

מרחב תכנון מקומי חולון
תכנית מתאר מקומית מר מרתפים
תיקון מס' 15 לתכנית מתאר מקומית ח-1
ולתכניות מתאר תיקון 2 לח-1 ותיקון 3 לח-1
ו**תיקון 4 לח-1 ולתכנית ח-210**

מוקדמת מס'
26.3.98
23.2.98
7

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מר-מרתפים תיקון מס' 15 לתכנית מתאר מקומית ח-1 ולתכניות מתאר תיקון 2 לח-1, תיקון 3 לח-1 ותיקון 4 לח-1 ולתכנית ח-210.

2. המקום: מחוז: תל-אביב
נפה: תל-אביב-יפו
עיר: חולון

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי חולון.

4. שטח התכנית: כ- 19,500 דונם.

5. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
6 דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון התכנית).

6. יחם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

7. עורך ומגיש התכנית: אדר' חזי ברקוביץ אגף אדריכלות ותכנון עיר - עיריית חולון.

8. בעלי הקרקע: שונים.

9. מטרות התכנית: הגדרת הוראות בניה, שטחי בניה, מספר קומות ושימושים המותרים במרתפים בבניינים קיימים וחדשים חאת, כמפורט להלן:

א. לאפשר הקמת מרתפים בכל יעודי הקרקע לבניה עד קוו בנין "0".

ב. לאפשר נטיעות וחלחול מים למי תהום.

ג. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה בקומות המרתפים.

ד. לקבוע שמושים מותרים במרתפים.

ה. לבטל את כל הסעיפים בתכנית המתאר על תיקוניה שקבעו הוראות ביחס למרתפים.

10. הגדרות: א. "מפלס הכניסה הקובעת לבנין" - כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה.

ב. "חצר" - השטח התחום בין גבול המגרש ובין מיתווה הבנין.

ג. "מפלס פני החצר" - גובה פני הקרקע הסופיים בתחום החצר.

ד. "חצר אנגלית" - שטח מונמך ממפלס פני החצר והמשמש לאיזור המרתף.

ה. "קומת מרתף" - כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה.

ו. "קומת מרתף עליונה" - חלק מבנין הנמצא מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ו/או מתחת למפלס החצר.

ז. "קומת מרתף תחתונה" - קומה או קומות הנמצאות מתחת לקומת מרתף עליונה.

ח. "שטחי שירות" - כהגדרתם בתקנות התכנון.

ט. "בית צמוד קרקע" - בית בחד, בתים דו-משפחתיים או טוריים שהינם צמודי קרקע כאשר כל המפלסים משמשים דירת מגורים אחת.

הגדרה זו כוללת הגדרת קוטג' כמופיע בתכנית מתאר ח-1 תיקון מס' 4.

י. "נספח" - מבנה עזר על קרקעי כהגדרתו בתכנית מתאר ח-1.

יא. "פני תקרת מרתף עליון" - רום תקרת הבטון שמעל קומת המרתף העליונה.

יב. "תקן חנייה" - תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר, כפי שנקבע מעת לעת בתקנות או בתכנית בת תוקף.

יג. "הועדה המקומית" - הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, ועדת משנה שלה או רשות הרשוי המקומית - הכל לפי הענין.

יד. "תכנית" תכנית מתאר, תכנית מפורטת וכל תיקון בה.

11. הוראות התכנית:

א. שימושים מותרים במרתפים:

- (1) שטחי שרות בלבד. (כולל אחסנה כמפורט בסעיף ב- (2)).
- (2) שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הצבור ויירשמו בלשכת רשום המקרקעין כחניונים צבוריים.
- (3) בבתים צמודי קרקע ניתן יהיה בנוסף לשמוש למטרות שרות לקבוע שמוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל, בתנאי קיום הליך עפ"י סעיף 149 לחוק, חדר משחקים לילד וכיוצא ב.
- (4) השימושים למשרדים בקומת המרתף בבתים צמודי קרקע יותרו בתנאים הבאים:

א. השימושים לא יכללו שימושים הטעונים רישוי עסקים.

ב. שימושים שקטים שאינם מהווים מטרד לסביבה.

ב. שטחי בניה מותרים במרתפים:

- (1) סך כל השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול למי תהום.
- (2) ניתן יהיה לבנות בקומות המרתף שטחים לאחסנה בתנאים הבאים:
 - א. למסחר - בקומת מרתף עליונה בלבד ובמיתווה היחידה המסחרית שמעליה.
 - ב. למגורים - בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ולבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליחיד.
 - ג. לתעסוקה - (משרדים, תעשייה ומלאכה) עד 50% משטח קומת המרתף העליונה.
 - ד. ספורט ונופש ובבניני ציבור - בשטח מיתווה הבנין שמעליו. במידה ומשולב בחניון, 50% משטח קומת המרתף העליונה.

(3) בבתים צמודי קרקע שטח קומת המרתף יהיה, עפ"י השטח המותר לבניה בקומת הקרקע בתכנית החלה על המקום ובלבד שלא יעלה על מיתווה הקומה שמעל קומת המרתף.

(4) בשטח פרטי פתוח תותר בניית מרתף מתחת לאזור בגודל עד 90% משטח המגרש כמפורט בסעיף 11 ב. (1) לעיל, כהמשך למרתף הצמוד.

ג. מספר קומות מרתף:

בכל היעודים - 2 קומות מרתף.
בבתים צמודי קרקע - קומת מרתף אחת.
הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.

ד. קווי בנין לקומות מרתף:

- תותר בנית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בנין "0") ככתוב בסעיף 11 ב. ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:
- (1) הפרש הגובה המירבי בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין ובין מפלס פני החצר לא יעלה על 1.20 מ'.
 - (2) הפרש הגובה המירבי בין מפלס פני החצר ובין מפלס פני המדרכה לא יעלה על 0.5 מ'.
 - (3) הפרש הגובה המירבי בין מפלס פני החצר ובין מפלס פני החצר הגובלת לא יעלה על 1.20 מ'.
 - (4) מפלס פני החצר בחלק שבולט ממיתווה הבנין יהיה גבוה לפחות ב- 1.0 מ' מפני תקרת המרתף העליון להבטחת בית גידול לעצים ולצמחיה.
 - (5) למרות האמור בסעיף (4) לעיל הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת חלקי מרתף הדרושים לתפקודו (כגון: פתחי איוורור חצרות אנגליות, יציאות חירום וכד') מעל מפלס פני החצר עפ"י המלצת מהנדס העיר, ובלבד שלא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס פני החצר.

ה. גובה קומות המרתף:

- (1) גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.
- (2) גובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ' הנמדדים ככתוב בס"ק (1).

(3) בבתיים צמודי קרקע גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.4 מ' הנמדדים ככתוב בס"ק (1).

(4) הועדה המקומית רשאית להתיר על פי המלצת מהנדס העיר קומת מרתף עליונה בגובה הגבוה מהאמור בסעיף (1) לעיל, במקרה וקומת מרתף זו משמשת גם לפריקה וטעינה למשאיות, מתקני כפל חניה, מתקני מיזוג אוויר.

12. הוראות מיוחדות:

א. בבתיים צמודי קרקע כאשר ינתן היתר למרתף לא תורשה הקמת נספח, למעט מבנה המיועד לחניית כלי רכב (סככה).

ב. מבקש ההיתר יהיה אחראי לנקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים, באישור מהנדס העיר.

ג. שטחים אשר אושרו על פי הוראות תכנית זו, יירשמו בהיתר הבניה כשטחי שירות, למעט בצמודי קרקע ככתוב בסעיף 11 א. (3).
תנאי למתן היתר יהיה אבטחת המשך קיום שטחים משותפים כשטחי שרות ע"י רישום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין.

ד. יחס התכנית לקומות מרתף קיימות

(1) אין בתכנית זו כדי לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שמוש כדין עד היכנס תכנית זו לתוקף.

(2) בבנינים קיימים רשאית הועדה המקומית לאשר שימושים במרתפים קיימים בתנאי שיעמדו בהוראות תכנית זו.

(3) הועדה המקומית רשאית שלא להתיר שימושים במרתפים קיימים אם לדעתה אין בהם תנאים מספיקים (איזורור, תאורה, תנאים סניטריים וכיוצ"ב), וכן תהיה רשאית להתנות את אישור השימושים בתנאים שייראו לה נדרשים כדי לאשרם.

13. תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתרי בניה בכל היעודים שבהם ייבנה מרתף, פרט לבתיים צמודי קרקע, תהיה הגשת תכנית פיתוח חצרות וגינות לכל המגרש, שתוכן עפ"י דרישות מהנדס העיר או מי שימונה מטעמו ויאושר על ידו.

ב. היתר בניה למרתפים בשטחי תעסוקה ומסחר יהיו טעונים אישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית חולון.

14. יחס התכנית לתכניות תקפות

א. עם אישור תכנית זו יבוטלו כל הסעיפים בתכניות המתאר התקפות שקבעו הוראות ביחס למרתפים כדלקמן:

- תכנית ח- 210.
- תכנית מתאר - תקון 2 לתכנית המתאר ח- 1 סעיף 9 ח-מרתפים.
- תכנית מתאר - תקון 3 לתכנית המתאר ח- 1 חלק ב' פרוש מונחים סעיף 24.
- תכנית מתאר - תקון 4 לתכנית המתאר ח- 1 סעיף 9, ס"ק 1 - 3 וסעיף 12 ס"ק 4.

ב. הוראות תכנית זו יחולו על כל התכניות התקפות או שהופקדו קודם לאישור תכנית זו, אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכניות האמורות.

ג. אין בתכנית זו להקטין זכויות בניה לבנית מרתפים עפ"י תכניות תקפות או שהופקדו קודם לאישור תכנית זו.

15. זמן ביצוע
מידי

16. חתימות

יחס התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון

חזי בן-קוביץ
אדריכל תע"ר
חולון

עורך ומגיש :

אגף אדריכלות תכנון עיר בעיריית חולון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-חולון.	
תכנית	מס. ח/ת.א.ק.ו. 15
היתה בדיון בוועדה המקומית לתכנון ולבניה-חולון	
בישיבתה מס.	3195 מיום 19.10.95
והוחלט להעבירה לאישור הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
מחוז תל-אביב, בהתאם לסעיף 28 של חוק התכנון	
והבניה תשכ"ה 1965	
מזכיר הועדה	יו"ר הועדה
תאריך	12.2.98

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס. ח/ת.א.ק.ו. 15	
התכנית מאושרת מכח	
סעיף 108(ג) לחוק	
שמואל לסקר	
יו"ר הועדה המחוזית	

29.2.98