

19.2.98
 מוקדמת מס' 5

מחוז תל - אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מיתאר ומפורטת מס' ח-1/300 א 1

פי"ר
 סת"מ
 חת"מ
 חת"מ

שנוי לתכנית המיתאר ח/1 תיקון 3,

לתכנית המפורטת ח-300, ח-1/300 א וח-1 על תיקוניה

הגדלת שטח בנוי צמודי קרקע

תכנית זו תקרא תכנית מיתאר ומפורטת ח-1/300 א 1, שינוי לתכנית המתאר ח/1 תיקון 3, לתכנית המפורטת ח-300, ח-1/300 א וח-1 על תיקוניה, הגדלת שטח בנוי צמודי קרקע.

1. שם התכנית:

2. המקום:

מחוז : תל - אביב	נפה : תל - אביב	עיר : חולון	גושים :	גוש	מס' מגרשים בת.ב.ע ח/300
				6868	100.01-100.12
				6869	64.03-64.20, 65.01-65.21, 70.06, 70.10-70.15, 70.17, 70.19-70.23, 71.01-71.25, 1064.1, 1070.1-1070.3
				6870	67.01-67.32, 68.10, 68.12-68.20, 69.01-69.25, 166.01-166.06, 166.08-166.13, 166.15-166.17, 1066.01, 1068.1-1068.3
				6871	100.13-100.19, 101.01-101.07, 101.13-101.16, 101.18, 102.01-102.09, 102.14-102.15, 102.19-102.21, 103.01-103.06, 103.09-103.21, 1101.1-1101.3, 1101.12, 1102.1-1102.3, 1103.1
				6872	127.01-127.05, 127.07-127.11, 128.01-128.10, 128.13-128.17, 128.21-128.25, 129.01-129.10, 129.12, 129.13, 130.01-130.19

מיקום האתר :

- מצפון : רח' גולדה מאיר.
- מדרום : רח' מפרץ שלמה.
- ממזרח : רח' דוד אלעזר.
- ממערב : רח' ביאליק.

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על הקטעים המותחמים בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה וערוך בקנ"מ 1:2500, 1:6250.

4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :
א. תקנון ובו 5 דפי הוראות בכתב להלן : "התקנון".
ב. תשריט בקנ"מ 1:6250, 1:2500 להלן : "התשריט".

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. שטח התכנית: 80.847 דונם.

6. היזום: הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון.

7. בעלי הקרקע: שונים.

8. מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון.

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

10.1 מטרת התכנית: לקבוע הוראות בדבר שינוי שטח בנוי 335 יח"ד צמודי קרקע בתחום התכנית. הגדלת השטח מ-110 מ"ר שטח עיקרי ל-145 מ"ר שטח עיקרי בתוספת שטחי שרות; על קרקעי - עד 7 מ"ר (ממ"ד) תת קרקעי - בהתאם להוראות תכנית המתאר ח/15/1 וחדר על הגג (23 מ"ר)

10.1.1 קביעת הוראות שטח עיקרי ושטחי שרות בהתאם לחוק התכנון והבניה (תיקון 33 תשנ"ב).

10.1.2 קביעת הוראות בדבר בינוי זפיתוח השטח בתחום התכנית.

10.1.3 קביעת הוראות בדבר העיצוב הארכיטקטוני.

10.1.4 קביעת הוראות בדבר קוי בנין.

10.1.5 קביעת הוראות בדבר חדר על הגג בשטח כולל של 23 מ"ר (כולל חלל חדר המדרגות).

11. יחס לתכניות אחרות: הוראות תכנית ח-300, ח-1/300/א, ח/1 על תיקוניה חלות על תכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו ובין התכנית הראשית תקבענה הוראות תכנית זו.

12.1 הוראות התכנית: אזור מגורים א'-צבוע בתשריט בצבע תכלת ויחולו עליו ההוראות הבאות:

12.1.1 התכליות המותרות: מגורים צמודי קרקע.

12.1.2 שטח בנוי ליח"ד:

א. שטח עיקרי של 145 מ"ר.

ב. שטחי שרות הכוללים :

1. ממ"ד - 7 מ"ר.

2. מרתפים - שטח המרתף יותאם למה שנקבע בתכנית המתאר למרתפים ח/15/1 - בקונטור קומת הקרקע.

ג. חדר על הגג - בהתאם לתכנית המתאר ח/1/4/ד'.

ד. אפשרות יציאה לגג גם במקרה של גג שטוח.

- 12.1.3 קו"י כנייה מותרים:
קו"י הבניה המותרים בהתאם למסומן בתשריט
בחזית - 4 מ' (לפי התשריט).
בצד - 3 מ' (לפי התשריט).
אחורי - 4 מ' (לפי התשריט).
שביל או ש.צ.פ - 3 מ' (לפי התשריט).

- 12.1.4 קו"י בנין בחלקות ארעיות לא רגולריות :
1. גוש 6868 חלקות ארעיות 24, 25, 27, 33
2. גוש 6869 חלקות ארעיות 43, 69, 97, 102
3. גוש 6870 חלקות ארעיות 21, 23, 53, 66, 68, 86
4. גוש 6871 חלקות ארעיות 16, 23, 29, 30, 36, 72
5. גוש 6872 חלקות ארעיות 38, 41, 43, 52, 88, 89

בחלקות הנ"ל אשר הינן פינתיות לא רגולריות וגובלות מ-3 כיוונים ברחוב או שצ"פ תינתן הקלה בקו"י בנין של 25% .

- 12.1.5 גובה בנין מכסימלי :
גובה הבנין המכסימלי לא יעלה על 11.5 מ' ; הכולל שתי קומות + חדר על הגג, ממפלס אבן השפה אשר בחזית המגרש.

- 12.1.6 קו התח"ר :
בחלקות בתחום התח"ר תהיה בניה אקוסטית בהתאם לנספח האקוסטי אשר בתכנית ח/300 .

13. הוראות כלליות ותנאים להוצאת היתר בניה:

13.1 בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ותכנית פיתוח

- 13.1.1 לפני הוצאת היתר בניה תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני מנחה למבנן שלם.
13.1.2 נספח פיתוח - באישור הועדה המקומית.
13.1.3 התכניות הנ"ל מהוות חלק בלתי נפרד מהת.ב.ע ותהיינה כאמור באישור הועדה המקומית.
13.1.4 התכנית תכלול הוראות בדבר חומרי הגמר, פיתוח השטח ועיצוב הגגות.
13.1.5 מתכנית זו תגזר תכנית הבניה המפורטת לכל יח"ד.

13.2 חומרי הגמר:

- א. הציפוי החיצוני אכן נסודה ו/או טיח. ביחס של 70% : 30% .
- ב. גדרות בהתאם לחומרי הציפוי.
- ג. גג רעפים ו/או גג שטוח. ביחס של 70% : 30% .

13.3 תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח כוללת לקבוצת יח"ד שמציינת: דרכי גישה, מדרכות חוץ, תאורה וכו' אשר ממנה תגזר תכנית פיתוח מפורטת לכל יח"ד.

13.4 יותר איחוד חלקות והקמת יח"ד על החלקות המאוחדות בתנאים הבאים:

- א. שטח הבניה לא יעלה על השטח המותר ליח"ד X מס' החלקות המאוחדות.
- ב. העיצוב הארכיטקטוני יותאם לקבוצת הבניינים שבמבנה הגובל.
- ג. תכנית הפיתוח תותאם לנ"ל.

13.5 תשתיות ופיתוח הנדסי:

כל התשתיות יהיו תת קרקעיות.

- א. אספקת מים, תברואה וסילוק אשפה בהתאם לאישור מח' המים תברואה ואיכות הסביבה של עיריית חולון במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ב. חשמל - ההוראות תהיינה עפ"י חוק החשמל ועפ"י הנחיות חברת החשמל לישראל.

13.6 חניות:

החניות תהיינה עפ"י תקן החניה הנדרש ביום הוצאת היתר הבניה.

העירייה תגבה מבעלי הקרקע את הוצאות התכנון והמדידות עפ"י הוראות סעיף 69 א' לחוק.

14. תשלום הוצאות:

תוך 10 שנים מתאריך קבלת התוקף.

15. תאריך ביצוע:

