

משרד

מב"ת 2006 17.2.10  
4

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ח/562

מגדל מגורים בשדרה, חולון

מחוז תל אביב  
מרחב תכנון מקומי חולון  
תוכנית מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף

ועדה המשנה לתכנון ולבניה-חולון.

שם התכנית ..... ח.ל.562.1.1.1.1 מגדל א/א/ג. גשדרה  
המלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך: 23.6.09 ישיבה מס' 2009008 המלצה לכאן תוקף  
" " " " " "

אוסרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
תאריך: 4.1.10 ישיבה מס' 1039  
" " " " " "

י"ר הועדה: [Signature] 15.2.10  
מזכיר הועדה: [Signature]

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

אישור תכנית מס' ח/562

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
2.11.09

ביום 4.1.10 לאשר את התכנית.

גילה אוחון  
י"ר הועדה המחוזית

18.2.10 א"ר א.

**דברי הסבר לתוכנית****כללי**

תכנית זו, ביוזמת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון, מהווה מסגרת סטטוטורית להקמת מגדל מגורים ייחודי הכולל 88 יחידות דיור וגובהו עד 25 קומות מגורים, ברצף לרובע עירוני מרכזי: "מגדלים בשדרה" (תכנית ח/501), חולון.

**האתר**

אתר התכנית מצוי במרכז העיר חולון, ברח' ההסתדרות במקטע שבין הרחובות פייכמן ודגניה. שטח אתר התכנית 3.19 ד' וצורתו מלבנית צרה - 32X95 מ' לערך. אתר התכנית ממוקם בקצהו של רובע עירוני מרכזי בתכנון ובהקמה - "מגדלים בשדרה", הכולל שדרה ציבורית פתוחה ורחבת ידיים, מגדלי מגורים ועוד. למעשה, אתר התכנית מהווה מעין "לבנה חסרה" הדרושה להשלמת המרקם של רובע מגדלים בשדרה ונתון לו תפקיד מרכזי בקביעת העיצוב העירוני של הכניסה אל הרובע ואל השדרה מכיוון מרכז העיר הותיקה. האתר פנוי כיום מבנייה ואו פיתוח ומצוי בשכנות למקבץ מבני מגורים ותיקים בני 3 קומות.

**המצב הסטטוטורי המאושר**

ייעוד הקרקע המאושר באתר, לפי תכנית ח/300 ותיקוניה, מוגדר כ-"מרכז עסקים ראשי ב" ומאפשר הקמתו של מרכז מסחרי בהיקף 7,600 מ"ר בשטח עיקרי ובגובה עד 14 קומות.

**מטרת התכנית**

מטרת התכנית הינה להקים מגדל מגורים ייחודי, איכותי ו-"ירוק" אשר ישמש "פרויקט דגל" בהיבטים של עיצוב ותכנון מגדלי מגורים בחולון. המגדל ישתלב ויתרום לרובע החדש - מגדלים בשדרה.

**קביעת זכויות הבנייה המוצעות**

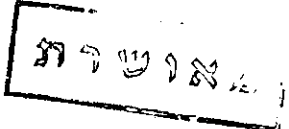
הזכויות המוצעות נקבעו על פי שלושה פרמטרים -

- חוו"ד שמאית: שמאית אסתי כהן, ממשרד דנוס כהן שמאי מקרקעין בע"מ, ביצעה המרה של הזכויות המאושרות ממסחר למגורים על-פי עקרונות המרת זכויות כפי שנקבעו בתכנית ח/501. המרה זו קבעה נתון של 10,580 מ"ר בשטח עיקרי למגורים בחלקה הנדונה.
- השוואה עם זכויות מאושרות בסביבתו המיידית של הפרוייקט: השוואת זכויות הבנייה המוצעות, הן מבחינת אחוזי בנייה בשטחים עיקריים והן מבחינת גובה הבנייה המוצע, מראה כי אחוזי הבנייה המבוקשים בתכנית נמוכים מעט מאחוזי הבנייה במגדלי המגורים המאושרים השכנים ממזרח ומדרום, וגובה הבנייה - זהה למגדל השכן ממזרח.
- התוצר התכנוני הנובע מהזכויות המוצעות: מסמכי התכנית מורים כי זכויות הבנייה המוצעות מיתרגמות היטב למגדל המגורים איכותי וייחודי המשתלב ברובע החדש. שטח התכנית - 3.190 ד', צפיפות - 28.6 יח"ד/ד', אחוזי בנייה בשטח עיקרי - 34.4%.

**"בנייה ירוקה"**

לאור מרכזיותו של מתחם התכנון ולנוכח החשיבות שמעניקה עיריית חולון לנושא הסביבתי ורצונה של העירייה ליצור רף גבוה של סטנדרטים לבנייה ולפיתוח, כוללות הוראות תכנית זו הנחיות בדבר התאמתו של מגדל המגורים האמור לת.י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה ("בניינים ירוקים").

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגדל מגורים בשדרה, חולון	שם התוכנית	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
תכנית מס' ח/562	מספר התוכנית	<input type="text"/>	
3.190 ד'י		<b>1.2 שטח התוכנית</b>	
מתן תוקף	שלב	<b>1.3 מהדורות</b>	
1	מספר מהדורה בשלב		
25.1.2010	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מפורטת	סוג התוכנית	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חולון

קואורדינטה X 179000  
קואורדינטה Y 658250

בין רח' ההסתדרות מצפון, רח' יעקב כהן מדרום, מבני מגורים ברח' פיכמן ממערב ושדרת ציבורית פתוחה החוצה את רובע "מגדלים בשדרה" ממזרח, חולון.

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית חולון

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב חולון

שייכות שכונה רחוב מספר בית  
- שכונה  
- רחוב  
- מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7173	מוסדר	חלק מהגוש	291	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23.4.1958	596	-	שינוי	ח/1
7.5.1978	2434	-	שינוי	ח/1 תיקון 3
12.12.2007	5748	שינוי קו בניין המופיע ברוזטה	שינוי	ח/501
17.5.1998	4644	-	שינוי	ח/1 תיקון 15
11.6.1992	4015	-	שינוי	ח/300
7.5.1992	4000	-	שינוי	ח/1/300/א
26.6.2008	5824	-	כפיפות	ח/23/1
25.5.1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4/2 - תכנית המתאר הארצית לנתב"ג.	כפיפות	תמ"א/4/2

במידה ותתגלנה סתירות בין הוראות תכנית זו לבין התכניות לעיל תקבענה הוראות תכנית זו למעט הוראות תמ"א/4/2.

מ. 9. 28. 2006

### 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורם המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עדן אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	עדן אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	25.1.2010	-	21	-	מחייב	הוראות התוכנית
		עדן אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	עדן אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	25.1.2010	1	-	1:500 תרשימי סביבה 1:40,000 1:10,000 1:5,000	מחייב	תשריט
		עדן אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	עדן אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	25.1.2010	1	-	1:500	מחייב חלקית	נספח בניוי
		עדן אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	עדן אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	25.1.2010	1	-	1:500	מנחה	נספח חניה

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5017044		03-5027481	רח' ויצמן 58 חולון				הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון	
	5017044		5027481	רח' ויצמן 58 חולון				הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון	

זום בפועל 1.8.2									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5017044		03-5027481	רח' ויצמן 58 חולון				הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון	
	5017044		5027481	רח' ויצמן 58 חולון				הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון	

בעלי הקרקע 1.8.3									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5017044		03-5027481	רח' ויצמן 58 חולון	עיריית חולון				
				רח' פעמוני יוסף מס' 2 תל אביב			004235248	מנינה גולדברג	
				רח' פנקס 66 תל אביב			004235230	נילי פריאל ברק	
				רח' אוליפנט 3 תל אביב	חבי חלקה 61 בגוש 7173 בע"מ		2482537	אברהם איגור	

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.4									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Al-goor@inter.net.il	057-7975327	054-4728177	03-5228327	שמואל הנגיד 3 תל אביב	אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	00107301	024841900	עודד אלונים	אדריכל
Ddc_il@yahoo.com	03-7528324	054-4298418	03-7528322	רח' סמדר 26 רמת גן	א.דיאמנט מודד מוסמך	365	6428918	אברהם דיאמנט	מודד מוסמך

## 1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

הקמת מגדל מגורים איכותי ו-"ירוק" ברצף לרובע עירוני מרכזי בתכנון ובהקמה - "מגדלים בשדרה" (תכנית ח/501), חולון.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד קרקע מאושר "מרכז עסקים ראשי ב" ל"ייעוד "מגורים ד" ולשצ"פ תוך המרת זכויות בנייה ממסחר למגורים.  
 הוראות להקמת מגדל מגורים הכולל 88 יחידות דיור וגובהו עד 25 קומות מגורים.  
 הוראות להגדרת תכנית הקרקע, עיצוב אדריכלי, קווי בניין ומרתפים.  
 הוראות בדבר התאמתו של מגדל המגורים לת.י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה ("בניינים ירוקים").

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 3.190 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	10,580 מ"ר	+ 10,580	-	מ"ר	מגורים
	88 יח"ד	+ 88	-	מס' יח"ד	
	-	- 7,600	7,600 מ"ר	מ"ר	מסחר



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

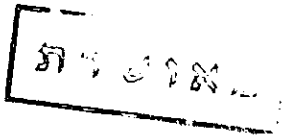
יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד	100	-
שטח ציבורי פתוח	200,201	-

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד	
4.1.1	שימושים	
4.1.1.1	מגורים	
4.1.2	הוראות	
4.1.2.1	"בניין ירוק"	<p>א. מגדל המגורים לפי תכנית זו יהיה "בניין ירוק" לפי ת.י 5281 "בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה", אלא אם יוכח כי תנאי המגרש והעמדת המבנה אינם מאפשרים יישום התקן, בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. אישורו של המגדל כ"בניין ירוק" לפי ת.י 5281 יהווה תנאי לקבלת תעודת גמר.</p>
4.1.2.2	הוראות עיצוב אדריכלי	<p>א. כללי: עיצובו האדריכלי של מגדל המגורים יהיה עפ"י האמור בהוראות תכנית זו, בהתאמה לנספח הבינוי המחייב חלקית של תכנית זו. כל שינוי יחייב אישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. דירוג חזיתות: בשליש העליון של מבנה המגורים תהינה נסיגה בדירוג מסת הבנייה כאשר עיקר הדירוג יהיה בחלקו הצפון מזרחי של המבנה, בהתאמה מירבית לנספח הבינוי המחייב חלקית. מותרת הבלטת חלקי בניין קטנים בלבד, אשר יסגרו שקעים במבנה ובאופן שישתלב בעיצוב הכולל. אסור פתרון הבלטת קומות עליונות כמעין "פטריה" הבולטת מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות.</p> <p>ג. גגות: שטחי הגגות ישמשו כמרפסות גג בלתי מקורות להוציא פרגולות ולמעט גג החלל הטכני אשר יעוצב כראש המגדל (ראה/י סעיף הבא). לא יותרו חדרי יציאה לגג.</p> <p>ד. ראש המגדל: גג החלל הטכני במפלס העליון יעוצב כראש המגדל בהתאם לנספח הבינוי המחייב חלקית של תכנית זו. ראש המגדל יעוצב כקמרון ויחופה באלומיניום. ראש המגדל יואר בלילה.</p> <p>ה. הדגשת תמירות: המבנה יעוצב מ"אגפים" ורטיקליים נפרדים והעיצוב האדריכלי ישמור על רכיבים ורטיקליים מבסיס המבנה עד קצהו, על מנת לשוות למבנה חזות תמירה.</p> <p>ו. פתחים וחלונות: פתחים וחלונות במבנה יהיו בהתאמה לנספח הבינוי המחייב חלקית.</p> <p>ז. מחסנים דירתיים: אסורים במפלס הכניסה של קומת הקרקע (פירוט לשימושי קומת קרקע - ראה/י סעיף 4.1.2.4) ובקומות המגורים, מותרים בקומת הביניים של קומת הקרקע ובמרתפים.</p>

<p>א. חיפוי אבן לבנה: החיפוי העיקרי של הבניינים יהיה מאבן בגוון לבן-שגל בסיתות מוטבה. האבן תהיה אחידה, ללא גידים כלשהם. חיפוי האבן בבניין יהיה בנדבכים אופקיים בלבד. לא יותר חיפוי של אבן "בעמידה". הנדבכים יהיו בגודל של כ- 50 ס"מ. לחילופין יוצמדו נדבכים רגילים (שגובהם 25 עד 30 ס"מ) זה לזה ויודגש כל מישק שני. קוי מישקי האבן יותאמו באופן מושלם למיקום הפתחים בקירות.</p> <p>ב. אבן בגוון מנוגד: ניתן יהיה להשתמש גם באבן בגוון שונה ומנוגד ללבן, כגון אבן אפורה (או גרניט אפורה) להדגשת חלקים שונים במבנה.</p> <p>ג. יותר שימוש בחיפוי בלתי רפלקטיבי מסוג אלומיניום בגוונים כסוף או לבן ו/או קירות מסך מאלומיניום וזכוכית על גבי: קירות שקועים בין אגפי הבניין השונים ו/או חלקי קירות בולטים ממישור האבן ו/או בין חלונות או בין ויטרינות במרפסות (באופן ה"מחבר" ביניהם ויוצר אפקט של פתח בגודל שתי קומות ויותר) ו/או בין חלונות לבין קו הרצפה או קו התקרה (ליצירת אפקט של פתחים מרצפה עד תקרה).</p> <p>ד. תוכן הדמייה המתארת את פירוט חיפויי המבנה.</p> <p>ה. תפורטנה חזיתות כולל הגדרה מלאה של חומרי הגמר לרבות גודל נדבכי האבן ופרט מוגדל ומפורט.</p> <p>ו. תוגש דוגמת אבן לאישור אדריכל העיר.</p> <p>ז. גדרות וריצוף יחופו באבן טבעית תוך התאמה לפיתוח האדריכלי של מתחם "מגדלים בשדרה".</p> <p>ח. יותר שימוש בטיח עמיד בחלקים קטנים ומוצנעים במבנה באישור אדריכל העיר.</p>	<p>חומרי גמר</p>	<p>4.1.2.3</p>
<p>א. השימושים בקומת הקרקע: מבואה ראשית למבנה המגורים (גובה חלל המבואה יהא חלל כפול), מתקני עזר לשימוש דיירי המבנה כגון חלל פעילות משותף, מחסן משותף וחניית אופניים ועגלות. חללים טכניים כגון חדר אשפה, גז, פירי תקשורת ותשתיות ייבנו במסגרת תכנית המבנה בלבד (מלבד צובר גז) באופן מוצנע כלפי השדרה הציבורית הסמוכה וכלפי רח' ההסתדרות.</p> <p>ב. מפלס הכניסה לקומת הקרקע יהיה 26.00 + לפי נספח הבינוי המחייב חלקית של תכנית זו. תותר סטייה של 50 ס"מ באישור אדריכל העיר.</p> <p>ג. לא יאושרו קומות מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>ד. יותרו שטחי שירות המהווים חלק ממכלול הבנייה הירוקה כגון מאגרי מים, חדרי מחזור אשפה וכד'.</p> <p>ה. מפלס הכניסה של קומת הקרקע יקושר ישירות באמצעות דלתות ופתחים אל רח' ההסתדרות ואל השדרה המרכזית.</p> <p>ו. בקומת הקרקע תותר הקמת קומת ביניים לשימושים הבאים בלבד: חלל פעילות משותף לדיירי הבניין שיירשם בלשכת רישום מקרקעין ו/או מחסנים דירתיים (בשטח עד 10 מ"ר למחסן דירתי) אשר יוצמדו לדירות ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין, בטיחות ומתקנים טכניים. גובה המחסנים יהיה 2.20 מ' נטו. חלל הפעילות המשותף ו/או מחסני הדירות יימנו על מניין על שטחי השירות המותרים.</p> <p>ז. גובה קומת הקרקע, כולל קומת הביניים, לא יפחת מ- 6.0 מ' ברוטו.</p> <p>ח. שטח המבואה בגובה חלל כפול לא יפחת מ-15% מתכנית קומת הקרקע.</p>	<p>קומת הקרקע</p>	<p>4.1.2.4</p>



<p>א. תותרנה עד 4 קומות מרתפי חניה.          ב. לא תותר חניה עילית.          ג. הוראות מרתפי החניה יהיו לפי תכנית ח/1 תיקון 15.          ד. יותרו שטחי שירות המהווים חלק ממכלול הבנייה הירוקה כגון מאגרי מים, חדרי מחזור אשפה וכד'.          ה. מחסנים דירתיים יותרו עד שטח של 10 מ"ר למחסן דירתי, יוצמדו לדירות ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין          ו. מפלס פני המרתף לא יגבה מפני שטח ציבורי גובל ולא תותר כל הבלטה של מרתפי החניה מעל פני הקרקע.          ז. 20% לפחות משטח תקרת המרתף יהווה שטח מגונן עם אדמת גן (או שכבת מצעים ייעודית באישור אדריכל העיר) בעומק מינימלי של 1 מ'.          ח. יש לאפשר נטיעת עצים שקוטנם הבוגר 5 מ' לפחות על תקרת המרתף.          ט. לא יותרו עציצים גלויים לעצים.</p>	<p><b>מרתפים</b></p>	<p>4.1.2.5</p>
<p>א. יוסתרו במלואם על ידי מעקות בנויים.</p>	<p><b>מתקנים על הגגות</b></p>	<p>4.1.2.6</p>
<p>א. בדירות גג ובדירות מדורגות יוקמו פרגולות לפי פרט אחד ומחייב לכל בניין ובכפוף לתכנית ח/1 תיקון 23.          ב. הפרגולות תבננה ממתכת (פלדה) בלבד בעיצוב תואם לפרטי המתכת האחרים בבניין.          ג. בקשה להיתר בנייה תכלול פרוט מלא של הפרגולות.</p>	<p><b>פרגולות</b></p>	<p>4.1.2.7</p>
<p>א. תכסית הקרקע למבנה לא תעלה על 30%. יתרת שטח הייעוד תשמש לגינון, שבילים ורחבות בדגש על חלחול מירבי, ורמפת גישה למרתף חניה.</p>	<p><b>תכסית קרקע</b></p>	<p>4.1.2.8</p>
<p>א. תמהיל יח"ד וגודלן יהיה כדלהלן:          ב. סך יחידות הדיור לא יעלה על 88 יח"ד.          ג. שטח מינימאלי ליח"ד יהיה 110 מ"ר בשטח עיקרי.          ד. יותרו דירות דופלקס במפלסים עליונים.          ה. חלל פתוח בגובה שתי קומות בדירות הדופלקס יחושב פעם אחת בלבד במניין השטחים.</p>	<p><b>תמהיל יח"ד וגודלן</b></p>	<p>4.1.2.9</p>
<p>א. מספרן של קומות המגורים יהיה 25 (קומת דופלקס נחשבת כ-2 קומות במניין הקומות) עפ"י נספח הבינוי המחייב חלקית של תכנית זו.          ב. גובה הבנייה המירבי יהיה עפ"י הוראות תכנית זו ועפ"י נספח הבינוי המחייב חלקית של תכנית זו.</p>	<p><b>גבהי הבנייה</b></p>	<p>4.1.2.10</p>
<p>א. חיפוי מעקות מרפסות וכן קורות שבהמשך או מעל למרפסות, יהיה מחומרים המהווים ניגוד לחיפוי האבן של הבניין, כגון חיפוי אלומיניום או פלדה (על גבי בטון).          ב. המעקה עצמו, בחלק שמעל פני הריצוף, יהיה עשוי מזכוכית שקופה ו/או מסגרות פלדה          ג. ככלל, יש להימנע במרפסות ממעקות אטומים בגובה מלא.</p>	<p><b>מרפסות, מעקות, קורות</b></p>	<p>4.1.2.11</p>

		ד. בבקשה להיתר בנייה יצורף פרט מעקה לאישור.
4.1.2.12	מסתורי כביסה ומתקני מיזוג אוויר	<p>א. יהיו עשויים מחומרים מתכתיים המהווים ניגוד לאבן.</p> <p>ב. הפתרון המועדף הוא סבכה צפופה והמשכית (ללא הפסקות בקומות) לכל גובה הבניין, עשויה מפרופילי אלומיניום צפופים, מונחים באופן אופקי בלבד. המירווח נטו בין פרופילי האלומיניום לא יעלה על כ-5 ס"מ.</p> <p>ג. גוון האלומיניום יהיה כסוף-טבעי כדוגמת גוון RAL 9006 או לבן.</p> <p>ד. המסתור ימוקם במקום מוצנע.</p> <p>ה. בקשה להיתר בנייה תכלול פרטים מלאים של המסתור.</p>
4.1.2.13	חניה	<p>א. החנייה למגורים תהיה בתחום המגרש ותת קרקעית במלואה.</p> <p>ב. החניה, לרבות חנית אורחים, תהיה בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ויאושרו ע"י מחלקת התנועה של עיריית חולון אך לא פחות מהאמור בסעיף 6.2 להוראות תכנית זו.</p> <p>ג. ניתן להוסיף חניות מעבר לתקן החניה באישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. פתחי איוורור יאושרו עם תכנית הפיתוח למבנה.</p>
4.1.2.14	זיקת הנאה למעבר רכב	<p>א. בתכנית זו תינתן זיקת מעבר לרכב אל חלקה 163 גוש 7174 המצויה ממערב ובצמידות לשטח התכנית זו. מעבר הרכב יתקיים בין מרתפי החניה התת-קרקעית במגרשים. תכנון חניית תכנית זו יאפשר נגישות לחניון עתידי בחלקה 163 גוש 7174.</p> <p>ב. מימוש זיקת מעבר זו מותנה בקיום פינוי-בינוי בחלקה 163 גוש 7174.</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים	
4.2.1.1	שטח ציבורי פתוח	
4.2.2	הוראות	
4.2.2.1	כללי	א. שטח זה יפותח מעל פני הקרקע כחלק אינטגרלי ורציף לשטח הציבורי הגובל.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית על	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			שטח עיקרי	מ"ר	יעוד		
	צד-ימני (מזרחי)	צד-שמאלי (מערבי)	מתחת לבנייה	קדמי (צפוני)							מתחת לבנייה	שטח בניה	שטח לבנייה				שטח עיקרי	
20 מ'	5 מ'	4 מ'	15 מ'	4 קומות	קומת קרקע הכוללת	91 מ' מפני בנייה	28.5	88	30%	914%	28,230	11,650	0	6,000 <sup>(2)</sup>	10,580 <sup>(1)</sup>	3096	100	מגורים

הערה (1): לכל יח"ד תותר תוספת מרפסת פתוחה ומקורה, בהתאם לנספח הבנייה, בשטח של עד 10% מהשטח העיקרי של כל דירה או עד 12 מ"ר, הקטן מביניהם, וזאת בנוסף לשטחים הרשומים בסעיף לעיל. הסבת שטחי בנייה המיועדים למרפסות פתוחות ומקורות לשטחים עיקריים אחרים תיחשב כסטייה ניכרת כמשמעה בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

הערה (2): היקף שטחי השירות העל-קרקעיים יכלול ממ"דים, מסדרונות, לובי, קומת ביניים (הכוללת מחסנים דירתיים), קומה מפולשת, חניון אופניים ועגלות, פירים ואזורים טכניים, חדר אשפה, חדרי מחזור אשפה, מאגרי מים הקשורים במכלול הבנייה הירוקה וחלל רב תכליתי לדירי הבית בהיקף עד 6,000 מ"ר.

7882

**6 הוראות נוספות**

**6.1 נספח בינוי מחייב חלקית**

- א. עיצובו האדריכלי של מגדל המגורים יהיה בהתאם לנספח הבינוי המחייב חלקית של תכנית זו כמפורט בסעיף 4.1.2.
- ב. כל שינוי יחייב אישור מהנדס העיר.

**6.2 נספח חניה מנחה**

- א. נספח החניה הינו מנחה למעט מיקום הגישה לחניון שהוא מחייב.

**6.3 תשתיות**

- א. כל קווי החשמל התקשורת המים והביוב בשטח התכנית לרבות החיבורים לבתי המגורים יהיו תת קרקעיים
- ב. 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

**6.4 תנאים להוצאת היתר בנייה**

- א. תוגש "תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי" בקני"מ 500:1 לפחות לאישור אדריכל העיר. תכנית זו תכלול את תחום התכנית הראשית וכן דרכים ושטחים ציבוריים גובלים עפ"י הוראת אדריכל העיר. "תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי" תקבע מפלסי פיתוח ושלבויות פיתוח כחלק ממכלול רובע "מגדלים בשדרה", מפלסי כניסה קובעת, גבהים, כל חזיתות המבנה, מתקנים ואופן הסתרתם, פירוט חומרי גמר, גדרות, גינות ופיתוח, מי נגר ותשתיות. כמו כן, "תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי" תבחן ותשלב אמצעים למיתון רוחות בגובה פני הקרקע.
- ב. בנייה ירוקה (בנוסף לאמור בסעיף 4.1.2 א'):
  - 1. פיתוח המגרש יעשה ע"י צמחיה חסכונית במים ע"פ רשימה מומלצת של משרד החקלאות.
  - 2. כמות מקומות החניה לאופניים במסגרת מפלס הכניסה של קומת הקרקע יהיה לפחות עבור 70% מכמות יחידות הדיור.
  - 3. יוגש פתרון לאגירת מי מזגנים ומי נגר עילי ושימושם להשקיה.
  - 4. יוצג פתרון לחסכון באנרגיה ולהצללה בהתאם לתקן 5281.
  - 5. במרתפים תעשה הכנה להטענת רכב חשמלי ע"פ מפרט עיריית חולון שיהיה תקף בעת הוצאת ההיתר.
- ג. בשלב הגשת בקשה להיתר מחוייב היזם להחל בתהליכים מקובלים לקבלת תו התקן 5281 ולהתאים את התכנון המפורט לדרישות התקן.
- ד. לעת הוצאת היתר בנייה תבחן הוועדה המקומית את המטרדים העלולים להיווצר מהמערכות הטכניות של המבנה ותקבע את האמצעים לצמצומם.

**6.5 גמישות עקב שינוי בתכנון גובל**

במידה ויתוכננו שינויים בפיתוח הגובל, בדגש על מפלסי הקרקע בשדרה הראשית, ניתן באישור מהנדס העיר להוסיף קומת ביניים שנייה בחלל קומת הקרקע, להתיר תוספת גובה של 3 מ' לגבהים המצויינים בתכנית זו ולאפשר בניית גשרון להולכי רגל מהשדרה אל קומת הביניים, ובתנאי שמפלס הכניסה הראשי לקומת הקרקע יהיה עפ"י האמור בסעיף 4.1.2.4 ב'.

**6.6 הגבלות בגין בטיחות טיסה תמ"א/2/4 נמל התעופה בין גוריון**

1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א/2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן-גוריון (להלן התמ"א). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או ינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית מפורטת או מתארית עפ"י תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. תנאי למתן היתר בנייה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
3. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה יתואם בזמן היתר הבנייה, עם רשות התעופה האזרחית.

**6.7 יחס לתכניות תקפות**

במידה ותתגלנה סתירות בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות תקבענה הוראות תכנית זו למעט האמור בסעיף 6.6.

**6.8 רישום שטחים ציבוריים**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית..

**6.9 ניהול ע"י חברת תחזוקה**

תוקם חברת תחזוקה שתנהל ותיתן שרותי אחזקה על השטחים המשותפים בהתאם להסכמים עם בעלי הדירות ובהתאם לתקנות בית משותף.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

תנאי להוצאת היתר בנייה ל-160 יח"ד האחרונות מתוך הסך הכולל של יח"ד הכלולות בתכנית זו ובתכנית ח/501, צפונית לרח' גולדה מאיר, תהיה הרחבת רח' פיכמן לארבעה נתיבים לכל אורכו.

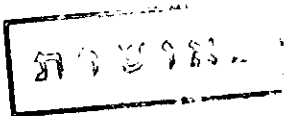
**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער למימוש תכנית זו: 10 שנים.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	אד"ר מימי פלג מהנדסת העיר לואיס	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון			מגיש התוכנית
	לואיס אד"ר מימי פלג מהנדסת העיר	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עיריית חולון			בעלי עניין בקרקע
				פרטיים כאמור בסעיף 1.8.3	
25.1.2010		אלונים גורביץ' ארכיטקט בוני ערים אלונים גורביץ' אורכלים בוני ערים חזאל הנגור 3 תל-אביב	024841900	עדו אלונים	עורך התכנית





**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן <sup>(2)</sup>
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	מספר התוכנית		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

א. ש. י. ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____ בינוי, תנועה		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup>	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה עדו אלונים, מספר זהות 24841900,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ח/562 ששמה מגדל מגורים בשדרה, חולון (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 00107301
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 

שם היועץ תחום מומחנותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_

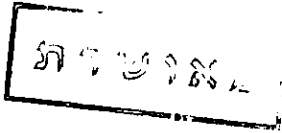
ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

**אלונים גורביץ'**  
אדריכל/מנהל ערים  
שמואל הנגיד 3 תל-אביב

חתימת המצהיר

10/10

תאריך



**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 2.3.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

דיאמנט ליברמן מדידות  
(מ.א.) (2008) ב"מ

חתימה	497 מספר רשיון	שם המודד המוסמך
-------	-------------------	-----------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 19.1.10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

דיאמנט ליברמן מדידות  
(מ.א.) (2008) ב"מ

חתימה	497 מספר רשיון	שם המודד המוסמך
-------	-------------------	-----------------

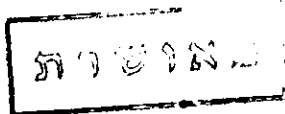
(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך
-------	------------	-----------------

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.



**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
96/ח	הפקדה	969	1.11.1962

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

מדינת ישראל  
אגף אזורי שלות  
1-0-02-2010  
הונק בל  
לטיפול