



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-0170266

ח-610 מגורים רח' ברקן 17 פינת רח' חזית חמש

מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי חולון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 505 0170266  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 16-3-14 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענת אישור שר  
 התכנית נקבעה טענת אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

7.2

## דברי הסבר לתכנית

במגרש 2 מבנים הכוללים 44 יח"ד כל אחד ב- 11 קומות ושטח מסחרי בקומת הקרקע. בין קומת המסחר והמגורים מפרידה קומה מפולשת. במרוצת הזמן הפכה הקומה המפולשת למטרד לדירות המגורים. בקומה זו מוצאים דרי-רחוב מקום ללינת לילה, ערמות האשפה נערמות ללא אפשרות לשלוט בהן וגורמים שליליים מוצאים מקום לסחר מפוקפק. התכנית מציעה לבנות את קומת העמודים המפולשת ולהוסיף 8 יח"ד בנוסף ל 88 הקיימות. הפתרון המוצע עומד בקנה אחד עם המדיניות להגדיל את היצע הדירות כדי לפתור את מצוקת הדיור הקיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית  
 ח-610 מגורים רח' ברקן 17 פינת רח' חזית חמש

מספר התכנית 505-0170266

1.2 שטח התכנית 3.590 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חולון

קואורדינאטה X 177700

קואורדינאטה Y 659775

1.5.2 תיאור מקום רחוב ברקן 17 פינת רח' חזית חמש.

בצפון - רח' ברקן, במערב - רח' חזית חמש, בדרום-חניה ציבורית, במזרח- שטח ציבורי פתוח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	ברקן	17	

שכונה תל גיבורים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6996	מוסדר	חלק	174	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ח/מק/29 א	604

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189		כפיפות	תמא/10/ד/10
23/04/1958		0	תכנית זו כפופה לתכנית, למעט השינויים המוצגים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית תגברנה הוראות תכנית זו.	שינוי	ח/1
17/05/1998	3571	4644		כפיפות	ח/1/15
26/06/2008	3637	5824		כפיפות	ח/1/23
21/06/1982		2829		כפיפות	ח/1/4
30/07/1989		3683		כפיפות	ח/1/8
16/08/1979		2559	תכנית זו כפופה לתכנית, למעט השינויים המוצגים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית תגברנה הוראות תכנית זו.	שינוי	ח/144
24/07/2008	4123	5835	תכנית זו כפופה לתכנית, למעט השינויים המוצגים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית תגברנה הוראות תכנית זו.	שינוי	ח/מק/29/א
17/03/1983		2904	תכנית זו כפופה לתכנית, למעט השינויים המוצגים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית תגברנה הוראות תכנית זו.	שינוי	ח/144/ב
23/04/2001		4980	תכנית זו כפופה לתכנית, למעט השינויים המוצגים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית תגברנה הוראות תכנית זו.	שינוי	ח/מק/29

הערה לסבלה:

להלן: "התכנית הראשית"

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יונה הלפרין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יונה הלפרין		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	05/08/2015	יונה הלפרין	17/04/2013	1		מנחה	בניוי
לא	חתום להפקדה	05/08/2015	יורם בש	17/04/2013	1		מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתום להפקדה	05/08/2015	יונה הלפרין	06/09/2014		1:500	מחייב	מצב מאושר

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אליאב חב' לפיתוח ולקבלנות בע"מ	תל אביב- יפו	דיונגוף	253	03-5441773	03-5465459	eliav@eliav.co.il		

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אליאב חב' לפיתוח ולקבלנות בע"מ	תל אביב- יפו	דיונגוף	253	03-5441773	03-5465459	eliav@eliav.co.il

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			אליאב בע"מ באמצעות יפוי כח בלתי חוזר מחברת סוויסל	תל אביב- יפו	דיונגוף	253	03-5441773	03-5465459	
בעלים			אליאב חב' לפיתוח ולקבלנות בע"מ	תל אביב- יפו	דיונגוף	253	03-5441773	03-5465459	eliav@eliav.co.il
בעלים			לירמית הודסה וקבלנות בע"מ	תל אביב- יפו	דיונגוף	253	03-5441773	03-5465459	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אלאב בעימ ולירמית בעימ באמצעות יפוי כוח בלתי חוזר מתב' סוויסל השקעות בעימ שמכרה וכוותיה לחב' אלאב בעימ ולחב' לירמית בעימ

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	יונה הלפרין	24421	גברין אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	קהילת סופיה	43	03-6486462	03-6486460	yonah@gavri n.co.il
מתכנן תנועה והניה	יועץ תחבורה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	y_basch@za hav.net.il
מודד	מודד	אריק נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

לשפר את איכות הבינוי והתכנון של הבנין ע"י סגירת הקומה המפולשת המהווה מטרד. הוספת 8 יח"ד, 4 יח"ד בכל מבנה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת מספר יח"ד ע"י תוספת 8 יח"ד, סה"כ 96 יח"ד.
- ב. קביעת תוספת שטחי בניה עבור 8 יח"ד הנוספות: עיקרי- 800 מ"ר ושרות - 150 מ"ר.
- ג. קביעת הוראות והנחיות בנייה לתוספת של 8 יח"ד בקומה המפולשת שמעל לקומת המסחר.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3.59

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תוספת שטח ל-8 יח"ד זהות לקיים בקומות מעל	96		+8	88	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	9,021		+800	8,221	מ"ר	מגורים (מ"ר)
ללא תוספת שטח	809.2			809.2	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	701
שטח פרטי פתוח	901

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	2,943.57	82.04
שטח פרטי פתוח	644.53	17.96
סה"כ	3,588.1	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	2,943.57	82.04
שטח פרטי פתוח	644.53	17.96
סה"כ	3,588.1	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.1.1	שימושים
	בהתאם ל"תכנית הראשית"
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בהתאם ל"תכנית הראשית"
<b>4.2</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתוכנית הראשית.
4.2.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות שטח הבניה יהיה בהתאם לטבלה 5. השטח העיקרי לכל יח"ד 100 מ"ר.
ב	גובה מבנים /או בטיחות סיסה 12 קומות מגורים מעל לקומה מסחרית מצב קיים ע"פ תוכנית ראשית.
ג	קווי בנין קווי הבנין לרחוב חזית חמש ולרחוב הברקן 5 מ'. קו בנין צידי 7 מ' ללא שינוי מהתכנית הראשית.
ד	הוראות בינוי בהתאם ל"תכנית הראשית" פרט לשינוי המוצע בתכנית הכולל תוספת 8 יח"ד שתכסיתם תהיה זהה לקונטור הקומה מעל. תוספת יח"ד תותר בקומה המפולשת הקיימת מעל לקומה המסחרית בלבד. בקומת הכניסה יתווסף שימוש של חדרי עגלות ואופניים לרווחת הדיירים.
ה	מרתפים גודל המרתפים והשימושים המותרים יהיו ע"פ ח- 15 /1 על תיקוניה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

עלויות גג (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לבניסה הקובעת	מעל הבניסה הקובעת		
5	5	7	7	7	96	0	3000	3590	מגורים ומסחר
(3)			13			(2)	(1) 9830.2		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) סה"כ בבנין: 9830.2 מ"ר.

מתוכם: 9021 מ"ר מגורים, 809.2 מ"ר מסחר.

סה"כ תוספת: 800 מ"ר למגורים..

(2) עפ"י תכנית ח-1/15.

(3) עי"פ "התכנית הראשית".

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תכנית בינוי</b>
	נספח הבינוי יהיה מנחה.
<b>6.2</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	תוספת הבניה תבוצע על פי הנחיות הבניה הירוקה שתחוייב באותה עת ע"י הועדה המקומית.
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>תשתיות ופיתוח הנדסי : כל התשתיות יהיו תת קרקעיות, קווי החשמל יהיו על פי הנחיות חברת החשמל לישראל.</p> <p>סילוק אשפה : בהתאם להוראות מנהל הפרוייקטים הסביבתיים של עיריית חולון.</p> <p>מים ותברואה : בהתאם לאישור מחלקת המים, תברואה ואיכות הסביבה של עיריית חולון ובהתאם לדרישות מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p>
<b>6.4</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	השטח הציבורי יירשם בטאבו כשטח משותף.
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>שיפוץ מבואות הכניסה לבניינים וביצוע בקומת הכניסה חדרי עגלות ואופניים לרווחת הדיירים.</p> <p>תשמר גישה לדיירי הבניין למערכות התשתית הקיימות בקומה המפולשת.</p> <p>שיפוץ החזיתות המסחריות.</p> <p>יוגש נספח שיפוץ המבנים לשביעות רצון מהנדסת העיר. הנספח יכלול הדמייה המפרטת את אופן החיבור בין הקומה החדשה לקומת המסחר ולקומה שמעליה(חומרי גמר, תפרי חיבור, מסה וכו'),</p> <p>כמו כן יכלול הנספח תוכנית פיתוח למרחב הציבורי במגבלות המצב הקיים ובהתייחס לשילוט בחזיתות החנויות(טיפול בצמחיה בשטחי הגינון במרחב הציבורי), ולשביעות רצון מהנדסת העיר.</p>
<b>6.6</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
	<p>נספח התנועה יהיה מנחה בנוגע להסדרי תנועה וחניה, למעט לעניין הגישות למגרשים שלגביהן יהיה מחייב.</p> <p>תקן החניה יהיה 1.1 : 1 לדירות עד 120 מ"ר .</p> <p>תקן החניה יהיה 1:33 לדירות מעל 120 מ"ר .</p> <p>מספר מקומות החניה במגרש בהתאם למצוין בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה ובאישור אגף התנועה בעיריה.</p> <p>החניה תהיה בחניון על קרקעי ובשני מרתפי חניה ללא שינוי למצב הקיים/בהתאם לתוכנית הראשית.</p>

## **7. ביצוע התכנית**

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	שלבי ביצוע	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

תוך עשר שנים מיום אישור התכנית כחוק

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: אליאב חב' לפיתוח ולקבלנות בע"מ 510392202	סוג: תאריך: 13/07/16	שם: חתימה:
יוזם	שם ומספר תאגיד: אליאב חב' לפיתוח ולקבלנות בע"מ 510392202	סוג: תאריך: 13/07/16	שם: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: אליאב בע"מ באמצעות יפוי כח בלתי חוזר מחברת סוויסל 511865578	סוג: בעלים תאריך: 13/07/16	שם: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: אליאב חב' לפיתוח ולקבלנות בע"מ 510392202	סוג: בעלים תאריך: 13/07/16	שם: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: לירמית הנדסה וקבלנות בע"מ 510886674	סוג: בעלים תאריך: 13/07/16	שם: חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: יונה הלפרין גברין אדריכלים בע"מ 510878184	סוג: עורך ראשי תאריך: 12.7.16	שם: חתימה: