

מרחב תכנון מקומי - חולון

תכנית מס' ח/195 - קטע רח' אילת - פינת דב הוז

שנוי לתכנית מתאר חולון ח-1 על תיקוניה

תכנית לאחוד וחלוקה

מחוז:

חל-אביב

נפה:

חל-אביב-יפו

ועיר:

חולון

שם התכנית:

תכנית זו תיקרא - תכנית מס' ח/195, קטע רח' אילת פינת שד' דב הוז שנוי לתכנית מתאר חולון מס' ח-1 על תיקוניה.

תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הערוך בק.מ. 1:500, המצורף לתכנית זו ("להלן התשריט") והכולל:

גוש: 7162; חלקות 132 - 143; 172 - 181.

שטח הקרקע:

ש ו נ י ס

יזום התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חולון.

מתאר התכנית:

מיכאל בר, אדריכל וכונה ערים.

1. שטח התכנית:

12,869 מ"ר.

2. מטרת התכנית:

קביעת איזור מגורים ד/2, הרחבת דרכים, בניית בתים עם קיר משותף וקביעת שביל להולכי רגל.

3. רשימת המגרשים לבניה עם קיר משותף:

זוגות

קבוצות

177-176	143-142	134-133-132
179-178	173-172	138-137-136-135
181-180	175-174	141-140-139

גוש 7162, חלקות

4. עיצוב ארכיטקטוני אחיד: הבונים חייבים להכין תכנית בנוי לחזית משותפת לזוגות, או קבוצות, המגרשים המיועדים לבניה עם קיר משותף. גובה מפלטי התקרות בבתים עם קיר משותף חייב להיות אחיד. הועדה המקומית רשאית לחייב את הבונים לבנות בניניהם לפי תכנית בנוי אחידה לזוגות או קבוצות המגרשים לפי חזית משותפת.

5. על שטח התכנית תחולנה כל ההוראות שבתכנית מתאר של עיר חולון, כפי שתוכנן מזמן לזמן.

6. התווית הדרכים החדשות והשבילים תהיה כפי שמסומן בתשריט המצורף.

7. השטחים המיועדים לדרכים חדשות ושבילים, יירשמו ללא תמורה על שם עירית חולון.

8. לוח הבניה: לגבי כל איזור תחולנה ההוראות להכאות הרטומות בצדו של האיזור.

מדינת ישראל  
הועדה המחוזית  
לבניה ויזום ערים  
מח' חל-אביב

הערות	קו בנין			גובה הבנין	אחוזי בניה מותר	שטח מינימלי של המגרשים	מספרי החלקות	צבע או סימון	מיון
	צדדי	אחור	חזית						
מבנה עזר אסור מחוץ לבנין	0 או 3	5	כפי שמסומן בתשריט	4 קומות (בחזית קומת הקרקע חנויות)	33% לקומה	370	142; 143 -172 179	טיינה טבעית וקו סגול בחזית	מגורים ד' מגורים חנויות
"	"	"	"	6 קומות על קומת עמודים מפולשת	סה"כ שטח הבניה בכל הקומות 150%	340	-132 141	טיינה טבעי עם סימון משיבצות אלכסון- ניות בצבע כתום	מגורים 2/ד'

בכל מקרה שהדבר נראה כרצוי וחשוב - יהיה בסמכותה של הועדה המקומית להרשות ו/או לחייב את הבונים לבנות קומת עמודים מפולשת. קומת עמודים מפולשת תהיה מיועדת לחניית כלי רכב של דיירי הבתים.

10. הסמכות להחיר ו/או לחייב להקמת בנינים על קומת עמודים מפולשת תהיה בתנאים הבאים: -

א. גובה קומת עמודים מפולשת במרכז המגרש מן הרצפה עד לתקרה, יהיה לא יותר מ- 2.20 מטר. פני הרצוף של רצפת קומת העמודים המפולשת לא יהיה גבוה מ- 25 ס"מ מעל פני המדרכה, מול מרכז המגרש. התקרה של קומת העמודים מפולשת, תהיה שטוחה, ללא מפלסים או קורות בולטות כלפי מטה.

ב. באיזור מגורים 2/ד', מעל קומת עמודים מפולשת, מותר יהיה לבנות 6 קומות למגורים. גובה כל קומה, כולל עובי תקרה - לא יעלה על 3 מטרים. לא תהיה יציאה על הגג של הקומה העליונה. הגג העליון יהיה שטוח, יצוק מבסוץ ועליו לא תהיינה שום בליטות או מבנים. במקרה של סדור מעליה בבנין - רשאית הועדה המקומית להחיר סידור חדר מכונות על הגג העליון של הבנין וסדור גישה אליו.

מדינת ישראל  
ועדה המחוזית  
לבניה ותחבורת ערים  
מח' ירושלים

ג. קומת עמודים מפולשת תהיה פנויה מכל מבנים, פרט לחדר המדרגות, פיר המעלית, סדור למחקני אשפה, גז, עגלות ילדים, משטח לייבוש כביסה וכד'.

ד. המקלט, חדר הסקה, חדר כביסה, מחסן לשמוש דיירי הבית בגודל 10.10 מ"ר מקסימום - יהיו תת-קרקעיים. הכניסה למחקנים הנ"ל תהיה בחדר המדרגות של הבית.

ה. קו בניה צדדי יהיה 3 מטרים לפחות, באם קו בניה צדדי אחד יהיה (בקיר משותף), לגבי המגרש השכן כמסומן בתשריט וכמפורט ברשימת המגרשים לבניה עם קיר משותף וקו בניה צדדי השני יהיה 3 מטרים לפחות. קו בניה בחזית המגרש יהיה כמסומן בתשריט וקו בניה אחורי לפחות 5 מטרים.

ו. הועדה המקומית לא תוציא היתר לבניה על קומת עמודים מפולשת לפני שנתאשרה תכנית לסדור חניית כלי רכב במגרש. בסמכותה של הועדה המקומית להתנות, כי תכנית החניה תהיה משותפת לטנים או יותר מגרשים, פרט לגבי מגרשים שעליהם חייבים לבנות קיר משותף. הועדה המקומית תדרוש סידור כניסות ויציאות של כלי רכב, סדור שעבוד הדדי בין המגרשים למעבר חופשי של כלי רכב, הריסת גדרות ומניעת הקמתם של גדרות וכו' באותם המקומות הנראים לועדה המקומית. כן יהיו חייבים בעלי הנכסים לרצף מדרכות ומשטחי חניה באספלט או בכל חומר אחר, לפי הוראות מהנדס העיר.

יתרת משטח המגרש (פרט לשטחי החניה והגישה אליהם) ישמש לגנון. תכניות הגנון יאושרו ויטודרו לשיעור רצונו של מהנדס העיר.

ז. תכנית החניה כנ"ל מאושרת ע"י מהנדס העיר, תהיה חלק בלתי נפרד מהתריט המצורף לרשיון הבניה. תנאי למתן רשיון לבנין כנ"ל יכולול סעיף לפיו אסור יהיה להשתמש בקומת העמודים מפולשת לכל מטרה אחרת מאשר לחניית כלי רכב של דיירי הבית.

ח. מרפסות. - שטח המרפסות בקומה של בנין לא יעלה על 30% משטח הבניה המותר. אסור להבליט מרפסות מעבר לקווי בנין צדדיים. מותר להבליט מרפסות בקווי בניה, בחזית 1.20 מ' מקו בנין, ומאחור 1.00 מ'.

ט. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית, לשנות, לגרוע או להוסיף תנאים לבניה על קומת עמודים מפולשת.

11. באיזור מגורים ד' עם חזית חנויות - יחולו הוראות הבאות:

בנוסף על הוראות התכנית הראשית:

א. גובה הבנין יהיה 4 קומות ובחזית קומת הקרקע חנויות.

ב. גובה החנות (מהרצפה עד לתקרה), לא יפחת מ- 3.20 מטר בנקודה הנמוכה ולא יעלה על 3.60 מטר בנקודה הגבוהה ביותר. פני הרצפה בחנות לא יהיו גבוהים מ- 25 ס"מ על פני המדרכה במרכז חזית המגרש.

ג. הקמת בנינים עם מפלסים שונים - אסורה.

ד. הקמת חנויות תורשה לאורך חזית החנויות, כמסומן בתשריט.

ה. בניית דירות בקומת החנויות: בקומת הקרקע יש להשאיר מעבר על 2 1/2 מטר לפחות בין החנויות ובין החלק האחורי של הבית בו מותר לבנות מגורים במסגרת החיצונית של הקומות העליונות.

ו. בחזית קומת החנויות, בשטח התכנית, ייבנה גגון שיבלוט 2 מטר מעל הבניה בחזית לתוך קו הבנין הקדמי. הגגון ייבנה בהמשך התקרה של קומת החנויות.

מדינת ישראל  
הועדה המחוזית  
לבניה ולתיכנון ערים  
נמח' תל-אביב

12. תקנות הבניה ביתר האיזורים, כמפורט בתכנית הראשית על חיקוניה.

13. תנאי למתן רישיון ותעודת גמר:

לא ינתן היתר לבנין בשטח התכנית, אלא אם החייב בעל הנכסים למלא אחרי התנאים שנקבעו ע"י הועדה המקומית. לא תנתן תעודת גמר, כל עוד לא יוחאס גובה הקרקע לגובה הכבישים הקיימים ויעשו הסדורים המואמים שנקבעו בתנאי הרישיון וכך למניעת שטפונות, בהתאם לדרישות מהנדס העירייה.

כתנאי נוסף למתן היתר בניה בשטח התכנית, יהיה כדלקמן: -

קיים על המגרש מבנה, חייב בעל הנכס להרשו עם קבלת רישיון בניה לקומת עמודים מפולשת. לאחר הריסת המבנה - תתן הועדה המקומית רישיון בניה ליתר קומת הבנין, בהתאם לתכנית.

14. הריסת בנינים:

כל בנין שהוא בניגוד לתקנות התכנית הנ"ל - יהרס לפי דרישה מאת הועדה המקומית ושיירי המפולת יטולקו ע"י בעלי הנכסים מהקרקע.

15. מס השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה מאת בעלי הנכסים מס-השבחה, בהתאם לסעיף 32 לפקודת בנין ערים 1936.

16. שום בנין לא יורשה מוחח לקווי חשמל קיימים. אין להקים שום בנין או בליטה של בנין (מרפסת) במרחק הקטן מ- 3 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב של קו החשמל, אם קו זה הוא בעל מתח גבוה או בינוני, או במרחק של 2 מ' - באם הקו הוא בעל מתח נמוך.

17. מים: מקור המים יהיה מרשת הספקת המים העירונית או של חברת מקורות. המים יחולקו לבתים באמצעות צנורות, בהתאם לדרישת שר הבריאות או בא-כחו המורשה לכך.

18. ביוב: שיטת הביוב תהיה באופן המניח את דעתו של שר הבריאות או בא-כחו המורשה לכך.

19. נענו: שיטת הניקוז תהיה באמצעות היעול.

20. אטמה: הרחפת האטמה תבוצע ע"י העירייה באמצעות שריפה או קבורה באדמה.

21. בצוע התכנית: תאריך משוער לבצוע התכנית במסך 5 שנים מיום אישורה.

חתימת מחבר התכנית: \_\_\_\_\_  
חתימת בעל הקרקע: \_\_\_\_\_  
חתימת היוזם: \_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-הולון. תכנית 195/ת.מ. 195	
תחילת בנין גזרת המקומית לתכנון ולבניה-הולון 17.5.70	תחילת בנין גזרת המקומית לתכנון ולבניה-הולון 1/70
והנחלת להקצירה לאזור הגזרת והמחוזות לתכנון ולבניה מחוז ה' אביב, בנתמס לטעמי 66 על חק התכנון והבניה מס' 10 - 1965.	
סגור העתק _____ מרץ 1972 תש"ל	
תאריך: _____	

תאריך: 1.1.72

סוגרית השנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז א-א"ג .....  
 מרחב תכנון מקומי ..... מועין  
 תכנית ..... מס' 195  
 הועדה המקומית בשיבתה ה ..... 122  
 מיום ..... 21.12.70 החליטה להפקיד את  
 התכנית המוצעת לעיל.  
 סגן מנהל .....  
 יושב ראש הוועדה ..... ד. דוניץ

ד. דוניץ תשל"ג 16. 6. 72

סוגרית השנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז א-א"ג .....  
 מרחב תכנון מקומי ..... מועין  
 תכנית ..... מס' 195  
 הועדה המקומית בשיבתה ה ..... 150  
 מיום ..... 13.12.70 החליטה לתת תוקף  
 התכנית המוצעת לעיל.  
 סגן מנהל .....  
 יושב ראש הוועדה ..... ד. דוניץ