

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ח/582

שם תוכנית: "פרימיום סנטר"

מחוז: תל אביב  
מרחב תכנון מקומי: חולון  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

ועדה המשנה לתכנון ולבניה-חולון.

שם התכנית: ח-582  
 תוכנית מס' ח/582 (ג') לחוק  
 סעיף 108 (ג') לחוק

תאריך: 10.6.2013  
 ישיבה מס' 1140

מזכיר הועדה: [חתימה]  
 יו"ר הועדה: [חתימה]

תאריך: 8.7.13

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

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' ח/582  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 (ג) לחוק

גילח ארנון  
 יו"ר תועדה המחוזית  
 23.07.2013

**מאושרת**

1982 - 1983  
1982 - 1983

1982 - 1983  
1982 - 1983  
1982 - 1983  
1982 - 1983

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

"פרימיום סנטר"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
582/ח	מספר התוכנית	
11.47 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
24.06.13	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• ועדה מחוזית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**מאושרת**

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חולון

קואורדינטה X 181,375  
קואורדינטה Y 658,125

מצפון מערב רח' המלאכה,  
מדרום מערב רח' המשביר,  
מדרום מזרח רח' הצורף,  
מצפון מזרח חלקות 28-29.



**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית חולון

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות תל אביב - יפו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב חולון

שכונה רחוב מספר בית אזור התעשייה המשביר 1

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6784	מוסדר	חלק מהגוש	30	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים** לא רלוונטי.

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
232/ח	16-13

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי.

**מאושרת**

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22/12/2011	6346	על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות המאושרות, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	ח/499/א
23/04/58	596			ח/1
22/01/70	1595			ח/37
24/06/82	2829			ח/4/1
21/05/86	3330			ח/א4/1
22/03/88	--			3/40/36
30/07/89	3683			ח/232
17/05/98	4644			ח/15/1
26/06/08	5824			ח/23/1
10/06/12				תמא/3/38
16/08/07	5704			תמא/א 1/38
14/04/05	--			תמא/38
12/08/10	6121	תמא/ב/4/34		
15/07/03	5206	תמא/34		
04/08/94		תמא/18		
25/05/1997	4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה, לרבות הגבלות בניה לגובה	כפיפות	תמ"א 2/4
29/03/73	1907	על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות המאושרות, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	ח/201
21/10/71	1768			ח/204
16/10/52	255			תג"פ/א/284 שלב ב'

להלן "התכנית הראשית".

**מאושרת**

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורד המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ברעלי לויצקי	24/06/13	---	14	---	מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכלים ובוני ערים	24/06/13	1	---	1:500 1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
		בע"מ (1989)	24/06/13	1	---	1:500	מנחה	נספח בניני

כל מסמכי התוכנית 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 המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

**מאושרת**

תכנית חוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 14

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם / רשות מקומית	שם ומספר תאגיד / שם / רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
michalk@carmit.co.il	03-9637062	054-6757580	03-9637061	ההגנה 25 ראשון לציון	לגובה נכסים בע"מ.	לגובה נכסים בע"מ.					

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם / רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
michalk@carmit.co.il	03-9637062	054-6757580	03-9637061	ההגנה 25 ראשון לציון	לגובה נכסים בע"מ.	לגובה נכסים בע"מ.				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
michalk@carmit.co.il	03-9637062	054-6757580	03-9637087	ההגנה 25	511290322	לגובה נכסים בע"מ.					
				ראשון לציון	513791723	לינטל נכסים בע"מ.					
				75706	512336967	קולור גיטיקס בע"מ.					
					510820368	ארתור נכסים בע"מ. (1979)					

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
blk@blk.co.il	03-6123050		03-6123040	תובל 11 רמת-גן		ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים (בנוי ערים בע"מ. (1989)	25968	4-5059894-0		קובי לויצקי	אדריכל
ddc_il@yahoo.com			03-9417011	החומה 12 ראשלי"צ			365			מורד מוסמך דיאמנט אברהם	מודד

**מאושרת**

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 14

**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.	

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**

שינוי ייעוד מגרש מאזור תעשייה לייעוד מסחר ותעסוקה והגדרת השימושים המותרים בו, כחלק ממתחם תעסוקה אשר יפתח ויחזק את אזור התעשייה של חולון כאזור תעסוקה מגוון. זכויות הבניה אינן משתנות ותהיינה בהתאם לתכנית מאושרת ח/4. סך כל השטח העיקרי בתכנית הינו 150%.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי ייעוד מאזור תעשייה לאזור מסחר ותעסוקה.
- ב. קביעת התכליות המותרות במגרש.
- ג. שינוי במסי הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת, מ-3 קומות ל-5 קומות הכוללות: קומת קרקע, 3 קומות וקומת גג חלקית.
- ד. קביעת שטח עיקרי של 955 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת ומבלי לשנות את סך כל השטח העיקרי המותר לבניה בתכנית; 17,205 מ"ר.
- ה. הרחבת רח' המשביר וביטול הפקעה לדרך ברח' המלאכה בהתאם לתכנית המתאר ח/499א המאושרת.
- ו. שינוי בקווי בנין בהתאם לתכנית המתאר המאושרת ח/499א.
- ז. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית.

**מאושרת**



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 11.47

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		17,205	---	17,205	מ"ר	מסחר ותעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

**מאושרת**

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
101	201		
		101	מסחר ותעסוקה
		201	דרך מאושרת
		202	דרך מוצעת

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.

**3.2 טבלת שטחים**

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מ"ר	אחוזים	יעוד
	מ"ר	יעוד				
97.93	11,232	מסחר ותעסוקה	11,294	11,294	98.5	אזור תעשייה
0.25	29	דרך מאושרת	---	---	---	דרך מאושרת
1.82	209	דרך מוצעת	176	176	1.5	דרך מוצעת
100	11,470	סה"כ	11,470	11,470	100	סה"כ

**מאושרת**

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 9 מתוך 14

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>שם ייעוד: מסחר ותעסוקה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליון שימושים מסחריים, לרבות בתי קפה, מסעדות, בנקים, חדר כושר ומכוני בריאות, ספא וכד', תעשייה עתירת ידע ומשרדים.
ב.	גלריות/יציעים – לאחסנה עבור השימושים בקומת הקרקע.
ג.	בשאר הקומות - שימושי משרדים, מרפאות, סניפי בנק, חדר כושר ומכוני בריאות, ספא וכד', תעשיות לא מזהמות, תעשיות עתירות ידע, וכל שימוש נוסף הנלווה לשימושים הנזכרים לעיל.
ד.	בקומות המרתף – (1) שטחי שירות, אחסנה, חניה. (2) מסחר, כמפורט בסעיף 4.1.1 א'.
4:1.2	<b>הוראות</b>
א.	זכויות בניה - תהיינה כמפורט בטבלה בסעיף 5. יותרו שימושים עיקריים בקומת המרתף העליון, בשטח של עד 955 מ"ר.
ב.	קומת המרתף העליון תכלול פתרונות אורור כגון חלונות ויטרינה, פירי אורור ושחרור עשן.
ג.	קווי בנין – יהיו כמסומן בתשריט.
ד.	תותר הקמת יציעים בקומת קרקע בשטח של עד 20%, ע"פ הוראות סעיף 9 בתכנית ח/4/1.
ה.	רוחב המדרכה בהיקף התכנית יהיה 5 מ' לפחות, בהתאמה לתכנית ח/499/א. ככל שלא תיבנה תוספת הזכויות במגרש או החניון התת הקרקעי, או מהנדס העיר לא דרש את הרחבת המדרכה בגלל ראיית המרחב הציבורי – לא יידרש רוחב מדרכה של 5 מ'.

4.2	<b>שם ייעוד: דרך</b>
4:2.1	<b>שימושים</b>
	ע"פ ח/1 על תיקוניה.
4:2.2	<b>הוראות</b>
	לא רלוונטי.

**מאשרת**

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מירבי		תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת הקובעת			מעל לכניסה לקובעת	שטחי בניה	שטח בניה	עיקרי שרות				עיקרי שרות
5	5	5	2	(1) 5	50	427	47,983	20,646	955	(3) 10,132	(2) 16,250	11,232	101	מסחר ותעסוקה

הערות:  
 (1) 5 קומות הכוללות: קומת קרקע, 3 קומות וקומת גג חלקית. בטסף, תותר בניית קומת גלריה במגן שטחי הבניה המותרים.  
 (2) סך כל השטח העיקרי בתכנית הינו 150%.  
 (3) מתוכם 3,250 מ"ר עבור יציע בקומת הקרקע.

**מאושרת**

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 14

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס הועדה.
- ב. תנאי להתרת שימושים עיקריים בתת הקרקע:
- 1) תנאי להתרת השימוש בחללים התת קרקעיים לתכליות שימושים עיקריים, הוא מיגון החללים הללו, מפני חדירת מזהמים מגזי קרקע, וכן מיגון קומות הקרקע שיהיו במגע עם האדמה. הדבר יבוצע עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 2) מיגון החללים התת-קרקעיים יבוצע באחד משני האופנים הבאים, או בכל שיטת אחרת, ובתנאי שתהיה מקובלת על המשרד להגנת הסביבה:
- 2.1. הפרדה באמצעות תעלה לעומק של כל דפנות הקומה בה מבוקש השימוש העיקרי, תוך שמירת מרחק מינימלי של חצי מטר בין המבנה לקרקע, וכן ביצוע מיגון באמצעות יריעת HDPE בעובי 2.5 מ"מ או התזת LIQUID BOOT. התעלה תמולא בחומר שיאפשר מעבר חופשי של אוויר בה (דוגמת חצץ) ותכיל תעלות אוורור אנכיות פתוחות במרווחים של כל 10 מטרים לפחות.
- 2.2. יישום תכנית פתחים לכל שטח חלל המרתף בו מתוכנן השימוש העיקרי (לדוגמא באמצעות רפרפות מתכת בעלות מצב פתוח קבוע). הפתחים יהיו פתוחים לאוויר החיצוני 24 שעות ביממה במשך 7 ימים בשבוע.
- 3) לחילופין, ניתן לבצע 3 סדרות נוספות של בדיקות גזי קרקע ברזולוציה גבוהה יותר בהפרש של 3 חודשים האחת מהשנייה ובחינת הממצאים מול ערכים מבוססי סיכון מקומי שיפותחו בהערכת סיכונים לקרקעות, שתבוצע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 4) עם תום עבודות המיגון, יש לבצע בדיקת אוויר תוך מבני, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. אישור על ביצוע המיגון, בחתימת מהנדס, שיוגש ויאושר ע"י היחידה הסביבתית תולון, יהווה תנאי להתרת השימוש.
- בנוסף, יש לבצע ניטור מזהמים בחללים תת-קרקעיים, בשלוש השנים הראשונות לאחר אכלוס המבנה.
- 5) ביצוע קידוח ניטור בשטח התכנית ע"פ הנחיות ובתיאום עם רשות המים.
- ג. תנאי לקבלת היתר בניה לשטחים העיקריים מעל קומת המסחר הקיימת (תוספת הבניה במגרש) ו/או הרחבת החניון התת קרקעי יהיה ביצוע הרחבת המדרכה ל- 5 מ' בהיקף התכנית, כמפורט בסעיף 4.1.2 ה'.

**6.2. חניה**

- א. החניה בתחומי המגרש תנוהל כחטיבה אחת ללא הצמדה קניינית של מקומות החניה.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- ג. כל בניה נוספת תעשה בכפוף לעמידה בתקני החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ד. למרות האמור לעיל, ככל שתקני החניה יפחתו, אזי ניתן יהיה לבצע בניה נוספת גם ללא תוספת של שטחי חניה ובלבד שהבניה החדשה והבניה הקיימת, יחדיו, תעמודנה בתקני החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה לבניה חדשה.
- ה. במידה וידרשו תניות נוספות ניתן יהיה להסב את השטח העיקרי במרתף לטובת חניה.

**מאושרת**

**6.3 פיתוח**

- א. יבוצעו נטיעות עצים לאורך המדרכות ובתחום המגרש, בתיאום עם האגף לגנים ונוף בעיריית חולון. השלמת ביצוע הנטיעות תהיה תנאי לתעודת גמר.
- ב. פיתוח והרחבת המדרכה בהיקף התכנית יעשה בתיאום עם האגף לגנים ונוף בעיריית חולון.

**6.4 זיקת הנאה**

ככל שתבוצע הרחבת המדרכות בהיקף המגרש כמפורט בסעיף 4.1.2 ה', תירשם זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין, ע"פ המסומן בתשריט (באזור המסומן בפסים ירוקים).

**6.4 הוראות בנושא עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבניוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.5 ניקוז משמר נגר**

מי הנגר העילי יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

**6.6 הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4****תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.**

- א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון וכפי שמופיע בתשריט מצב מוצע.
- ג. הקמת עגורנים ומנופים, העולים לגובה מעל +5 מעל פני הקרקע, בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

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

לא רלוונטי.

**7.2 מימוש התוכנית**

מימוש התכנית יהיה מייד עם אישורה.

**מאושרת**

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: לגובה נכסים בע"מ.	לגובה נכסים בע"מ	2/7/13
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובנוי ערים (1989) בע"מ.	ברעלי לויצקי כסיף	3.07.13
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: לגובה נכסים בע"מ.	לגובה נכסים בע"מ	2/7/13
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: לגובה נכסים בע"מ.		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: לינטל נכסים בע"מ.		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: קולור גינטיקס בע"מ.		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: אלתירא נכסים (1979) בע"מ.		מספר תאגיד:

אלתירא נכסים בע"מ  
 קולור גינטיקס בע"מ  
 לינטל נכסים בע"מ  
 ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובנוי ערים בע"מ

**מאושרת**