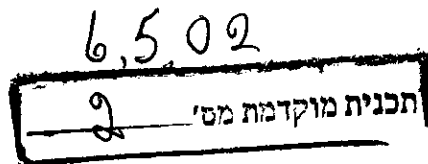


מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי - חולון



תכנית מתאר ח-מק/ 270 / ב'

שינוי לתכנית מתאר ח- 270 א'

תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
ללא הסכמת הבעלים

1. **שם התכנית:** תכנית מתאר מס' ח-מק/ 270 / ב'. שינוי לתכנית מתאר ח- 270 א' תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 - ללא הסכמת הבעלים.
2. **מקום התכנית:** מחוז - תל-אביב
נפה - תל-אביב-יפו
עיר - חולון
גוש - 7175
חלקות - 109 – 120, [1] ארעי
מיקום האתר – ככר בארי, רחוב ויצמן פינת רחוב גולומב.
3. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה, ערוך בקנה מידה 1: 500, 1: 1250 ו- 1: 2500.
4. **מסמכי התכנית:** תכנית זו מכילה:
א. 4 דפי הוראות בכתב להלן "התקנון".
ב. תשריט בקני"מ 1: 500.
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500.
ד. טבלת הקצאה ואיזון.
ה. נספח תנועה וחניה בקני"מ 1: 500.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 14.139 דונם.
6. **יוזם התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.
7. **בעלי הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.
עיריית חולון

8. **עורך התכנית:** ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ
רח' תובל 11 רמת גן, 52522
טלפון : 6123040-03 פקס : 6123050-03

9. **מטרת התכנית:**

א. הרחבת רח' גולומב מ- 11 מ' ל- 15 מ', כולל חניה ציבורית על חשבון מגרש מגורים מיוחד, ושינוי בקו בניין.

ב. שינוי צורת השצ"פ והגדלתו.

ג. חלוקת שטחי הבניה המותרים לפי סעיף 62 א (א) (6).

ד. חלוקת מגרש מס. 5 לשני מגרשים 106 ו- 107.

ה. שינוי בינוי מבנין מגורים אחד טורי בגובה 8 קומות מעל ק.מפולשת, ובניין אחד בגובה 16 קומות על עמודים, לשני בנייני מגורים בגובה 18 קומות מעל קומת עמודים, ללא שינוי במס' יח"ד ובזכויות (144 יח"ד 15,040 מ"ר שטח עיקרי).

ו. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

10. **יחס התכנית לתכניות אחרות:**

תכנית זו כפופה לתכנית מס' ח/ 270 / א' למעט השינויים המוצעים בתכנית זו, והמהווים שינוי לתכנית הקיימת הנ"ל. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכניות קיימות, יכריעו הוראות תכנית זו.

11. **הוראות התכנית:**

א. אזור מגורים מיוחד – השטח הצבוע בתשריט בכתום ותחום בכתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד, ויחולו עליו ההוראות הבאות:

(1) **טבלת זכויות בניה:**

מצב קיים :

אזור	מס' קומות בבנין	מס' יח"ד	שטח בנוי (+) במ"ר	סה"כ שטח מגרש בדונם
מגורים מיוחד	ב	80	8,400	5.177
	ג	64	6,640	
סה"כ		144	15,040	

(*) לא כולל שטחי שרות

מצב מוצע :

שטח מגרש בדונם	שטח שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות מקס'	אזור
	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				
4.564	(**) כנדרש	4,320	15,040	144	18 ק' על עמודים	מגורים מיוחד

(**) מרתפים ומרתפי חניה – כנדרש ועפ"י תיקון 15 לתכנית המתאר ח/ 1.

שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין (0.00) יחושבו כבניה מתחת לקרקע במסגרת שטחי נשרות המותרים.

2) תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני (תכלול חומרי גמר, גדרות, עצים, חזיתות, גגות וכו').

3) קווי בנין – כמסומן בתשריט.

4) בנוסף למס' הקומות המוצע, תותר בנית קומה טכנית בגובה של עד 4.5 מ' למתקנים, חדרי מכונות, מאגר מים וכד'.
גובה אבסלוטי מקסימלי 95.00.

ב. אזור מיוחד – צבוע בתשריט בצהוב ופסים אלכסוניים חומים

על אזור זה יחולו הוראות תכנית ח/ 270 / א', הכוללות זכויות בניה, קוי בנין, גובה הבנין ותכליות.

12. זכות מעבר לציבור :

יתוכנן שביל המקשר בין שצ"פ במגרש 103 לבין אזור מיוחד (באר מים) במגרש 109 ובו תינתן זכות מעבר לציבור כמסומן בתשריט בקווקוו אלכסוני כפול ירוק.
זכות המעבר לציבור תהיה במשטח שמעל קומות החניה בלבד. בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור והוא יתוחזק ויבוטח על-ידי העיריה.
מיקומו הסופי של השטח ייקבע בתכנית פיתוח כפי שתוגש לאישור מהנדס העיריה.

13. קולונדה :

בתחום השצ"פ תוקם קולונדה כמסומן בנספח הבינוי ועפ"י הנחיות מהנדס העיר. חתך המבנים יותאם לקולונדה הגובלת לבניינים.

14. נספח בינוי :

נספח הבינוי הינו מנחה בלבד וניתן לשינוי באישור הועדה המקומית, למעט בנושא קוי הבנין, גובה הבנינים ומס' הקומות.

15. חניה

- א. מספר החניות יהיה לפי התקן שיהיה בתוקף בעת קבלת היתר בניה, אך לא יפחת מהתקן הרשום בנספח התנועה.
- ב. על מבקש ההיתר לבצע את צומת הרחובות גולומב-ויצמן בכפוף לאישור אגף התנועה בעיריית חולון ו/או משרד התחבורה (במידה ויידרש).

16. הוראות מיוחדות:

- א. כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית יופקעו כחוק, ויירשמו ע"ש עיריית חולון כחוק ו/או יירשמו ע"י הוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
ב. תשתיות – יהיו תת קרקעיות.
ג. מים ותברואה – לפי הוראות מחלקת איכות הסביבה, ובאישור מחלקת המים, ובהתאם לדרישת מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר.

17. תנאי למתן היתר בניה

התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר הציבור על גג החניון בעת רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

18. מועד ביצוע התכנית:

10 שנים מיום אישורה.

19. חתימות:

אד' חזי ברקוביץ
מהנדס העיר

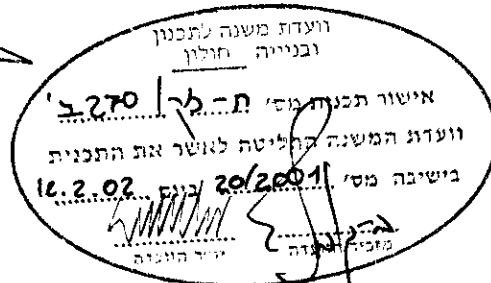
חתימת היוזם:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון

ברעלי לויצקי כסיף
אדריכלים וסג' ערים (1989) בע"מ

חתימת עורך התכנית:

ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים וסג' ערים (1989) בע"מ



שם : SHB3558.ADR.doc1
תאריך : 15 אפריל, 2002