

03-5614714 . פנס . תל אביב  
(5 קמ)

2-11.06

מוקדמת מס' 6

מתח תל - אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר לחולון תיקון מס' 14

לתכנית המתאר ח-1

קטן: שטחים מספר ח-1, ח-1 תיקון 1, ח-1 תיקון 2, ח-1 תיקון 4; תכנית לקביעת גמיפות דיור באזורי פגורים קיימים ובאזור מגורים ג' 3, בהם לא נקבעה צפיפות בתכניות מאושרות.

שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר חולון תיקון מספר 14 לתכנית המתאר ח-1, ח-1 תיקון 1, ח-1 תיקון 2, ח-1 תיקון 4.

המקום:

מתח: תל-אביב  
נפה: תל-אביב - יפו  
עיר: חולון

החולת התכנית:

תכנית זו חלה על כל מרחב התכנון המקומי חולון.

מסמכי התכנית:

תכנית זו פוללת 5 דפי הוראות בכתב להלן "התקנות" ותשריט הערוך בקו"מ: 1: 5,000, 1: 10,000. ההוראות ותשריט מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

שטח התכנית:

19,500 דונם.

בעלי הקרקע:

שונים.

יום התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

מגיש התכנית:

הועדה המקומית חולון.

עורך התכנית:

אדריכל חזי ברקוביץ, מהנדס העיר חולון.

תביעה ח-1 תיקון 14  
דף 2 מתוך 5 דפים

מטרות התכנית:

- 10 1 קביעת הוראות בדבר צפיפות דיור באזורי מגורים שונים, במרחב התכנון המקומי חולון, בהם לא נקבעה צפיפות דיור בתכנית בנין ערים מאושרות - ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים.
- 10 2 קביעת הוראות בדבר צפיפות דיור והוראות בנין באזורי מגורים "ג - 3" המסומן בתשריט- ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים.
- גבולות אזור זה הם:
- הרחוב ארלוזורוב בקטע שבין הרוב חומה ומגדל ועד הרוב העליה השניה.  
הרחוב ביאליק בקטע שבין חומה ומגדל ועד הרוב הופיין.  
שילון ותקלים בין הרחובות: הופיין - מצפון, אילת - ממערב, מדרום לרחוב ארנסט הוגו -  
בדרום וממזרח לרחוב אחוזה - במזרח.  
הגושים והחלקות באזור זה הם:
- גוש: 6043 חלקות:
- 1463-1517, 1411-1447, 1387-1391, 1237, 1052-1056, 1046-1049, 1014-1037, 1002-1012,  
1650-1665, 1646-1647, 1636-1638, 1621-1633, 1581-1617, 1531-1564, 1568, 1523-1529  
1733-1734, 1724-1731, 1726-1727, 1704-1711, 1724, 1697-1701, 1693-1695
- גוש: 6740 חלקות:
- 310-317, 200-202, 297-308, 267-295, 285, 182-185, 151-166, 127-139, 62-63, 58-59  
380-387, 377-378, 374-375, 368-372, 359-366, 353-356, 347-350, 326-345, 319-324  
443-445, 440-442, 421-427, 418-419, 415-416, 411-413, 398-409, 389-396
- גוש: 6746 חלקות:
- 280-281, 263-272, 251-259, 221-231, 157-159
- גוש: 7174 חלקות:
- 110, 108, 87, 82, 79, 76, 27
- גוש: 7175 חלקות:
- 80-92, 67-70, 8-56
- 10 3 הוראות תכנית זו לא יחולו על מגרשים שלגביהם קימות תקנות בנין ערים תקפות שקבע מספר יחידות דיור מירבני.
- 10 4 קביעת הוראות מעבר מתכנית בנין ערים מאושרות לתכנית זו
- 10 5 קביעת הוראות מיוחדות.

תב"ע ח-1 תיקון 14  
דף 3 מתוך 5 דפים

**הוראות תכנית:**

קביעת צפיפות דיר באזורי מגורים שונים קדלסמן:

**11.1 אזור מגורים א'**

(2 קומות) הצפיפות באזור מגורים תהיה כמפורט להלן:

למגרש שגודלו עד 500 מ"ר - עד 1 יחיד, ובלבד ששטח מגרש מיומלי ליחיד אחת לא יפחת מ- 200 מ"ר.

למגרש שגודלו מ 501-700 מ"ר - עד 2 יחיד.

למגרש שגודלו 701-1000 מ"ר - עד 3 יחיד.

למגרש מעל 1001 מ"ר - עד 5 יחיד/דונם,

סעיף זה לא יחול על מגרשים בנויים.

**11.2 אזור מגורים ב' (2 קומות)**

הצפיפות באזור מגורים זה תהיה עד 8 יחידות דיר לדונם נטו.

**11.3 אזור מגורים ב' ואזור מגורים ג-2 (3 קומות)**

הצפיפות באזור מגורים זה תהיה 12 יחידות דיר לדונם נטו.

**11.4 אזור מגורים ג' (2 קומות)**

הצפיפות באזור מגורים זה תהיה עד 10 יחידות דיר לדונם נטו.

**11.5 אזור מגורים ג' 3 (2 קומות צמוד קרקע)**

11.5.1 במקרה של בית עם דירות גו הצפיפות באזור מגורים זה לא תעלה על 9 יחיד לדונם נטו.

11.5.2 במקרה של בניה צמודת קרקע קיימת, הצפיפות באזור מגורים זה לא תעלה על 4 יחיד לחצי דונם נטו, בקיר משותף.

11.5.3 במקרה של מגרש עליו בניית בחינת עד 3 יחיד צמודת קרקע וגודלו לא קטן מ- 450 תווטר, בניה של 6 יחיד.

**11.6 אזור מגורים ד' (3 קומות), ד' + חזית משתרית ואזור מסחר**

הצפיפות באזורי מגורים אלו תהיה עד 18 יחידות דיר לדונם נטו, ובתנאי שגודל דירה לא יפחת מ- 72 מ"ר שטח עיקרי.

**11.7 אזור מגורים ד' (6 קומות)**

הצפיפות באזור מגורים זה תהיה עד 22 יחידות דיר לדונם נטו, ובתנאי שגודל דירה ממוצע לא יפחת מ- 78 מ"ר שטח עיקרי.

**12 הוראות לאזור מגורים ג-1**

**12.1 זכויות בניה:**

זכויות הבניה באזור מגורים ג-1 יהיו בהתאם לזכויות באזור מגורים ג' בתכנית המתאר ח-1.

**12.2 הוראות בינוי:**

הבניה באזור מגורים ג-1 תהיה צמודת קרקע בלבד וללא קומות עמודים מפולשת.

12.3 במגרשים המהווים חלקה אחת, הבניה תהיה בקיר משותף.

תביע ח-1 תיקון 14

דף 4 מתוך 5 דפים

הוראות מיוחדות:

13.1 במגרשים שבהם ניתנו היתרים למחצית המגרש או לחלק אחר ממנו, לפני שחלו מגבלות הצפיפות מיום 28.3.96 שנקבעו עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח, בתחום תכנית זו, והיתר בניה זה אישר מספר יחידות דיור בצפיפות העולה על המותר בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית לתת היתר לחלקים האחרים של המגרש בצפיפות דיור השווה לזאת שבחיתר שניתן.

במקרה זה, היתר שניתן בצפיפות העולה על האמור בתכנית זו יינתן בכפוף להליכים הקבועים בחוק למתן חקלא (סעיף 147).

13.2 תכנית זו אינה משנה את שטחי הבניה הנותרים באזורים השונים.

13.3 תכנית זאת אינה גורעת מהאפשרות לאשר הקלות בכפוף להליכים הקבועים בחוק.

הוראות מעבר:

14. הוראות תכנית זו לא יחולו על בנינים קיימים ומאוכלסים שניתן להם פאזס 4 כדין.

סעיף זה לא יחול במקרה של הריסה ובניה מחדש.

הוראות בדבר פגרי שום שבהם שטח העתיקות מוכרז:

15. בכל המגרשים שבהם שטח עתיקות שהוכרז כחוק, יחולו ההוראות עפ"י חוק העתיקות.

יחס התכנית לתכניות אחרות:

16.1 תכנית זו כפופה לתכנית המיתאר ח-1, ח-1 תיקון 1, ח-1 תיקון 2, ח-1 תיקון 4.

16.2 במקרה של סתירה בצפיפות בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות מתאר מקומיות נקודתיות בתוקף שקבעו צפיפות דיור למגורים, תיגברנה הוראות תכניות המתאר המקומיות הנקודתיות.

16.3 במקרה של סתירה בנושאים אחרים בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות קיימות, תכרענה הוראות תכנית זו.

מועד ביצוע התכנית:

מיד עם אישורה.

התייחסות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון

יוזם התכנית:

תב"ע ח-1 תיקון 14

דף 5 מתוך 5 דפים

*[Handwritten Signature]*  
 אד"ר חגית שגב  
 מהנדסת תכנון  
 אדריכל חגית שגב, מהנדסת העיר, חולון

מגיש ועודד התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חולון.  
 תכנית מתאר מס. ח/1 תיקון 14  
 היתה בריון בעדה המקומית לתכנון ולבניה-חולון  
 בשנת מס. 2/95 תום 19.3.95  
 והחלט להעבירה לאשרר הועדה המועצת לתכנון ולבניה  
 מחוז תל - אביב. בהתאם לסעיף 68 של תוק התכנון  
 והבניה תשכ"ה - 1965  
 יו"ר הועדה *[Signature]*  
 מזכירת הועדה *[Signature]*  
 תאריך: 30.10.2000

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה:

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965  
 המקדת תכנית מס. ח/1 תיקון 14  
 התגדה המחוזית מס. 26600  
 תאריך: 7.11.00  
 משרד הפנים

7.11.00 ג.ג.ו