

מס' 20/א
 ח/ 370/א
 מס' 20/א
 מס' 370/א
 מס' 20/א
 מס' 370/א

תכנית מוקדמת מס'
 20/א

מרחב תכנון מקומי חולון
 תכנית מפורטת ח/370

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז'.

1. המקום : מחוז : תל-אביב
 נפה : תל-אביב - יפו
 עיר : חולון
2. רחובות הגובלים : רח' משה דיין בדרום, מפרץ שלמה בצפון, רח' אהרונוביץ במערב, ורח' חנקין במזרח.
3. שטח התכנית : 395,91 דונם.
4. החשריט : החשריטים המצורפים לתכנית זו, מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול בתש"ט המצורף בק"מ 1:2500.
6. בעלי הקרקע : שונים.
7. יזום התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חולון.
8. עורך התכנית : מ. בר-ו. הרשקוביץ, אדריכלים.
9. מטרות התכנית : (א) איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
 (ב) קביעת אזורי מגורים ושטחי מסחר.
 (ג) התווית דרכים חדשות, חניות ושבילים להולכי רגל, ביטול דרכים קיימות.
 (ד) קביעת מגרשים למוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח.
 (ה) הכנת לוח אזורי והקצאות.
10. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
 א. תקנון התכנית.
 ב. טבלת זכויות בניה (נספח מס' 1).
 ג. תשריט בק"מ 1:2500.
 ד. תכנית בינוי מק"מ 1:1250 (נספח מס' 2).
 ה. לוח אזורי והקצאות.
 ו. מפת השטח על רקע גושים וחלקות.
 ז. נספח לתכנון אקוסטי.
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

11. פירוט האזורים
וזכריות הבניה:

12. נספח בינוי:

13. אחוד וחלוקה

מחדש:

14. הוראות מיוחדות:

יהיה כפי המפורט בתשריט וזכריות הבניה כמפורט בטבלה מס' 1
המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

- א. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מהווה חלק ממנה. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהיה רשאית לשנות הוראות נספח הבינוי לקבוצת מבנים המהווים יחידה ארכיטקטונית, בתנאי שזכריות הבניה לא תשוננה.
- ב. בעלי הקרקע זכאים לתוספת יחידת דיור אחת עבור כל דונם קרקע ברוטו לזוגות צעירים כפוף לתנאים המפורטים בתקנות התכנית ח/1 מס' 3 חלק יב, לוח וחלוקה לאזורים והוראות בניה.

לוח ההקצאות ולוח האזון מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם לווה בחוות דעת יועץ אקוסטי המאשרת כי פרטי הבקשה תואמים את דרישת נספח האקוסטי וכי המבנה תוכנן בהתאם לנספח.

א. מוסדות חינוך ובינוי ציבור

לא יוצא היתר בניה באחד או יותר מהמגרשים הציבוריים המפורטים להלן בתרם יוגשו תשריטים לבינוי לאישור הועדה המקומית והמחוזית לכל אחת

- מקבוצות המגרשים המסומנים בתשריט:
- 1. קבוצת מגרשים 97, 98.
- 2. קבוצת מגרשים 96, 99, 100.
- 3. קבוצת מגרשים 106, 109.

כמו כן במסגרת תכנית הבינוי יוקצו מגרשים לחניה ציבורית עפ"י תקני החניה בתקנות התכנון והבניה.
הערות

שטח הספורט בתחום כל אחד משטחי בינוי הציבור (הצבועים בירוק, פסים חומים אלכסוניים ומותחמים חום) מיועדים כמגרשי משחקים ומתקני ספורט משותפים למוסדות חינוך וציבור וגובלים בתחום אותה קבוצת מגרשים, הכל כמתואר בתשריט.

ב. מגורים

לא יוצא היתר בניה לבנין המהווה חלק מקבוצת בנינים הצמודים בקירות משותפים, אלא בתנאים הבאים:

1. נרשמה כחוק תכנית איחוד וחלוקה חדשה שתוכן.

2. הוגשה ואושרה תכנית לתזית ארכיטקטונית אחידה לכל קבוצת בנינים, כולל גימור וחזיתות.

3. הוכנה ואושרה תכנית בניה משותפת ונקבעו בה הוראות בדבר גישה ומעבר חופשיים לדיירי כל הבנינים וכן, אישור על הקמת גידור או מכשולים פיזיים כלשהן המונעים מעבר חופשי לרכב והולכי רגל בתחום המגרשים המיועדים לקבוצת הבנינים.

4. תוכן ותאושר תכנית גינון אחידה לתחום כל המגרשים הכוללת איטור הקמת גדרות לאורך הגבולות המשותפים.

5. נרשמה הערה ואזהרה בלשכת רישום המקרקעין המבטיחה את זכויות הבעלים והדיירים הכלולות בקבוצת המגרשים כמפורט לעיל ביחס לנועבר, חניה וכד'.

6. מבנה על הגג - תותר הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג בתנאי שתוגש תכנית בניה אחידה לכל קבוצת בנינים ובהתאם להוראות תכנית מתאר חולון ח/1 תיקון מס' 4/ד.

7. באיזור מגורים ב' - קוטג'ים, שטח ליחיד 125.0 ממ"ר.

א. יחידה מסחרית 93 א', 93 ב'.

לא יוצא היתר בניה ליחידה מסחרית הנייל אלא בתנאים הבאים:

- 1. תוגש תכנית בינוי ארכיטקטונית משותפת.
- 2. תוגש ותאושר תכנית בניה כוללת לבנין כיחידה מסחרית פונקציונלית אחת, באישור הועדה המקומית והמחוזית.
- 3. תוגש ותאושר חזית ארכיטקטונית אחידה כולל חמרי גימור, גידור מבנים וכו', באישור הועדה המקומית.
- 4. תוגש תכנית פיתוח כוללת עם פתרונות פריקה, חניה, כניעה, מיקום מכולות אשפה, גיבון, ריצוף וכו'.
- 5. לא ינתן היתר לבנית יחידה מסחרית אלא אם מובטח הקמת גשר עילי להולכי רגל כמסומן בתשריט, בד בבד עם הקמת היחידה המסחרית.

15. תחבורה: (א) גישה למגרשים - הגישה למגרשים תהיה אך ורק מדרך מאספת, דרך הולנדית או דרך משולבת. תאסר גישה ישירה מהדרכים ההקפיות (ברקת, מפרץ שלמה, חנקין, משה דיין ואהרונוביץ).
- (ב) דרכים - רוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט. ביצוע הדרכים ההקפיות (ברקת, מפרץ שלמה, חנקין, משה דיין ואהרונוביץ) והסדר הצמתים בדרכים אלה יהיה עפ"י תכנית תנועתית באישור משרד התחבורה.
- (ג) דרך משולבת - הינה דרך ציבורית לשימוש משולב של כלי רכב והולכי רגל, מרוצפת למלוא רוחבה והכניסה אליה ע"ג אבן שפה מונמכת.
- (ד) חניה - החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983).

*תנאי להוצאת היתר בניה

לא יוצא היתר בניה, אלא אם קיימת באזור המגורים, לדעת הועדה המקומית, התשתית הדרושה למגורים וכן, מוסדות חינוך, ציבור ומסחר הדרושים.

16. תברואה: מתקני התברואה יעשו לפי דרישות מהנדס התברואה המחוזי ומחלקת התברואה העירונית בחולון.
17. רשום בעלות: רשום שטחים המיועדים לדרכים, לשצי"פ ובניני ציבור על שם עיריית חולון כחוק.

..... חתימת יוזם התכנית

..... חתימת עורך התכנית

..... חתימת בעל הקרקע

מ. בר...
הרשומים
תל אביב 63293

ועדת משנה לתכנון ולבניה-חולון.
מס. ח/ 370
תכניה 1050
היתה בדיון בוועדה משנה לתכנון ולבניה-חולון
בישיבתה מס. 2/85 מיום 31.3.85
והוחלט להעבירה לאשור הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז תל-אביב בהתאם לסעיף 68 של חוק התכנון
והבניה תשכ"ה - 1965.
מוכיר הועדה
י"ר הועדה
תאריך: 1.5.91

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

מרחב תכנון מקומי 118/0
תוכנית מרחב/מפורטת מס' 370/0
הוצאה להמחוזיות משוכנתה מס' 414,399
5.11.90
החליטה ליתב הוקף
18.3.91
שמואל לסקר
י"ר הועדה המחוזית
2.9.91 תאריך 22

- תאריך
10-2-84
-1-7-84
10-2-85
23-4-85
-18-2-86
24-11-86
4-12-86
-6-3-88
23.4.91