



מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מס' ח-מק/85 "רחוב רחבעם זאבי 18"

שינוי לתכניות המתאר ח-1, ח-4/1, ח-7/1, ח-8/1, ח-10/1א', ח-14/1א', ח-15/1
 ולתכניות מפורטות ח-111, ח-113.

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מס' ח-מק/85 "רחוב רחבעם זאבי 18", שינוי לתכניות:

ח-1	פורסמה למתן תוקף ב י.פ. מס' 596	מיום 23.4.58
ח-4/1	פורסמה למתן תוקף ב י.פ. מס' 2829	מיום 24.6.82
ח-7/1	פורסמה למתן תוקף ב י.פ. מס' 3358	מיום 15.7.86
ח-8/1	פורסמה למתן תוקף ב י.פ. מס' 3791	מיום 19.8.90
ח-10/1א'	פורסמה למתן תוקף ב י.פ. מס' 4252	מיום 30.7.89
ח-14/1א'	פורסמה למתן תוקף ב י.פ. מס' 5087	מיום 13.10.94
ח-15/1	פורסמה למתן תוקף ב י.פ. מס' 4644	מיום 20.6.02
ח-111	פורסמה למתן תוקף ב י.פ. מס' 1913	מיום 17.5.98
ח-113	פורסמה למתן תוקף ב י.פ. מס' 1052	מיום 29.4.73
		28.11.63

להלן "התכנית הראשית".

2. המקום:

מחוז: תל אביב.
 נפה: תל אביב יפו.
 עיר: חולון.
 רחוב: רחבעם זאבי 18.
 גוש: 7070.
 חלקה: 171, 241.

מיקום האתר:

בצפון מזרח: רח' רחבעם זאבי.
 בדרום מערב: שטח ציבורי פתוח.
 במזרח דרום: חלקה 172.
 במערב צפון: שביל להולכי רגל.

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה, הערוך בקנה מידה 1:250 ו 1:1250.

4. מסמכי התכנית:

התכנית מכילה 5 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית" - ,
 ותשריט הערוך בקנה מידה 1:250 ו 1:1250 - להלן "התשריט".
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. שטח התכנית:

412 מ"ר.

6. יוזם התכנית:

בנייני א.י.מ. מנור בע"מ, רח' ז'בוטינסקי 30 חולון טל/פקס: 03-5080998, נייד: 050-5292662

7. בעלי הקרקע:

בנייני א.י.מ. מנור בע"מ, רח' ז'בוטינסקי 30 חולון טל/פקס: 03-5080998, נייד: 050-5292662

8. מגיש התכנית:

בנייני א.י.מ. מנור בע"מ, רח' ז'בוטינסקי 30 חולון טל/פקס: 03-5080998, נייד: 050-5292662

9. עורך התכנית:

אדריכלים בלה הכט וזיאנה מנשה, רח' מפרץ שלמה 53 חולון 58551. טל' 03-5599786

10. מטרת התכנית:

- א. איחוד חלקות 241 ו-171 בהסכמת הבעלים.
- ב. תוספת 3 יחידות דיור למספר היחידות המאושרות, ללא תוספת שטח, סה"כ 8 יח"ד למגרש.
- ג. תוספת קומה אחת מעל 3 הקומות המותרות.
- ד. הקלות בניה מבוקשות % 13.5 כמפורט:
 - (1) תוספת של % 6 משטח המגרש עבור שיפור תכנון.
 - (2) תוספת של % 5 משטח המגרש עבור תוספת מעלית.
 - (3) תוספת של % 2.5 משטח המגרש עבור קומה נוספת.
- ה. שינוי בקוי בנין:
 - (1) קו בנין קדמי 2.80 מ' במקום 4.00 מ' כרוב הבניינים ברחוב רחבעם זאבי.
2.40 מ' למרפסות פתוחות בלבד.
 - (2) קו בנין לשצ"פ 3.64 מ' במקום 4.00 מ' כרוב הבניינים.
 - (3) קו בנין לשביל 3.00 מ' במקום 4.00 מ'.
- ו. חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית המתאר ח/1 תיקון ד' , למעט שינוי בהוראות הבינוי:
נסיגה של 1.00 מ' מקצה המעקה לחזית ולשצ"פ במקום 3.00 מ'.
- ז. הגבהת קומת עמודים ל - 2.65 מ' במקום 2.20 מ'.

11. יחס התכנית לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה ל"תכנית הראשית", פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו ומהווים שינוי ל"תכנית הראשית".
במידה וקיימת סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות "התכנית הראשית"-
- יכריעו הוראות תכנית זו.

12. הוראות התכנית:

א. אזור מגורים ב': השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת ויחולו עליו ההוראות הבאות:

1 (תכליות:

השימושים במגרש יהיו למגורים בלבד.

2) צפיפות וגודל יחידות דיור:

תותר הקמתן של 8 (שמונה) יח"ד. שטח עיקרי ממוצע לדירה 69.40 מ"ר.

3) קווי בנין:

קדמי (לכוון צפון מזרח, רח' רחבעם זאבי) - 2.80 מטרים. למרפסות פתוחות בלבד - 2.40 מ'.
קדמי (לכוון דרום מערב, שצ"פ) - 3.64 מטרים.
צדדי (לכוון מזרח דרום, חלקה 172) - 3.00 מטרים.
קדמי (לכוון מערב צפון, שביל להולכי רגל) - 3.00 מטרים.

4) גובה ומספר קומות:

א) גובה הבנייה יהיה 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
ב) הגובה המירבי של קומת העמודים המפולשת יהיה 2.65 מ', באישור מהנדס העיר.
ג) גובה מפלס עיקרי לא יעלה על 1.20 מ' מגובה פני הכביש שבחזית.

5) שטחי בניה עיקריים:

28% משטח המגרש + 30% מרפסות משטח הבניה לקומה כפול 3 (שלוש) קומות
+ 6% לשיפור תכנון + 5% עבור מעלית + 2.5% עבור קומה נוספת.

6) שטחי שירות:

הוספת שטחי שירות לפי המפורט בטבלת השטחים.

7) מרפסות לא מקורות:

הוספת שטחים לא מקורים לפי המפורט בטבלת השטחים.

8) עיצוב חזיתות:

עיצוב החזיתות באישור מהנדס העיר.

9) חדרי יציאה לגג:

בהתאם לתיקון מס' 4 - ד' לתכנית המתאר חולון ח-1 על תיקוניה.

10) פרגולה:

בהתאם לתכנית הפרגולות - תיקון מס' 10/א' לתכנית המתאר חולון ח-1 על תיקוניה.

13. הוראות מיוחדות:

א. סילוק אשפה:

סילוק אשפה בהתאם להוראות מחלקת איכות הסביבה של עיריית חולון.

ב. מים ותברואה:

בהתאם לאישור מחלקת המים, תברואה ואיכות הסביבה של עיריית חולון, ובהתאם לדרישות מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

ג. חניות:

מתוכננות 8 חניות – אישור חניות בהתאם לאישור מחלקת התנועה של עיריית חולון ובהתאם לדרישות מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

ד. חשמל ותשתיות:

קווי החשמל והתשתיות יהיו תת קרקעיים.

14. מועד ביצוע :

מועד ביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

15. טבלת שטחים :

טבלת שטחים						
קומה	שטח קיים (1*)		שטח מוצע (2*)			שטחים לא מקורים
	עיקרי	יחידות דיור	עיקרי	שרות		
קרקע				63.57		
א	149.96	1	126.38	30.22	12.80	
ב	149.97	2	126.38	30.22	12.80	
ג	149.97	2	126.38	30.22	12.80	
ד	0	0	126.38	30.22	12.80	
סה"כ	449.90	5	505.52	184.45	51.20	
גג	46.00		49.98	6.39	93.48	
סה"כ	495.90	5	555.50	190.84	144.68	

(1*) - שטח קיים: $449.90 = 412 \times (28\% \times 130\%) \times 3$; $495.90 = 46.00$ גג 2 חדרי

(2*) - שטח מוצע: $505.52 = 449.90 + 6\% + 5\% + 2.5\%$; $555.50 = 49.98$ גג 2 חדרי

3 - ניוד 17.19% שטח עיקרי משלוש הקומות התחתונות לטובת קומה ד'.

16. חתימה וחותמות:

בעלי הקרקע:

~~בנייני א.י.מ.
 מנור בע"מ~~

תאריך: 22.3.06

חתימה:

בנייני א.י.מ. מנור בע"מ, טל': 03-5080998

יוזם התכנית:

~~בנייני א.י.מ.
 מנור בע"מ~~

תאריך: 22.3.06

חתימה:

בנייני א.י.מ. מנור בע"מ, טל': 03-5080998

מגיש התכנית:

~~בנייני א.י.מ.
 מנור בע"מ~~

תאריך: 22.3.06

חתימה:

בנייני א.י.מ. מנור בע"מ, טל': 03-5080998

עורך התכנית:

תאריך: 22.3.06

חתימה:

אדריכלים הכט בלה וזיאנה מנסה טל' 03-5599786

