

מאשרת

מחוז תל - אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מספר ח- 300 / 3 / א

"שינוי בינוי לבניה רוויה במתחם נאות שושנים"

שינוי לתכנית מתאר מקומיות ח- 1 תיקון 3, ח- 1 תיקון 4, ח- 1 תיקון 15 ולתוכניות מפורטות ח- 300

ח- 300 / 1 / א

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מתאר ח/ 300 / 3 - א - "שינוי בינוי לבניה רוויה במתחם נאות שושנים". שינוי לתכנית: מתאר מקומית ח- 1 תיקון 3 אשר פרסום בדבר מתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 2434 מיום 7.5.78. לתוכנית ח- 1 תיקון 4 אשר פרסום בדבר מתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 2829 מיום 24.06.82. לתכנית ח- 1 תיקון 15 אשר פרסום בדבר מתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 4644 מיום 17.5.98. לתכנית ח- 300 אשר פרסום בדבר מתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 4015 מיום 11.6.92. לתכנית ח- 300 / 1 / א אשר פרסום בדבר מתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 4000 מיום 7.5.92.

2. המקום :

מחוז : תל - אביב
 נפה : תל - אביב יפו
 עיר : חולון
 שכונה : קרית פנחס אילון
 גושים : 6020 חלקות: 1015 - 1019, 1021, 1024, 1025 חלק
 6866 חלקות: 7, 9, 10, 14, 16, 17, 20, 33, 34, 38, 39
 חלק מחלקות: 25, 26, 29

3. גבולות התכנית :

מצפון : גוש 6021
 מדרום : רח' גולדה מאיר
 ממזרח : רח' דוד אלעזר
 ממערב : רח' פנחס אילון

4. תחולת התכנית :

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה הערוך בקני"מ 1:1250, על חלקות לבניה רוויה, אשר טרם נבנו ו/או אושרו להן היתרי בניה.

5. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת:
 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 גיליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").
 2 גיליונות של נספחי בינוי עקרוני (תוכנית וחזיתות לרחובות הראשיים) ערוכים בקני"מ 1:1250, 1:500 (להלן: "נספח הבינוי").
 גיליון אחד של נספח תנועה ופיתוח עקרוני ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן: "נספח התנועה והפיתוח")
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

6. שטח התכנית :

כ - 47.65 דונם.

7. יוזם התכנית :

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חולון.

מאשרת

תוכנית מתאר ח / 300 / 3 / א'
שינוי בינוי לבניה רוויה במתחם נאות יושבים
דף 2 מתוך 4 פרטים

9. עורך תכנית: מ.בר - ו.הרשקוביץ אדריכלים ובוני ערים.

10. מטרי התכנית: לשפר בינוי באזורי הבניה הרוויה במתחם נאות שושנים לרווחת התושבים, ללא שינוי במספר יחיד ובשטחי הבניה המותרים עפ"י התכניות התקפות, כל זאת ע"י:

- 10.1 הקטנת תכסית המבנים וריכוז יחיד במבנה אחד ועד שניים לנגרש.
- 10.2 קביעת טיפוס מבנים איכותיים המציעים מגוון דירות, מדירות גן בקומת קרקע, דירות מדורגות שתי קומות מעל קומת הקרקע, דירות טיפוסיות ודירות גג בקומות העליונות.
- 10.3 שיפור מערך התנועה ע"י קביעת מעגלי תנועה בצמתים, קביעת כניסות משותפות לחנויות בין גרשים סמוכים, ככל שניתן, הסדרי רימזור, גישה למבני צינור וכיוצ"ב.
- 10.4 קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל.
- 10.5 קביעת הנחיות פיתוח, גינון וחומרי גמר.
- 10.6 קביעת קווי בניין למבנים.
- 10.7 הקטנת תכסית המרתפים ושטחי הרמפות המובילות אליהם ל- 85% משטח המגרש.
- 10.8 לשנות בהתאם לכך את תכנית המתאר המקומית ח-1 תיקון 2, ח-1 תיקון 4, ח-1 תיקון 15 ותכניות מפורטות ח-300 ו-ח-1/300 / א' על שינוייהם (להלן "התכנית הראשית").

11. הוראות התכנית: תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מפורטת. הוראות התכנית הראשית ישנו כדלקמן:

11.1 גובה המבנים:
א. קומות מגורים: מס' קומות הבניינים כמסומן בתשריט. לנגדלי הבניה הרוויה יות יו שלוש קומות ראשונות, לרבות דירות הגן, בדווג.
ב. מרתפים: יותרו שתי קומות מרתף.

11.2 קווי בניה: כמסומן בתשריט. תותר בנית רמפה בקו בנין אפס באישור מהנדס העיר.

11.3 הוראות מיוחדות:

- א. מרתפים:
קומות המרתפים ישמשו לחניה, מתקנים טכניים (כגון: חזרי חשמל, טרנספורמטור, גנרטור ש"ח וכד'), מחסנים לדיירי הבית שיוצמדו לדירות בשטח של עד 10 מ"ר לכל דירה, ובלבד שתנתן עדיפות לנושא פתרון החניה.
תכסית שטחי המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול מי נגר עילי לאדמה.
- ב. קומות קרקע ועמודים:
 1. שטח המגרש לרבות השטחים שמעל תקרת החניה יפותח ויגוון.
 2. ניתן להקים קומת עמודים גבוהה בתחום קומת הכניסה, באישור מהנדס העיר.א. דירות גן:
תותר הקמת דירות גן, אליהן ניתן יהיה להצמיד רולקים מהמגרשים ובלבד שהיקף הגינון המשותף לכלל דיירי הבית לא יפחת מ- 20% משטח המגרשים.
- ג. קומות מדורגות:
יותרו דירות גן ושתי קומות מדורגות מעל ליצירת דירות מיוחדות בולטות מעבר לקווי הבניין של המגדל כמפורט בתשריט.
- ד. דירות גן:
תכנון המבנים המפורט יאפשר דרוג הקומות העליונות של המגדל ליצירת דירות גן. הקמת פרגולות לדירות גן עפ"י תוכנית המתאר.

מאשרת

תוכנית מתאר ח / 300 / 3 / א' /
שינוי בינוי לבניה רוויה במתחם נאות שושנים
דף 3 מתוך 4 דפים

11.4 זיקות הנאה:

השטחים המסומנים בתשריט במשבצות בצבע שחור הינם שטחים שעליהם תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב לחלקה הסמוכה. שטחים אלה ישמשו כרמפות כניסה משותפות למגרשים סמוכים ו/או כניסות משותפות לרכבי שירות, פינוי והצלה ולחניות עיליות בהתאם לצורך.

במידה וימצא פתרון גישה למגרשים שלא בהתאם לתוכנית ניתן יהיה לשנות את מיקום זיקת ההנאה או לבטלה באישור הועדה המקומית.

11.5 פרצלציה:

התכנית הינה על בסיס הפרצלציה הקיימת, ניתן לאחד חלקות.

12. תנועה וחניה:

החניה והסדרי התנועה יוסדרו בתחום המגרש, היקף החניה העל קרקעית לא יעלה על 20% מסך החניות במגרש, יתרת החניה תהיה כולה תת קרקעית. ניתן יהיה לשקול מפרצי חניה עבור אורחים, מחוץ לגבולות המגרש באישור מהנדס העיר. החניה תהיה בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ויאושרו ע"י אגף התנועה של עיריית חולון. בכל מקרה תקן החניה לא יפחת מ- 1.5 חניות לדירה. ניתן לשנות מיקום כניסות כלי רכב למגרשים בהליך היתר הבניה, באישור מהנדס העיר. במגרשים בעלי זיקת הנאה בהם תמומש הבניה בזמנים שונים, ניתן יהיה לבנות מחצית רוחב הכניסה לחניה ובתנאי הבטחת כניסה סבירה ובטיחותית לחניה באישור אגף התנועה של עיריית חולון.

13. נספח בינוי: נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד וניתן יהיה לערוך בו שינויים באישור מהנדס העיר.

14. נספח תנועה ופיתוח: יהיה מחייב לנושא מפלס הכניסה לבניינים (0.0) גישות למבנה ולחניה ביתר הנושאים נספח התנועה והפיתוח יהיה מנחה בלבד וניתן יהיה לערוך בו שינויים באישור מהנדס העיר.

15. הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח:

תנאי למתן היתר בניה למגרש יהיה הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח מפורטת. תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכלול תשתיות, מפלסי כניסה לבניינים, נטיעות, שבילים, וכיוצ"ב.

15.1 תוכנית העיצוב והפיתוח תתייחס לנושאים הבאים:

- העמדת הבנין לפי נספח הבינוי.
- חזיתות הבניינים לרבות צורה וגובה הגגות בהתאם לתוכנית הפיתוח הכללית.
- גבהי רצפות כניסה, גבהי הקומות וגבהי הבניינים.
- פיתוח חצרות, גינות, רמפות למרתפי חניה, שבילי גישה למבואת הכניסה, סדורי גדרות וכו'.
- הצגת פתרונות ניקוז למרזבי הבנין ולגג החניון.
- פינוי אשפה יהיה בתחום קומת הקרקע ובלבד שהמרחק בין חדר האצירה למדרכה החיצונית לא יעלה על 20 מ'.
- פתרון איורור מרתפי חניה.
- אלמנטי בינוי מיוחדים, פיתוח מדרכות, שילוב נטיעות; מעל תקרת החניונים תקבע שכבת אדמה גננית בגובה שלא יפחת מ 1.0 מ' על מנת לאפשר נטיעות, ונושאים נוספים עפ"י דרישת מהנדס העיר.
- צורת ושטח הגינות הצמודות לדירות הגן יקבעו בתכנית העיצוב והפיתוח ויהו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

15.2 תוכנית הפיתוח תכלול את המסמכים הבאים:

- תכנית בינוי בקנ"מ 1:200, על רקע מפת מדידה.
- חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:200 כולל פרוט חומרי גמר.
- תכנית סכמתית של מרתפי החניה בקנ"מ 1:200.

תוכנית מתאר ח / 300 / 3 / א'
שינוי בינוי לבניה רוויה במתחם נאות שושנים
דף 4 מתוך 4 דפים

16. יחס לתכניות תקפות:

- 16.1 הוראות "התכנית הראשית" יחולו בתחום תכנית זו.
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות "התכנית הראשית",
תכרענה הוראות תכנית זו.
- 16.2 הוראות תכנית מתאר ח-1 תיקון 15, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה, פורסמה בילקוט
הפרסומים מס' 4644 מיום 17.05.98 יחולו בתחום תכנית זו.

17. זמן ביצוע:

10 שנים מתאריך קבלת תוקף.

18. חתימות:

אד' חזי ברקוביץ
מהנדס העיר

חתימת היוזם:

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חולון

מ. בר-ר, הרשקוביץ
אדוילטים ושות' קב'
רחוב בוקי בן יונגלי 41
תל אביב

חתימת המתכנן:

מ. בר-ר, הרשקוביץ, אדוילטים ושות' קב' ובני ערים

תאריך:

07.08.2000
03.09.2000
30.10.2000
21.11.2000
04.12.2000
18.12.2000
12.06.2001
22.07.2001
22.07.2001
28.01.2002
16.06.2002
31.07.2002

| |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| משרד הפנים מחוז תל אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' ח/300/א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה 22.7.02 2002/2 6562 מיס שמואל לסקר יו"ר הועדה המחוזית |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| הועדה המקומית לתכנון ולבניה-חולון | |
| שם התכנית: תוכנית מתאר ח-300/א' הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות) | |
| תאריך: 15.1.02 | ישיבה מס': 2002/2 |
| למעלה: לאשר | למטה: " " " " " " |
| אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה | |
| תאריך: 755 | ישיבה מס': 6.5.02 |
| 765 | " " 22.7.02 |
| מזכיר הועדה: [חתימה] | |
| יו"ר הועדה: [חתימה] | |
| תאריך: 6/8/2002 | |

↶ ↷