, חדר פעילות משותף, חדרי גז, חדר אשפה וכו' יבנו במסגרת תכסית הבניין בלבד, בחזית צדדית ואחורית בלבד, באופן מוצנע מהכניסה הראשית למבנה ומהכניסה מהשדרה.
- ה. **מתקנים על הגגות:** יוסתרו במלואם ע"י מעקות בנויים בגובה המתאים.



- 10.1.6 **פרגולות:** לכל דירת גן, דירת גג לרבות דירות בבתיים מדורגים שיש להם יציאה ישירה לגג הצמוד לדירה, ניתן להוסיף פרגולה אחת בתנאים להלן:
- א. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם).
 - ב. שטח הפרגולה לא יעלה 23 מ"ר, ולא יעלה על 50% משטח הגינה (של דירות הגן אם יהיו) בדירות גן, או שטח הגג הקטן מביניהם.
 - ג. לא יותר כיסוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה. לא תותר בניית קירות לפרגולה.
 - ד. המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ- 1.20 מ' כלפי כל החזיתות. בדירות גן, המרחק לא יקטן מ- 1.50 מ' מגבול המגרש מכל צד.
- 10.1.7 **תכסית קרקע:** תכסית הקרקע המירבית למבנים שמעל הקרקע לא תעלה על 40% משטח המגרש, יתרת השטח תשמש לגינון ולשבילי הולכי רגל.
- 10.2 **האזור הצבוע בתשריט בצבע כתום עם פסים אלכסוניים בצבע אפור ומתוחם כתום הוא "אזור מגורים בתחום המע"ר" וחלות עליו ההוראות הבאות:**
- 10.2.1 **תכליות:** אזור זה כולל מבני מגורים בלבד.
 - 10.2.2 **גובה הבניינים:** בהתאם לטבלה, סעיף 11.
 - 10.2.3 **זכויות הבנייה:** בהתאם לטבלה בסעיף 11.
 - 10.2.4 **מרתפים:** בהתאם לסעיף 10.1.4 שלעיל ובהתאם לסעיף 15.4 שלהלן.
 - 10.2.5 **חניה:** כמפורט בסעיף 12 שלהלן.
 - 10.2.6 **הוראות עיצוב:** כמו באזור מגורים מיוחד, כמפורט בסעיף 10.1.5 שלעיל.
 - 10.2.7 **פרגולות:** כמו באזור מגורים מיוחד, כמפורט בסעיף 10.1.6 שלעיל.
- 10.3 **האזור הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא "אזור מסחר ומשרדים" וחלות עליו ההוראות הבאות:**
- 10.3.1 **תכליות:** השימושים המותרים באזור זה הם:
 - א. בקומת הקרקע ובקומת הגלריה, במידה ותבנה: מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, סניפי בנק, שרותי אוכל: בתי קפה, מסעדות וכו'.
 - ב. במרתפים: חניה ואחסנה לשימושים המתוארים לעיל (שטחי המחסנים ירשמו על שם הבעלים של שטחי המסחר).
 - ג. בקומות מעל: משרדים.
 - ד. תותר המרה של שטחי משרדים בקומות שמעל קומת הקרקע והגלריה (במידה ותיבנה) בתנאים הבאים:
 - (1) יקבע יחס המרה ממשרדים למגורים שיאושר ע"י הועדה המקומית.
 - (2) המגורים יהיו בקומות שלמות, בחלקו העליון של המבנה.
 - (3) תובטח כניסה נפרדת למעליות נפרדות, לכל ייעוד.
 - (4) תוקצה חניה נפרדת לכל ייעוד.
 - (5) אישור ההמרה יהיה בכפוף לנספח בינוי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
 - 10.3.2 **גובה הבניינים:** כמפורט בטבלה שבסעיף 11.
 - 10.3.3 **מרתפים:** כמפורט בסעיף 10.1.4 שלעיל.
 - 10.3.4 **חניה:** החנייה תהיה בתחום המגרשים ותת קרקעית במלואה. מותרים מרתפי חנייה גם מתחת לשטח הפרטי הפתוח השייך לכל מגרש כמסומן בתשריט. החנייה תופרד בכניסות שונות ובאזורים שונים למבקרים ולדיירים ו/או לשימושים השונים במבנים ובהתאם לסעיף 12 שלהלן.
 - 10.3.5 **עיצוב ארכיטקטוני:**
 - א. יש ליצור הפרדה בין כניסת הולכי רגל לבנין המשרדים ובין כניסתם לקומה המסחרית.
 - ב. **חומרי גמר:** כמו "באזור מגורים מיוחד" וכמפורט בסעיף 10.1.5 ב' שלעיל. בנוסף יותרו חיפויים נוספים באישור מהנדס העיר.
 - ג. **שטח לפריקה/טעינה/אשפה -** יהיו בתחום המגרש ומוצנעים לחלוטין מן הרחוב, ובהתאם להנחיות מחלקת התנועה ואגף התברואה בעירייה.
 - ד. מתקנים על הגגות- יוסתרו במלואם ע"י מעקה בנוי גבוה.



מאשרת

תכנית מתאר ח' - 501
"צנ"לים בשרה"
עמוד 5 מתוך 10

- 10.3.6 **תכנית קרקע מירבית:** לקומת הקרקע - עד 65% משטח המגרש המותר לבניה (לא כולל השפ"פ). לקומות מעל - עד 35% משטח המגרש (לא כולל השפ"פ).
- 10.4 **האזור הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומתוחם בירוק כהה הוא "שטח פרטי פתוח" וחלות עליו ההוראות הבאות:**
 - 10.4.1 שטח זה, המהווה חלק ממגרשי המגורים והמשרדים, ישמש במפלס הקרקע לגינון, מתקני צל, פינות ישיבה ומשחק וכו' בלבד. לא תותר כל בניה במפלס הקרקע מעבר לני"ל.
תותר הקמת מרתפי חניה לדיירים מתחת לשטח זה בתנאי שישמר מעליו בית גידול בעומק של 1.5 מ' לנטיעת עצים בוגרים מעל.
 - 10.4.2 בתחום שטח זה תותר זיקת הנאה למעבר לציבור כמסומן בתשריט.
 - 10.4.3 שטח זה יגונן כחלק אינטגרלי של השטח הציבורי הגובל, ובתחום זה לא יוקמו כל גדרות בין השטחים הפרטיים לבין השטחים הציבוריים או הדרכים הגובלות. שטח זה יתוחזק ע"י עיריית חולון כחלק בלתי נפרד מהשטחים הציבוריים הגובלים.
- 10.5 **האזור הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא "אזור לבית מלון" וחלות עליו ההוראות הבאות:**
 - 10.5.1 **תכליות:** אזור זה ישמש למלונאות, מעונות סטודנטים וכיוצ"ב.
 - 10.5.2 **זכויות:** בהתאם לטבלה בסעיף 11.
במידה ושטחי המלונאות יומרו ליחידות דוור, יותרו 8,370 מ"ר שטח עיקרי למגורים ושטחי השירות יהיו עד 3,348 מ"ר.
 - 10.5.3 **גובה הבניינים:** בהתאם לטבלה בסעיף 11.
 - 10.5.4 **חנייה:** מתחת לכל שטח המגרש באזור זה תיבנה חניה תת קרקעית לשימוש הציבור (בנוסף למקומות החנייה הנדרשים לשימושי המלונאות). מעל משטחי החנייה יבוצעו משטחי ריצוף וגינון עם נטיעות עצים בוגרים ובהתאם לסעיף 10.1.4 ה'. תובטח חניה נפרדת לדיירי הבניין ולכלל הציבור בקומות המרתף באישור של מחלקת התנועה בעיריית חולון.
 - 10.5.5 תרשם זיקת הנאה לציבור לחניה/מעבר תת קרקעי במגרש זה ובמגרשים הגובלים מס' 110, 210, שתקבע בעת הוצאת היתר הבניה.
 - 10.5.6 יש להכין תכנית במגרש 112 כאמור בסעיף 10.7.4.
- 10.6 **האזור הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא "שטח ציבורי פתוח" וחלות עליו ההוראות הבאות:**
 - 10.6.1 **תכליות:** שטח זה ישמש לגינון, פינות ישיבה וצל, מזרקות מים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים בלבד וכו'.
לא תותר כל בניה במפלס הקרקע בשטח זה אשר ישמש גם כשטח חלחול למי נגר עילי לכל המגרשים הגובלים.
 - 10.6.2 פיתוח שטח זה יעשה באופן מתואם במלואו עם פיתוח השטח הפרטי הפתוח (שפ"פ) הגובל בו במגרשים השונים.
 - 10.6.3 בתחום הכיכר הציבורית (מגרש 208) שלאורך רח' גולדה מאיר יבוצע מעבר עילי/ תחתי להולכי רגל מעל/מתחת רחוב זה כמסומן באופן סכימתי בתשריט, ובכפוף לסעיף 15.
תותר הקמת חניה ציבורית מתחת לכיכר זאת באישור מהנדס העיר.
 - 10.6.4 לא תותר חניה עילית וחניה תת קרקעית בש.צ.פ. למעט האמור בסעיפים 10.6.3, 10.6.5 שלהלן
 - 10.6.5 תותר חניה מתחת לשטח רחוב יעקב כהן בקטע הדרך שבוטל, (חלקה בגוש 31, בגוש 6867), לאורך חלקות מס' 23, 25 (בגוש 6867) ומגרש מספר 119 בתנאים הבאים:
הבטחת האפשרות להעברת תשתיות עירוניות ונטיעת עצים גבוהים עפ"י סעיף 10.1.4 ה' שלעיל, ובאישור מהנדס העיר.

- 10.7 האזור הצבוע בתשריט בצבע חום ומתוחם חום הוא "שטח לבנייני ציבור" וחלות עליו ההוראות הבאות:**
- 10.7.1 **תכליות:** עפ"י התכליות המותרות לבנייני ציבור בתכנית המתאר ח - 1.
- 10.7.2 **זכויות:** בהתאם ל"תכנית הראשית".
- 10.7.3 **גובה הבניינים:** בהתאם ל"תכנית הראשית".
- 10.7.4 **במגרשים מס' 112,210 ו- 211** תוכן תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- 10.7.5 מתחת למגרש 210 תותר חנייה ציבורית אשר תשמש הן את המשתמשים במגרש זה והן את אלו של מגרש 212 (המדאיטק) הסמוך, כמסומן בתשריט. עד להקמת מבנים במגרשים שבאזור זה יותרו חניות ציבוריות במפלס הקרקע כשימוש זמני.
- 10.7.6 **חומרי גמר:** מעטפת המבנה, הריצוף והפיתוח במבני הציבור יעשו באבן קשיחה ואיכותית, שינויים יותרו באישור מהנדס העיר.
- 10.7.7 פרטי הפיתוח יהיו עפ"י הנחיות ובאישור מהנדס העיר.
- 10.8 האזור הצבוע בתשריט בצבע חום עם פסים אלכסוניים בצבע ירוק הוא "שטח ספורט בתחום בנייני ציבור" וחלות עליו ההוראות הבאות:**
- 10.8.1 **תכליות:** שטח זה ישמש כשטח פתוח הצמוד לבנייני הציבור לפעילות ספורט, נופש וכיוצ"ב.
- 10.8.2 בתחום שטח זה לא תותר כל בנייה למעט מגרשי מתקני ספורט, פרגולות ומתקני צל, פינות ישיבה, מתקנים הנדסיים קטנים וכיוצ"ב.
- 10.9 האזור המסומן בתשריט במשבצות אלכסוניות באדום הוא: "זיקת הנאה" וחלות עליו ההוראות הבאות:**
- 10.9.1 בשטחים אלו תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב לחלקה הסמוכה, בהתאם למסומן בתשריט. רוחב המעברים לא יפחת מ-6.4 מ'.
- 10.9.2 בתחום חלקה מס' 23 (בגוש 6867) תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב לחלקות מס' 25-27.
- 10.9.3 בגוש 6867, חלקה מס' 27, תירשם זיקת הנאה לחלקה מס' 26 למעבר כלי רכב.
- 10.9.4 בגוש 6867 חלקה מס' 20, תרשם זיקת הנאה לחלקה מס' 22 למעבר כלי רכב.
- 10.9.5 במגרש מס' 107 תרשם זיקת הנאה למגרש מס' 109 למעבר כלי רכב.
- 10.9.6 בכל החלקות הנ"ל, אם תבנה ראשונה החלקה הנהנית מזיקת הנאה הנ"ל (כגון חלקה 22 או מגרש 109) תותר כניסה זמנית לחלקה זו מהרחוב הגובל הקרוב ביותר. כניסה זו תיסגר כאשר יבנה המגרש שדרכו מסומנת זיקת הנאה.
- 10.9.7 **כניסה משותפת למרתפי חניה:** זיקות ההנאה המסומנות במגרשים 101 - 106 נועדו לכניסות משותפות למרתפי החניה לכל שני מגרשים גובלים, בכפוף לסעיף 12.4 להלן. תרשם זיקת הנאה למעבר במגרשים אלו בהתאם.
- 10.9.8 במגרש מס' 110 תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע.
- 10.10 האזור המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בשחור הוא אזור "לאיחוד וחלוקה חדשה" וחלות עליו ההוראות הבאות:**
- בשטחים המסומנים בתשריט יבוצע איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בהתאם ללוחות ההקצאה וטבלאות האיזון המצורפת לתוכנית.
- 10.11 האזור המסומן בתשריט בצבע אדום וירוק באלכסון הוא "דרך משוקעת":**
- שני קטעי רח' יעקב כהן שבין רח' פיכמן לרח' דגניה (המסומנים כמגרשים מס' 202, 206) יבוצעו כמעבר תחתי לרכב מתחת לשצ"פ, כמסומן בתשריט ובנספחי הבינוי והתנועה.

מאשרות

ייעוץ בשירותי
עמוד 7 מתוך 10

11. טבלת ייעודי השטחים והוראות הבניה - מצב מוצע:

קווי בנין (מ')	מספר קומות מעל קומת עמודים	שטח שרות תת קרקעי (%)	שטח בניה מעל הקרקע (מ"ר)		מס' יח"ד מירבי	שטח מגרש/חלקה (מ"ר)		מספר מגרש/חלקה	יעוד	
			שרות (1)	עיקרי		מתוכנן שפ"פ	סה"כ			
כמסומן בתשריט	26 (5)	עד 400% ולא יותר מ-4 קומות	5,500	11,970	100	563	2,841	101	אזור מגורים מיוחד (צהוב מותחם (כתום)	
	23		4,840	11,006	88	620	2,882	102		
	18		3,630	7,212	66	907	3,671	103		
	18		3,630	7,212	66	899	3,400	104		
	18		3,630	7,461	66	777	3,115	105		
	16		3,300	6,506	60	636	3,228	106		
	18		3,740	7,677	68	-	2,148	107		
	18		3,740	7,689	68	2,004	4,031	108		
	24		5,060	11,174	92	593	2,511	109		
	21		4,400	9,899	80	-	2,898	113		
	14		5,500	11,160	100	-	4,363	114		
	14		2,860	6,109	52	-	2,421	115		
	22		4,510	9,743	82	-	2,880	116		
	21		4,400	9,024	80	-	2,857	117		
					58,740	123,842	1,068			
כמסומן בתשריט	22	עד 400% ולא יותר מ-4 קומות	4,565	6,816	83	-	2,205	20	מגורים בתחום המע"ר (כתום) מקווקו אפור (אלכסוני)	
	14,18		6,820	13,888	124	-	3,644	21		
	15		2,970	4,467	54	-	1,299	22		
	21,22		8,910	18,144	162	-	4,781	23		
	18		3,740	5,184	68	-	1,350	119		
	18		3,740	5,632	68	-	2,141	25		
	10		1,485	3,024	27	-	1,025	27		
					32,230	57,155	586			
	25 (5) (6)	עד 400% ולא יותר מ-4 קומות	7,829	19,313 (2)	-	3,873	8,442	110	מסחר/ משרדים (אפור)	
	25 (5) (6)		5,958	14,645 (3)	-	2,873	8,033	111		
			13,787	33,958				סה"כ		
10		2,000	10,050 (4)	-	-	6,632	112	מלונאות (צהוב)		
			106,757	225,005	1,654			סה"כ כללי		

הערות לטבלה:

1. כללי: שטחי שרות למגורים מעל הקרקע חושבו לפי 55 מ"ר ליחיד.
2. מגרש 110: מהשטחים לבנייה יותרו למסחר 3,200 מ"ר שטח עיקרי ו- 1600 מ"ר שטחי שרות.
3. מגרש 111: מהשטחים לבנייה יותרו למסחר 1,000 מ"ר שטח עיקרי ו- 500 מ"ר לשטחי שרות.
4. מגרש 112: 200 יחידות אכסון מלונאי או שווה ערך או כאופציה: מגורים בשטח עיקרי 8,370 מ"ר ושטח שירות 3,348 מ"ר.
5. מספר קומות זה יותר באישור צה"ל במידה וחורג מהגובה המירבי שנקבע ל- 106 מ' מעל פני הים. במידה ומגבלת גובה זו לא תוסר, יותאם מספר הקומות למגבלה זו, הקטן ביניהם.
6. קומות המסחר יבנו על הקרקע (ללא קומת עמודים) ויכללו במנין הקומות המצויין בטבלה.

12. נספח תנועה וחניה:

- 12.1 נספח התנועה והחנייה הינו מנחה בלבד, למעט מיקום הכניסות והיציאות לתנוונים שהם מחייבים.
- 12.2 החנייה למגורים תהיה בתחום המגרשים ותת קרקעית במלואה. ניתן לאפשר שינויים באישור מהנדס העיר.
- 12.3 החניה תהיה בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ויאושרו ע"י מחלקת התנועה של עיריית חולון. בכל מקרה לא יפחת תקן החניה מ- 1.5 חניות ליחיד. ניתן להגדיל את תקן החניה באישור מהנדס העיר.
- 12.4 במגרשים סמוכים בעלי כניסה משותפת לחניה, כאשר בנייתם לא תתבצע בעת ובעונה אחת, ניתן לבנות מחצית מרוחב הכניסה והרמפה במידה ומתאפשרת כניסה סבירה ובטיחותית לחניון, באישור מחלקת התנועה של עיריית חולון.
- 12.5 מותרים מרתפי חנייה גם מתחת לשטח הפרטי הפתוח המהווה חלק מהמגרש כמסומן בתשריט. לא יותרו פתחי אינורור לחניה הבולטים מפני הפיתוח המתוכנן בשטח זה ו/או הפונים לשטח הציבורי הפתוח.
- 12.6 מתחת למגרשים מס' 110, 112, 210 תותר חנייה ציבורית, בנוסף לחנייה עילית, אם יידרש, (יותר עד 4 קומות חניה תת קרקעית) בתנאי של הסדרת פני השטח עם נטיעות עצים בוגרים, שטחי ריצוף וגינון וכיוצ"ב. במגרשים אלו מותר למקם רמפת גישה לחניה למגרשים הגובלים באישור מהנדס העיר.

13. מעבר עילי/תחתי להולכי רגל:

- 13.1 מעל רח' גולדה מאיר יבנה מעבר עילי או תחתי להולכי רגל בהמשך לציר השדרה הראשית בתכנית. מעבר הולכי רגל זה יבנה באופן שיאפשר מעבר תשתיות בציר גולדה מאיר, ובכפוף לסעיף 15 להלן.
- 13.2 יותר מעבר עילי בין מבני המסחר והמשרדים שבמגרש מס' 111 לבין קניון חולון מעל רחוב חנקין.
- 13.3 תנאי להיתר בנייה למעברים אלו יהיה הגשת תכנית עיצוב אדריכלי באישור מהנדס העיר.

14. תשתיות:

- 14.1 כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית לרבות החיבורים לבתי המגורים יהיו תת קרקעיים.
- 14.2 תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי המגורים בהתאם לחוקי העזר העירוניים וכן תינתן לרשויות העירוניות אפשרות גישה לאחזקה כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

15. רצועת הרכבת הקלה (רק"ל):

- 15.1 לא תותר הנחת תשתיות ברצועה המיועדת לרק"ל ברחובות ברקת, פיכמן, וגולדה מאיר אלא בתאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל בשלב תכנית ההיתר.
- 15.2 תנאי למתן היתר בניה לאורך הרחובות כאמור בסעיף 15.1, יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- 15.3 לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או התחנה, אלא בתאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- 15.4 בתוואי הרכבת הקלה לאורך רחובות פיכמן וברקת, לא תותר בניית מרתפים בתחום 1 מ' מקצה זכות הדרך וכן תישמר רצועה של 1 מ' נוסף עבור מעבר תשתיות (סה"כ 2 מ').
- 15.5 תנאי למתן היתר בנייה למגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל ברחובות פיכמן, ברקת וגולדה מאיר, הוא תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- 15.6 במגרשים מס' 109, 110, 210, 212 - קוי הבניין המצויינים בתשריט יהיו מחייבים גם לבנייה בתת-הקרקע.

16. תנאים להוצאת היתר בניה:

- 16.1 אישור תשריט לצרכי רישום כחוק.
- 16.2 הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם ל"תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב ארכיטקטוני" שתאושר ע"י הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 19 להלן.
- 16.3 רישום זיקת ההנאה יהווה תנאי למתן היתר בניה למגרשים 107, 110, ולחלקות מספר 20, 23, 27.
- 16.4 **בטיחות הטיסה:**
- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה.

- ב. למגרשים מספר 113, 111, 110, 109, 102, 101, 116 ולחלקות מספר 20, 23 יינתנו היתרים רק לאחר קבלת הנחיות רשות התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
- ג. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה והגבלות בשימושי קרקע בגין רעש מטוסים בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 4 / 2. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר תאום עם רשות התעופה האזרחית.
- ד. על מגרש 117 חלות הגבלות בשימושי קרקע בגין רעש מטוסים. להיתר הבניה יצורף נספח אקוסטי המהווה חלק מתנאי ההיתר.

גובה בניה מירבי: 17.5

- א. עפ"י דרישות משרד הבטחון (מתאריך 26 יולי 2005) גובה הבניה המירבי יהיה 106 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג).
- ב. במגרשים בהם מותר גובה 25 קומות מעל קומת הקרקע ויותר, יהיה צורך בקבלת אישור מקומי ספציפי של משרד הבטחון לחריגה אפשרית מגובה זה, אם תותר; אם לא תותר חריגה מקומית כזאת, הגובה יותאם למותר.

18. שלביות פיתוח:

תנאי להוצאת היתרי בניה ל- 160 יח"ד האחרונות במתחם הצפוני של התכנית (מצפון לרח' גולדה מאיר) תהיה הרחבה של רחוב פיצמן לארבעה נתיבים לכל אורכו.

19. תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב ארכיטקטוני:

- תוגש "תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב ארכיטקטוני" לכל מתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית זו תהווה מסגרת מחייבת לכל הבניינים ותכלול את הדרכים והשטחים הציבוריים הגובלים. התכנית תהיה בקני"מ 1:500 לפחות, עם פרטים בקני"מ מתאים, ותקבע את:
- 19.1 שלבי פיתוח לשטחים הציבוריים בתוכנית.
 - 19.2 אופן העמדת הבניינים על כל מגרש ומגרש - לפי מידות, צורה ומרווחים, בהתאם לנספח הבינוי המנחה (נספח מס' 1).
 - 19.3 מפלס הכניסה הקובעת לבנין וגבהי הבניינים והמבנים שמעליהם במידה ולא נקבעו בתכנית זו.
 - 19.4 חתכים וחזיתות של הבניינים, לרבות צורה, גמר גגות, מתקנים סולריים ומתקני מיזוג אויר, באופן שישולבו אינטגרלית בתכנון המבנה.
 - 19.5 פרטי גמר חזיתות הבניינים שיכללו את חומרי הבניה, פרטי הפתחים, חומרי ציפוי גמר וגוונים.
 - 19.6 עיצוב חזית המשרדים/המסחר, של מגרשים 110, 111 הפונה לכיכר, כולל: חתכי העמודים, המרווח ביניהם, חומרי הגמר, השילוט, תאורה וכו'.
 - 19.7 פיתוח הגינות, המיסעות, הגדרות, החניות וכל השטחים הבלתי מבונוים.
 - 19.8 עיצוב קירות ומעקות של חניונים הגובלים בקווי המגרשים, בחזיתות המבנים, גובה החניון מחוץ לקו הבניין, מיקום עצים, ערוגות, חומרי בנין, מתקני אשפה, גז, מים, ארונות חשמל, תקשורת, תאורה, פתחי אוורור וחלוקת דואר.
 - 19.9 פתרונות ניקוז עילי ואישורם ע"י רשות הניקוז או המוסמך לכך בעיריית חולון.

20. יחס לתכניות תקפות:

- 20.1 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות ב"תכנית הראשית" על שינוייה. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות תקבענה הוראות תכנית זו.
- 20.2 הוראות תוכנית מתאר ח-1 תיקון 15, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4644 מיום 17.5.98, יחולו בתחום תכנית זו, למעט נושא התכסית.

21. רישום שטחים ציבוריים:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי ממ"י. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוכח לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה"

22. ניהול ע"י חברת תחזוקה:

תוקם חברת תחזוקה שתנהל ותיתן שרותי אחזקה על השטחים המשותפים בהתאם להסכמים עם בעלי הדירות

מאשרת

ובהתאם לתקנות בית משותף.

תכנית מתאר ח - 501
"מגדלים בישראל"
עמוד 10 מתוך 10

23. החזר הוצאות תכנון: הוצאות עריכת התכנית, יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12.

24. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חולון.	
שם התכנית: ח-501 "מגדלים בישראל"	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)	
תאריך: 2.4.2006	ישיבה מס': 2006/11
תאריך: 21.2.2006	ישיבה מס': 2006/14
אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
תאריך: 30.4.07	ישיבה מס': 953
תאריך: 12.3.07	ישיבה מס': 950
מזכיר הועדה	הועדה
תאריך: 13.11.07	

בכפוף לעדכון א

25. חתימות:

חתימת יוזם/מגיש התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה, חולון

אורי מילני פלג

מזכיר הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חולון

אמיר מן - עמי שנער
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלון 67 ת"א

חתימת המתכנן:

עמי שנער - אמיר מן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלון 67, תל אביב
טל: 5621117 - 03 פקס: 5620091 - 03

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 501/ח	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	16.10.06
ביום	20.11.06
לאשר את התכנית.	1.11.07
גילת אודון	30.4.07
יו"ר הועדה המחוזית	

13.11.07

- מהדורה מס' 22, תאריך: 14.10.07 (תיקונים עפ"י הערות אורנית מורגנשטרן)
- מהדורה מס' 21, תאריך: 9.9.07 (תיקונים טכניים)
- מהדורה מס' 20, תאריך: 6.8.07 (תיקונים טכניים לשרת התכנון)
- מהדורה מס' 19, תאריך: 17.07.07
- מהדורה מס' 18, תאריך: 11.07.07
- מהדורה מס' 17, תאריך: 27.6.07 - לתוקף
- מהדורה מס' 16, תאריך: 1.6.07 (הערות לשכת התכנון)
- מהדורה מס' 15, תאריך: 19.12.06 (עדכון טבלה)
- מהדורה מס' 14, תאריך: 24.5.06 (הערות מועדת התנגדויות)
- מהדורה מס' 13, תאריך: 31.7.05 (הערות להפקדה במחוז)
- מהדורה מס' 12, תאריך: 15.4.05 (מכינה להפקדה במחוז)
- מהדורה מס' 11, תאריך: 15.3.05 (דיון במשנה להפקדה)
- מהדורה מס' 10, תאריך: 1.3.05 (דיון להפקדה)
- מהדורה מס' 9, תאריך: 29.12.04 (דיון להפקדה)
- מהדורה מס' 9, תאריך: 12.12.04 (דיון להפקדה)
- מהדורה מס' 9, תאריך: 5.12.04 (דיון להפקדה)
- מהדורה מס' 8, תאריך: 19.8.04 (תקנון למקומית)
- מהדורה מס' 7, תאריך: 22.7.04
- מהדורה מס' 6, תאריך: 11.5.03
- מהדורה מס' 5, תאריך: 4.5.03
- מהדורה מס' 4, תאריך: 23.3.03
- מהדורה מס' 3, תאריך: 29.10.00
- מהדורה מס' 2, תאריך: 3.9.00
- מהדורה מס' 1, תאריך: 18.7.00