

506541

24.1.05

מאגו שרת

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי חולון

מוסדמת מס' 4

תכנית מתאר מספר ח - 300 / 3 / ב / 1

"שיפור להוראות התוכנית במתחם גולדה צפון"

שינוי לתכנית מתאר מפורטת ח-300 / 3 / ב' / ח - 300 / 1 / א'

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: **תכנית מתאר ח-300 / 3 / ב' / 1** "שיפור להוראות התוכנית במתחם גולדה צפון".
שינוי לתוכנית:
תכנית ח-300 / 3 / ב' פורסמה למתן תוקף, י.פ. מספר 5196 מיום 24.6.2003.
תכנית ח-300 פורסמה למתן תוקף, י.פ. מס' 4015 מיום 11.06.92
תכנית ח-300 / 1 / א' פורסמה למתן תוקף, י.פ. מס' 4000 מיום 7.5.92
להלן "התוכנית הראשית".

2. המקום:

מחוז: תל-אביב.
נפה: תל-אביב - יפו.
עיר: חולון.
גוש: 6869.
חלקות: 7-12, 14-17, 19, 31, 75, 76, 79, 122-124, 127-132.
חלקי חלקה: 151, 157, 135, 149, 145, 99.
שכונה: קריית פנחס איילון.

3. גבולות התכנית:

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

4. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול בתחום תוכנית מאושרת ח-300 / 3 / ב' ובגוש 6869 חלקה 25.

5. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת: 3 דפי הוראות בכתב (להלן - "הוראות התכנית").

6. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חולון.
רח' ויצמן 58 חולון. טל. 5027481 פקס: 5017044

7. בעלי הקרקע:

עיריית חולון ואחרים.

8. עורך התכנית:

אדרי' טלי שמחה אליקים, אדריכלית העיר.
רח' ויצמן 58 חולון. טל. 5027481 פקס: 5017044

9. מטרות התכנית:

לשפר הוראות תכנית ח-300 / 3 / ב' ולהתאימה להוראות התוכניות בקריית איילון מבלי לשנות מספר יחיד המותרות עפ"י התבעות התקפות, כל זאת על ידי:

- 9.1 קביעת שטחי בניה ליחידת דיור, בשטח ממוצע של 110 מ"ר שטח עיקרי ושטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו עד 40 מ"ר ליחיד בבניין גבוה ו-50 מ"ר ליחיד בבניין רב קומות.
- 9.2 קביעת זכויות בניה לחלקה 127 בגוש 6869 ביעוד מסחרי של עד 1640 מ"ר למטרות עיקריות ותוספת של 820 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.
- 9.3 קביעת זכויות בניה לחלקה 25 בגוש 6869 ביעוד מסחרי של עד 2600 מ"ר למטרות עיקריות ותוספת של 1300 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.
- 9.4 קביעת הוראות להקמת פרגולות בדירות הגן.
- 9.5 עדכון הוראות בדבר הסדרי חניה בתחום החלקות / המגרשים.
- 9.6 הוראות בדבר קומות העמודים, דירות הגן, עיצוב המבנה, חומרי הגמר ופיתוח המגרש.

10. הוראות התכנית:

10.1 שטחי בניה לאזור מגורים מיוחד א' ו-ב': (תוספת לסעיף 11 בהוראות תכנית ח-300 / 3 / ב')

- א. שטחי הבניה העיקרית לכל יחיד יהיו בממוצע של 110 מ"ר (שהם 95 מ"ר "שטח רצפות הכללי" בתוספת השטח שמתחת קירות הפנים והחוף).
- ב. שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין גבוה ולבניין רב קומות, בהתאם לחוק התכנון והבנייה כמפורט:
עד 40 מ"ר ליחיד בבניין גבוה (בנין שבו הפרש המפלסים בין 0.0 לרצפת מגורים אחרונה עולה על 12 + מ'). ו-50 מ"ר ליחיד בבניין רב קומות (בנין שבו הפרש המפלסים בין 0.0 לרצפת מגורים אחרונה עולה על 27 + מ').
סך שטחי השרות שמעל הכניסה הקובעת יופחת בשיעור שטחן העיקרי של דירות גן בתוספת ממ"ד, במידה ויתוכננו דירות גן.

10.2 הוראות מיוחדות:

- א. **מרתפים:** (שינוי לסעיף 11.3 א' בהוראות תכנית ח-300 / 3 / ב')
קומות המרתפים ישמשו למקומות חניה, למתקנים וחדרים טכניים (כגון חדרי חשמל, טרנספורמציה, גנראטור וכד') מחסנים לדיירי הבית שיוצמדו לדירות בשטח של עד 10 מ"ר לכל דירה, ובלבד שתניתן עדיפות לנושא פתרון החניה. תכסית שטחי המרתפים והרמפות המובילות אליהם לא תעלה על 85% משטח המגרש. יש לסגת עם קווי הבניין לחזית הרחובות הפנימיים למינימום 1.5 מ', על מנת לאפשר, בית גדול לצמחיה.
- ב. **קומות קרקע ועמודים:**
 1. גובה: (שינוי לסעיף 11.3 ב' 3 בהוראות תכנית ח-300 / 3 / ב')
קומת הכניסה תעוצב בהתאם להנחיות העיצוב המחייבות בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני.
גובה הקומה לא יפחת מ-4 מ' ולא יעלה על גובה קומת מגורים כפולה. תותר קומה כפולה בתנאי שיתוכננו 2 דירות מגורים בקומת הביניים. ניתן לתכנן בקומת הביניים כחלק משטחי השרות המותרים, חלל פעילות משותף שירשם בלשכת רישום המקרקעין או מחסנים דירתיים לטובת הדיירים בתנאי שיוצמדו לדירות וירשמו בלשכת רישום המקרקעין.
גובה המחסנים נטו (מרצפה לתקרת בטון) לא יעלה על 2.20 מ'.

2. פרגולות: (תוספת לסעיף 11.3 ב' בהוראות תכנית ח-300 / 3 / ב')
בדירות הגן תותר הקמת פרגולה בתנאים להלן:
2.1 הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם).
2.2 שטח הפרגולה עד 23 מ"ר ולא יעלה על 50% משטח הגינה הצמודה לדירה (ע"פ תשריט רישום הבית המשותף).
2.3 לא יותר כיסוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה. לא תותר בניית קירות לפרגולה.
2.4 המרחק בין הפרגולה וגבול המגרש לא יקטן מ-1.50 מ' מכל צידי הבניין. בדירות הגן, מרחק זה מתייחס לגבול המגרש מכל צד.
- ג. דירות גג: (שינוי לסעיף 11.3 ד' בהוראות תכנית ח-300 / 3 / ב')
תותר הקמת דירות גג. הקמת פרגולות לדירות גג ע"פ תוכנית מתאר. לא יובלטו הדירות העליונות מקונטור הקומות התחתונות.
- ד. חומרי גמר: (תוספת לסעיף 11.3 בהוראות תכנית ח-300 / 3 / ב')
הבניינים יחופו באבן טבעית בשילוב עם אלמנטים מטויחים, מסתורי הכביסה יהיו מאלמנטים טרומיים או ממתכת ובאישור מהנדס העיר.
11. הוראות לאזור מגורים מיוחד ב' כולל יחידה מסחרית: (תוספת להוראות תכנית ח-300 / 3 / ב')
- 11.1 זכויות בניה: זכויות בניה לחלקה 127 בגוש 6869 ביעוד מסחרי של עד 1640 מ"ר למטרות עיקריות ותוספת של 820 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.
11.2 זכויות בניה: זכויות בניה לחלקה 25 בגוש 6869 ביעוד מסחרי של עד 2600 מ"ר למטרות עיקריות ותוספת של 1300 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.
11.3 גובה ותכסית: מספר הקומות המותר מעל פני הקרקע לא יעלה על 2 קומות, תכסית המבנה לא תעלה על 30% משטח החלקה.
12. תנועה וחניה: (שינוי לסעיף 12.1 בהוראות תכנית ח-300 / 3 / ב')
- החניה והסדרי התנועה יוסדרו בתחום המגרש. כל החניות יהיו תת קרקעיות. ניתן יהיה להעביר עד 20% מסך כל החניות במגרש, לקומת הקרקע באישור מהנדס העיר.
החניה תהיה בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ויאושרו ע"י מחלקת התנועה של עיריית חולון. בכל מקרה תקן החניה לא יפחת מ-1.5 חניות לדירה.
13. הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח: (שינוי לסעיף 15 בהוראות תכנית ח-300 / 3 / ב')
- תנאי למתן היתרי בניה למגרש יהיה, הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מפורטת לכל חלקה ואישורה ע"י מהנדס העיר.
- 13.1 תוכנית העיצוב והפיתוח תתייחס לנושאים הבאים:
- א. פיתוח חצרות, גינות, תאורת גינה, ריצוף, שבילי גישה, רמפות למרתפי חניה, סידורי גדרות ופתרונות לסידורי אשפה.
ב. הצגת פתרונות ניקוז למרזבי הבניין ולגג החניון וניקוז פני הקרקע
ג. צורה ושטח הגינות הצמודות לדירות הגן אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
ד. שילוב נטיעות וגינות מעל תקרת המרתף על גבי שכבת אדמה גננית בגובה שלא יפחת מ-1.0 מ', ע"מ לאפשר נטיעות, נושאים נוספים – עפ"י דרישת מהנדס העיר.

תוכנית מתאר ח-300/3/ב/1
 "שיפור הוראות תוכנית
 במתחם גולדה צפון"
 דף 4 מתוך 4

מ א ש ר ת

- ה. פינוי אשפה יהיה בתחום קומת הקרקע ויבנה עפ"י תקנות התכנון והבניה ומפרטי ביצוע עירוניים. מיקום חדר האצירה/אשפה יעמוד בקריטריון אשר על פיו מרחק חדר האצירה מאזור הפינוי לא יעלה על 20 מ', כאשר שיפוע המיסעה לא יעלה על 3%.
- ו. אורור: פתרון אורור טבעי ו/או מאולץ למרתפי חניה יאושרו עפ"י הקריטריונים הבטיחותיים של כיבוי אש ועפ"י הקריטריונים הסביבתיים של עיריית חולון.

13.2 תכנית עיצוב חזיתות כולל חומרי גמר כמפורט בסעיף 10.2 ד'. יש לעצב את הבניינים כך שיובלטו קווים אנכיים שיפרקו את מסת הבניין וידגישו את תמירותו.

14. יחס לתכניות תקפות:

הוראות "התכנית הראשית" יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות "התכנית הראשית", תכרענה הוראות תכנית זו.

15. חתימות:

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חולון.

העורך: אדר' טלי שמחה אליקים, אדריכלית העיר.
 אדר' טלי שמחה אליקים

ועדה המשנה לתכנון ולבניה-חולון.

שם התכנית: מתאר ח-300/3/ב/1
 תחולתה: למתן תוקף (לצורך יישור תוכנית)

לשם קע"ק 108 ג לחוק.

תאריך	ישיבה מס'	החלטה
/	/	/
"	"	"
"	"	"

אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: ישיבה מס' / /

מנכ"ח הועדה: 

מנהל הועדה: 

תאריך: 13.1.06

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 תוקף התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מסי ח-300/3/ב/1
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.1.06 לאשר את התכנית.
 גילן ארון
 יו"ר הועדה המחוזית

13.2.06 אליקים ט.

התכנית כרוסמה קמתן ונדל"ם גולדה צפון הכרסומים
 ל"ס 5511 מ"מ 27,3,2006