

מאשרת**תקנון**

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מס' ח-453

שינוי לתכנית מתאר ח-1 על תיקוניה.**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מס' ח-453, שינוי לתכנית מתאר ח-1 על תיקוניה.

2. המקום:

מחוז: תל אביב.

נפה: תל אביב יפו.

עיר: חולון.

גוש: 7169.

חלקות: 73,74,75,76.

שטח התכנית: 2280 מ"ר.

מיקום התכנית:

בצפון: חלקות 71,72 ואחריהן לכוון צפון רח' שפירא.

בדרום: רח' שלום עליכם.

במזרח: רח' י.ל. פרץ.

במערב: רחוב מנדלי.

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה הערוך בקנה מידה 1:250 ו-1:1250; והנמצא בתחום שיפוטה של וועדה המקומית לבניה ותכנון העיר חולון.

4. מסמכי התכנית:

התכנית מכילה 5 דפי הוראות כתב - להלן "התקנון" - , ותשריט הערוך בקנה מידה 1:250 ו-1:2500, להלן "התשריט". כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. התשריט:

התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט.

6. שטח התכנית:

2280 מ"ר.

7. בעלי נכסים:

בעלי הנכסים הכלולים בתכנית הם בעלים שונים.

8. יחם התכנית:

הוועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חולון.

מאוסרת

9. מגיש התכנית:

הוועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חולון.

10. עורך תכנית:

אדריכל העיר חולון - ברקוביץ חזי.

11. מטרת התכנית:

א. לשנות ייעוד הקרקע מאזור מגורים ב: 2 קומות, לאזור מגורים ב: 3 קומות.

ב. לאפשר הגדלת אחוזי הבניה העיקריים:

מ- 28% לקומה בתוספת 30% מרפסות משטח הבניה סה"כ 36.4% לקומה כפול שתי (2)

קומות סה"כ 72.8% בשתי קומות,

ל- 41% לקומה כפול שלוש (3) קומות, סה"כ 123%.

סה"כ הגדלה באחוזי הבניה: ב - 50.2% בסך הכל שלושת הקומות.

ג. לאפשר בניית שטחי שרות על קרקעיים בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ליחיד.

ד. לאפשר בניית שטחי שרות תת קרקעיים בקונטור המגרש, עפ"י הוראות תכנית המתאר על תיקוניה, למרתפים לצרכי חניה ולמחסנים לדירות, כך שתכסית קרקע בקומת המרתף לא תעלה על 90% משטח המגרש.

ה. לאפשר בניית יחידת דיור נוספת בקומה מפולשת חלקית.

ו. לאפשר לבנות בקומה המפולשת מתקנים לשימוש דיירי הבית, כגון ביתן אשפה, חדר גאז,

חדר שנאים, חדר מדרגות, לובי כניסה, חדר עגלות לדיירי הבית, ובנוסף 35 מ"ר שטחי שרות.

12. סימונים בתשריט:

כמפורט בתשריט המצורף.

13. יחס התכנית לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר ח-1 על כל תיקוניה, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו ומהווים שינוי לתכניות הקיימות הנ"ל.

במידה וקיימת סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר ח-1 על תיקוניה -

- יכריעו הוראות תכנית זו.

14. הוראות התכנית:

אזור מגורים ב':

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת ויחולו עליו ההוראות הבאות:

(1) תכליות:

א. אזור מגורים ב', 3 (שלוש) קומות, 12 יחידות דיור לדונם.

ב. בסמכות הוועדה המקומית לאפשר יחידת דיור נוספת בקומה מפולשת חלקית,

בכפוף לתנאים:

מאשרת

1. שטח הדירה בקומת הקרקע לא יעלה על 50% משטח הקומה שמעליה.
2. תוספת יחידת הדיור הינה ללא תוספת שטח לשטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית זו.
3. כל החניה הנדרשת תהיה תת קרקעית.

(2) גודל התכנית:

2280 מ"ר.

(3) קווי בנין:

כמסומן בתשריט.

(4) גובה ומספר קומות:

- (א) גובה מפלס עיקרי לא יעלה על 1.2 מ' גובה פני הכביש שבחזית.
- (ב) הבנין יהיה בן 3 (שלוש) קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית.
- (ג) בקומת הקרקע המפולשת חלקית תיבנה יחידת דיור בשטח שלא יעלה על 50% משטח הקומה שמעליה.

(5) הקף הבניה:

41.0% לקומה כפול שלוש (3) קומות, סה"כ 123.0% בשלוש קומות.

(6) חניה:

- א. החנייה תוסדר על פי תקן שיהייה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר ובהתאם לדרישות מהנדס העיר ואישור יועצי התנועה.
- ב. כל החניה הנדרשת תהיה תת קרקעית.

(7) אחוזי בניה עיקריים:

41.0% משטח המגרש לקומה, כפול 3 (שלוש) קומות.

(8) שטחי שרות:

(א) מעל לקרקע:

שטח שטחי השרות מעל לקרקע לא יעלה על 20.0 מ"ר ליח"ד, בנוסף 35 מ"ר שטחי שרות בקומת הקרקע.

(ב) מתחת לפני הקרקע:

- (1) ייבנו בקונטור המגרש כך ששטח תכסית המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.
- (2) יכללו מרתף לצרכי חניה ומחסנים לדירות.
- (3) המחסנים שייבנו בקומת המרתף יירשמו בטאבו בצמידות לדירת המגורים.
- (4) שטח כל מחסן 10 מ"ר, על פי התכנית ח/ 1 - 15.

(9) חדרי יציאה לגג:

בהתאם לתיקון 4-ד' לתכנית המתאר חולון ח-1.

(10) עיצוב חזיתות:

עיצוב חזיתות באישור אדריכל העיר לפני מתן ההיתר.

מאוסרת

11. תשתיות:

כל מערכות התשתית כגון חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, כבלי TV וכו' - יהיו תת קרקעיים.

12. פרגולה:

בהתאם לתכנית הפרגולות, תיקון מס' 10-א' לתכנית המתאר חולון ח-1.

15. הוראות מיוחדות:

א. מבנים קיימים ומבנים להריסה:

- 1) המבנה המיועד להריסה מסומן בתשריט בקו מקווקו צבע צהוב.
- 2) הריסת המבנה המיועד להריסה תבוצע לפני תחילת בניית המבנה החדש.

ב. סילוק אשפה:

בהתאם להוראות מחלקת איכות הסביבה של עיריית חולון.

ג. מים ותברואה:

בהתאם לאישור מחלקת המים, תברואה ואיכות הסביבה של עיריית חולון, ובהתאם לדרישות מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

ד. חשמל:

קוי החשמל יהיו תת קרקעיים וההוראות יהיו על פי הנחיות חברת החשמל לישראל.

ה. זיקת הנאה לציבור

בשטח המסומן בתשריט לזיקת הנאה תירשם בלשכת רישום מקרקעין זיקת הנאה שתבטיח זכות מעבר להולכי רגל.

16. מועד ביצוע:

מועד ביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

17. טבלת הוראות הבניה:

חלקות: 73,74,75,76		
ט ב ל ת ה ו ר א ו ת ה ב נ י ה		
קומה	קיים	מוצע
א	36.4%	41.0%
ב	36.4%	41.0%
ג		41.0%
סה"כ	72.8%	123.0%
גג	(*1)	(*1)
מרתף	(*2)	(*2)

- (*1) - חדרים על הגג עפ"י תקון 4 - ד לתכנית המתאר חולון ח-1.
- (*2) - מחסנים במרתף עפ"י תקון מס' 8 לתכנית המתאר חולון ח-1.

מאוסרת

ועדת משנה לתכנון ולבניה - חולון.
 חכנית מ.מ.מ. 453
 היתה בדיון בעדת משנה לתכנון ולבניה-חולון
 בשיבתה מס. 11/97 מיום 6.1.97
 והוחלט להעבירה לאשור הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז תל-אביב בהתאם לסעיף 38 של חוק התכנון
 והבניה תשכ"ה 1965.
 יו"ר הועדה
 מזכיר הועדה
 תאריך 31.8.99

19. חתימה וחתימות:

יחס התכנית:

חתימה: _____ תאריך: _____
 הוועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חולון

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 453
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 16.11.98 לאשר את התכנית.
 שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית

מגיש התכנית:

חתימה: _____ תאריך: _____
 הוועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חולון

עורך התכנית:

חתימה: _____ תאריך: 9/2/99
 אדריכל העיר חולון - ברקוביץ חזי