

504598

25.5.03

מוקדמת מס'.....

מאושלת

מחוז תל-אביב מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מספר ח - 300 / 3 / ב'

"שינוי בינוי לבניה הרוויה במתחם גולדה צפון"

שינוי לתכניות מתאר מקומיות ח-1, ח-1 תיקון 3, ח-1 תיקון 4, ח-1 תיקון 15
ולתכניות מפורטות ח-300 ו-ח-300 / 1 / א'

שם התכנית:

1.

תכנית זו תקרא: תכנית מתאר ח-300 / 3 / ב' – "שינוי בינוי לבניה הרוויה במתחם גולדה צפון". שינוי לתוכניות: תכנית מתאר מקומית ח-1, אשר פרסום מתן תורף לה ניתן בילקוט פרסומים מס' 596 מיום 23.4.58, ח-1 תיקון 3, אשר פרסום מתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 2434 מיום 7.5.78, תכנית ח-1 תיקון 4, אשר פרסום מתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 2829, מיום 24.6.1982, לתכנית מתאר מקומית ח-1 תיקון 15, אשר פרסום 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, ולתכנית ח-300 / 1 / א' אשר פרסום בדבר מתן תוקף לה ניתן בילקוט הפרסומים מספר 4000 מיום 7.5.92.

המקום:

2.

מחוז: תל-אביב.
נפה: תל-אביב – יפו.
עיר: חולון.
גוש: 6869.
חלקות: 7-12, 14-17, 19-24, 26, 27, 28, 29-31, 75, 76, 79, 122-124, 127-132.
חלקי חלקה: 151, 157, 135, 149, 145, 99.
שכונה: קרית פנחס אילון.

גבולות התכנית:

3.

בצפון: רח' גולדה מאיר.
במזרח: רח' דוד אלעזר.
במערב: רח' פנחס אילון.
בדרום: גוש 6870.

תחולת התכנית:

4.

תכנית זו תחול בתחום השטח המותחם בקו כחול. בתשריט המצורף אליה, על חלקות לבניה רוויה, אשר טרם נבנו או אושרו להן היתרי בניה.

מסמכי התכנית:

5.

התכנית כוללת: 5 דפי הוראות בכתב (להלן – "הוראות התכנית").
גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן – "התשריט") ו-3 גליונות של נספחי בינוי מנחים (תוכנית וחזיתות לרחובות הראשיים) ערוכים בקנ"מ 1:500, 1:1000 (להלן "נספח הבינוי").
גליון 1 של נספח תנועה ופיתוח מנחה ערוך בק.מ. 1:1000 (להלן – "נספח התנועה והפיתוח")

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

מאשרת

תוכנית מתאר ח-300 / 3 / ב'
"שינוי בינוי מתחם גולדה צפון"
דף 2 מתוך 5

6. שטח התכנית:
כ- 80,734 מ"ר.
7. יחוס התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חולון.
8. בעלי הקרקע:
עיריית חולון ואחרים.
9. עורך התכנית:
אורי זרובבל - אדריכלים ומתכנני ערים.
10. מטרות התכנית:
לשפר בינוי במגרשי הבניה הרוויה במתחם גולדה צפון, לרווחת התושבים, ללא שינוי במספר יח"ד ובשטחי הבניה המותרים עפ"י התכניות התקפות, ע"י:
10.1 הקטנת תכסית המבנים ורכוז יחידות הדירור במבנה אחד עד שניים למגרש.
10.2 קביעת טיפוסי מבנים איכותיים המציעים מגוון זירות, זירות גן בקומת קרקע זירות מדורגות בשתי קומות מעל קומת הקרקע, זירות טיפוסיות וזירות גג בקומות העליונות.
10.3 קביעת קווי בנין למבנים.
10.4 שיפור מערך התנועה ע"י קביעת כניסות משותפות לחניות בין מגרשים סמוכים, ככל שניתן, הסדרי רימזור, גישה למבני ציבור וכיוצ"ב.
10.5 קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל.
10.6 קביעת הנחיות פיתוח, גינון וחמרי גמר.
10.7 הקטנת תכסית המרתפים ושטחי הרמפות המובילות אליהם ל- 85% משטחי המגרש.
10.8 שינוי בהתאם לכך את תכניות מתאר מקומיות ח-1, ח-1 תיקון 3, ח-1 תיקון 4, ח-1 תיקון 15 ותכניות מפורטות ח-300 ו- ח-300 / 1 / א' על שינוייהן (להלן "התכנית הראשית").
11. הוראות התכנית:
תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
הוראות התכנית הראשית ישונו כדלקמן:
11.1 גובה המבנים:
קומות מגורים:
א. גובה הבניינים כמסומן בתשריט. למגדלי הבניה הרוויה יותרו שלוש קומות ראשונות, לרבות זירות הגן, בדרוג, כמסומן בתשריט.
ב. מרתפים: תותר הקמת 2 קומות מרתף.
11.2 קוי בניה: כמסומן בתשריט. תותר בניית רמפה בקו בנין אפס, באישור מהנדס העיר.

מאשרת

תוכנית מתאר ח-300 / 3 / ב'
"שינוי בינוי מתחם גולדה צפון"
דף 3 מתוך 5

11.3 הוראות מיוחדות:

א. מרתפים:

קומות המרתפים ישמשו למקומות חניה, למתקנים וחדרים טכניים (כגון חדרי חשמל, טרנספורמציה, גנרטור ש"ח וכד') מחסנים לדיירי הבית שיוצמדו לדירות בשטח של עד 10 מ"ר לכל דירה, ובלבד שתינתן עדיפות לנושא פתרון החניה. תכנית שטחי המרתפים והרמפות המובילות אליהם לא תעלה על 85% משטח המגרש, על מנת לאפשר שטחי גינון וחלחול מי נגר עילי לאדמה. יש לסגת עם קוי הבנין לחזית הרחובות הפנימיים למינימום 1.5 מ', על מנת לאפשר, בית גדול לצמחיה (כחלק משטחי החלחול).

ב. קומות קרקע ועמודים:

1) תותר הקמת דירות גן בקומות העמודים והצמדת חלק מהמגרש אליהן, ובלבד שהיקף הגינון המשותף לכלל דיירי הבית לא יפחת מ- 20% משטח המגרשים. צורת ושטח הגינות הצמודות לדירות הגן יקבעו בתכנית הבינוי והעיצוב ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

2) שטח המגרש לרבות השטחים שמעל תקרת החניה יפותח ויגונן.

3) ניתן להקים קומת עמודים גבוהה בתחום קומת הכניסה.

ג. קומות מדורגות:

יותרו דירות גן ועוד שתי קומות מעליהן בדרוג ליצירת דירות מיוחדות בולטות מעבר לקוי הבנין של המגדל כמפורט בתשריט.

ד. דירות גג:

תכנון המבנים המפורט יאפשר דרוג הקומות העליונות של המגדל ליצירת דירות גג.

הקמת פרגולות לדירות גג עפ"י תיקון 10 א', לתכנית המתאר ח / 1.

ה. לא יוצא היתר בניה למבנה המגורים, אלא אם תוכנן המבנה בתכנון אקוסטי, עפ"י הוראות התכנית הראשית.

ו. תותר הלופת בינוי בחלקות 29 ו-75 בגוש 6269. בחלקה 29 יותרו 2 בניינים בני 8 ו-9 קומות על עמודים ובכל בנין 3 יח"ד לקומה ובחלקה 75 יותרו 2 בניינים בני 9 קומות על עמודים ובכל בנין 3 יח"ד בקומה. קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

11.4 זיקת הנאה:

השטחים המסומנים בתשריט במשבצות אלכסוניות בצבע אדום הינם שטחים שעליהם תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב, לחלקה הסמוכה, בהתאם למסומן בתכנית. שטחים אלה ישמשו כרמפות כניסה משותפות למגרשים סמוכים ו/או כניסות משותפות לדוכי שרות, פינוי והצלה ולחניות עיליות בהתאם לצורך. במידה וימצא פתרון גישה למגרשים, שלא בהתאם לתכנית, ניתן לשנות את מיקום זיקת ההנאה או לבטלה, באישור הועדה המקומית.

11.5 הפרצלציה:

התכנית הינה על בסיס הפרצלציה הקיימת ניתן לאחד חלקות.

12. תנועה וחניה:

12.1 החניה והסדרי התנועה יוסדרו בתחום המגרש.

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. היקף החניה בקומת הקרקע לא יעלה על 20% מסך כל החניות במגרש, יתרת החניה תהיה כולה תת-קרקעית. יותקנו מפרצי חניה עבור אורחים, מחוץ לגבולות המגרש באישור מהנדס העיר.

12.2 בחלקות 75 ו-29 תותר הלופת בינוי כאמור בסעיף 11.3, ובלבד שכל החניה הנדרשת תהיה במרתפים תת-קרקעיים.



12.3 במגרשים בעלי זיקת הנאה בהם תמומש הבניה בזמנים שונים, ניתן יהיה לבנות מהצית רוחב הכניסה לחניה, ובתנאי הבטחת כניסה סבירה ובטיחותית לחניה, באישור אגף התנועה של עיריית חולון.

13. נספח בינוי:

נספח הבינוי יהיה מנתה בלבד וניתן יהיה לערוך בו שינויים באישור מהנדס העיר.

14. נספח תנועה ופיתוח:

נספח התנועה והפיתוח יהיה מחייב לנושא מפלס הכניסה לבניינים (0.0) גישות למבנה ולחניה, ביתר הנושאים הנספח יהיה מנתה בלבד וניתן יהיה לערוך בו שינויים באישור מהנדס העיר.

15. הוראות להכנת תכנית בינוי ועיצוב:

תנאי למתן היתרי בניה למגרש יהיה הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח, שתכלול תשתיות, מפלסי הכניסה לבניינים, נטיעות ושבילים.

15.1 תוכנית העיצוב והפיתוח תתייחס לנושאים הבאים:

- א. העמדת הבנין לפי נספח הבינוי.
- ב. גבהי רצפות כניסה, גבהי הקומות וגבהי הבניינים, בהתאם לתכנית הפיתוח הכללית.
- ג. חזיתות הבניינים לרבות צורה וגובה הגגות.
- ד. פיתוח חצרות, גינות, רמפות למרתפי חניה, שבילי גישה למבואת הכניסה, סדורי גדרות ופתרונות לסידורי אשפה.
- ה. הצגת פתרונות ניקוז למרזבי הבנין ולגג החניון.
- ו. פינוי אשפה יהיה בתחום קומת הקרקע, ובלבד שהמרחק בין חדר האצירה למדרכה החיצונית לא יעלה על 20 מ'.
- ז. פתרון אורזר מרתפי החניה.
- ח. 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.
- ט. צורה ושטח הגינות הצמודות לדירות הגן יקבעו בתכנית העיצוב והפיתוח ויהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

15.2 תכנית הפיתוח תכלול את המסמכים הבאים:

- א. תכנית בינוי בק.מ. 1:200, על רקע חפת מדידה.
- ב. חתכים וחזיתות בק.מ. 1:200, כולל פרוט חמרי גמר.
- ג. תכנית סכמטית של מרתפי החניה בק.מ. 1:200.

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 ההודעה בדבר מתן תוקף לה, פורסמו בילקוט הפרסומים מס' 4644 מיום 17.05.98, יחולו בתחום תכנית זו.

17. זמן ביצוע:

10 שנים מתאריך קבלת תוקף לתכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חולון.

היחס:

ועדת המשנה לתכנון ולבניה-חולון.

שם התכנית: תכנית מתאר ח-300 / 3 / ב'
 (רומלנה למתן תוקף ולאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך: 15.1.02 ישיבה מס' 2002/2 המלצה לאשר

" " " " " "

אישור למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך: 6.5.02 ישיבה מס' 755

" " " " " "
 תאריך: 8.7.02 ישיבה מס' 764

" " " " " "
 תאריך: 17.3.03 " " 782

י"ר הועדה: [חתימה] מזכיר: [חתימה]

תאריך: 21.5.03

אורי זרובבל - אדריכלים ומתכנני ערים.

המתכנן:

אורי זרובבל
אדריכלים ומתכנני ערים
 רח' כל ישראל חברים 4, ת"א 65158
 טל. 03-5105407 פקס 03-5105416

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון וחבניה תשכ"ח-1965

אישור תכנית מס' 2/3/300/ח

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 6.5.02 לאשר את התכנית.

8.7.02
17.3.03

שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית

ג.ז. 25.5.03

בתכנית כורסאה למתן תוקף היקף הכרזות א"ס
 5196 מ"ק 24.6.2003