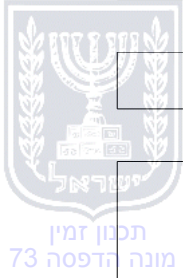


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-0544395

ח/מק/215 - התחדשות עירונית ברחוב ההסתדרות 80 - חולון



מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי חולון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית בצומת רחובות ראשיים רח' חנקין ורח' ההסתדרות, המהווה מוקד עירוני אינטנסיבי בעירוב שימושים.

התכנית מרחיבה את המרחב הציבורי ברחוב ומגדירה דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר ומבנה ציבור, בניה מלוות רחוב, גגות ירוקים לשימוש הדיירים ולשימוש המבנה ציבור ומעל מגדל מגורים. התכנית קובעת הגדלת זכויות בניה, מס' הקומות, מס' היח"ד והוראות בינוי עיצוב ופיתוח תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, מבנה ציבור ובניה ירוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/מק/215-התחדשות עירונית ברחוב ההסתדרות 80 - חולון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

505-0544395 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.983 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א 2) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | חולון  |
| קואורדינאטה X    | 179187 |
| קואורדינאטה Y    | 658281 |

### 1.5.2 תיאור מקום

בין רח' ההסתדרות מצפון, גוש 6021 חלקה 284 מזרע, רח' דגניה ממערב ורח' חנקין ממזרח.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה ת"א - חולון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב  | רחוב     | מספר בית | כניסה |
|-------|----------|----------|-------|
| חולון | דגניה    | 3        |       |
| חולון | ההסתדרות | 80       |       |
| חולון | חנקין    | 96       |       |
| חולון | חנקין    | 98       |       |

שכונה קרית פנחס אילון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6021     | מוסדר   | חלק           | 283                 |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 12/02/2020 | 3740                    | 8688               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.                 | כפיפות  | תמא/ 1            |
| 17/01/2011 | 2086                    | 6189               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10/ ד/ 10. הוראות תכנית תמא/ 10/ ד/ 10 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 10 / ד / 10  |
| 30/05/2002 | 5076                    | 5076               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 36/ א. הוראות תכנית תמא/ 36/ א תחולנה על תכנית זו.         | כפיפות  | תמא/ 36 / א       |
| 25/05/1997 | 3620                    | 4525               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/ 2. הוראות תכנית תמא/ 4/ 2 תחולנה על תכנית זו.           | כפיפות  | תמא/ 4 / 2        |
| 23/04/1958 |                         | 596                | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 ממשיכות לחול.                      | שינוי   | ח/ 1              |
| 20/06/2002 | 2990                    | 5087               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1/ 14/ א ממשיכות לחול.               | שינוי   | ח/ 1 / 14 / א     |
| 17/05/1998 | 3571                    | 4644               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1/ 15 ממשיכות לחול.                  | שינוי   | ח/ 1 / 15         |
| 06/01/1966 |                         | 1252               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1/ 2 ממשיכות לחול.                   | שינוי   | ח/ 1 / 2          |
| 26/06/2008 | 3637                    | 5824               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1/ 23 ממשיכות לחול.                  | שינוי   | ח/ 1 / 23         |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| ח / 1 / 3         | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 3 ממשיכות לחול.     | 2434               | 1681                    | 07/05/1978 |
| ח / 1 / 4         | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 4 ממשיכות לחול.     | 2829               | 2351                    | 24/06/1982 |
| ח / 1 / 4 / א     | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 4 / א ממשיכות לחול. | 3330               |                         | 08/05/1986 |
| ח / 1 / 8         | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 8 ממשיכות לחול.     | 3683               |                         | 30/07/1989 |



## 1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך            | תחולה       | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך    | תאריך יצירה       | תיאור המסמך  | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------------|----------|-------------------|-------------|---------------|-------------------|--|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב       |          |                   |             | עדן בר        |                   |  | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב       | 1: 250   | 1                 |             | עדן בר        |                   | תשריט מצב מוצע                                       | לא                  |
| בינוי                | מחייב חלקית | 1: 250   | 1                 | 13/06/2021  | עדן בר        | 13: 19 13/06/2021 | נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין גובה מבנים ומפלס כניסה | לא                  |
| תנועה                | מנחה        | 1: 250   | 1                 | 14/06/2021  | עדנה הוד      | 09: 11 15/06/2021 | נספח תנועה   | לא                  |
| פיתוח סביבתי         | מנחה        | 1: 250   | 1                 | 13/06/2021  | סוזנה וגסנברג | 13: 03 13/06/2021 | נספח נוף   | לא                  |
| מים                  | מנחה        | 1: 250   | 1                 | 03/03/2021  | רביד גת       | 07: 16 04/03/2021 | נספח מים וביוב                                       | לא                  |
| ניהול מי נגר         | מנחה        | 1: 250   | 1                 | 28/02/2021  | אמיתי גולדברג | 11: 43 28/02/2021 | תכנית ניקוז  | לא                  |
| ניהול מי נגר         | מנחה        |          | 16                | 28/02/2021  | אמיתי גולדברג | 11: 44 28/02/2021 | נספח ניקוז מילולי                                    | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב       |          | 13                | 07/01/2021  | אלון ורד      | 09: 47 11/01/2021 | סקר עצים   | לא                  |
| איכות הסביבה         | מנחה        |          | 25                | 14/01/2021  | רונית טורק    | 15: 13 17/01/2021 | נספח סביבתי  | לא                  |
| בדיקת הצללה          | מנחה        |          | 55                | 16/11/2020  | רונית טורק    | 09: 12 17/11/2020 | נספח מיקרו-אקלים, הצללות ושדה זרימת רוח              | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע         | 1: 500   | 1                 | 07/04/2021  | עדן בר        | 14: 15 07/04/2021 | תשריט מצב מאושר                                      | לא                  |

כל מסמכי התכנית 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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                     | ישוב    | רחוב         | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל              |
|----------------|------|----|---------------|------------------------------|---------|--------------|-----|------------|-----|--------------------|
|                | פרטי |    |               | הכשרה חנקין<br>שותפות מוגבלת | בני ברק | ששת<br>הימים | 30  | 03-7962213 |     | shmulik@trig.co.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                     | ישוב    | רחוב         | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל              |
|------|----|---------------|------------------------------|---------|--------------|-----|------------|-----|--------------------|
| פרטי |    |               | הכשרה חנקין<br>שותפות מוגבלת | בני ברק | ששת<br>הימים | 30  | 03-7962213 |     | shmulik@trig.co.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                           | ישוב            | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|-------------|---------------|---------------|------------------------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי   | עדן בר        | 34716         | בר לוי<br>אדריכלים<br>ומתכנני ערים | תל אביב-<br>יפו | דרויאנוב | 5   | 03-6200730 | 03-6290514 | brlv@brlv.co.il        |
| הידרולוג       | יועץ תשתיות | אמיתי גולדברג |               | צוק<br>הידרולוגיה<br>וסביבה        | פתח תקוה        | בזל      | 3   | 03-5739754 |            | office@hydrology.co.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                     | ישוב                 | רחוב                 | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                         |
|----------------|-------------|---------------|---------------|--|----------------------|----------------------|-----|-------------|-------------|-------------------------------|
| יועץ<br>תשתיות | מהנדס       | רביד גת       | 85885         | רביד תכנון<br>והנדסה 2003<br>בע"מ            | פתח תקוה             | הלפיד                | 9   | 03-9246310  | 03-9246301  | info@raviden<br>g.co.il       |
| מהנדס          | יועץ תחבורה | עדנה הוד      | 35307         | עדנה הוד -<br>תנועה יעוץ<br>ותכנון           | גבעתיים              | תפוצות<br>ישראל      | 3   | 03-5739739  | 03-5739966  | ednahod@za<br>hav.net.il      |
| אדריכל נוף     | יועץ נופי   | סוזנה וגסנברג | 00016418      | סוזנה ליהוא -<br>אדריכלות נוף                | רמת גן               | שד הכלניות           | 4   | 03-5759995  |             | lisu@lisu.co.i<br>l           |
| אגרונום        | אגרונום     | אלון ורד      |               | ורד ייעוץ<br>ולוגיסטיקה                      | תל אביב-<br>יפו      | שלמה המלך            | 54  | 052-8879010 | 076-5450012 | alon@veredg<br>roup.co.il     |
| גיאוגרפית      | יועץ סביבתי | רונית טורק    |               | רונית טורק -<br>איכות סביבה<br>ותכנון סביבתי | בנימינה-<br>גבעת עדה | הדגן גבעת<br>עדה     | 3   | 077-5288085 | 077-5288085 | turkronit@g<br>mail.com       |
| מודד<br>מורשה  | מודד        | מאיר ליברמן   | 497           | דיאמנט -<br>ליברמן<br>מדידות                 | בני ברק              | לח"י                 | 27  | 03-9417011  | 03-9417013  | ddc_il@yaho<br>o.com          |
| שמאי           | שמאי        | שאול רוזנברג  | 196           | שאול רוזנברג<br>שמאי<br>מקרקעין              | רמת גן               | דרך בן גוריון<br>דוד | 2   | 03-5752033  | 03-5752041  | r-<br>shamay@inte<br>r.net.il |



משרד תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

| מונח        | הגדרת מונח   |
|-------------|--|
| גג ירוק     | גג שטוח המכיל פיתוח גנני, על גביי מצע מנותק, ומתקני שהייה לרווחת משתמשי המבנה כגון: פינות ישיבה ו/או ספסלים ו/או מצללות. |
| דירות קטנות | דירות ששטחן הכולל המותר לבניה עד 65 מ"ר כולל ממ"ד (במקרה של ממ"ק - שטח הדירה עד 65 מ"ר עיקריים).                         |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תכנית להתחדשות עירונית הכוללת הריסת מבנה קיים המשמש למגורים ומסחר והקמת מבנה מגורים, מסחר ושטחים מבונים לצרכי ציבור. הגדלת זכויות בניה, קביעת מס' קומות, מס' יח"ד, הוראות בינוי וקביעת זיקות הנאה להולכי רגל להרחבת המרחב הציבורי ולכלי רכב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעודי קרקע מ"מרכז עסקים ראשי" לייעוד קרקע "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור".
2. קביעת הוראות להריסת בניין מגורים קיים עם חזית מסחרית במסגרת תכנית פינוי בינוי.
3. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מבנה עם חזית מסחרית, קומות מסד, גג משותף לדיירי הבניין ומעליו מגדל מגורים ושטחים מבונים לצורכי ציבור עם גג לשימוש המבנה ציבור.
4. קביעת גובה ומס' קומות.
5. קביעת מס יח"ד.
6. קביעת הוראות בינוי, קווי בניין, ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות בעניין זיקת הנאה להולכי רגל ולכלי רכב ורישום שטחים ציבוריים.
8. קביעת הנחיות סביבתיות.
9. קביעת הוראות לניהול מי נגר.
10. קביעת תנאים להגשת ומתן היתרי בנייה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                             | תאי שטח |
|----------------------------------|---------|
| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 101     |

| סימון בתשריט         | יעוד                             | תאי שטח כפופים |
|----------------------|----------------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 101            |
| הנחיות מיוחדות       | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 101            |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 101            |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 101            |
| חזית מסחרית          | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 101            |
| להריסה               | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 101            |
| קו בנין עילי         | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 101            |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד            | מ"ר   | אחוזים |
|-----------------|-------|--------|
| מרכז עסקים ראשי | 1,983 | 100    |
| סה"כ            | 1,983 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד                             | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|----------------------------------|-----------|--------------|
| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 1,982.25  | 100          |
| סה"כ                             | 1,982.25  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור   |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים<br/>                     דירות, מבואות, מתקני עזר לשימוש הדיירים כגון חלל פעילות משותף, חדרי אופניים ועגלות, חללים טכניים כגון: פירי תקשורת ותשתיות.<br/>                     קומת הכניסה הקובעת: מסחר, תעסוקה ושטחי שירות הלוויים, מבואת כניסה וחללים למגורים, חדרי אופניים ועגלות.<br/>                     2. מסחר.<br/>                     לרבות מסחר קמעונאי, בתי כלבו, חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית חולון.<br/>                     3. שטח מבונה לצרכי ציבור.<br/>                     פנאי, רווחה, חינוך, משרדי עירייה לשרות התושבים, תרבות וקהילה.<br/>                     4. מרתפים<br/>                     חניה, חדרים טכניים, חדר שנאים, חדרי אשפה ואחסנה. תותר אחסנה בכל קומות המרתף.</p>   |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. קומות המבנה:</p> <p>1. נספח הבינוי של תכנית זו מחייב לעניין גובה המבנים ומפלסי הכניסה.<br/>                     2. מס' הקומות המירבי: 28 קומות (בנוסף קומת גג טכני): קומה מסחרית, 5 קומות מסד ומעליו 22 קומות מגדל מגורים.<br/>                     קומת קרקע תכלול שטחי מסחר ושטחי שרות נלווים, מבואות, שטחים משותפים לדיירים, חללים טכניים כגון פירי תקשורת ותשתיות ומבואה לשטחים מבונים לשטחי ציבור וחללים טכניים לציבורי, חדרי אופניים ועגלות.<br/>                     5 קומות מסד מגורים שטחי שירות הלוויים להם כגון: מבואות קומתיות, מעברים וכו', חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים ושטחים למבני ציבור ושטחי שירות נלווים וחללים טכניים. בקומה הראשונה יתווספו שימושים נוספים עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים ומרפסת גג משותפת.<br/>                     22 קומות מגדל מגורים. קומה טיפוסית במגדל: מגורים, שטחי שירות, חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים.<br/>                     3. גובה קומת המסחר יהיה 6 מ' בין פני ריצוף לתחתית תקרת הבטון שמעליו.<br/>                     4. גובה קומת מבנה הציבור: קומת הקרקע יהיה 6 מ' ובקומות 5-1 לא יפחת גובה הקומה מ-4.1 מ' בין פני הריצוף לתחתית תקרת הבטון שמעליו.<br/>                     5. גובה קומת מגורים 2.9 מ' עד 3.3 מ' בין פני הריצוף לתחתית תקרת הבטון שמעליו.<br/>                     6. לא תותרנה דירות בקומת הקרקע.<br/>                     7. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים.</p> <p>ב. פרגולות:</p> <p>לא יותרו פרגולות במרפסות מלבד בקומת הגג של המגדל ובקומה שמתחתיה בקונטור מרפסת השמש, במרפסת הגג המשותפת לדיירי הבניין ובגג מבנה הציבור. חומרי הפרגולות, נסיגות, גובה ושטחי הפרגולות ייקבעו בתכנית העיצוב.</p> |



| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור  | 4.1 |
|---|-----|
| <p>ג. כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכסית קומת המגורים במגדל לא תעלה על 650 מ"ר כולל מרפסות.</li> <li>2. תמהיל הדירות יכלול סה"כ 20% דירות קטנות לפי הגדרתן.</li> <li>3. מיגון הדירות בקומות המסד יתאפשר בממ"קים ללא הגדלת קונטור קומות המסד.</li> <li>4. תתוכנן הפרדת שימושים בין המגורים, המסחר והשטחים למבני ציבור.</li> <li>5. בקומה הראשונה יתוכננו מועדון דיירים בשטח של כ-70 מ"ר וגג ירוק משותף לרווחת הדיירים בשטח של כ-120 מ"ר.</li> <li>6. חללים טכניים כגון חדרי אשפה, פירי תקשורת ותשתיות, ומלבד צובר גז, ייבנו במסגרת תכסית המבנים או יוטמעו בפיתוח באופן מוצנע ויאושרו במסגרת תכנית עיצוב.</li> <li>7. מפלסי הכניסה יקבעו בהתאם למפלסי הרחוב בכדי לאפשר זמינות מירבית בין הפרויקט למרחב הציבורי.</li> </ol>   |     |
| <p><b>מרתפים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מעבר לקונטור הבניין לא יעלה מפלס פני המרתף מעל פני המדרכה הגובלת במגרש.</li> <li>ב. פתחי יציאת האוויר מהמרתף לא יופנו לרחוב הגובל במגרש, כן לא יותר אוורור מרתפים לכיוון השטחים הציבוריים (שטחים ציבוריים - שטחים שבזיקת הנאה להולכי רגל) או לכיוון שטחים אשר בהם שימושים רגישים.</li> <li>ג. תקרת המרתף העליון יתוכנן ללא הגבהות במרחב הציבורי ויאפשר בית גידול רציף לעצים בעומק שלא יפחת מ 1.2 מ'.</li> <li>ד. קומת מרתף עליונה תהיה בגובה של עד 6 מ' נטו (רצפה לתקרה).</li> <li>ה. תותר בניית מפלס ביניים בחלל קומת המרתף העליונה.</li> <li>ו. מס' המחסנים לא יהיה גדול ממס' יחידות הדיור והמסחר.</li> <li>ז. תותר בניית מאגר למי נגר מתחת לקומות המרתף.</li> <li>ח. לא תותר הקמת גני ילדים ומעונות יום בתת הקרקע.</li> </ol>   | ב   |
| <p><b>גגות</b></p> <p>מרפסות/גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. כל המרפסות הבולטות ממישור חזית הבניין יהיו זיזיות ללא עמודים.</li> <li>ב. לא תותרנה דירות גג בגג קומות המסד.</li> <li>ג. בקומה העליונה של המגדל לא יותרו מרפסות זיזיות.</li> <li>ד. על הגג העליון תותר מערכת סולארית ומעבים. כל המתקנים יוסתרו במלואם ע"י מעקות בנויים. הגגות יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות רעפים או גגות משופעים.</li> <li>ה. מרפסת הגג בקומה ראשונה המשותפת לדיירי הבניין תתוכנן כמרפסת גג ירוק שפרטיה יאושרו במסגרת תכנית העיצוב. השטח יתחזק על ידי חברת הניהול המשותפת לבניין המגורים. לא תותר הפניה של פתחי יח"ד שבמפלס לזה לכיוון המרפסת המשותפת.</li> <li>ו. גג האגף הציבורי ישמש כגג ירוק ציבורי לשימוש מבנה הציבור.</li> <li>ז. לא יותרו פתחים לכיוון מערב בדירה הגובלת בגג הציבורי בקומה 6. הגג לא יוצמד לדירה ויתוכנן כגג למערכות ויופרד מהמבנה ציבורי.</li> </ol> <p><b>חניה</b></p> | ג   |
|   | ד   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73

| 4.1 | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור   |
|-----|--|
|     | <p>החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש.<br/>                     החניות הציבוריות תירשמנה על שם עיריית חולון.</p>   |
| ה   | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. לאורך רח' חנקין יש להשאיר רצועה ברוחב של 5 מ' ובעומק של 3 מ' מפני המדרכה עבור מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות ונטיעות.</p> <p>ב. במרחב הציבורי בכל חזיתות הבנין לרבות זיקת ההנאה יאסרו מדרגות ובמות. הפרשי מפלסים יגושרו באמצעות שיפועים במפלסי הפיתוח.</p> <p>ג. לא יותרו גדרות בחזיתות הקדמיות הפונות לרחוב.</p> <p>ד. מפלס פני המרתף לא יגבה מפני שטח ציבורי גובל ולא תותר שום הבלטה של מרתפי החניה מעל פני הקרקע בהתאם לתכנית העיצוב.</p>   |
| ו   | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. בתכנון המפורט לעת הבקשה להיתר בניה תשמר תמירות המגדל בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>ב. תותר הבלטת אלמנטים אדריכליים עד 50 ס"מ מחזית המבנה מעבר לקו הבניין של המגדל.</p> <p>ג. עיצוב החזיתות לרבות פתחים וחומרי גמר יתואם במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית, פתחים ורטיקליים בגובה נטו מינימלי של 1.80 מ'.</p> <p>ד. מופע המרפסות בחזית המבנה יהיה אחיד, לא יותר מופע של מרפסות זיזיות בגדלים שונים בחזית אחת.</p> <p>ה. מסתורי כביסה כחלק אינטגרלי ממישור קירות המבנה או בנישות שקועות.</p> <p>ו. כל המערכות הטכניות של המבנה יוסתרו.</p> <p>ז. חומרי הגמר יהיו קשיחים. עיצוב וחומרי הגמר ייקבעו בתכנית העיצוב.</p>   |
| ז   | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. זיקת הנאה למעבר רכב:<br/>                     השטחים הבאים יהיו בזיקת הנאה לרכב ויחולו עליו הוראות סעיף 6.10:<br/>                     א. רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי.<br/>                     ב. חניות עבור שטח מבונה לצרכי ציבור והגישה אליהם.</p> <p>2. זיקת הנאה למעבר רגלי:<br/>                     השטח המסומן כזיקת הנאה להולכי רגל וכן השטח שבין מישור קירות קומת הקרקע של המבנים לבין גבולות תא השטח הפונים לרחובות התוחמים אותו, יהיה פתוח כל העת לציבור, עבור הולכי רגל, יפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל ויחולו עליו הוראות סעיף 6.10.<br/>                     תחזוקת שטח זה הינה באחריות עיריית חולון בהתאם להסכם שיחתם במסגרת היתר הבניה.</p> |
| ח   | <p><b>מסחר</b></p> <p>חזית מסחרית תפנה לרח' חנקין ולרח' ההסתדרות. לפחות 80% מהחזית המסחרית ממפלס</p>   |



**מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור****4.1**

הרחוב עד לגובה 4.5 מ' תהיה שקופה, מעל גובה זה תתאפשר חזית אטומה להסתרת מערכות ואלמנטים קונסטרוקטיביים. מפלסי הכניסות של קומת הקרקע יהיו בהמשך למפלס המדרכה בחזית. לאורך חזית המבנה לרח' חנקין תתוכנן קולונדה בקומת הקרקע בעומק של 3 מ'. בחללים המיועדים למסחר תותר בניית גלריות בשטח של עד 30% משטח הקומה במסגרת סך השטחים המותרים למסחר.

תבצע הפרדה בין חדרי האשפה של האזור המסחרי וחדרי האשפה של המגורים. יובטחו כניסות נפרדות תעסוקה, מסחר, מגורים.

יובטח אזור פריקה וטעינה לחלק המסחרי.

תובטח הפרדה מע' אוורור של שטחי מסחר ותעסוקה.

תובטח הפרדת פסולת מגורים ממתקני פסולת של שימושי מסחר ותעסוקה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |      |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                       |       |                   | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד                      |  |
|------------------|------------|------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-------------------|-----------------------|---------|-------|---------------------------|--|
|                  | מזרח       | מערב | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |   |                         |              |                         |                                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                       |         |       |                           |  |
|                  |            |      |                          |   |                         |              |                         |                                |                      | שרות                  | עיקרי | שרות              |                       |         |       |                           | עיקרי  |
|                  |            |      |                          |   | 66                      | 130          |                         |                                | 14790                |                       |       | 4730              | 10060                 | 1983    | 101   | מגורים                    | מגורים<br>מסחר<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                  |            |      |                          |   |                         |              |                         |                                | 490                  |                       |       | 65                | 425                   | 1983    | 101   | מסחר                      | מגורים<br>מסחר<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                  |            |      |                          |   |                         |              |                         |                                | 1320                 |                       |       | 315               | 1005                  | 1983    | 101   | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מגורים<br>מסחר<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
| (5) 5            | (4) 5      | 5    | (3) 28                   | 103.5   | 66                      | 130          | 65                      | 1266                           | 25100                | (2) 8500              |       | 5110              | 11490                 | 1983    | 101   | <סך הכל>                  | מגורים<br>מסחר<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |



קדמית תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| יעוד                             | שימוש               | תאי שטח | מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|----------------------------------|---------------------|---------|--------------------------------|
| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | מגורים              | 101     | 1560 (1)                       |
| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | מסחר                | 101     |                                |
| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 101     |                                |
| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | <סך הכל>            | 101     | 1560 (1)                       |

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

### הערה ברמת הטבלה:

- 20% מסה"כ יח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח שלא יעלה על 65 מ"ר (26 יח"ד קטנות בסה"כ).
- תותר המרת שטחים עיקריים למסחר ו/או למגורים לשימושי תעסוקה אחרים במסגרת סך השטחים המופיעים בטבלה 5.
- לא יותר ניוד שטחים עיקריים להרחבת מרפסות.
- לא יותר לנייד שטחי שירות לעיקרי.
- עבור מרפסות בלבד תותר בנייה לכיוון רח' ההסתדרות עד לקו בניין של 3 מ' מגבול תא השטח.
- בקומת המרתף העליון יש להשאיר רצועה ללא בנייה לכיוון רח חנקין ברוחב של 5 מ' ועומק של 3 מ' מפני המדרכה עבור מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות ונטיעות.
- מפלס הכניסה הקובעת  $27.20 = -0.00 +$ , יותר שינוי המפלס עד 0.50 מ' לעת ההגשה להיתר בניה.
- מעבר לשטחים המופיעים בטבלה לעיל יותרו שטחים עבור פרגולות או גגונים: מעל קומת הכניסה גגון בשטח של עד 70 מ"ר, בקומת גג האגף הציבורי תותר פרגולה בשטח של עד 40 מ"ר, עבור כל אחת מדירות הגג והדירות במפלס שמתחתיו תותר פרגולה של 50 מ"ר.
- כל שינוי בעניין קווי בניין יחשב סטייה ניכרת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:




- עד 12 מ"ר ליחידה, שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרת מרפסות, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- עבור קומות המרתף תותר בניה עד קו בניין 0 ועד 100% מתכסית תא השטח ובכפוף לעמידה בפתרון הניקוז.
- קומת מסחר גבוהה + 5 קומות שטחי ציבור ומסד מגורים + 21 קומות מגורים טיפוסיות + קומת מגורים חלקית.
- לכיוון דרום.
- קו בניין קדמי לרח' חנקין, לרח' דגניה ולרח' ההסתדרות 5 מ'. קו בנין קדמי לרח' ההסתדרות למרפסות בלבד 3 מ'. קו בניין עילי מעל קומות המסד לכיוון רח' דגניה בהתאם לתשריט. תותר הבלטת גגון בחזיתות קדמיות של המבנה בקומת הקרקע לצורך מיתון רוחות..

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי להגשת היתר בניה בשטח התכנית הינו הגשת תכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 250:1 ואישור ע"י מה"ע או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
  1. העמדת מבנים, קביעת מיקומו של השטח המבונה לצרכי ציבור, כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת הפרש גובה מירבי בין מפלס הכניסה לבין מפלס הרחוב, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות, גובה מינימום לפתחים, חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל גובה קומת מסחר וקומה ציבורית) ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי הרגל, התייחסות למרפסות, מצללות, מיקום ושטח הפרגולות כחלק מהתכנון הכולל של הבניין חומרי גמר וכדומה, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור התייחסות לשילוט בקומת הקרקע ותאורה.
  2. תכנון פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, פיתוח זיקות ההנאה, פתרון החדרת והשהיית נגר עילי, מערכות אוורור מרתפים, פירי תקשורת ותשתיות וכיוב', רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.
  3. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות. גובה הקומות הטכניות ייקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
  4. התכנית תכלול התייחסות להסדרי תנועה.
  5. התכנית תכלול נספח תשתיות בנושאי מים, ביוב, תיעול ונגר עילי, חשמל, תקשורת וכו'.
  6. המתקנים הטכניים ימוקמו על הגגות ויוסותרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.
  7. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה, הצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, אקוסטיקה וכו' עפ"י דרישות מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים.
  8. הנחיות לבניה ירוקה.
  9. תכנית העיצוב תגבר על ההנחיות המרחביות הכלל עירוניות במקרה של סתירה בין המסמכים.
    - ב. תכנית תנועה וחניה תאושר, בשלב הוצאת היתר הבניה ע"י אגף התנועה בעירייה.
    - ג. תאום ואישור משרד הבטחון ורת"א לגובה הבנין.
    - ד. תנאים לתחילת עבודות מותנת בהתחייבות לנושאי סביבה.
    - ה. שילוט- מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית מפורטת לשילוט חזיתות הבנין כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת הקרקע המסחרית ומתקני הכוונה לעסקים ולשמושים פנימיים לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
    - ו. לקבלת תעודת גמר נדרש אישור העירייה למסירת השטח הציבורי ורישום זיקות הנאה.
    - ז. תנאי להיתר הבניה יהיה הצגת מסמך בו מוצגים כלל מקורות פליטת מזהמי האוויר במבנה והאמצעים/נהלים המתוכננים למניעת מפגעים כתוצאה מהם.
    10. השטחים הציבוריים ייבנו בהינף אחד כחלק מהפרויקט על חשבון מבקש ההיתר לרבות הקמת הגג הירוק.
    11. מערכת הביטחון:
      - א. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.
      - ב. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה בדרכי התקשרות מייל וטלפונים.

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  | <p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>  | <p><b>6.1</b></p> |
|  | <p>12. הגשת התכנית לאישור משרד הבריאות בשלב היתר בניה.</p>   |                   |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 73</p>   | <p><b>6.2 חניה</b></p>   | <p><b>6.2</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 73</p>  | <p>א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.<br/>         ב. הסדרי התנועה והחניה, יהיו באישור אגף התנועה בעיריית חולון. שינויים בנספח התנועה, באישור מהנדס העיר לא יהוו שינוי לתכנית זו.<br/>         ג. החניות הציבוריות תירשמנה על שם עיריית חולון.</p> <p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.<br/>         ב. שנאי ימוקם במבנה בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.<br/>         ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים<br/>         לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף, 2 מ' מהתיל הקיצוני ו 2.25 מ' מציר הקו.</li> <li>2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד, 1.5 מ' מהתיל הקיצוני ו 1.75 מ' מציר הקו.</li> <li>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בשטח בנוי 5 מ' מהתיל הקיצוני ו 6.5 מ' מציר הקו.</li> <li>ב. בשטח פתוח 8.5 מ' מציר הקו.</li> </ol> </li> <li>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בשטח בנוי 9.5 מ' מהתיל הקיצוני ו 13 מ' מציר הקו.</li> <li>ב. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20 מ' מציר הקו.</li> <li>5. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו, 35 מ' מציר הקו.</li> </ol> </li> </ol> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגביי המרחקים המזעריים המותרים.</p> |                   |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 73</p> | <p><b>6.4 תשתיות</b></p> <p>כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב, ביוב, ניקוז תהיינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצענים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, גדרות וקירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים. יותרו שנאים תת-קרקעיים בלבד.</p>  |                   |
|  | <p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. נפח נדרש לטיפול על פי תמ"א 1, לפי עובי גשם יומי של כ-150 מ"מ/יום ובהתאם למקדמי הנגר ע"פ התכנון האדריכלי המפורט.</p>   | <p><b>6.5</b></p> |



| ניהול מי נגר  | 6.5 |
|---|-----|
| <p>ב. בפינה הצפון מערבית של המגרש, בחזית הפונה לרחוב ההסתדרות, תותקן מערכת המשלבת שוחות/מאגר השהיה וקידוחי החדרה לקליטת מי הנגר משטחי המגרש. אזור זה יתוכנן ברום נמוך ביחס לשאר שטחי התוכנית. ברום מפלס הגלישה יותקן קו גרביטציוני לפינוי מי נגר לניקוז העירוני בזמן סופת קיצון.</p> <p>ג. מי הנגר מכלל שטח המגרש יופנו על ידי צמ"גים, שיפועים, קולטנים וכו' לאזור זה.</p> <p>ד. קו גרביטציוני לגלישת הוצאת עודפים לניקוז העירוני במקרים של סופות קיצון יתוכנן במפלס הגלישה של המערכת.</p> <p>ה. יש לשלב ככל הניתן פתרונות השהיה על גג המבנה.</p> <p>ו. ניהול הנגר בהתאם לתמ"א 1 ולתכנית האב לניקוז של עיריית חולון, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרשים באמצעים הנדסיים להשהיית מי נגר, כדוגמת חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים וכד', כמפורט בנספח הניקוז של תכנית זו ועל פי הנחיות העירייה המצורפות לנספח הניקוז או כפי שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>ז. יש ליישם שימוש ב"גג ירוק" בשטח גדול ככל הניתן על גג המבנה המורכב מכיסוי צומח השתול על שכבת קרקע של מצע מנותק, היודעת לאגור ולספוח מים. עודפי הנגר יופנו למרזבי הבניין.</p> <p>ח. נדרש להרחיק קידוחי החדרה ומאגר תת קרקעי מתשתיות ביוב.</p> <p>ט. יש להוסיף חו"ד יועץ קונסטרוקציה לנושא המאגר.</p>   |     |
| קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה   | 6.6 |
| <p>א. לפני תחילת העבודה במקום יגודרו האזורים המיועדים לבנייה ולפיתוח. כל עבודות הפיתוח, שטחי ההתארגנות, דרכי הגישה, אתרי פסולת זמניים וכיו"ב יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר הנ"ל.</p> <p>ב. לא תותר שפיכת כל חומר שהוא מעבר לגבולות שטח המגודר בסעיף א לעיל.</p> <p>ג. לפני תחילת כל עבודה בשטח, יבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית הקיר או הגדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.</p> <p>ד. שבילי ודרכי הגישה לאתר הבנייה יטופלו כך שלא יוותרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב דרכם. כמו כן, יש לעבוד עם שרוולים ומסך בפינוי הפסולת, במידת הצורך, למניעת יצירת אבק. ה. רעש:</p> <p>1. על אתרי בניה חלים חוק מניעת מפגעים, התשכ"א - 1961 והתקנות מכוחו, והוראותיהם מהוות תנאים בהיתר זה.</p> <p>2. יש לפעול על-פי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), תשל"ט 1979, לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992, ולתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן- 1990.</p> <p>3. בשלב בקשה להיתר הבנייה למרתפים תוגש חוד האקוסטית לנושא מניעת רעש בשלב ההקמה לבדיקת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית חולון. ינקטו כל אמצעים למניעת מטרדי הרעש לשכנים מפעילות באתר הבנייה ובדרכי הגישה, לרבות הקמת גדר זמני מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקים ככל הניתן מבתים ואחרים עפי הנחיות של יועץ האקוסטי.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר הינו אישור היחידה לאיכות הסביבה על מסמך למניעת מטרדים סביבתיים מהאזור המסחרי, לרבות פסולת בנין ואסבסט, רעש, איכות אוויר, קרינה ומטרדי רוח.</p> |     |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>6.7 הריסות ופינויים</b></p>   | <p><b>6.7</b></p>  |
| <p>המבנים הקיימים המיועדים להריסה ייהרסו בהתאם למסומן בתשריט, בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים (בעיקר רעש ואבק) לרבות בנושא פינוי פסולת בניין.</p>   |                    |
| <p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>ב. עצים המסומנים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</li> <li>2. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</li> <li>3. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</li> </ol> <p>ג. עצים המסומנים לכריתה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</li> <li>2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</li> </ol> | <p><b>6.8</b></p>  |
| <p><b>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 50 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ג. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 50 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ד. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.</p>  | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p><b>6.10 זיקת הנאה</b></p> <p>א. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור בתא שטח 101 כמפורט בתשריט. השטח המסומן כזיקת הנאה להולכי רגל וכן השטח שבין מישור קירות קומת הקרקע של המבנים לבין גבולות תא השטח הפונים לרחובות התוחמים אותו, יהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה, עבור הולכי רגל, יפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p>   | <p><b>6.10</b></p> |





|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>זיקת הנאה</b></p>   | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>במידה שחזית הבניין בקומת הקרקע תיסוג מקו הבניין יגדל בהתאם תחום זיקת הנאה. תחזוקת שטח זה הינה באחריות עיריית חולון בהתאם להסכם שיחתם במסגרת היתר הבניה ובו תפורט עלות תחזוקת השטח ע"ח היזם.</p> <p>ב. תירשם זיקת הנאה למעבר רכב עבור מעבר ברמפה ומקומות חניה עבור השימוש למבנים ומוסדות ציבור כמסומן בתשריט.</p> <p>זיקת הנאה לרכב תחול בשטחים הבאים:</p> <p>1. רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי.</p> <p>2. חניות עבור שטח מבונה לצרכי ציבור והגישה אליהם.</p>   |                    |
| <p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>  | <p><b>6.11</b></p> |
| <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.</p>   |                    |
| <p><b>היטל השבחה</b></p>  | <p><b>6.12</b></p> |
| <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>   |                    |
| <p><b>סביבה ונוף</b></p>  | <p><b>6.13</b></p> |
| <p>א. בהתאם לבדיקת הצללה והשפעה על משטר הרוחות אשר מהווה חלק ממסמכי תכנית זו:</p> <p>1. במפלס הקרקע, פינות דרום מערב ודרום מזרח ישולב סוכך בתכנון עבור מיתון רוחות.</p> <p>2. במפלס גג קומות המסד תתוכנן פרגולה למיתון רוחות.</p> <p>3. לעת היתר הבניה יש לבחון את הפתרונות המתוכננים.</p> <p>ב. בית גידול לצמחייה:</p> <p>1. באזורי הגינון כאמור בסעיף 6.8, תידרש נטיעת עצים ושתילת צמחייה איכותית שתחזיק מעמד בפועל לאורך שנים. התפתחות מלאה של עץ דורשת בית גידול לעומק 2 מ'.</p> <p>2. עצים מעל לחניונים תת-קרקעיים באזורי גינון תידרש הנמכת החניון ב- 1.2 מ' עבור בית גידול לנטיעת עצים ושתילת צמחייה איכותית שתחזיק מעמד בפועל לאורך שנים.</p>  |                    |
| <p><b>בניה ירוקה</b></p>  | <p><b>6.14</b></p> |
| <p>המבנה בתכנית יעמוד בתנאי ת"י 5281 לבניה ירוקה ומדיניות הועדה המקומית כפי שתהיה בתוקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>   |                    |
| <p><b>איכות הסביבה</b></p>  | <p><b>6.15</b></p> |
| <p>א. נספח הסביבתי המצורף לתכנית זו הינו חלק מהתכנית ויש לפעול על פי הנחיותיו.</p> <p>ב. תנאים לקליטת הבקשה להיתר:</p> <p>1. מינוי מלווה בניה ירוקה בחתימת יזם ומלווה, ואישור התקשרות עם מכון התעדה לבנייה ירוקה (למעט מבני חינוך ומבני תעשייה בשלב זה).</p> <p>2. הכנת דו"ח אקוסטי המתייחס למטרדי הרעש החזויים ופתרונות מוצעים. (התייחסות גם למטרדי רעש אפשריים פנימיים מהמבנה המתוכנן וגם למטרדי רעש חיצוניים תלוי מיקום רכבת קלה ועוד). הדוח יכלול פתרונות מיגון המבנה במקרה הצורך.</p> <p>3. הכנת דו"ח חיזוי קרינה- בצירוף לחיזוי קרינה אלקטרומגנטית, יש להציג על גבי סקיצה את מיקום ארונות החשמל/חדרי חשמל/ פילרים של ח"יי ככל שקיימים, מערכות טכניות אשר ימוקמו על גג המבנה או בכל מיקום אחר בתחום המגרש.</p> |                    |



**איכות הסביבה****6.15**

4. דו"ח הידרולוגי המפרט תכנון שימור נגר עילי בהתאם להנחיות הבאות ובאישור היחידה הסביבתית ומחלקת תיעול.
5. נספח מיקרו-אקלימי המתייחס להצללות ורוחות.
6. יש להוסיף לנספח הסביבתי תנאים למניעת היווצרות מפגעי מזיקים בכל שלבי הבנייה.
7. יש לקבל את אישור יועצת תברואה (אגף שפ"ע) עבור מערך האשפה.

ג. תנאים לשלב תחילת עבודות:

1. יש להגיש תחשיב כמויות פסולת + הסכם התקשרות להטמנה או מחזור.
2. יש להגיש תחשיב כמויות עפר + יעד פינוי והסכם התקשרות.
3. אישור מכון התעדה על תכנון מבנה בהתאם לת"י 5281 (אישור שלב א').

ד. תנאים למתן תעודת גמר:

1. אישור מכון התעדה על עמידה בתקן ת"י 5281 (אישור שלב ב').
2. בתום הבנייה, לקראת שחרור טופס 4+5, יש להגיש ליחידה הסביבתית את המסמכים הבאים:
- א. תוצאות בדיקת גז ראדון במרחבים המוגנים בקומות הקרקע. מהות הבדיקה תהיה לטווח קצר.

ב. תוצאות בדיקת קרינה אלקטרומגנטית ELF עבור ארונות חשמל לרבות כל המרכיבים החשמליים של המערכות.

- ג. אישור התקנת אמצעים למיתון מטרדי רעש כפי שפורטו בנספח הסביבתי.
- ד. אישור פינוי פסולת הבניין לאתר מוסמך.

ה. הנחיות עבור שטחי המסחר:

1. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומת המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה: במפלס +2.0 מ' מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים). גודל הפיר הנדרש נגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא יפחת מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות.
2. גודל הפיר יפורט בנספח הסביבתי שיוגש ויאושר ע"י היחידה הסביבתית.
3. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה.
4. דרישת ביצוע של הפיר תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'.
5. תהיה הפרדה בין שפכים סניטאריים ושפכים תעשייתיים.
6. כל בתי העסק בתחום התכנית יידרשו לעמוד בדרישות "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכות הביוב)", תשע"ד-2014.
7. ככל שיהיו עסקי מזון יותקן מפריד שומנים.
8. הנ"ל יוטמעו בנספח הסביבתי שיוגש כתנאי להיתר.

**סטיה ניכרת****6.16**

כל תוספת יחידות דיור ו/או צמצום בקווי בניין ו/או תוספת קומות ו/או תוספת גובה ייחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

**6.17**

תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם.  
מסירה ורישום השטחים הציבוריים.  
רישום זיקות ההנאה.

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מקבלת התוקף לתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73



תכנון זמין  
מונה הדפסה 73