

עבור לשכת חכנון - מחוז תל-אביב

6

4/7/51  
תכנית מוקדמת מס'

10/6/51  
תכנית מוקדמת מס'

מרחב חכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מס' ח/277

שינוי לתכנית מתאר ח/1 על כל תיקוניה

שם התכנית :

1. תכנית זו תקרא מרחב חכנון מקומי חולון, תכנית מתאר מס' ח/277, שינוי לתכנית מתאר ח/1 על תיקוניה.

תחולת התכנית :

2. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כזה בתשריט המצורף אליה (להלן: התשריט) הערוך בקנ"מ 1:1250 למצב מוצע ו-1:5000 למצב קיים, יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, בכל דבר הנוגע לתכנית ולתשריט.

המקום :

מחוז: תל-אביב;  
נפה: תל-אביב-יפו;  
עיר: חולון

גושים: 6017, 6018, 6019, 6780

חלקות: 65-258, 80-242, 76, 98-90, 66-88, 104, 102, 101, 277-281, 266-270, 106-111, 106, 293-296, 284-291, 154, 113-119, 303-331, 298-300, 19, 17, 245-276, 355-283, 280, 362-370, 395, 389-391, 168

שכונה: הבלוקונים, הארזים.

רחובות: משה שור, שד' ירושלים, ישעיהו, הנביאים, יחזקאל, עמוס, דבורה הנביאה, השופטים, ירמיהו, עזרא, נחמיה; אלישע, יואל, אבנר, יוחם; שמואל, דניאל, חגי, צפניה, עובדיה, מלאכי, חבקוק, נחום, מיכה, קהלת, זכריה, הגלעדי, אבשלום, יעל, גדעון, יפתח, ברק, שמשון, אהוד, חובב; חברון, צרעה, אשחאול, מנוח, בן-הלל;

שטח התכנית :

450 דונם בערך.

מינהל מוקדמי ישראלי  
מחוז ת"א  
דרך ס"ח 116 ת"א  
סמי חכנון ופחו

5. בעלי הקרקע :  
מינהל מקרקעי ישראל.
6. יזום התכנית :  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב חולון.
7. מגיש התכנית :  
מינהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התכנית :  
ש.ש. אדריכלים בע"מ  
שמואל שקד-דניאל שקד - אדריכלים ומתכנני ערים.
9. מטרת התכנית :  
א. קביעת איזור מגורים מיוחד במקום שטח לבנייני ציבור נבמגרש קולנוע גיל לשעבר);  
ב. קביעת דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים קיימות וקביעת שבילי גישה ציבוריים;  
ג. קביעת שטחים פרטיים פתוחים לאורך דרכים קיימות בשטחים אשר תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור. השטחים האמורים יונאו בחשבון לצורך חישוב אחוזי הבניה;  
ד. קביעת קוי בנין ואחוזי בניה עבור מרפסות השונה מהאמור בתכנית המתאר ח/1;
10. הועדה המקומית תהיה מוסמכת להוציא היתרי בניה בהתאם להוראות תכנית מתאר ח/1 על תיקוניה בתוספת ההוראות הבאות ::  
מרפסות:  
א. 1) באיזור מגורים א', ב'ו, ג' - תותר בניית מרפסות בשטח של 35% לקומה;  
2) באיזור מגורים ד' - תותר בניית מרפסות בשטח של 30% לקומה;  
ב. קוי בנין :  
1) קו בנין בחזית יהיה כמסומן בחשריט; לגבי שבילים - קו הבנין יהיה 4.0 מ';  
2) הבניינים הקיימים ליד שבילים בתחום מרווח הקטן מ-4.0 מ' - יהיו עפ"י קוי הבנין הקיימים. כל עוד לא מבוצע כל שינוי בבנין;

מנהל תכנון ופיקוח יעוץ  
שמואל שקד  
דרך ט"ח 116 ת"ת  
סניף תכנון ופיקוח

- ג. מחסנים :
- לא תותר הוספת מחסנים.
- ד. יציאות לגגות :
- תותרנה יציאות לגגות בהתאם לתכנית היציאות לגגות מס' ח/74 החלה על כל איזור חולון.
- ג. איזור מגורים מיוחד :
- באיזור זה (נבטח ו) ינתנו היתרי בניה רק לאחר שתאושר תכנית מפורטת הכוללת בינוי.
11. תקנות הבניה :
- איזור מגורים מיוחד -
- 1) באיזור זה תחולנה הוראות תכנון ובניה - כפי שחקבענה בתכנית מפורטת;
- 2) בתחום איזור זה יוקצו 2 מגרשים לבתי-כנסת, על מ"ר קרקע לכל בית-כנסת;
12. קוי בנין :
- קוי הבנין בתחום תכנית זו יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובכפוף להוראות תכנית המתאר ח/1. במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו. קו הבנין הקדמי המינימלי לרח' הנביאים ולרח' ישעיהו יהיה 3.0 מ'.
13. בינוי :
- הקוים המסמנים את הבניינים מראים על מגמת התכנון בלבד. מס' הקומות - בהתאם להוראות תכנית מתאר ח/1, למעט איזור מגורים מיוחד שעליו תחולנה הוראות תכנית מפורטת (נכאמור בסעיף 11 לעיל).
14. גודל המגרשים :
- על כל מגרש ומגרש מהמגרשים הכלולים באיזור מגורים א', ניתן יהיה לבנות 2 יחידות מגורים. על מגרשים ששטחם קטן מ-300 מ"ר, ניתן יהיה לבנות רק יחידת מגורים אחת (נדירה או קוטג').
15. שטחים ציבוריים :
- א. בשטח הציבורי הפתוח הגובל בכביש מס' 1 בחלק הצפון-מזרחי של התכנית, ינטעו עצים משני צידי הדרך;
- ב. הדרכים והשטחים המיועדים להרחבתן, שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשים לבנייני ציבור - יופקעו וירשמו ע"ש עיריית חולון - לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965;
- ג. יש למנוע כניסת כלי רכב מרחוב ישעיהו אל השטח הציבורי ומועדון הנוער דרך שבילי שכונת ארזים, וזאת ע"י הצבת עמודים בסוף השביל הגובל בשטח הציבורי הפתוח.

דרכים : .16

- א. לא ינותק המשך רח' 5 נרח' ירמיהו) עם רח' משה-שור לפני ביצוע החיבור המוצע עם רח' הנביאים - בגבול מגרש מס' 1, והרחבת רח' הנביאים בקטע המתחבר עם רח' משה שור. בצמתי הדרכים הנכנסות לאיזור התכנית עם הדרכים העורקיות שבסביבה (שד' ירושלים, רח' משה שור ודרך מס' 1) - תורחב דרך הכניסה מ-16 מ' ועד 19 מ' (לפי תכנון מפורט).
- ב. הוצאות הרחבת הכבישים כולל הקמת גדרות חדשים אם נפגעו, תהיינה על חשבון הועדה המקומית.

תנאי למתן היתר בניה : .17

לא ינתן היתר לבנין בית בשטח התכנית, כל עוד לא יותאם גובה הקרקע לגובה הכבישים המסומנים ויעשו הסידורים המתאימים שנקבעו בחנאי הרשיון וכן למניעת שטפונות - בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

תנאי נוסף למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה כדלקמן: .18

קיים על המגרש מבנה - חייב המבקש להרסו לפני קבלת היתר בניה לבנין חדש. - על בעל הנכס לשלב המבנה המוצע בצורה נאותה מבחינה ארכיטקטונית במבנים הסמוכים.

חניה : .19

לפי תקן חניה בחוק התכנון והבניה 1983 (התקנת מקומות חניה) - בתחום המגרשים.

כפיפות לתכנית : .20

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר חולון ח/1, על כל תיקוניה. התגלחה סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית המתאר - יכריעו הוראות תכנית זו. תחולתן של תכניות מס' ח/135, ח/160, ח/182 ותכנית שיכון ציבור ציבורי 3/40/4 על השטחים הכלולים בתכנית, תחנטל מיום שתכנית זו תקבל תוקף.

ביצוע התכנית : .21

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימות וחותמות

יש להגדירה עקרונית להכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוכסכות.

החלטנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות רדיקה רכינה להכנית או לפל בעל ענין אחר בשטח ההכנית כל עוד לא אדריכלית מחוז ת"א

חתימת בעל הקרקע:

למען הכר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בהכנית, אין בהחתימתנו על ההכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועמ"י כל דין, שכן החתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הפנונית.

חתימת יוזם ההכנית:

מינהל מקרקעי ישראל  
יו תל-אביב

תאריך: 29.5.91

מנהל מחוז תל אביב  
מחלקת שקד

חתימת מגיש ההכנית:

ש.ש., אדריכלים בע"מ שמואל שקד, אדריכל  
דניאל שקד, אדריכל  
רחוב מצדה 8, תל-אביב, / טלפון 23 12 23

חתימת עורך ההכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-חולון.

תכנית מס. ח. / 277

היתה בדיון בועדה המקומית לתכנון ולבניה-חולון בשיבתה מס. 15181 מיום 28.8.81

והוחלט להעבירה לאשרור הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב, בהתאם לסעיף 60 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

מאיד הועדה  
תאריך: 7 יוני 1991

מדינת ישראל / משרד הפנים  
תאריך קבלתו והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז תל-אביב

8.5.1991  
21.5.91

מרחב תכנון מקומי  
תוכנית מתאר/מפורטת מס' ח. 277  
הועדה המחוזית בשיבתה מס' 416/414  
מיום 6.5.91 החליטה לתת מקור  
לזו-יות.

שמואל שקד  
מנהל כללי למכנון  
7.7.91