

**מאושרת**

500 7874

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ח/ 370 / 4

שם תוכנית: "קרית רבין מתחם מזרחי"

מחוז: תל אביב  
מרחב תכנון מקומי: חולון  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

ועדה המשנה לתוכנית ולבניה-חולון	הפקדה
<p>שם התכנית: ח-370/4 הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)</p> <p>תאריך: 11.5.11 ישיבה מס' 7/2011 המלצה: אשר</p> <p>" " " " " " " "</p> <p>אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</p> <p>תאריך: 17.8.11 ישיבה מס' 1039</p> <p>" " " " " " " "</p> <p>יו"ר הועדה: <i>[Signature]</i> מזכיר הועדה: <i>[Signature]</i></p> <p>תאריך: 14.3.12</p>	

<p><b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b>  <b>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</b>          אישור תכנית מס' ח/ 370 / 4          הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה          ביום 17.8.11 לאשר את התכנית          גילן ארון          יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

**מאושרת**

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית ח/370 / 4 מציעה שיפור הבינוי במתחם המגורים הכלול בתכנית מאושרת ח/ 370 מתחילת שנות ה-90. התכנית משפרת את פריסת מבני המגורים, מבני הציבור והשטחים הירוקים. כמו כן, מעדכנת את הסטנדרטים ואת איכות המגורים בבניה הרוויה וצמודת הקרקע בהתאם למתחמי המגורים המודרניים בעיר. כמו כן, התכנית מתייחסת לנושאים סביבתיים ולעקרונות של בניה ירוקה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

"קרית רבין - מתחם מזרחי"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
ח/ 370 / 4	מספר התוכנית	
168.699 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
21.11.2011	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
62	לפי סעיף' בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

**מאושרת****1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חולון
		קואורדינטה X	178935
		קואורדינטה Y	656663
1.5.2	תיאור מקום	מצפון-שד' מנחם בגין, ממזרח- רח' פנחס אילון, מדרום- רח' משה דיין, ממערב- רח' ברלב.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חולון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	חולון קרית רבין בין הרחובות ברלב ממערב, משה דיין מדרום, אילון פנחס ממזרח, שד' בגין מצפון לי"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6873	מוסדר	חלק מהגוש	77	
6874	מוסדר	חלק מהגוש	73-79, 6-71	72
6043	מוסדר	חלק מהגוש	2021	

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאשרות קודמות

מספר תוכנית מאשרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ח/1	שינוי	תכנית זו כפופה לתכניות למעט השינויים המוצגים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות התקפות תגברנה ההוראות תכנית זו.	596	23.4.58
ח/1/3			2434	7.5.78
ח/1/4			2829	24.6.82
ח/1/8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ח/1/8 ממשיכות לחול	3683	30.7.89
ח/1/15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ח/1/15 ממשיכות לחול	4644	17.5.98
ח/370	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ח/370 ממשיכות לחול	3983	12.3.92
תמ"א/2/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/2/4 הוראותיה תחולנה על תכנית זו.		
תמ"א/34/ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/34/ב/4 הוראותיה תחולנה על תכנית זו.		
ח/1/23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/23 הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	5824	26.6.08
ח/370/3	כפיפות		5296	11.5.04

במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות תקבענה הוראות תכנית זו.

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ד. קייזר, מ. א. קייזר, א. לקנר- אדריכלים ומתכנני ערים	21.11.11	לי"ר	25	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		ד. קייזר, מ. א. קייזר, א. לקנר- אדריכלים ומתכנני ערים	21.11.11	1	לי"ר	1:1250 1:5000 1:20000	מחייב	תשריט התוכנית
		ד. קייזר, מ. א. קייזר, א. לקנר- אדריכלים ומתכנני ערים	21.11.11	1	לי"ר	1:1000	מנחה	נספח בניוי
		דגש הנדסה	24.11.11	1	לי"ר	1:1000	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח תנועה
		נאוה רגב	4.3.09	1	לי"ר	1:1000	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח פיתוח
		נאוה רגב	1.4.09	לי"ר	16	לי"ר	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	הנחיות פיתוח
		שי סקיף	30.10.08	לי"ר	22	לי"ר	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאושרת

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		5027486		5037481	רח' ויצמן 58 חולון	לי"ר	הועדה המקומית לתכנון ובניה - חולון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מגיש התוכנית

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	5027486		5037481	רח' ויצמן 58 חולון	הועדה המקומית לתכנון ובניה-חולון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	יזם בפועל

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	5027486		5037481	רח' ויצמן 58 חולון	תאגיד	שונים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בעלים

מאושרת

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מורד
<a href="mailto:iris@kkl.co.il">iris@kkl.co.il</a>	03-6495530		03-6495520	קהילת ונציה 12 תל אביב	לייר	ד. קייזר, מ. קייזר, א. לקנר - אדריכלים ומתכנני ערים	33609	53984753	אילן לקנר	אדריכל	עורך ראשי
<a href="mailto:idesh@dush.co.il">idesh@dush.co.il</a>	03-7554433		03-7554444	רח' בן גוריון 2 ר"ג	לייר	דגש הנדסה	36538	54859439	אברהם אגאי	מהנדס	יועץ תנועה
<a href="mailto:regendes@netvision.net.il">regendes@netvision.net.il</a>	03-5756942		03-5757379	רוקח 82 ר"ג	לייר	נאוה רנב	32692	054030051	נאוה רנב	אדריכלית	יועצת נוף
<a href="mailto:shayskif@gmail.com">shayskif@gmail.com</a>	09-7448840	050-7510667	09-7448820	סוקולוב 4 הוד' השרון	לייר	שי סקיף	לייר	22377485	שי סקיף	שמאי מקרקעין	שמאי
<a href="mailto:ddc_il@yahoo.com">ddc_il@yahoo.com</a>	03-7528324		03-7528322	רח' סמדר 26 ר"ג	לייר	אברהם דיאמט	365	לייר	אברהם דיאמט	מורד	מורד

מאושרת



## 1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
"התכנית הראשית"	תכנית מס' ח/ 370 המאוסרת החלה על תחום התכנית. וכל התכניות המאוסרות החלות על תחום התכנית והרשומות בסעיף 1.6 לעיל.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

## 2.1 מטרת התוכנית

שינוי ושיפור הבינוי בתחום התכנית לרווחת התושבים כל זאת ללא הגדלת מספר יח"ד המותר, שיפור מערך השטחים הציבוריים ושטחי המסחר המאוסרים.

## 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח מגורים מיוחד א', מגורים ב', שטח ספורט, יחידה מסחרית, בניני ציבור, שצ"פ, שביל הולכי רגל, דרך משולבת ודרכים לשטח למגורים ב', מגורים ד', מבני ציבור, מסחר, שצ"פ, דרך משולבת ודרכים.
2. הגדלת זכויות הבניה והגדרת הוראות בניה למגרשי המגורים.
3. הקטנת התכסית והגבהת גובה הקומות באזור המגורים בבניה הרוויה מגובה 3-7 קומות ל 6-12 קומות מעל קומת הכניסה.
4. קביעת קווי בנין למבנים.
5. קביעת זכויות וקביעת הוראות בניה למגרשי המסחר 400, 401.
6. הגדלת זכויות בניה לשטחים ציבוריים פתוחים וקביעת הוראות לגביהם כולל לפארק ציבורי מרכזי לרווחת התושבים.
7. קביעת שטחים למבני ציבור לרווחת התושבים.
8. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל.
9. קביעת זיקות הנאה לכלי רכב בין המגרשים לצורך כניסה לחניה ולמרתפים.
10. שיפור מערך התנועה ע"י קביעת מעגלי תנועה בצמתים, קביעת כניסות משותפות לחניות בין המגרשים הסמוכים, הסדרי רימזור, גישה למבני ציבור ולמגרש המסחרי.
11. איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.
12. קביעת הנחיות פיתוח, גינון, חומרי גמר וכדומה.
13. הוראות בדבר שילוב אלמנטים ל"בניה ירוקה".

# מאושרת

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 168.699

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	לי"ר	+7,680 =132,840 140,520	+29,355	=105,165 +6000 111,165	מ"ר	מגורים
	לי"ר	1,155	=	1,155	מס' יח"ד	
	לי"ר	1,990	=	1,990	מ"ר	מסחר
				שטח בנוי כולל		
סה"כ שטח בנוי	לי"ר	100	+50	50	מ"ר	שצ"פ

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
קווי תח"ר	זיקת הנאה	שטח לאיחוד וחלוקה		
300-347		347 -300	300-347	מגורים ב'
200-234		200-234	234 -200	מגורים ד'
400-401		400-401	401 -400	מסחר
500-502	500,501,502	500-502	502 -500	מבנים ומוסדות ציבור
100-111		100-111	111 -100	שטח ציבורי פתוח
1-4		1-4	4 -1	דרך משולבת
15 ,11 -5		15 ,11 -5	15 ,11 -5	דרך מוצעת
16 ,14 -12		16 ,14 -12	16 ,14 -12	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1 יעוד מגורים ב'	
שימושים	4.1.1
קוטגיים למגורים ושימושים ע"פ תכנית ח/ 1 / 15 על שינוייה.	
הוראות	4.1.2
א. מרתפים	גודל המרתפים והשימושים המותרים יהיו על פי תכנית ח/ 1 / 15 על שינוייה.
ב. גובה	גובה המבנה (כולל החדר על הגג) לא יעלה על 11 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ויהיה זהה לכל שתי יח"ד צמודות. כמו כן, במבנה דו משפחתי מפלס 0.0 יהיה זהה, בהתאם ליחידה הראשונה שמגישה את הבקשה. הקמת חדרים על הגג בהתאם לתכנית ח/ 23/1 על שינוייה.
ג. קווי בנין	כמסומן בתשריט.
ד. הוראות בניוי	1. בכל מגרש תותר יחידת דיור אחת. 2. תכסית השטח המבונה לא תעלה על 43% משטח המגרש.
ה. מפלס הגג	לא יותרו גגות רעפים /או גגות משופעים. מתקנים טכניים לרבות קולטי שמש יוסתרו ויהיו בהתאם לתכנית ח/ 23/1 על שינוייה.
ו. זכויות בניה	השטח העיקרי לכל יח"ד יהיה 160 מ"ר. שטח הבניה יהיה בהתאם לטבלה מס' 5.
ז. חניה	החניה במגרש תהיה עילית בלבד. קירוי החנייה יהיה בהתאם להוראות תכנית עיצוב אדריכלי ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר.
ח. הוראות עיצוב אדריכלי	תהיינה בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי, כרשום בסעיף 6.1 להלן.

4.2 יעוד מגורים ד'	
שימושים	4.2.1
א. בקומת מרתף -	חניה, אחסנה, מחסנים דירתיים וציבוריים ושימושים טכניים כגון חדרי טרנספורמציה, משאבות וכיו"ב.
ב. קומת כניסה -	לובי כניסה, מחסני עגלות ואופניים, דירות גן, שימושים טכניים ומועדון דיירים.
ג. קומת ביניים -	מגורים, מחסנים דירתיים, מועדון דיירים, שימושים טכניים וכ"ד.
ד. יתר הקומות -	מגורים.
ה. קומת גג -	דירות גג או חדרים על הגג ומתקנים טכניים.
הוראות	4.2.2
א. מרתפים	1. קומות המרתפים יהיו על פי תיקון 15 לתכנית המתאר ח-1 ובלבד שתינתן עדיפות לפתרון נושא החנייה. 2. מחסנים דירתיים יהיו בגודל של עד 10 מ"ר, יוצמדו לדירות ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין. 3. תכסית שטחי המרתפים והרמפות המובילות אליהם לא תעלה על 85% משטח המגרש, על מנת לאפשר שטחי גינון וחלחול של מי נגר עילי לאדמה. 4. איורור המרתפים : פתרון איורור טבעי / או מאולץ יקבע ע"פ הקריטריונים של כיבוי אש ועל פי הקריטריונים הסביבתיים של עיריית חולון. 5. במרתפים ניתן יהיה למקם תשתיות לטובת בנייה ירוקה וחניות אופניים לכלל הדיירים. 6. במרתפים תעשה הכנה להטענת רכב חשמלי ע"פ מפרט עיריית חולון שיהיה תקף בעת הוצאת ההיתר. 7. גג החניון יאפשר גינון ובתי גידול לעצים ע"פ הנחיות הנספח הנופי.

	<p>8. לא תותר הנחת תשתיות בתחום התוואי המיועד לרק"ל במגרשים הגובלים ברח' בר לב, אלא לאחר תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.</p>
<p><b>ב.</b></p> <p><b>קומת כניסה</b></p>	<p>1. החלקים הטכניים ייבנו באופן מוצנע מהחזיתות הראשיות.                  2. יוקצה שטח יעודי בחלל סגור לחניות אופניים לכמות של כמחצית ממס' יח"ד לפחות.                  3. תותר הקמת דירות גן והצמדת חלק מהמגרש אליהן ובלבד שתיתן עדיפות לחלקים המשותפים ושהיקף הגיגון המשותף לכלל דיירי הבניין לא יפחת מ-20% משטח המגרש. צורת ושטח הגיגון יקבעו בנספח הנופי. שטחי דירות הגן העיקריים יופחתו מסך שטחי השירות העל קרקעיים המוגדרים בטבלה 5.                  4. שינויים בשטחי הגיגון הנדרשים יותרו באישור מהנדס העיר.</p>
<p><b>ג.</b></p> <p><b>קומת ביניים</b></p>	<p>1. יותר שימוש למגורים.                  2. ניתן לתכנן בקומת הביניים חלל פעילות משותף לדיירי הבניין שיירשם בלשכת רישום מקרקעין או מחסנים דירתיים (בשטח עד 10 מ"ר למחסן דירתי) אשר יוצמדו לדירות ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין.                  3. גובה המחסנים יהיה 2.20 מ' נטו.                  4. חלל הפעילות המשותף ו/או מחסני הדירות יכללו במניין שטחי השירות המותרים.</p>
<p><b>ד.</b></p> <p><b>גובה</b></p>	<p>גובה הבנינים ומס' הקומות המירבי יהיה בהתאם לרשום בטבלה בסעיף 5 להלן.</p>
<p><b>ה.</b></p> <p><b>קווי בנין</b></p>	<p>1. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.                  2. קו הבנין הקידמי לרחובות בהקף התכנית וקווי הבנין לכיוון הפארק במגרשים 226, 227, 232-234 יהיו מחייבים.                  3. תותר בניית רמפות כניסה לחניונים בקו בנין צדדי 0, קו תחילת שיפוע הרמפה יהיה במרחק של 5 מ' מגבול החלקה לרחוב.                  4. קווי הבנין למרתפים יהיו בנסיגה של מינימום 1.5 מ' מחזית הרחובות הפנימיים מס' 1-4 לצורך בתי גידול וחלחול מי נגר כמפורט בסעיף 4.2.2 א לעיל.</p>
<p><b>ו.</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p>	<p>1. במגרשים 200, 202, 203, 205, 206, 211, 212, 218, 219 ו-222 הבנינים יעוצבו באופן אחיד כך שידגישו וייתחסו לפינות המתחם ולשצ"פ העובר ביניהם. בהתאם להנחיות תכנית העיצוב האדריכלי ובאישור אדריכל העיר.                  2. הבנינים במגרשים 202, 203, 215, 218, 219, ידגישו בעיצובם את הכניסה למתחם, יש להפנות חזיתות הראשיות של הבנין, חדרי מגורים מרפסות וכ"ד לחזית הפינתית.                  3. הגובה של מפלסי הכניסה יהיה כמפורט בתכנית הפיתוח, במסגרת התכנון המפורט יתאפשר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצויין. למעט במגרשים בהם הבינוי קובע בניה בקיר משותף.</p>
<p><b>ז.</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p>1. <u>מרפסות פתוחות</u>- יבנו מרפסות חופפות בשטח עיקרי של עד 15 מ"ר לכל מרפסת, לא יותר כל שימוש אחר בשטח זה, כמו כן לא ניתן יהיה לסגור מרפסות בסגירה כלשהי. סגירה כזו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. הוראות אלה, בענין מרפסות פתוחות חופפות, תרשמנה בתקנון הבית המשותף של כל בנין שיבנה במגרשי המגורים. לא תותר בנית מרפסות פתוחות לסרוגין. חומרי הגמר יהיו בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.                  2. <u>פרגולות</u>- תותר הקמת פרגולות בדירות הגן בתנאים הבאים:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• חומרי הגמר ותכנון הפרגולות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי כאמור בסעיף 6.1.1 ובתאום עם מהנדס העיר.</li> <li>• שטח הפרגולה בדירות הגן לא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 50% משטח הגינה הצמודה לדירה. המרחק בין הפרגולה לגבול המגרש לא יקטן מ-1.5 מ'.</li> <li>• לא יותר כל כיסוי, או בנית קירות לפרגולה.</li> <li>• פרגולות בקומות אחרות תהיינה בהתאם לתכנית ח/23 על שינוייה.</li> </ul> </p>

# מאושרת

<p>3. <u>חומרי גמר</u> – חזיתות המבנים יצופו בחיפוי קשיח כגון אבן, טרקוטה וכד'. החומרים והגוונים יהיו אחידים ויאושרו על ידי מהנדס העיר בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>4. <u>מסתורי כביסה ומיזוג אוויר</u> - המסתורים יעוצבו כחלק מהבנין מחומרים עמידים (מאלמנטים טרומיים או ממתכת) ולא יופנו לחזיתות הראשיות וימוקמו במקום מוסתר ומוסדר למטרה זו בחזית צד של המבנה. פתרון ופרוט המסתורים יוגש כחלק מהיתר הבניה. ויהיה ע"פ המפורט בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>5. <u>גובה מבואות הכניסה לבנינים</u> לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>6. <u>גגות בנינים</u> - הבנינים יבנו בגגות שטוחים, הגגות יהיו מרוצפים או מכוסים אגרגט על גבי האיטום. תותר הגבהת גובה מעקה הגג לצורך הסתרת המתקנים הטכניים שעל הגג.</p>		
<p>שטח עיקרי ממוצע ליחיד במגרש יהיה 120 מ"ר. סך השטח העיקרי ביעוד זה כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p>	זכויות בניה	ח.
<p>1. החניה תהיה כולה תת קרקעית. במידה ולא ניתן יהיה לתכנן את מלוא החניות במרתף ניתן יהיה להעביר עד 20% מהחניות לקומת הקרקע באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. הגישה לחניות במגרשי המגורים תתבצע באמצעות כניסה אחת משותפת לכל צמד מגרשים. הכניסה המשותפת תחל במרחק 5 מ' מגבול החלקה עם הדרך ותוביל לשתי רמפות לכל מגרש או לרמפת ירידה משותפת אשר תבנה בעת אחת. באישור מחלקת התנועה.</p>	חניה	ט.
<p>גישה משותפת לחניה למגרשים צמודים כמסומן בתשריט, תוגדר כזיקת הנאה ותרשם בלשכת רישום המקרקעין.</p>	זיקות הנאה	י.
<p>1. ניתן יהיה לבנות בניין אחד על מגרש ובו שני אגפים עם כניסה משותפת לבניין, בתנאי שתאושר בתכנית עיצוב אדריכלי אחת למגרש, על ידי הועדה המקומית, ותתייחס לבניין כולו על אגפיו השונים כולל תת קרקע. ביצוע הבנייה יכול שיעשה בשני שלבים.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי אחת לבניין בן שני אגפים, וזו תכלול בין היתר כניסה משותפת לחניון של שני אגפי הבניין, על ידי הועדה המקומית.</p>	הוראות נוספות	יא.

	יעוד למסחר	4.3
	שימושים	4.3.1
<p>שימושים מסחריים מקומיים כגון מרכולים, בתי קפה, בנק, חנויות ממכר מזון, קופת חולים וחנויות מסוגים שונים בהתאם לאישור מהנדס העיר. לא יותרו שימושים הגורמים לזיהום סביבתי או אקוסטי.</p>		א
<p>במגרש 400 יותרו שימושים של בילוי נופש ופנאי בלבד, כגון בית קפה, חנות להשכרת אופניים, כל זאת באישור מהנדס העיר.</p>		ב
	הוראות	4.3.2
<p>קומות המרתפים יהיו על פי תיקון 15 לתכנית המתאר ח-1. תכנית שטח החניה לא תעלה על 85% משטח המגרש, על מנת לאפשר חלחול מי נגר עילי.</p> <p>במגרש 400 לא תנתן חניה. פתרונות החניה ינתנו במגרש 401. החניה במגרש 401 תהיה כולה תת קרקעית. במידה ולא ניתן יהיה לתכנן את מלוא החניות במרתף ותאפשר העברה של עד 20% מהחניות לקומת הקרקע באישור מהנדס העיר.</p>	מרתפים	א
<p>עד 2 קומות מעל פני הקרקע.</p>	גובה	ב
<p>בהתאם למסומן בתשריט.</p>	קווי בנין	ג
<p>1. השטחים התפעוליים במגרשים יהיו בתוך מתחם מוגדר הבנוי בין קירות פיתוח שגובהם יהיה עד 3 מ'.</p>	הוראות נוספות	ד

2.	מתקנים טכניים והנדסיים יורחקו מגבולות המגרש הסמוכים למגרשי המגורים, מיקומם יצויין על גבי תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי ויתוכנן סביבם קיר אקוסטי.		
3.	איוורור בתי האוכל יורחק אף הוא מהמגורים ויהיה באישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית חולון.		
ה	הנחיות עיצוב		
1.	חומרי בנייה – מבני המסחר והריצוף יחופו באבן קשיחה שתאושר ע"י אדריכל העיר על פי תכנית בינוי שתוגש בעת הוצאת היתר הבנייה.		
2.	גינון – שטחי החוץ יגוננו כולל שטחי גג החנייה על פי תוכנית פיתוח שתוגש בזמן היתר הבנייה כולל הכנות לתשתיות ניקוז חשמל ומים. הכנות תבוצענה גם בגג המבנה.		

<b>4.4 יעוד למבנים ומוסדות ציבור</b>			
<b>4.4.1 שימושים</b>			
שימושים ותכליות בהתאם לתכנית הראשית.			
<b>4.4.2 הוראות</b>			
	<b>גובה</b>		
	<b>קווי בנין</b>		
	בהתאם לתכנית הראשית.		
	קווי הבנין העיליים יקבעו לעת מתן היתרי הבנייה. במגרש 502 קו הבנין הצידי במרתפים לכיוון חלקה 76 בגוש 6873 בייעוד מסחר יהיה 0.		
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>		
	בהתאם לתכנית הראשית ולתכנית המתאר ח-1.		
<b>ב</b>	<b>הנחיות עיצוב</b>		
	1. חומרי בניה- מבני הציבור והריצוף סביבם יחופו באבן קשיחה שתאושר על ידי אדריכל העיר ועל פי תכנית בינוי שתוגש בעת הוצאת היתר בנייה. 2. גינון – שטחי החוץ יגוננו כולל שטחי גג החנייה על פי תוכנית פיתוח שתוגש בזמן היתר הבנייה כולל הכנות לתשתיות ניקוז חשמל ומים. הכנות תבוצענה גם בגג המבנה.		
<b>ג</b>	<b>חניה</b>		
	בהתאם לתקן החניה שיקבע בעת מתן הוצאת היתרי הבנייה.		
<b>ד</b>	<b>זיקת הנאה</b>		
	יותר זיקות הנאה למעבר הולכי רגל במגרשים הציבוריים.		

<b>4.5 שטח ציבורי פתוח</b>			
<b>4.5.1 שימושים</b>			
<b>א</b>	פנאי, נופש וספורט פתוחים לכל.		
<b>ב</b>	מתקנים טכניים והנדסיים.		
<b>ג</b>	שימושי מסחר לטובת באי הפארק.		
<b>4.5.2 הוראות</b>			
<b>א</b>	<b>הוראות בניה</b>		
	לא תותר כל בניה בתחום השטח הציבורי הפתוח למעט בית קפה/ קיוסק, מתקנים טכניים ומתקנים דומים, בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר בנוי. תותר הקמתו של יותר ממבנה אחד במגרש. תותר הקמת מתקני ספורט ומשחק, ברכות נוי ספסלים וכד'. תותר בנייה של פרגולות ומצללות בשטח שלא יעלה על 10% משטח השצ"פ ובאישור מהנדס העיר.		
<b>ב</b>	<b>תכנית פיתוח</b>		
	פיתוח השצ"פ יהיה בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שטח אשר תוגש בשלב מתן היתרי הבניה לאישור הועדה המקומית. התכנית תעודד נטיעת צמחיה ידידותית וחסכונית במים במקומות האפשריים, תבחר צמחיה בעלת דרישות מים נמוכות המתאימה להשקייה במים מושבים. כמו כן, יש לשלב ככל הניתן צמחיה מקומית המאפיינת את החולות.		
<b>ג</b>	<b>תנועה</b>		
	1. ניתן ליצור מעבר תת קרקעי מרחוב משה דיין אל הפארק בתכנית זו ולעבר פארק החולות הכל בתאום ובאישור מחלקת התנועה בעיריית		

**מאושרת**  
חולון

2. אין להניח תשתיות בפינת הרחובות פנחס איילון ומשה דיין על מנת לאפשר מעבר תת קרקעי להולכי רגל.		
--	--	--

<b>4.6</b>	<b>דרכים משולבות</b>	
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>	
א	מעבר כלי רכב, והולכי רגל, מתקני דרך ותשתיות ציבוריות.	
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>	
א	הוראות	תוואי הדרכים המשולבות כמסומן בתשריט ובנספח התנועה המצורף לתכנית זו.

<b>4.7</b>	<b>דרכים</b>	
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>	
א	מעבר כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, מתקני דרך ותשתיות ציבוריות.	
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>	
א	הוראות	תוואי הדרכים המשולבות כמסומן בתשריט ובנספח התנועה המצורף לתכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות ליונים (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה סה"כ	מתחת לקומת בנייה הקובעת		מעל לקומת בנייה הקובעת		מגורים
			שירות במ"ר (2)	עיקרי								שירות במ"ר (1)	עיקרי			
מאוסרת מגורים	200	3,210	8,185	0	48			48				8,185	0	5,760	3,210	200
	201	2,390	6,095	0	27			27				6,095	0	3,240	2,390	201
	202	2,040	5,202	0	27			27				5,202	0	3,240	2,040	202
	203	2,400	6,120	0	33			33				6,120	0	3,960	2,400	203
	204	2,120	5,406	0	33			33				5,406	0	3,960	2,120	204
	205	2,430	6,197	0	33			33				6,197	0	3,960	2,430	205
	206	2,510	6,400	0	39			39				6,400	0	4,680	2,510	206
	207	2,120	5,406	0	33			33				5,406	0	3,960	2,120	207
	208	1,900	4,845	0	24			24				4,845	0	2,880	1,900	208
	209	2,430	6,197	0	40			40				6,197	0	4,800	2,430	209
	210	2,600	6,630	0	40			40				6,630	0	4,800	2,600	210
	211	2,490	6,350	0	37			37				6,350	0	4,440	2,490	211
	212	2,070	5,279	0	33			33				5,279	0	3,960	2,070	212
	213	1,540	3,927	0	24			24				3,927	0	2,880	1,540	213
	214	1,560	3,978	0	24			24				3,978	0	2,880	1,560	214
	215	2,470	6,299	0	39			39				6,299	0	4,680	2,470	215
	216	2,320	5,916	0	33			33				5,916	0	3,960	2,320	216
	217	2,240	5,712	0	33			33				5,712	0	3,960	2,240	217
	218	1,740	4,437	0	26			26				4,437	0	3,240	1,740	218
	219	1,940	4,947	0	27			27				4,947	0	3,240	1,940	219
	220	2,010	5,125	0	24			24				5,125	0	2,880	2,010	220
	221	2,050	5,228	0	33			33				5,228	0	3,960	2,050	221
	222	3,200	8,160	0	40			40				8,160	0	4,800	3,200	222
	223	2,210	5,636	0	33			33				5,636	0	3,960	2,210	223
	224	2,200	5,610	0	33			33				5,610	0	3,960	2,200	224
	225	2,300	5,865	0	39			39				5,865	0	4,680	2,300	225
	226	2,445	6,235	0	33			33				6,235	0	3,960	2,445	226
	227	2,445	6,235	0	34			34				6,235	0	3,960	2,445	227
228	1,360	3,468	0	24			24				3,468	0	2,880	1,360	228	

עמוד 16 מתוך 25

15/02/2012

כמסומן בתשריט

3





אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (4)	צפיפות (ח"ד/דונם) (נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר				שטח תא שטח	יעוד
	אחורי- שמאלי	צידו- ימני							קדמי	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות		
			1	11	3.6	1	43	109	0	0	0	307	280	313
			1	11	3.6	1	43	109	0	0	0	307	280	314
			1	11	3.6	1	43	109	0	0	0	307	280	315
			1	11	3.6	1	43	109	0	0	0	307	280	316
			1	11	3.6	1	43	109	0	0	0	307	280	317
			1	11	3.6	1	43	109	0	0	0	307	280	318
			1	11	3.6	1	43	109	0	0	0	307	280	319
			1	11	3.6	1	43	114	0	0	0	307	270	320
			1	11	3.6	1	43	114	0	0	0	307	270	321
			1	11	3.6	1	43	109	0	0	0	307	280	322
			1	11	3.6	1	43	109	0	0	0	307	280	323
			1	11	3.6	1	43	109	0	0	0	307	280	324
			1	11	3.6	1	43	109	0	0	0	307	280	325
			1	11	3.6	1	43	109	0	0	0	307	280	326
			1	11	3.6	1	43	109	0	0	0	307	280	327
			1	11	3.6	1	43	107	0	0	0	307	280	328
			1	11	3.6	1	43	107	0	0	0	307	280	329
			1	11	3.6	1	43	107	0	0	0	307	280	330
			1	11	3.6	1	43	107	0	0	0	307	280	331
			1	11	3.6	1	43	107	0	0	0	307	280	332
			1	11	3.6	1	43	107	0	0	0	307	280	333
			1	11	3.6	1	43	107	0	0	0	307	270	334
			1	11	3.6	1	43	107	0	0	0	307	270	335
			1	11	3.6	1	43	107	0	0	0	307	280	336
			1	11	3.6	1	43	107	0	0	0	307	280	337
			1	11	3.6	1	43	107	0	0	0	307	280	338
			1	11	3.6	1	43	107	0	0	0	307	280	339
			1	11	3.6	1	43	107	0	0	0	307	280	340
			1	11	3.6	1	43	107	0	0	0	307	270	341
			1	11	3.6	1	43	107	0	0	0	307	280	342
			1	11	3.6	1	43	107	0	0	0	307	280	343
			1	11	3.6	1	43	107	0	0	0	307	280	344
			1	11	3.6	1	43	107	0	0	0	307	350	345

מגורים

עמוד 18 מתוך 25

15/02/2012

מס' ח/ 370 / 4

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יחיד מספר	צפימות (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) (4)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			שטחי בניה סה"כ	שירות במ"ר (2)	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	
מגורים ב'	346	320	307	0	0	107	43	1	3.6	11	2	1				
	347	350	307	0	0	107	43	1	3.6	11	2	1				
מסחרי	400	13,540	14,736					48								
שטח לבניני ציבור	500	8,580	590	0	0	45	לייר	לייר	לייר	38	2	0				
	501	2,030	6,275	4,250		250	לייר	לייר	לייר	42	2	2				
שטח	502	3,300					לייר	לייר	לייר		3	1				
	100	20,020	100	0	0	0.5	10 הערה (6)	לייר	לייר		1	0				

הערות לטבלה:

- שטחי השרות מעל פני הקרקע באזור מגורים ד' יהיו מ"ר ליחיד בבנין גבוה .
- שטחי השרות מעל פני הקרקע באזור מגורים ב' 27 מ"ר - ליחיד (קוטג'ים) לחניה מקורה + שטח לממ"ד בהתאם לחוק ( 15 מ"ר לחניה + 12 מ"ר לממ"ד).
- שטחי השרות מתחת לפני הקרקע יקבעו לפי 255% משטח המגרש בבניה הרוויה מסי הקומות יהיה בהתאם לח 1/15 על שינוייה.
- שטחי השרות מתחת לפני הקרקע במגרשי הקוטג'ים בהתאם לתכנית ח/ 1/15 על שינוייה.
- גובה מבני הקוטג'ים מעל מפלס הכניסה. (גובה יחסי).
- תותר תוספת שטחים לחדרים על הגג פרגולות ומרתפים לפי תכנית ח/1 על תיקונה
- במידה ויתוכננו דירות גן יופחת שטח העיקרי מסך שטחי השירות המותרים מעל הכניסה הקובעת.
- אחוז התכנית מתנייחם לשטח ההצללה מתוך שטח השצ"פ (10%) מתוך 20,000 מ"ר.



עמוד 19 מתוך 25

15/02/2012

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1 תכנית עיצוב אדריכלי</b>	
6.1.1	תוכן תכנית עיצוב אדריכלי אשר תכלול: א. הנחיות בכתב, תכניות עקרוניות, חזיתות לרבות חזית חמישית, הנחיות עיצוב לבנינים ופרטי הבנין השונים כגון: תכנון לפרגולות, לבניה אחידה, מיסתורים, מעקות, הנחיות לקירוי החניה במגרשי הבניה הרוויה, הגדרת חומרי גמר ועוד. ב. לבניני הקוטג'ים- אופן עיצוב הגגות, הוראות בדבר אופן שילוב קולטי שמש והסתרת הדודים, קביעת מפלסי הכניסה הקובעת המשותפים לשתי יחידות דיור צמודות, אופן ועיצוב המפגש בין שתי היחידות הצמודות בקו בנין 0 והנחיות קירוי החניה.
6.1.2	במידה ותהיינה הוראות פיתוח שטח בתכנית העיצוב האדריכלי הן תגברנה על הוראות הפיתוח המופיעות בתכנית זו.

<b>6.2 תנאים למתן היתר בניה</b>	
6.2.1	אישור תכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1 לעיל ע"י הועדה המקומית.
6.2.2	אישור מהנדס העיר או מי מטעמו כי הבקשה להיתר תואמת את הנחיות תכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.
6.2.3	תנאי למתן היתר בניה בחלקות הגובלות עם תוואי הרק"ל יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
6.2.4	כל המיבנים יבנו על פי ההנחיות האקוסטיות של הנספח האקוסטי העירוני התואם את הנחיות התכנית תמ"א 2/4 נתב"ג.
6.2.5	יוגש פתרון לאגירת מי מזגנים ומי נגר עילי ושימושם להשקיה.
6.2.6	תנאי להקמת גשר הולכי הרגל, הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית.
6.2.7	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי אחת לבנין בן שני אגפים, וזו תכלול בין היתר כניסה משותפת לחניון של שני אגפי הבנין, על ידי הועדה המקומית.

<b>6.3 תנועה וחניה</b>	
6.3.1	החניה והסדרי התנועה יוסדרו בתחום המגרשים. ניתן יהיה להקצות מפרצי חניה עבור חניית האורחים מחוץ לגבולות המגרש באישור אגף התנועה בעיריה.
6.3.2	החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ויאושר על ידי אגף התנועה בעיריה. בכל מקרה תקן החניה לא יפחת מ- 1.5 מקומות חניה ליחיד בשטח של עד 120 מ"ר ו-2 מקומות חניה לדירות מעל 120 מ"ר.
6.3.3	רמפות הכניסה לצמדי מגרשי המגורים תהיה משותפת כרשום בסעיף 2.ט.4.2.2 ותרשם לגביהן זיקת הנאה למעבר כלי רכב למגרשים סמוכים ו/או כניסות משותפות לרכבי שירות, פינוי והצלה ולחניות עיליות בהתאם לצורך. הכל ע"פ אישור מחלקת התנועה בעיריה.
6.3.4	נספח התנועה הינו מנחה ויחייב לנושא מיקום הרמפות והכניסות לחניה, כל שינוי מתכנית זו יחייב אישור מהנדס העיר.
6.3.5	רחבות כיבוי אש – תהיינה בתחום המגרש ועל פי דרישות כיבוי אש.
6.3.6	<u>שבילי אופניים והולכי רגל</u> - שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל ישתלבו במערך התנועה הכולל תוך יצירת נגישות שכונתית מוצא/ יעד לכל צרכי היום יום. שבילים אלה ישולבו במערך הכלל עירוני המתוכנן ובהם, במקומות מוגדרים, מתקנים לחניית אופניים.

<b>6.4 תשתיות</b>	
6.4.1	כל קווי וחבורי החשמל למתח גבוה ולמתח נמוך ולכל צורך שהוא, יהיו תת קרקעיים בלבד והטמנתם תתבצע במקביל לתהליך הפיתוח.
6.4.2	במגרשים המיועדים למגורים לא תותר התקנת שנאים עיליים. חדרי שנאים יוקמו במרתפים. ניתן להקים חדרי שנאים ולשלבם בפיתוח בתחום השטח הציבורי הפתוח באישור מה"ע. תיתכן דרישה להגשת חוות דעת של יועץ קרינה מוסמך ו/או תכנון מתאים להגנה מפני קרינה ו/או

# מאוסרת

	מדידות לאחר ביצוע בפועל ובמסגרת טופס 4.
6.4.3	חיבור חשמל לתאורה, וכבלי תאורה, ברחובות ובשטחים ציבוריים ובמעברים להולכי רגל, יהיו תת קרקעיים.
6.4.4	כל קווי הטלפון, התקשורת והשידורים לסוגיהם, טלויזיה וכבלים והבקרה, יהיו בהתקנה תת קרקעית.
6.4.5	יעשה שימוש במערכות חוסכות מים, כגון מערכות השקיה חסכוניות המבוססות על טיפוף ברזים חוסכי מים, מערכות סניטריות חסכוניות, שימוש בחיפוי קרקע מגזם מקומי וכו'.
6.4.6	התכנית תעודד שימוש באנרגיה חלופית "אנרגיה ירוקה" בתחום השטחים הציבוריים כמו גם בפרטיים.
6.4.7	התכנית תעודד נטיעת צמחייה חסכונית במים במקומות האפשריים, תבחר צמחיה בעלת דרישות מים נמוכות המתאימה להשקייה במים מושבים.

<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
6.5.1	הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>6.6</b>	<b>חלוקה ורישום</b>
6.6.1	לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
6.6.2	החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
6.6.3	השטחים המיועדים לצורכי חיבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.
6.6.4	לא ניתן יהיה לאחד מגרשים במגורים ב'.

<b>6.7</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
6.7.1	הנספח הנופי והנחיות הפיתוח יהיו מנחים ויחייבו לנושאים הבאים: א. עקרונות פיתוח אופייניים כגון גדרות, מדרכות בחזית המגרשים, מעקות, קירות פיתוח, חמרי גמר, וכ"ד כרשום בחוברת הנחיות. ב. הנחיות לגבי פיתוח קומת הקרקע (דירות גן וגגות מרתפים). ג. קביעת מפלסי הכניסה במבנים (+0.00). ד. פתרונות לנגישות נכים. ה. <u>תכנית ניקוז פני הקרקע</u> - כולל פתרונות חילחול מי נגר עילי וההוראות להלן: • מכסת שטחים מחלחלי מים במגרש לא תפחת מ- 15% משיטחו. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). • ניקוז המגרש יפתר בתוך גבולות המגרש. במקרים מיוחדים ובאישור מהנדס העיר, יותר לנקז אל הדרך הציבורית הסמוכה למגרש או לשצ"פ. שיפועי הניקוז המומלצים בשטחים מרוצפים יהיו 1.5% לפחות. שיפועי ניקוז מומלצים בשטחי הגינון יהיו 2% לפחות.
6.7.2	תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.
6.7.3	בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

<b>6.8</b>	<b>נספח בינוי</b>
6.8.1	נספח הבינוי הינו מנחה בלבד.

<b>6.9</b>	<b>איכות סביבה</b>
6.9.1	<u>כללי</u> - בשלב הבניה בשטח התכנית, יחויב הקבלן היזם לעמוד בדרישות העירוניות המחייבות להקמה והפעלה של אתר הבניה.
6.9.2	<u>רעש</u> -

<p>א. יש לתכנן באופן פונקציונלי ואקוסטי את השטחים הציבוריים והשטחים הפתוחים היכולים להיות מקור פוטנציאלי ליצירת מפלסי רעש גבוהים.          ב. תכנון מיקום השימושים השונים במגרשי מבני הציבור וקביעת קו בנין למבנים למניעת מטרדי רעש מפעילויות במגרשים אלו.          ג. בהיתרי הבניה ייקבעו מיקומי יחידות העיבוי של מזגנים באופן שלא יגרמו מטרדי רעש בתוך יחיד ובמבנים הסמוכים.</p>	
<p>6.9.3 <b>איכות אוויר</b> - בכל היתר בניה שיוגש לאישור הועדה המקומית, יבדקו על ידי הרשות הסביבתית העירונית המוסמכת, או מי מטעמה הנושאים הבאים:          א. התקנת איורור נאות, מפולש ו/ או מאולץ, בכל בנין בו מצויים חניונים תת קרקעיים ו/ או חדרי אצירת פסולת ו/ או מחסנים ו/ או אחר עפ"י דרישת מהנדס העיר.          ב. פליטת מזהמים מבתי אוכל תעשה בארובה מרכזית לגג הבנין באופן שניתן להתקין בה מסננים, שתבטיח קליטת מזהמים וריחות לסביבה ולא תהיה קירבה לפתחי איורור סמוכים ו/ או לפתחי דירות מגורים סמוכים באופן שייגרם מטרד ריח כלשהו.</p>	
<p>6.9.4 <b>פתרונות פינוי אשפה ומיחזור ופרטי מתקני אשפה</b>:          א. כמות וסוג המתקנים לפינוי אשפה ומרכיבי מיחזור (כולל התשתיות ההנדסיות) יהיו לפי דרישות העיריה המעודכנות למועד הבקשה להיתר בניה.          ב. ניתן יהיה למקם מתקני אשפה ומיחזור שכונתיים בשצ"פים.</p>	
<p>6.9.5 <b>קרינה אלקטרומגנטית</b>-          א. הקמת חדרי טרנספורמציה תותר במתקנים תת- קרקעיים בשצ"פים ו/ או במרתפי בינינים עפ"י החלטת מהנדס העיר. הקמת חדרי טרנספורמציה במבני מגורים תעשה במגבלות קרינה אלקטרומגנטית שנקבע על ידי המשרד להגנת הסביבה ו/ או בהתאם לתקן התקף.          ב. לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במבנים המשמשים לשהות ילדים וגני משחק לילדים אלא באישור מהנדס העיר.          ג. במידת הצורך יבוצע תכנון חיפויים בחדרי השנאים על פי דרישת מהנדס העיר.          ד. מתקני שידור סלולריים ישולבו בתשתיות קוויות ונקודתיות ובמתקנים הנדסיים באישור מהנדס העיר.          ה. האלומה הראשית של כל אנטנה לא תיפול בתחום כלשהו של מבנים המשמשים מוסדות חינוך וגני משחקים.</p>	
<p>6.9.6 <b>צוברי גז מרכזיים</b>-          תותר הקמת צוברי גז מרכזיים, אשר יוצבו ע"פ תקני הבטיחות ובתחום מגרשי המגורים כשהם מוטמנים בקרקע.</p>	

<b>חברת ניהול ואחזקה</b>	6.10
<p>6.10.1 <b>חברת ניהול ואחזקה</b> - במבנים רבי קומות ובמבנים מסחריים תיזרש הפעלת חברת ניהול ואחזקה לתפעול שוטף. במסגרת מתן טופס 4 יחוייב היזם/ הקבלן להגיש לעיריה חוזה התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה.</p>	

<b>הוצאות הכנת תכנית</b>	6.11
<p>6.11.1 הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות הוצאות עריכת התכנית, לרבות הוצאות בגין יועצים מקצועיים, מדידות, הכנת תכניות פיתוח ותשתיות. תשלום החלק היחסי בהוצאות אלו יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.</p>	

<b>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 נתב"ג</b>	6.12
<p>6.12.1 על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנתב"ג (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהת עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p>	
<p>6.12.2 הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע במסמכי תמ"א 2/4- הגבלות הבנה בגין בטיחות טיסה לנתב"ג.</p>	
<p>6.12.3 תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1, כל היתרי הבניה / הקלות/ שימושים חורגים ינתנו בכפוף להוראות פרק ז' לתמ"א, כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א- 2 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כתנאי להיתרי הבניה.</p>	

**מאושרת**

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 15 שנה מיום אישור התכנית

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
14.3.12	<i>[Handwritten Signature]</i>	הועדה המקומית לתכנון ובניה - חולון			
14.3.12	<i>[Handwritten Signature]</i>	הועדה המקומית לתכנון ובניה - חולון			זים בפועל (אס רלבנט)
14.3.12	<i>[Handwritten Signature]</i>	שונים עיריית חולון			בעלי עניין בקרקע
20/2/12	<i>[Handwritten Signature]</i>	ד. קיזר, מ. קיזר, א. לקר - אדריכלים		אדרי אילן לקר	עורך התכנית