

מרחב תכנון מחוזי - תל - אביב

מרחב תכנון מקומי - חולון

תכנית מפורטת מס' ח/מק/144/ד

שינוי לתכנית מפורטת ח/144/ב' ותכנית מפורטת ח/מק/144/ג

תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק - ללא הסכמת הבעלים

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ח/מק/144/ד שינוי לתכנית מפורטת ח/144/ב ותכנית מפורטת ח/מק/144/ג.
2. המקום : מחוז : תל - אביב
נפה : תל - אביב יפו
עיר : חולון
גוש : 6996
חלקות : 117, 118, 123, 124, 139, 140, 105-114, 188, 189, 191-193, 198, 220, 177.
חלקי חלקות: 176, 179.
מיקום האתר: חולון, שכונת תל-גיבורים ממערב לפינת הרחובות המעפילים והמצודה.
בין קורדינטות:
- | | | |
|---------|---------|-------------|
| 128,160 | 159,770 | דרום - מזרח |
| 128,250 | 159,925 | צפון - מזרח |
| 127,950 | 159,825 | דרום - מערב |
| 128,025 | 159,925 | צפון - מערב |
3. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה. והערוך בקנ"מ 1:500 1:1000 1:2500.
4. מסמכי התכנית : א. 5 דפי הוראות בכתב. להלן "התקנון".
ב. תשריט בקנה מידה 1:2500 (תרשים סביבה). 1:1000 (מצב קיים ומוצע) ו- 1:500 (תכנית בינוי) להלן "התשריט".
ג. טבלת איזון והקצאה.
ד. תכנית בינוי מנחה בלבד.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה פרט לתכנית בינוי המנחה בלבד.
5. שטח התכנית : 24.726 דונם
6. יוזם ומגיש התכנית : מעונות דיור ופיתוח ברחובות בע"מ.
7. בעלי הקרקע : מ.מ.י ואחרים ע"י מעונות דיור ופיתוח ברחובות בע"מ.
8. עורך התכנית : צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ.

- 9. מטרות התכנית:**
- איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ללא הסכמת הבעלים, בהתאם להוראות סעיף 62 א' (א) (1) לחוק.
 - שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית, בהתאם להוראות סעיף 62 א' (א) (4) לחוק.
 - שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, בהתאם להוראות סעיף 62 א' (א) (5) לחוק.
 - הגדלת מס' יח"ד מ- 302 יח"ד ל- 362 יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, בהתאם להוראות סעיף 62 א' (א) (8) לחוק.
- 10. יחס לתכניות אחרות:**
- על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת ח/144/ב ותכנית מפורטת ח/מק/144/ג, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות הנ"ל יכריעו הוראות תכנית זו.
- 11. הוראות התכנית:**
- א. אזור מגורים**
שטח צבוע צהוב, עליו יחולו ההוראות הבאות: ישמש להקמת בנייני מגורים בני עד 6 קומות כולל קומת קרקע ומעל מרתפי חניה.
 - ב. אזור מגורים מיוחד**
שטח צבוע כתום מותחם כתום, עליו יחולו ההוראות הבאות: ישמש להקמת בנייני מגורים בני 9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתפי חניה.
 - ג. אזור מסחרי ומגורים**
שטח צבוע אפור מותחם סגול, עליו יחולו ההוראות הבאות: ישמש להקמת מבנה מסחרי בן 3 קומות מעל מרתפי חניה ו/או בנייני מגורים בני 12 קומות כולל קומת קרקע חלקית ומעל מרתפי חניה.
 - ד. אזור מגורים ד 1**
שטח צבוע צהוב מותחם כתום ומטוייט כתום, עליו יחולו ההוראות הבאות: ישמש להקמת מבנה מסחרי בן 3 קומות, מעל מרתפי חניה.
 - ה. שטח ציבורי פתוח**
שטח צבוע ירוק מטוייט ירוק עליו יחולו הוראות תכנית המתאר של העיר חולון על שינוייה.
 - ו. שטח פרטי פתוח**
שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה. עליו יחולו ההוראות הבאות: ישמש לגינון, פיתוח סביבתי, מרתפי חניה וציבורי גז.
 - ז. חזית מסחרית**
קו הצבוע בצבע סגול, עליו יחולו ההוראות הבאות: תשמש לחנויות מכל הסוגים, בתי קפה, שירותים פיננסיים, שירותי אנשב.
- 12. חלוקה מחדש:**
- גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו – בטלים.
 - השטחים יאוחדו כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.
 - על יוזם התכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום המקרקעין.

13. תכנית בינוי:

- א. האיתור המוצע של הבניינים בתחום התכנית כמופיע בתכנית הבינוי הוא מנחה בלבד.
- ב. שינוי באיתור הבינוי יאושר על ידי מהנדס העיר תוך שמירה על עקרונות הבינוי כמופיע בתכנית הבינוי.

14. קווי בנין:

- א. המרווחים בתחום התכנית יהיו כמפורט להלן:
 - 1. מרווח קידמי - כמופיע ברוזטה בתשריט.
 - 2. מרווח צדדי - 4 מ'
 - 3. מרווח אחורי - 5 מ'
- ב. קו בנין "0" למגרשים שייעודם מסחר ומגורים, ואזור מגורים ד' 1.
- ג. קו בנין "0" למרתפי חניה בכל מגרשי הבניה.
- ד. קווי בנין המצוינים בתשריט ובתכנית הבינוי מתייחסים לבניה מעל הקרקע ומשנים הוראות סעיפים א' ו- ב'.

15. הוראות מיוחדות:

- א. מבנים להריסה : המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט המצורף לתכנית זו יהרסו בתאום עם מהנדס העיר.
- ב. הפקעות : כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית יופקעו כחוק ויירשמו ע"ש עיריית חולון.
- ג. תשתיות : התשתיות יהיו תת קרקעיות.

16. טבלת זכויות בניה ויח"ד:

מצב קיים לפי תכנית מפורטת ח/144/ב

חלקה מס'	יעוד	שטח חלקה בדונם	מס' קומות	מס' יח"ד	% בניה	שטח מותר במ"ר		% הקלות	סה"כ קולל הקלות במ"ר		קווי בנין
						מגורים	מסחר		מגורים	מסחר	
105	אזור מיוחד למגורים	1,352	ע+7	28	182	2,460	-	16	2,677	216	5 5 5
106	מגורים	1,340	ע+7	28	182	2,439	-	16	2,653	214	5 5 5
107	מגורים ד 1	1,815	ק. מסחר +3 +גג	28	+132 40 מסחר	2,396	726	16	2,396	290	5 3 5
108	מ	1,001		14		1,321	-		1,481	160	
109	ג	0,901		14		1,189	-		1,333	144	
110	ו	0,900		14		1,188	-		1,332	144	
111	ר	0,901		14		1,189	-		1,333	144	
112	י	0,901		14		1,189	-	16	1,333	144	5 3 5
113	ם	0,901	ג+3	14	132	1,189	-		1,333	144	
114		0,901		14		1,189	-		1,333	144	
117		1,000		14		1,320	-		1,480	160	
118		1,001		14		1,321	-		1,481	160	
123	מגורים	1,051	ג+3	6		2,011	-	אין הקלות	2,011	-	5 3 5
124		0,951		6							
139	מסחרי ומגורים	1,702	ק.ק. +10 מסחרית+ מפולשת	40	+200 40 מסחר	3,404	681	16	3,404	272	5 3 5
140		1,697		40		3,394	679		3,394	271	5 7 5
		18,315		302		27,199	2,086		28,975	2,607	

* זכויות הבניה לפי תכנית מס' ח/144/ג.

* לזכויות המסחר יש להוסיף חזית מסחרית במגרשים 18, 17 בשטח של 1,081.

מצב מוצע

שטח בניה מעל מפלס 0.00		מספר יח"ד (4)	מספר קומות (1) (3)	יעוד קרקע	מס' מגרש
שטח שרות (2) (5)	שטח עיקרי (2)				
1,400	3,790	46	ק + 12	מסחר ומגורים	1004
1,400	3,790	46			1005
1,400	3,790	46			1006
1,400	3,790	46			1007
200	990	12	2	מגורים	1002 א'
-	-	-	-	שפ"פ	1002 ב / -
-	-	-	-	-	1002 ד / '
-	-	-	-	-	1002 ו / -
-	-	-	-	-	1002 ז / '
1,400	3,950	48	ע + 12	מסחר ומגורים	1008
1,400	3,950	48			1009
-	-	-	-	מגורים	1003
1,020	4,765	68	ע + 9	מגורים מיוחד	1012
40	80	1	2		א / 1010
-	-	-	-	שפ"פ	1010 ב /
40	80	1	2	מגורים מיוחד	א / 1011
-	-	-	-	שפ"פ	ב / 1011
(4,000)	(4,000)	-	3	חזית מסחרית	1001
-	-	-	-		שפ"פ
-	-	-	-	שפ"פ	ב / 1017
-	-	-	-	שצ"פ	1013 -
-	-	-	-	-	1016
9.700	*28.975	362			סה"כ

* סה"כ שטחי הבניה אינו כולל את שטח החזית המסחרית.

הערות לטבלת הזכויות

- (1) מס' קומות אינו כולל חדר על הגג.
- (2) תותר העברת שטחים ממגרש למגרש בעלי אותו יעוד בלבד.
- (3) תותר בניית דירות בקומת קרקע, שלא במנין הקומות, ובתנאי שלא יעלו על 50% מתכנית הקומה שמעליה.
- (4) תותר העברת יח"ד ממגרש למגרש, ובתנאי של יעלו על תוספת של 20% במגרש המקבל.
- (5) שטחי שרות מתחת למפלס 0.00 יהיו עפ"י הצרכים לחניונים תת קרקעיים.
- (6) חדרים על הגג ואשר שטחם אינו כלול בטבלת מצב מוצע יותרו בהתאם לתכנית ח / 4 / ד.

17. מועד ביצוע התכנית : 10 שנים מיום אישורה.

18. חתימות וחתימות :

**מעונות דיור ופיתוח
ברחובת בליט**

מ.מ.י ואחרים ע"י מעונות דיור ופיתוח ברחובות בע"מ

חתימת בעל הקרקע :

**מעונות דיור ופיתוח
ברחובת בליט**

מעונות דיור ופיתוח ברחובות בע"מ

חתימת יוזם ומגיש :

צ. השמשוני
אדריכלים ותכנון (1990) בע"מ
מבן גבירון 41, תל אביב
טל. 5968878, 5955249

[Handwritten signature]

צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ

חתימת המתכנן :

כרסמה 8טמן תאקס י.כ. 5014 צ"ג 3984 30.08.2001

- 02.12.99
- 06.09.00
- 11.09.00
- 10.10.00
- 25.10.00
- 19.11.00
- 16.04.01

