

25.6.97

4

תכנית מוקדמת מס' 4

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מס. ח-330-ב

שינוי לתכנית מתאר מקומית ח-1 על תיקוניה

ושינוי לתכנית מתאר ח-330

1. המקום

מחוז : תל-אביב

נפה : תל-אביב-יפו

עיר : חולון

גושים: גוש: 7173 - חלקה: 280

חלקי חלקות: 203, 230, 231, 232

(דרכים)

גוש: 6021 - חלקי חלקות: 275, 553, 594

(דרכים)

רחובות: ההסתדרות פנת חנקין

2. גבולות התכנית

כמותחם בקו הכחול בתשריט בקנ"מ 1=500 ובקנ"מ 1=1250, המצ"ב, ומהווה חלק בלתי ניפרד מתכנית זו.

3. שטח התכנית

6.245 דונם.

4. מסמכי התכנית

התכנית מכילה 4 דפי הוראות בכתב להלן: "התקנון", תשריט בקנ"מ 1=500 ו- 1=1250, להלן: "התשריט", תכנית בינוי וחתכים בקנ"מ 1=500 להלן:

"תכנית בינוי".

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה. למרות האמור לעיל תכנית הבינוי מהווה הנחיה בלבד, אולם החלוקה לשני גושי בנין וגובה הבנין מעל לפני הים כפי שמצוינים על גבי תכנית זו - מחייבים.

5. יוזם התכנית

ועדת בנין ערים מקומית חולון.

6. בעלי הקרקע

עיריית חולון.

7. המתכנן

אנקשטיין אדריכלים ובוני ערים מרח' שמעון התרסי 41 בתל-אביב.

8. מטרת התכנית

1. הפיכת שטח משטח שיעודו מרכז עסקים לשטח המיועד להקמת בנין בן 22 קומות מגורים מעל קומת עמודים בגובה כפול.
2. חלוקת המגרש לאיזור מגורים מיוחד, שטחים פרטיים פתוחים, שבייל להולכי רגל והרחבת דרך קיימת.
3. קביעת שטח עיקרי מירבי - 10,700 מ"ר.
4. קביעת שטחי שרות מירביים: מעל לקרקע - 3,320 מ"ר. מתחת לקרקע - 5,800 מ"ר.

9. הוראות הבניה

9.1 אזור מגורים מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם כתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות:

9.1.1

שטח עיקרי לבניה

שטח בניה עיקרי מירבי כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992, לא יעלה על 10,700 מ"ר, המהווים 279% משטח מגרשים 1, 1א, 1ב. שטח עיקרי לדירה לא יפחת מ-120 מ"ר, למעט דירת השומר ששטחה העיקרי לא יעלה על 60 מ"ר. שטח הבניה העיקרי למטרות רווחת דיירי הבית יהיה 440 מ"ר. בשטח זה יכללו בריכת שחיה מקורה על שרותיה, חדרי כשר ורווחה כמפורט בסעיף 9.1.10 להלן.

- 9.1.2 שטחי שרות
שטחי שרות מירביים לא יעלו על 10,000 מ"ר, מהם 4,200 מ"ר מעל הקרקע ו-5,800 מ"ר תת קרקעי.
בשטח למטרות שירות יכללו כל יתר השטחים המקורים אשר לא נכללו בשטח העיקרי, כמוגדר בתקנות הנ"ל.
- 9.1.3 מספר יחידות דיור
מספר יחידות הדיור בבנין לא יעלה על 82. תותר תוספת דירת שומר ששטחה העיקרי לא יעלה על 60 מ"ר. דירת השומר תרשם ע"ש כל הבעלים ותכלול הוראה כאמור בתקנון הבית המשותף. כ"כ תרשם הוראה בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
- 9.1.4 מספר הקומות וגובה הבנין
מספר הקומות המירבי מעל הקרקע לא יעלה על 22 מעל קומת עמודים בגובה 2 קומות ועוד קומה אחת על גג הבנין למתקנים טכניים ששטחה, אשר יחושב כשטח שרות, לא יעלה על 50% משטח קומה, סה"כ 25 קומות. במנין הקומות תחשב הקומה השניה של דירות הדופלקס שבקומה עליונה.
מספר קומות המרתף מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 2. גובה מעקה הבנין בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה על 104 מ' מעל לפני הים.
- 9.1.5 קוי בנין
קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- 9.1.6 חניה
החניה תהיה תת קרקעית - 2 מקומות חניה לכל יח"ד ועוד מקום חניה אחד לדירת השומר - סה"כ 165 מקומות חניה. הכניסה לחניה התת קרקעית תהיה מרחוב חנקין בגבול עם השטח הפרטי הפתוח 1א כמצוין בתשריט.
- 9.1.7 חומרי גימור
כל חזיתות הבנין יחופו בחומרים קשיחים ועמידים לאורך ימים כגון: לוחות אבן נסורה, לוחות גרניט, אלמנטי אלומיניום צבועים בצבע קלוי וכדומה לשביעות רצון מהנדס העיר. לא יותר השימוש בפסיפס ובטיח מכ סוג שהוא ובאריחי קרמיקה במידות קטנות מ-60X60 ס"מ.
- 9.1.8 מרתפים
תותר הקמת 2 קומות מרתף שיוכלו להגיע מתחת לכל שטח המגרש כולל מגרשים 1, 1א, 1ב, ובלבד שמעל תקרתו יתאפשר להקים גינות עם נטיעות. המרתף ייועד לחניה, למחסנים לדיירים ולמתקנים טכניים. תקרת המרתפים החורגת מקו הבנין לא תבלוט מעל לפני הקרקע הסמוכים.
- 9.1.9 מחסנים
במרתף הבנין תותר בניית מחסנים לדיירים כמספר הדירות בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל מקסן בהתאם לתיקון 8 לתכנית המתאר ת-1.
- 9.1.10 מתקני רווחה
בבנין יוקצו מקומות למתקני רווחה כגון: בריכת שחיה מקורה ומחוממת על שרותיה ומתקניה, חדרי כשר, סאונה, מבואה עם שומר וכדומה - לרווחת דיירי הבנין. לא יעשה שימוש במתקני הרווחה של הבית למטרות מסחר. מתקני הרווחה ירשמו כרכוש משותף על שם הדיירים.
כמו כן תותר בניית דירת שומר בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר באחת מקומות העמודים.

9.1.11 מתקנים טכניים

בבנין יוקצו מקומות למתקנים הטכניים השונים כגון :
חדרי חשמל, חדרי דוודים, חדרי מיזוג אויר דירתיים
ו/או מתקני מיזוג אויר מרכזי, מצנח וצינור אשפה
וחדר אשפה קומתי, מסתור כביסה, אנטנת טלוויזיה
מרכזית וכדומה. כל המתקנים יהיו חלק אינטגרלי של
הבנין ויטופלו בצורה ארכיטקטונית ואסתטית באישורו
של מהנדס העיר.

9.1.12 גג הבנין

א. מעקה גג הבנין יהיה בנוי ומצופה בחומר הציפוי
של כלל הבנין. גובהו ומבנהו יהיו לפי חוק התכנון
והבניה ולפי כל דין.
ב. לא תורשה הקמת כל מבנה על הגג למעט מערכות
ומתקנים טכניים כאמור בסעיף 9.1.11 לעיל.
ג. לא תורשה הקמת צלחות לקליטת שידורי טלוויזיה
מלווינים.
הקמת אנטנות מכל סוג שהוא, מחוץ ובנוסף לאנטנה
המרכזית לקליטת שידורי טלוויזיה ורדיו, תהיה חייבת
לקבל היתר מיוחד בכתב ממהנדס העיר.

9.1.13 גדרות

לא תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש מספר 1 אשר
גובהה עולה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסמוכים. מעל
גדר זו לא תותר הקמת גדר קנה מכל סוג שהוא בגבולות
המגרש הפונים לרחוב או למגרשים 1א' ו-1ב' אלא אם
הדבר מתחייב מבחינה בטיחותית.

שטח פרטי פתוח

9.2

השטח הצבוע בירוק מותחם ירוק כהה הוא שטח פרטי
פתוח. שטחים אלו יהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב
ותרשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר כזיקת הנאה
לציבור. לא יוקמו בגבולותיהם גדרות ולא תוגבל
כניסת ציבור לתחומם. לא תוצא תעודת אמר לבנין אלא
אם יבוצעו הדברים הבאים:

9.2.1 תכנית פיתוח

תוגש למהנדס העיר תכנית פיתוח למגרשים 1א, 1ב, 2,
אשר תכלול גינון, ריצוף רחבות ושבילים, רהוט רחוב,
רהוט גן, תאורת רחוב ותאורת גן, פרגולות, יצירת
אמנות סביבתית וכדומה. תכנית זו תהווה חלק בלתי
נפרד מהיתר הבניה.

9.2.2 מתקני משחק

על מגרש מספר 1א יוקמו מתקני משחק וגינות. על היזם
המבצע את הבנין על מגרש מס. 1 תחול החובה להחזיר
לקדמותו את המצב בגינת המשחקים לאחר השלמת הבניה -
באישור מהנדס העיר.

השטח הצבוע בירוק מותחם אדום הוא שביל להולכי רגל.
שביל זה יהיה מרוצף לכל אורכו ואפשר שינטעו בו
עצים אולם לא תותר בו כל בניה למעט מחסומים
בקצותיו למניעת כניסת רכב מנועי לתחומו.

10. שבילים

השטח הצבוע בצבע אדום הוא שטח להרחבת כביש קיים.
השטח הצבוע בצבע ספיה הוא שטח לדרכים קיימות.

11. דרכים

12. מים ותברואה
אספקת מים, ביוב וסיכוק אשפה - בהתאם לאישור של מחלקת המים והתברואה של עיריית חולון.

13. חשמל
הזנת החשמל לבניין תהיה תת קרקעית לפי הנחיות חברת החשמל לישראל.

14. רישום שטחים
שטחי הדרכים והשביל בתחום התכנית ירשמו על שם עיריית חולון כחוק.

15. תקופת ביצוע
תקופת ביצוע התכנית תהיה 6 שנים מיום אישורה.

16. יחס התכנית לתכנית הראשית
על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. בכל מקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו.

18. ה ת י מ ו ת

הועדה המקומית לעיריית חולון
 תכנית מת"מ 7330
 היתה בדיון בוועדה המקומית לעיריית חולון ולבניה-חולון
 בשיבתה מס. 3/95 מיום 29.10.95
 והחלט להעבירה לאשור הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז תל-אביב, בהתאם לסעיף 68 של חוק התכנון
 והבניה תשס"ה - 1965.
 מנכ"ל הועדה
 יו"ר הועדה
 תאריך: 23/11/97

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965
 אישור תכנית מס. ח/330
 התכנית מאושרת סכח
 סעיף 108(ג) לחוק
 שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית
 פ.ל

בעל הקרקע
 אנקשטיין
 אדריכלים ובוני ערים
 שמעון וברוך 41 תל
 70 6041689
 המחכנן

היוזם
 תאריך
 16.6.97