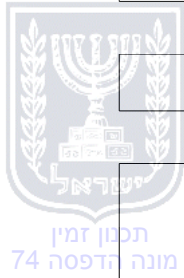


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0874917

ח/650 - התחדשות עירונית מתחם קוגל, חולון



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/09/2022

להפקיד את התכנית

21/05/2023

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התחדשות שדרות קוגל מהווה נקודת עוגן שתשפיע על תהליך התחדשות העיר כולה. תכנית שדרות קוגל מיועדת לפתח את הכניסה הצפונית כחלק מהתפיסה המארגנת הכלל עירונית: עיר רשת רב מוקדית.

עקרונות התכנון:

- א. תחום התכנית מהווה מוקד עירוני ראשי בהיבט של מגוון השירותים, היקף משמעותי ומגוון של מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים, הכל תוך חיבוריות גבוהה.
- ב. זיכרון עירוני: הרחבת שדרות קוגל ופיתוח פארק לינארי לאורך צידו המזרחי, באופן המשמר את השדרה הקיימת.
- ג. חיבור בין השכונות: הוספת מעברי חציה ומבני ציבור והרחבת הקשר בין השכונות הסמוכות לשדרה.
- ד. מרחב תחנת הרכבת הקלה: עירוב שימושים במעגל ההשפעה המיידית של התחנה.
- ה. תמחיל דיור מגוון: לאורך השדרה מוקם הקו הירוק של הרכבת הקלה. בהתאם, תמחיל הדיור כולל דירות להשכרה ומגוון דירות קטנות, בינוניות וגדולות, ויתרום ליצירת שכונה רב דורית, הנותנת מענה למגוון סוגי אוכלוסייה. תהליך התכנון נעשה תוך שיתוף ציבור מלא.
- ו. מבני ציבור ותרבות לכל שכבות האוכלוסייה לאורך השדרה. השדרה תפותח כציר שלאורכו שזורות פונקציות ציבוריות לצד פארק לינארי וכן מינון מתון של מסחר ותעסוקה, הכל בהתאם לתפיסה התכנון הכלל עירונית.
- ז. מתחמי תכנון: התכנית מחולקת ל-9 מתחמי מימוש עצמאיים ובלתי תלויים, על מנת לאפשר מימוש בשלבים לאורך ציר הזמן. התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לפיתוח מתחמים להם תחליט הוועדה המקומית לתת היתר בנייה בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית.
- ח. היררכיית שטחים פתוחים: מגוון שטחים פתוחים הן בגודל והן בשימוש.
- ט. תכנון בר קיימא: שד' קוגל מאופיינת בעצים ותיקים רבי הוד המגדירים את הכניסה לעיר. התוכנית משמרת חלק נרחב של העצים הותיקים תוך שילובם בשטחים הפתוחים ובבינוי.
- י. תכנון רגיש למים: התוכנית שמה לעצמה למטרה לטפל ב 100% מהנגר העילי בתחום התוכנית.
- יא. רשת רחובות עירונית: התכנית מוסיפה רחובות לרשת הקיימת ומצופפת את הגריד, על ידי חיבור רחוב זאבי לשדרות קוגל, ורחוב הגלעד לרחוב שנקר.

התכנית מאפשרת התחדשות באמצעות פינוי-בינוי של כ-840 דירות שיכון ותיקות לטובת 2,986 יח"ד חדשות. בנוסף התכנית כוללת שטחי מסחר (כ-2,800 מ"ר), תעסוקה (כ-10,500 מ"ר) ושטחי ציבור - חלקם כשטח מבונה לצרכי ציבור במבני המגורים, ומרביתם במגרשים למבנים ומוסדות ציבור. באחד מהמגרשים למבנים ומוסדות ציבור ניתן להקים בית ספר חדש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
ח/650 - התחדשות עירונית מתחם קוגל, חולון	

מספר התכנית 505-0874917

שטח התכנית 1.2 147.929 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	178826
קואורדינאטה Y	659361

1.5.2 תיאור מקום

שדרות קוגל, חולון בין הרחובות קפלן ממערב, אביבים מדרום, השומרון ושנקר ממזרח ומקווה ישראל והלוחמים מצפון,

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	אביבים	1	
חולון	אביבים	3	
חולון	ה' באייר	3	
חולון	הגלבע	1	
חולון	הגלבע	2	
חולון	הגלבע	5	
חולון	הגלבע	3	
חולון	הגלבע	7	
חולון	הגלבע	4	
חולון	הגלבע	6	
חולון	הגליל	3	
חולון	הגליל	4	
חולון	הגליל	2	
חולון	הגליל	1	
חולון	הגלעד	3	
חולון	הגלעד	5	
חולון	הגלעד	7	
חולון	הגלעד	1	
חולון	הלוחמים	1	
חולון	הלוחמים	3	
חולון	השומרון	8	
חולון	השומרון	10	
חולון	השומרון	2	
חולון	השומרון	6	
חולון	השומרון	4	
חולון	מקוה ישראל	8	
חולון	מקוה ישראל	2	
חולון	מקוה ישראל	4	
חולון	מקוה ישראל	6	

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	קפלן	6	
חולון	קפלן	30	
חולון	קפלן	16	
חולון	קפלן	8	
חולון	קפלן	14	
חולון	קפלן	32	
חולון	קפלן	18	
חולון	קפלן	12	
חולון	קפלן	28	
חולון	קפלן	20	
חולון	קפלן	4	
חולון	קפלן	24	
חולון	קפלן	22	
חולון	קפלן	10	
חולון	קפלן	26	
חולון	שד קוגל	9	
חולון	שד קוגל	5	
חולון	שד קוגל	13	
חולון	שד קוגל	17	
חולון	שד קוגל	10	
חולון	שד קוגל	11	
חולון	שד קוגל	12	
חולון	שד קוגל	20	
חולון	שד קוגל	24	
חולון	שד קוגל	15	
חולון	שד קוגל	1	
חולון	שד קוגל	22	
חולון	שד קוגל	18	
חולון	שד קוגל	16	
חולון	שד קוגל	2	
חולון	שד קוגל	4	
חולון	שד קוגל	3	
חולון	שד קוגל	7	
חולון	שד קוגל	6	
חולון	שד קוגל	28	
חולון	שד קוגל	21	
חולון	שד קוגל	23	
חולון	שד קוגל	30	
חולון	שד קוגל	14	
חולון	שד קוגל	8	
חולון	שד קוגל	19	
חולון	שד קוגל	26	

שיכון עממי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6990	מוסדר	חלק	27-28	38
7070	מוסדר	חלק	84-91, 93-99, 101-103, 105-106, 108-110	
7165	מוסדר	חלק	31-44, 46-48, 53-71, 73-77, 79-82, 84-86, 90, 96-98, 107-110, 121, 125, 129, 133	72, 78, 87, 130, 134
7166	מוסדר	חלק		237, 251, 258

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

גלילית מחוז תל אביב

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 23 / א/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010
תמא/ 36 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 36 / א. הוראות תכנית תמא/ 36 / א תחולנה על תכנית זו.	5076	5076		30/05/2002
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תתל/ 71 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 / א. הוראות תכנית תתל/ 71 / א תחולנה על תכנית זו.	7510	6144		23/05/2017
505-0432005	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 505-0432005 ממשיכות לחול.	8061	4907		02/01/2019
ח/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 ממשיכות לחול.	596			23/04/1958
ח/ 1 / 15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 15 ממשיכות לחול.	4644	3571		17/05/1998
ח/ 1 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 2 ממשיכות לחול.	1252			06/01/1966
ח/ 1 / 23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	5824	3637		26/06/2008

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית ח/1 /2 ממשיכות לחול.				
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 /8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 /8 ממשיכות לחול.	3683			30/07/1989
ח/138 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/138 /א ממשיכות לחול.	2411			09/02/1978
ח/138	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/138 ממשיכות לחול.	1369			22/06/1967
ח/392	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/392 ממשיכות לחול.	3795	3779		03/09/1990
ח/392 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/392 /א ממשיכות לחול.	3961	1370		09/01/1992
ח/46	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/46 ממשיכות לחול.	0			25/07/1957

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				עדו אלונים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עדו אלונים		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	10/10/2021	ברנרד גטניו	16: 28 20/01/2022	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	26/01/2023	עדו אלונים	12: 59 01/02/2023	נספח בינוי	לא
חתכים	מנחה	1: 500	1	27/12/2022	עדו אלונים	17: 44 27/12/2022	נספח בינוי - חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	30/01/2023	שמואל שגל	13: 00 01/02/2023	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	2	28/12/2022	שמואל שגל	14: 49 18/01/2023	נספח תנועה - תחבורה ציבורית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	29/01/2023	נמרוד אמדו	13: 01 01/02/2023	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		136	21/02/2021	שבתאי גונן	12: 56 23/02/2022	נספח שימור עצים בוגרים - חוברת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	29/01/2023	שבתאי גונן	13: 01 01/02/2023	נספח שימור עצים בוגרים	לא
חשמל	מנחה	1: 1000	1	16/01/2023	יאיר שנבל	17: 11 18/01/2023	נספח חשמל	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1000	1	28/12/2022	דור אילת	15: 04 18/01/2023	נספח ניקוז ונגר עילי	לא
ניהול מי נגר	מנחה		29	28/12/2022	דור אילת	15: 05 18/01/2023	נספח לניקוז וניהול מי נגר עילי - חוברת	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	28/12/2022	דור אילת	15: 05 18/01/2023	נספח מים וביוב	לא
ביוב	מנחה		8	22/08/2022	דור אילת	18: 04 22/08/2022	נספח מים וביוב - חוברת	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		22	07/06/2021	ענת ברקאי נבו	15: 07 18/01/2023	נספח פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
סביבה ונוף	מנחה		88	18/08/2021	דני עמיר	18: 02 22/08/2022	מסמך סביבתי	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		56	23/02/2022	רן קליק	10: 36 24/02/2022	נספח מיקרו-אקלים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		42	24/04/2023	דברת אולפינר	10: 30 24/04/2023	טבלאות איזון והקצאה - מתחם 1	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		30	24/04/2023	דברת אולפינר	10: 32 24/04/2023	טבלאות איזון והקצאה - מתחם 2	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		30	24/04/2023	דברת אולפינר	10: 33 24/04/2023	טבלאות איזון והקצאה - מתחם 3	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		28	24/04/2023	דברת אולפינר	10: 34 24/04/2023	טבלאות איזון והקצאה - מתחם 4	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		40	24/04/2023	דברת אולפינר	10: 35 24/04/2023	טבלאות איזון והקצאה - מתחם 5	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		31	24/04/2023	דברת אולפינר	10: 36 24/04/2023	טבלאות איזון והקצאה - מתחם 6	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		33	24/04/2023	דברת אולפינר	10: 36 24/04/2023	טבלאות איזון והקצאה - מתחם 7	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		30	24/04/2023	דברת אולפינר	10: 37 24/04/2023	טבלאות איזון והקצאה - מתחם 8	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		22	24/04/2023	דברת אולפינר	10: 37 24/04/2023	טבלאות איזון והקצאה - מתחם 9	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, הועדה המקומית חולון	500266002	הועדה המקומית חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027222		tomerl@holon.muni.il
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית, הרשות להתחדשות עירונית	500501978	הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	08-6863100		gurin@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית חולון		עיריית חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027222		revital@holon.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדו אלונים		אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	תל אביב-יפו	לוי יצחק	7	072-2203555		ido@al-goor.co.il
שמאי	שמאי	דברת אולפיר	289	גרינברג אולפיר בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	65	03-6259999		dovrat@agdo.co.il
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	דור אילת		מגלן, תכנון וייעוץ הנדסי בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895222		dor@magelan.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	נמרוד אמדו	110782		זכרון יעקב	המיסדים	6	077-2018275		office@amad o-la.co.il
יועץ פרוגרמה וחברה	יועץ	ענת ברקאי נבו		ענת ברקאי נבו	רעננה	חיבת ציון	6	052-5703379		anatbnevo@g mail.com
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(2)		079-5599799		gonen@trees. co.il
מודד	מודד	ברנרד גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		berni@datam ap.com
הידרוגאול וגיה	יועץ תשתיות	בועז טטרסקי	33835539	בועז טטרסקי ייעוץ תכנון ופיקוח הידרוגיאולוגי	כפר מנחם	(3)		052-5556487		boaz.tata@g mail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	דני עמיר		דני עמיר תכנון סביבתי בע"מ	סביון	הצפון	6	03-6560382		dani@env- planning.com
מיקרו אקלים	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		office@yozm ot-sviva.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	שמואל שגל	6785	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060		mahod@mah od.co.il
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	יאיר שנבל		יאיר שנבל הנדסת חשמל בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	4	054-6969331		gabriel.m@s hnabel- itkin.co.il

(1) כתובת: קיבוץ רמות מנשה מיקוד 1924500.

(2) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר.

(3) כתובת: כפר מנחם 43 הרחבה 79875.

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
יח"ד קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה עד 80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד, אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה (במקרה של ממ"ק - שטח הדירה עד 80 מ"ר למטרות עיקריות).
יח"ד קטנות מאד	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה עד 65 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד, אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה (במקרה של ממ"ק - שטח הדירה עד 65 מ"ר למטרות עיקריות).
מתחם תכנון	מתחם איחוד וחלוקה המסומן בסימון "גבול מתחם" בתשריט תכנית זו
קומת גלריה (יציע)	קומה חלקית בתוך חלל מסחרי או ציבורי. הגישה לקומה זו תהיה מתוך החלל עצמו בלבד וגובהה המינימלי יהיה 2.20 מ' נטו.

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**

התחדשות עירונית בשדרות קוגל, חולון, באמצעות פינוי כ-840 יח"ד קיימות בבנייה שיכונית ותיקה לטובת כ-3000 יח"ד חדשות, מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים, בבינוי המשלב מגדלים ובינוי מרקמי, ותוך יצירת פארק ליניארי לאורך השדרה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ- אזורי מגורים, שביל, דרכים ל- מגורים ד', מגורים ומשרדים, עירוני מעורב, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים.
2. קביעת זכויות בנייה למגורים, מסחר, לתעסוקה לשטח מבונה לצרכי ציבור, לשטח למבני ציבור ולשצ"פ.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת זיקות הנאה למעבר רגלי וברכב.
5. קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף.
6. קביעת גבולות מתחמי תכנון.
7. קביעת הנחיות סביבתיות, הנחיות לניהול מי נגר ושמירת עצים.
8. קביעת הוראות להכנת תוכנית בינוי ולהכנת תכנית עיצוב אדריכלי, וקביעת הוראות להגשת היתר בניה.
9. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנון כולל טבלת הקצאה ואיזון.
10. קביעת שלביות.
11. קביעת הוראות הריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	140 - 147
מתקנים הנדסיים	280
עירוני מעורב	290, 291
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 404
שטח ציבורי פתוח	670A, 670B, 671A, 671B, 672, 673, 674A, 674B, 675A, 675B, 675C, 675D, 676A, 676B, 677A, 677B, 677C, 678A, 678B, 678C, 679, 680A, 680B, 681A, 681B, 682
דרך מאושרת	820, 821, 822A, 822B, 825
דרך מוצעת	830A, 830B, 830C, 830D, 831, 832, 833A, 833B, 834A, 834B, 834C, 834D, 834E, 835 - 852
שביל	860A, 860B, 860C, 861, 862, 863A, 863B, 864A, 864B
מגורים ומשרדים	1200, 1201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	822B
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	404
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	142
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	280
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	682
גבול מתחם	דרך מוצעת	830A, 830B, 833B, 834B, 835, 839, 842, 843, 845, 850 - 852
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	400, 401, 404
גבול מתחם	מגורים ד'	140 - 147
גבול מתחם	מגורים ומשרדים	1200, 1201
גבול מתחם	שביל	860A, 860B, 863A, 864A
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	670A, 671A, 673, 674A, 675A, 675B, 676A, 677A, 677B, 678A, 680A, 681A
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	820, 822B
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	834A
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	400
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	140, 144 - 147
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומשרדים	1200
דרך / מסילה לביטול	עירוני מעורב	290, 291
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	675C, 677C
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	145, 146
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	140 - 143, 145 - 147
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומשרדים	1200, 1201
חזית מסחרית	מגורים ד'	140, 142 - 145

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	1201, 1200
חזית מסחרית	עירוני מעורב	291, 290
מבנה להריסה	דרך מוצעת	830A, 830B, 833B, 834A, 834B, 835, 839
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	404, 400
מבנה להריסה	מגורים ד'	147 - 140
מבנה להריסה	מגורים ומשרדים	1201, 1200
מבנה להריסה	עירוני מעורב	291, 290
מבנה להריסה	שביל	860A
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	671A, 673, 675A, 675B, 676B, 677A, 677B, 678A, 678B, 680A, 681A
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	821
רצועת מתע"נ	דרך מוצעת	831
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	822A, 822B, 821, 820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	830A, 830B, 830D, 833B, 834B, 834E, 835, 839, 842 - 845, 850 - 852
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	404, 401, 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	147 - 140
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומשרדים	1201, 1200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	860A, 860B, 860C, 863A, 864A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	670A, 670B, 671A, 673, 674A, 674B, 675A, 675B, 676A, 677A, 677B, 678A, 680A, 681A

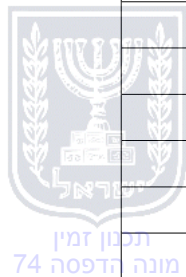
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	38,847	26.26
מבנה ציבור	7,012	4.74
מגורים ב'	908	0.61
מגורים ב'1	15,095	10.20
מגורים ג'	11,142	7.53
מגורים ד'	47,529	32.13
מסחר	2,798	1.89
שביל	1,325	0.90
שטח ציבורי פתוח	23,273	15.73
סה"כ	147,929	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	34,623.83	23.41

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	7,887.51	5.33
מבנים ומוסדות ציבור	14,820.02	10.02
מגורים ד'	50,532.55	34.16
מגורים ומשרדים	13,022.86	8.80
מתקנים הנדסיים	300.32	0.20
עירוני מעורב	2,847.34	1.92
שביל	2,476.37	1.67
שטח ציבורי פתוח	21,416.39	14.48
סה"כ	147,927.19	100

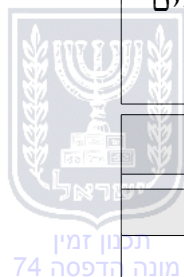
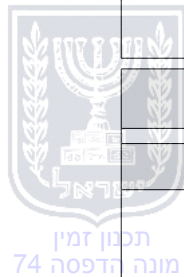


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. חזית מסחרית 3. שטח מבונה לצרכי ציבור - חינוך, דת, תרבות, קהילה, בריאות, חברה, רווחה ומשרדי עירייה. 4. משרדים המהווים חלק מיחידת הדיור. 5. בתת הקרקע - חניה, מחסנים ומתקנים טכניים. 6. דירות להשכרה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. לא תאושרנה דירות בקומת הקרקע. 2. 20% מהדירות יהיו להשכרה, לתקופה של 20 שנים בתמהיל גדלים מגוון ובבעלות אחודה. 3. תאי שטח במתחמים, אשר הוועדה המקומית תחליט לתת להם היתר בניה עד 5 שנים מיום פרסומה של תכנית זו, יהיו זכאים לתוספת תמריץ של 11% זכויות בניה למגורים מהרשום בטבלה 5 (שטחי בניה עיקריים, שירות ומרפסות, וכן מספר יח"ד). גובה הבנייה, מס' הקומות וזכויות הבניה לשימושים "מסחר", ו"מבנים ומוסדות ציבור" יהיו ללא שינוי. 4. לא תופנה גדר המשמשת לתיחום שטח מבונה לצרכי ציבור כלפי רחובות גובלים אלא במקרים חריגים, ובכל מקרה לא תותר הפניית גדר מסוג זה כלפי שד' קוגל. 5. בתאי שטח בהם הוקצו שטחי מסחר, יוקם מסחר בקומת הקרקע וקומת גלריה בלבד. חזית המסחר תפנה לרחוב ולשטחים פתוחים בהתאם לסימון בתשריט. 6. גובה קומת הקרקע המסחרית 6.0-7.0 מ' בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה. 7. גובה קומת הקרקע שאינה כוללת עירוב שימושים 4.0 מ' בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. 8. גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.6 מ' בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. 9. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מציג את מספר יחידות הדיור המירבי לכל מתחמי התכנון (כולל התמריץ, ככל שיתקבל). 10. יותרו חדרי השנאה תת"ק עבור הרק"ל במתחם 4. 11. יותר מעבר תת קרקעי בזיקת הנאה לכלי רכב לטובת חיבור חניונים.
4.2	מגורים ומשרדים
4.2.1	שימושים
	1. מגורים 2. חזית מסחרית 3. משרדים 4. שטח מבונה לצרכי ציבור - חינוך, דת, תרבות, קהילה, בריאות, חברה, רווחה ומשרדי עירייה. 5. בתת הקרקע - חניה, לרבות חניה ציבורית, מחסנים ומתקנים טכניים 6. דירות להשכרה.



4.2	מגורים ומשרדים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. לא תאושרנה דירות בקומת הקרקע. 2. השטח המבונה לצרכי ציבור יבנה בקומת הקרקע וככל שנדרש גם בגלריה ובקומה שמעל קומת הקרקע. הגישה אל השימושים הציבוריים תהיה נפרדת מהגישה ליתר השימושים בתא השטח. 3. 20% מהדירות יהיו להשכרה, לתקופה של 20 שנים בתמהיל גדלים מגוון ובבעלות אחודה. 4. תאי שטח במתחמים, אשר הוועדה המקומית תחליט לתת להם היתר בניה עד 5 שנים מיום פרסומה של תכנית זו, יהיו זכאים לתוספת תמריץ של 11% זכויות בניה למגורים מהרשום בטבלה 5 (שטחי בניה עיקריים, שירות ומרפסות, וכן מספר יח"ד). גובה הבנייה, מס' הקומות וזכויות הבניה לשימושים "מסחר", "משרדים" ו"מבנים ומוסדות ציבור" יהיו ללא שינוי. 5. לא תופנה גדר מוסדית כלפי הרחובות. 6. מסחר בקומת הקרקע וקומת גלריה בלבד. חזית המסחר תפנה לרחוב ולשטחים פתוחים בהתאם לסימון בתשריט. סימון החזית המסחרית בתשריט הינו כללי, מיקומה המדויק ייקבע בתכנית הבינוי. 7. גובה קומת הקרקע המסחרית 6.0-7.0 מ' בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה. 8. גובה קומת הקרקע שאינה כוללת עירוב שימושים 4.0 מ' בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. 9. גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.6 מ' בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. 10. גובה קומת תעסוקה טיפוסית 3.8-4.5 מ' בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. 11. שטחי המשרדים יוקמו במבנה עצמאי ובעלי חזית מסחרית בהתאם למיקומה בתשריט התכנית. 12. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מציג את מספר יחידות הדיור המירבי לכל מתחמי התכנון (כולל התמריץ, ככל שיתקבל). 13. חדרי השנאה ימוקמו במרתף. 14. יותר מעבר תת קרקעי בזיקת הנאה לכלי רכב לטובת חיבור חניונים.
4.3	עירוני מעורב
4.3.1	שימושים
	1. חזית מסחרית. 2. תעסוקה. תותר המרה של שטחי התעסוקה לשימושי דיור מוגן ו/או מלונאות ו/או דיור להשכרה ו/או מעונות סטודנטים. 3. שטחי ציבור: חינוך, דת, תרבות, קהילה, בריאות, חברה, רווחה ומשרדי עירייה. 4. בתת הקרקע חניה, לרבות חניה ציבורית, מחסנים ומתקנים טכניים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מסחר בקומת הקרקע וקומת גלריה בלבד. חזית המסחר תפנה לרחוב ולשטחים פתוחים. סימון החזית המסחרית בתשריט הינו כללי, מיקומה המדויק ייקבע בתכנית הבינוי. 2. גובה קומת הקרקע המסחרית 6.0-7.0 מ' בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב



עירוני מעורב	4.3
האדריכלי. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה. 3. גובה קומת תעסוקה טיפוסית 3.8-4.5 בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. 4. גובה קומה ציבורית טיפוסית 3.8-4.5 בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. 5. ככל שיוקמו מעונות סטודנטים, תירשם הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה למעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, ובעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין. 6. ככל שיוקם דיור מוגן, הוא יוקם בהתאם לחוק דיור מוגן התשע"ב-2012. 7. ככל שיוקם מלון, הוא יוקם בהתאם להוראות תמא/12/1: א. עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאי. ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. ד. שטחים משותפים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חנויות וכו' לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית. 8. יותר מעבר תת קרקעי בזיקת הנאה לכלי רכב לטובת חיבור חניונים.	
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
1. מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, קהילה, בריאות, חברה, רווחה ומשרדי עירייה. 2. תא שטח 402 ישמש עבור תיאטרון חולון ויד לבנים וכן שימושים משלימים. 3. תא שטח 400 ישמש גם עבור חניון ציבורי בתת הקרקע בהתאם לצרכי העירייה. 4. יותר מתקנים טכניים ושימושים לאתרי התארגנות זמניים לעבודות פיתוח ציבוריות.	
הוראות	4.4.2
הוראות בינוי א 1. מבני הציבור יתוכננו ככל הניתן כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2. יותר קו בניין 0 לכיוון שטחים ציבוריים, יותרו פתחים בחזיתות אלו, שיוגדרו כחזיתות ראשיות. זאת ככל שלא תהיה פגיעה בעצים לשימור, ובעמידה בתכנית המותרת. 3. יותר המרה של עד 20% מהשטחים העיקריים המבוקשים בהיתר הבניה לשימושים מסחריים בתא השטח, מיקום השימוש המסחרי ייקבע בתכנית הבינוי.	
שטח ציבורי פתוח	4.5
שימושים	4.5.1
1. גינה ציבורית 2. מתקנים ואלמנטים של הצללה 3. מבני קיוסק 4. שירותים ציבוריים 5. מתקנים הנדסיים	
הוראות	4.5.2
הוראות פיתוח א	

4.5

שטח ציבורי פתוח

1. מיקום קיוסקים, שירותים ומתקנים ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
2. תתאפשר גישת רכבי חירום ותפעול דרך השצ"פ לתאי שטח 401, 403. תוואי הגישה יקבע בתוכנית הבינוי.
3. תותר הקמת מתקנים להשהיית נגר, הנחת תשתיות קוויות בתת הקרקע, מתקנים לשירות הלרק"ל בהתאם לתת"ל 71/א'.
4. תיאסר הקמת שנאים.

4.6

שביל

4.6.1

שימושים

1. דרך המיועדת להולכי רגל ואופניים ותתאפשר גישה לכלי רכב חרום בלבד.
2. גינון, נטיעות עצים, שביל מרוצף, מתקני פנאי וספורט, אלמנטי הצללה וריהוט רחוב.
3. מעבר תת קרקעי לכלי רכב לטובת מעבר בין חניונים.

4.6.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. שטח השביל יישאר פתוח וחופשי למעבר הציבור ברגל בכל שעות היום ולא תותר הקמת גדר, שער או מחסום בינו ובין תחום הרחוב ולא תותר בו חניה עילית.
2. יתאפשר מעבר תת קרקעי לרכב לחיבור תא שטח 402 עם מגרשים סמוכים.

4.7

מתקנים הנדסיים

4.7.1

שימושים

קידוח מים, מערכות שאיבת מים, צנרת וכל המתקנים הנדרשים לניטור, בקרה, הפעלה ותחזוקה.

4.7.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- המבנים והמתקנים יהיו בגובה המזערי הנחוץ לתפקודם.
- תא השטח יהיה מגודר.
- ינקטו אמצעים לשילוב המתקנים והגידור בסביבה העירונית הבניה ו/או להסתרתם באמצעות צמחיה ונטיעות.
- לא יותר שימוש בגנרטור חירום.

4.8

דרך מאושרת

4.8.1

שימושים

1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל ובתוספת נטיעות, מתקני הצללה, חניית אופניים ושבילי אופניים, וכן קווי תשתית מוטמנים.
2. ב"רצועת מתע"ן" יותרו השימושים הבאים:
 - א. מסילת ברזל לרכבת הקלה, תחנות לאיסוף נוסעים והורדתם (תאנ"ה), מערכת הזנה חשמלית מעל ומתחת לקרקע, מתקני שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, מתקני וקווי תשתיות ותקשורת, חדרי טכניים, מתקנים ואמצעי טיפול שוטף, גדרות הפרדה, שבילי אופניים, חניית אופניים וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ותפעול המתע"ן.
 - ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המתע"ן אלא בתאום ואישור הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.



4.8 דרך מאושרת	4.8
3.ב"תאנ"ה" יותרו בנוסף לשימושים המותרים על פי חוק, גם השימושים הבאים: רציפים, מתקנים ומבנים להעלאת והורדה של נוסעים, מתקנים הדרושים לנוחות וביטחות הנוסעים, אמצעי שילוט והכוונה, מתקני שירות לרווחת הנוסעים לרבות מסחר באמצעות מכונות אוטומטיות, מתקני תקשורת ובקרה, בטיחות וביטחון, מתקני חניה לאופניים וכל מתקן הדרוש לתפעול המתע"ן ולנוחות הנוסעים. 4.מתקנים ואמצעים לצמצום מפגעים סביבתיים וביטחוניים. 5.מתקני תשתיות כגון: חשמל, לרבות אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשת, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז וכן תשתיות אחרות שאינן קשורות למתע"ן או משרתות אותה. 6.שטחי התארגנות.	
הוראות	4.8.2
הוראות פיתוח א 1.בתחום הדרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 2.בתחום הדרכים ישולבו אמצעים למיתון תנועה, כגון פסי האטה, הגבהת וצביעת מעברי החציה ויצירת אי-תנועה והצרה של צמתים.	
4.9 דרך מוצעת	4.9
שימושים	4.9.1
דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילות ברזל ובתוספת נסיעות, מתקני הצללה, חניית אופניים ושבילי אופניים, וכן קווי תשתית מוטמנים.	
הוראות	4.9.2
הוראות פיתוח א 1.בתחום הדרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 2.בתחום הדרכים ישולבו אמצעים למיתון תנועה, כגון פסי האטה, הגבהת וצביעת מעברי החציה ויצירת אי-תנועה והצרה של צמתים.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט										
								עיקרי					שרות	שרות			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
4944	(1)	(1)	(1)	(1)			412	78240	24720	18540	34980	5748	01	140	מגורים ד'		
								400	150	50	200		01	140	מסחר		
								800	300	58	442		01	140	מגורים ד'		
															מבנים ומוסדות ציבור		
4944	(1)	(1)	(1)	(1)	4	40	137	412	65	81305	25170	20513	35622	5748	01	140	מגורים ד'
																	<סך הכל>
3048								254		48235	15240	11430	21565	3932	01	141	מגורים ד'
3048	(1)	(1)	(1)	(1)	6	25	88	254	65	49378	15240	12573	21565	3932	01	141	מגורים ד'
																	<סך הכל>
3899								325		60732	19494	14621	26617	5303	04	142	מגורים ד'
										400	150	50	200		04	142	מסחר
										400	150	25	225		04	142	מגורים ד'
																	מבנים ומוסדות ציבור
3899	(1)	(1)	(1)	(1)	5	29	101	325	65	63002	19794	16166	27042	5303	04	142	מגורים ד'
																	<סך הכל>
5972								498		95063	29862	22397	42804	9087	05	143	מגורים ד'
										400	150	40	200		05	143	מסחר
										1264	474	90	700		05	143	מגורים ד'
																	מבנים ומוסדות ציבור
5972	(1)	(1)	(1)	(1)	4	40	137	498	65	98981	30486	24791	43704	9087	05	143	מגורים ד'
																	<סך הכל>
3586								299		55966	17928	13446	24592	7269	06	144	מגורים ד'
										640	240	50	350		06	144	מסחר
										1312	492	100	720		06	144	מגורים ד'
																	מבנים ומוסדות ציבור

[illegible]

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		
					גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי		אחורי	קדמי
						עיקרי	שרות	שרות												
מגורים ומשרדים	מסחר	1201	03		200	50	150	400												
מגורים ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור	1201	03		650	55	6300	7005												
מגורים ומשרדים	משרדים	1201	03		2250	750	1000	4000												
מגורים ומשרדים	<סך הכל>	1201	03	5897	23375	13103	22192	58670	65	246	104	30	5	(1)	(1)	(1)	(1)	2948		
עירוני מעורב	מסחר	290			506	169														
עירוני מעורב	תעסוקה	290			3036	1012														
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	290			1012	337														
עירוני מעורב	<סך הכל>	290		1414	4554	1670	3871	10095	70		37	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)			
עירוני מעורב	מסחר	291			487	162														
עירוני מעורב	תעסוקה	291			2922	974														
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	291			974	325														
עירוני מעורב	<סך הכל>	291		1437	4383	1607	3726	9716	70		37	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)			
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400	01	5292	7720	1930	18500	28150	70		30	6	5	(1)	(1)	(1)	(1)			
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401		2017	4840	1210	2017	8067	70		30	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)			



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
						עיקרי	שרות	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	402		3349	8000	2000	3345	13345	70		30	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	403		2138	5125	1280	2135	8540	70		30	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	404	04	2037	2920	730	2034	5684	70		30	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)	
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	280		301	200						6	1						
שטח ציבורי פתוח	מסחר	671A, 671B		1639	25			25			4	1						
שטח ציבורי פתוח	מסחר	675A, 675B, 675C, 675D		2763	25			25			4	1						
שטח ציבורי פתוח	מסחר	677A, 677B, 677C		6344	25			25			4	1						
שטח ציבורי פתוח	מסחר	681A, 681B		1428	25			25			4	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

הוראות טבלה 5:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתכנון והבניה.

ב. על אף האמור בסעיף א לעיל, המתחמים אשר בוועדה המקומית תחליט לתת להם היתר בניה עד 5 שנים מיום פרסומה של תוכנית זו יהיו זכאים לתוספת תמריץ של 11% זכויות בניה למגורים מהרשום

בטבלה זו (שטחי בניה עיקריים, שירות ומרפסות, וכן מספר יח"ד). גובה הבנייה, מס' הקומות וזכויות הבניה לשימושים "מסחר", "משרדים" ו-"מבנים ומוסדות ציבור" יהיו ללא שינוי.

ג.שטחי הבנייה למגורים במתחמי תכנון 1 עד 8 כוללים שטח עיקרי בהיקף 300 מ"ר, עבור מועדון דיירים. שטח הבנייה במתחם תכנון 9 כולל שטח עיקרי בהיקף 120 מ"ר עבור מועדון דיירים. אין להשתמש בשטחים האמורים לטובת שימושים אחרים מלבד מועדון דיירים.

ד.בכ"א ממתחמי תכנון 8,7,6,3,2,9 לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות מאד כהגדרתן בסעיף 1.9.

ה.בכ"א ממתחמי תכנון 5,4,1 לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.

ו.תותר קומת חדרים טכניים, מערכות טכניות ומתקנים בגג. קומה זו תהא בנוסף למס' הקומות המפורטות. ייאסר שימוש מגורים בקומה זו.

ז.תתאפשר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. במקרה זה ניתן להמיר שטח שירות לשטח עיקרי, בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יח"ד.

ח.סך שטחי השירות כוללים גם שטחים מקורים בקומות מפולשות ושטחי קולונדה. לא תתאפשר הצמדה של שטחים אלו ליחידות ספציפיות.

ט.הגובה המרבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה לרבות קומות טכניות, מתקנים טכניים וכו'. גובה זה אינו כולל אנטנות או ארובות.

י.בייעוד קרקע 'מבנים ומוסדות ציבור' יותר שימוש למסחר בעד 20% מהשטח העיקרי המבוקש בהיתר הבניה.

יא.תכסית-כולל מרפסות זיזיות.

יב.הוועדה המקומית רשאית להוסיף קומות מרתף ושטחי מרתף לצורך חניה בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תכנית בינוי בקני"מ 1: 500 באישור הוועדה המקומית תהווה תנאי להגשת תכנית עיצוב אדריכלי.
- א. תחולת תכנית בינוי: תכנית בינוי תחול על כל שטח התכנית, או על כל השטח שממזרח או ממערב לשדרות קוגל בשלמותו.
- ב. נספחים נדרשים:
 - ב.1. נספח בינוי ופיתוח.
 - ב.2. נספח תשתיות, ניהול מי נגר, מים וביוב.
 - ב.3. נספח סביבה ובניה ירוקה.
 - ב.4. נספח תנועה.
- ב.5. תכנית לנטיעות עצים לאורך המדרכות בכל הרחובות בתכנית והגובלים בה, לרבות רחוב אביבים הגובל בתכנית מדרום, ובשטחים הפתוחים בתכנית. התכנית תיערך בהתאם למסמך המדיניות של מחוז תל אביב.
- ג. נושאים עיקריים והוראות הכלולים בתכנית בינוי:
 - ג.1. הגדרת אופי פיתוח המרחב הציבורי והממשק לתחנת הרכבת הקלה בתחום תכנית זו, בתיאום עם משרד התחבורה, לרבות הצגת תוואי הולכי רגל בין תחנות תחבורה ציבורית ומרחבים ציבוריים.
 - ג.2. העמדת המבנים במגרש.
 - ג.3. גובה כניסה קובעת ופיתוח חוץ.
 - ג.4. ניהול מי נגר.
 - ג.5. פירוט תמהיל יחידות דיור.
 - ג.6. קביעת תחום לזיקות ההנאה (רוחב וגובה).
 - ג.7. כל נושא שנקבע בהוראות התכנית כי יטופל בתכנית הבינוי.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

2. תכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 250 באישור הוועדה המקומית למתחם התכנון בו מבוקש היתר תהווה תנאי לפתיחת הליך רישוי. תכנית העיצוב האדריכלי תוכן בהתאם לעקרונות נספח הבינוי של תכנית זו ובהתאם לתכנית הבינוי כאמור בסעיף 6.1.1.
- תכנית העיצוב תכלול גם את המרחב הציבורי הצמוד למתחם ותתייחס לכל הפחות לנושאים הבאים:
 - א. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במתחם, מספר הבניינים במתחם, מרחק בין בניינים, חתכי בינוי, דיוק סופי לאזורים שסומנו בזיקת הנאה, אופן ההתאמה של קווי הבניין, אופן פריסת השימושים בקומות המיוחדות במבנה בדגש על קומת הקרקע.
 - ב. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 - ג. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - ד. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בשצ"פ.
 - ה. עיצוב המבנים במתחם ופירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות, באופן שימנע עיצוב אחיד ומונוטוני של כל המבנים במתחם, פרטי בניה מנחים ואופי פתחים.
 - ו. המחשת הרצף העיצובי לאורך שד' קוגל והשטחים הפתוחים המלווים וחוצים אותו.
 - ז. חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של הגינות המשותפות, מיקום החניות, מיקום אזורי שירות ותשתיות, כניסה לחניונים תת קרקעיים.



תנאים בהליך הרישוי	6.2
ח.מאזן חניה, חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה (הן במגרש והן מחוצה לו, עם עדיפות לתת הקרקע), גישת רכב לפינוי אשפה וסימון רחבות ההערכות לרכב חירום, שיהיו, ככל הניתן, בתחום המגרש או מול הכניסה לחניונים וישמשו ליותר ממבנה אחד. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור (ייבחנו פתרונות לפינוי אשפה פניאומטי / מיני פניאומטי. מיקום פתרונות האשפה, לרבות מתקנים למחזור,) ט.אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות. י.חזית הרחוב של המגרש לרבות גדרות, קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ומתקנים. יא.פיתוח השטחים הפתוחים ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכנית השטח הפתוח, החזיתות הפונות אליו, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי. יב.אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות. יג.תכנון מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל. יד.ניהול מי נגר וניקוז בהתאם להוראות התכנית, עקרונות נספח הניקוז של התכנית ותכנית הבינוי ושילוב הוראות בניה ירוקה אשר יכללו גם חו"ד והתייחסות לנושא מחזור מי מזגנים לתעסוקה/מסחר. טו.אוורור מרתפים. טז.סקר אנרגיה מפורט, אשר יכלול תחזיות צריכת אנרגיה במתחם ופתרונות לאספקת האנרגיה, בדגש על הקטנת פליטות. מסקנותיו יוטמעו בהיתר הבנייה. הסקר יתייחס גם לשילוב של אנרגיה מתחדשת ובנייה מאופסת אנרגיה. יז.מיקום התכנית הפנויה בכל מתחם. יח.תכנית לנטיעות עצים לאורך המדרכות במתחם והגובלות בו, שתיערך בהתאם למסמך המדיניות העדכני של לשכת תכנון מחוז תל אביב. יט.רוחב רצועת הליכה נקייה, מיקום תאורה ונטיעות. בנוסף תציג בצמתים פתרונות לחציה, כולל שמירה על רוחב המדרכות בתחום הצומת בהתאמה לחתך הטיפוסי ברחוב. כ.מיקום רמפות כלי רכב באופן שהרמפות לא יתחילו בתחום המיועד למעבר הציבור, ויוסדרו, ככל הניתן, בתחום המבנים ולא בתחום המרווחים הצידיים. כא.תיאום עם פיקוד העורף לעניין שלביות הריסת מקלטים ציבוריים קיימים והקמת מיגון ציבורי חלופי. כב.קביעת המיקום המדויק של שטחים מקורים ושטחי קולונדות. כג.אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו למסמך סביבתי שיבחן את ההשפעות החזויות של הבנייה והאמצעים לצמצומן, כד.הגשת מסמך סביבתי בו יפורטו כמויות פסולת הבניין העתידות להיווצר מעבודות ההריסה, מיקום אתרי התארגנות, ערום עודפי חפירה ופסולת, אמצעים לצמצום מטרדים בעת ביצוע העבודות ואופן הטיפול בפסולת בניין. כה.למתחם הכולל מבנים בני 20 קומות ויותר : הגשת נספח משטר רוחות במפלס הולכי הרגל ואמצעים מוצעים למיתון מטרדים וסיכונים מרוח.	
תנאים בהליך הרישוי	6.3
3.תכנית הבינוי תגבר על ההנחיות המרחביות הכלל עירוניות במקרה של סתירה בין המסמכים. 4.תנאי לקליטת בקשה להקמת מחלקה סיעודית במבנה דיור מוגן, יהיה תיאום עם משרד הבריאות. 5.תנאי להיתר בנייה לתוספת זכויות למבנים קיימים במגרשים בייעוד ומוסדות ציבור יהיה הסדרת הבינוי הקיים והסרת תוספות שנבנו ללא היתר.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

6.4	בינוי ו/או פיתוח
	1. לשימושים מעורבים, יתוכננו כניסות נפרדות לכל שימוש וימנעו מטרדים הדדיים. 2. הכניסה למבני המגורים ולשטחי הציבור תהיה ישירות מהרחוב וככל הניתן מכיוון שד' קוגל. 3. בדופן הפונה לרחובות קוגל וה' באייר תחויב היצמדות מישור קיר המבנה אל קו הבניין בשיעור שלא יפחת מ 75% מאורך חזית המבנה. נסיגה של עד 1 מטר מקו הבניין לא תחשב נסיגה לצורך העניין. 4. לאורך רח' קוגל וה' באייר יאסרו שימושים המצריכים גידור. 5. תחויב בניית חזית מסחרית במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית. 6. קומת המגורים העליונה תהיה בנסיגה של 3 מטר מחזית הבניין הראשית ובתכנית של עד 80% מהקומה שמתחתיה. 7. גובה גדר מירבי יהיה 0.6 מ', מלבד הנדרש לצורך בטיחות וביטחון, סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת. 8. יותר קו בניין 0 למרתפים. 9. קומת המרתף העליונה לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש. 10. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא ובהתאם להנחיות המרחביות, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות. 11. עקרונות מחייבים לגובה המבנים: א. מס' הקומות המירבי לאורך שד' קוגל, במתחמים 2,3,6,7,8 יהיה 9 ק' עבור מבנים שהשימוש העיקרי שלהם יהיה מגורים ו-6 ק' עבור מבנים שהשימוש העיקרי שלהם יהיה תעסוקה (המבנה הדרומי במתחם תכנון 8 בו יותר גובה מירבי של 11 ק'). ב. מס' הקומות המירבי לאורך רח' קפלן, ה' באייר והמשך רח' זאבי יהיה 9 ק' (למעט המבנה הצפוני במתחם תכנון 9 בו יותר גובה מירבי של 12 ק'). ג. במתחמים 6,7,8 - בנייה מגדלית תמוקם במרכזו של מתחם התכנון. ד. במתחמים 1,5 - בנייה מגדלית תמוקם בחזית רח' הלוחמים ומקווה ישראל. ה. תותר סטייה של עד 2 קומות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. 12. לא תאושר הצמדת חצרות פרטיות. 13. לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג לדירה פרטית. 14. גג מבנה המהווה חזית חמישית, יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג. מתקני מיזוג אוויר יותקנו כך שלא יגרמו הפרעה ויזואלית ו/או אקוסטית למבני המגורים השכנים. 15. בגגות המבנים יותר שימוש כגג פעיל ו/או גג ירוק, ו/או לקליטת מי גר, ו/או להצבת לוחות פוטוולטאים. 16. בקומת הקרקע של חזיתות מסחריות הפונות אל רחוב, לא יותרו מערכות טכניות, מתקני שירות ומתקני אחסנה המשרתים את המסחר.
6.5	תנועה
	1. יש לתאם ולאשר לעת התכנון המפורט את הסדרי התנועה לאורך שד' קוגל עם רשות תמרור הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. 2. תנאי לקליטת בקשה יהיה תאום מול הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. 3. תנאי להיתר במגרשים הגובלים לקו הירוק, יהיה תיאום ואישור הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. 4. לא יותר כל בינוי זמני או קבוע בתחום תת"ל 71 לא רבות העתקת תשתיות אלא בתיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

תנועה	6.5
5. בחזית הגובלת בתוואי הקו הירוק במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים פולימריים זמניים בלבד ללא רכיבי פלדה משוכנים, בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' ממפלס הקרקע ברצועת המסילה ובכפוף לבדיקה הנדסית. 6. תנאי לחיבור זרוע בצומת הרחובות קוגל והגלעד ושדרוג צומת זה יהיה תיאום ואישור הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה לתכנון מפורט והסדרי תנועה. 7. רוחב מדרכות, למעט בשדרות קוגל, לא יפחת מ- 3 מ'.	
חניה	6.6
1. תקן חניה לרכב פרטי: לתעסוקה לפי אזור א', למסחר 0, למגורים עד 0.6 ליח"ד או לפי התקן התקף, הנמוך מביניהם. 2. מקומות החניה לרכב פרטי, למעט למגורים, יהיו חניון ציבורי כמשמעותו בתקנות; הסדרי החניה יקבעו בהתאם לקבוע בתקנות. 3. בכל אחד מתאי שטח 1200 ו-1201 יוקצו 60 מקומות החניה נוספים לטובת חניון ציבורי. 4. החניון הציבורי יהיה מופרד פיזית ממקומות החניה למגורים. 5. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים - לכל הפחות לפי התקן התקף. 6. לא תתאפשר גישת רכב למגרשים ישירות משד' קוגל ומרח' ה' באייר. 7. החניה לכל סוגי הרכב, למעט לרכב דו גלגלי מעבר לנדרש לפי התקן, תהיה בתת הקרקע.	
זיקת הנאה	6.7
1. זיקת הנאה למעבר רגלי: שטח "זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת זיקת הנאה בספרי המקרקעין. זיקת ההנאה להולכי רגל תחול בשטח המסומן בתשריט, וכן בשטח הכולל שבין חזיתות המבנים הפונים לשד' קוגל ולשד' ה' באייר לבין גבול תא השטח שמשיק לחזיתות אלה, ובשטחים מקורים וקולונדות. שטח זיקת ההנאה יהיה פתוח כל העת לציבור, עבור הולכי רגל, ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל. במסגרת תכנית עיצוב האדריכלי, ניתן לשנות תוואי "זיקת ההנאה למעבר רגלי" ובלבד שרוחב זיקת ההנאה לא יפחת מהרוחב המסומן בתשריט תכנית זו. 2. זיקת הנאה: זיקת הנאה תחול בשטח המסומן בתשריט. שטח זה נועד לאפשר בעת הצורך גישת רכב למגרש לתא שטח 403 והעברת תשתיות עירוניות. להבטחת האמור תירשם כזיקת הנאה למעבר כלי רכב ותשתיות. במסגרת תכנית עיצוב האדריכלי, ניתן לשנות תוואי "זיקת ההנאה" ובלבד שתוואי זיקת ההנאה יאפשר גישת רכב למגרש 403 והעברת התשתיות העירוניות.	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
1. עצים המיועדים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור אטום קשיח וחזק (איסכורית). הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן, יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח, הוראות שימור ופרטים	



שמידה על עדים בוגרים	6.8
הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. 2. עדים המסומנים להעתקה: א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורה מפרט פרטני שיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט, על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה. ג. ביצוע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. 3. עדים המסומנים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן, נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 4. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.9
1. בתנאים להיתר הבניה תיכלל חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על מנת למנוע מטרדים לסביבה מהשימושים המסחריים. 2. אוורור מרתפים-מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי לפי העניין, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי. 3. המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה העדכני ובהתאם למדיניות הועדה המקומית התקפה באותה עת. 4. תובטח הפרדה בין מתקני הפסולת של המגורים ממתקני הפסולת של שימושי מסחר ומשרדים. 5. תובטח הפרדת מערכות האוורור של שטחי המסחר משטחי המשרדים. 6. מניעת מטרדי רעש ואבק בעת ההקמה: מפלסי הרעש המצטברים מאתרי העבודה יהיו על פי הקריטריונים והערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. חריגה ממפלסים אלו תחייב נקיטה באמצעים להפחתת רעש. בעת ההקמה יש לנקוט באמצעים למניעת מפגעי אבק, לרבות כיסוי משאיות המובילות עפר מחוץ לאתר: יש להרטיב בחודשי הקיץ את דרכי העפר המשמשות לביצוע העבודה. 7. אקוסטיקה:	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.9

- א. מבנים הכוללים שטחי מסחר ותעסוקה המשולבים/סמוכים לבניינים בייעוד מגורים או מבני ציבור, יידרשו לחוות דעת אקוסטית לעת ההיתר על מנת להבטיח כי לא יגרמו רעש למבנים הסמוכים.
- ב. לעת תכנון מפורט בכל מתחם בתוכנית, תערך בחינה אקוסטית לבחינת השפעת הקו הירוק של הרק"ל על הבינוי המוצע.
- ג. בשימושים למגורים יינתן פתרון לייצור בידוד אקוסטי מיטבי.
- ד. לעת הגשת היתר למבנה בית הספר במתחם 1, ישולב יועץ אקוסטי בצוות התכנון למבנה ולחצר בית הספר, על מנת לצמצם את השפעות הרעש במבני הלימודים ובחצר בית הספר. במידת הצורך יוטמעו האמצעים לצמצום רעש בהיתר הבניה.
8. תנאי להגשת בקשה להיתר חפירה/בנייה לתא שטח 140 יהיה ביצוע קידוח דיגום, שמטרתו לבחון נדידת גזי קרקע מתחת הדלק שמצפון לתכנית ובחינת הצורך במיגון המבנים בתחום התכנית. בהתאם לממצאים יינתנו הנחיות מתאימות.

ניהול מי נגר

6.10

1. תישמר תכנית פנויה לחלחול בהיקף 15% לפחות בכל מתחם. התכנית הפנויה תמוקם, ככל הניתן, לאורך הרחובות או במיקום המתאים מבחינה טופוגרפית. הקטנת היקף התכנית הפנויה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
2. מערכות ניהול נגר וניקוז יותרו בכל ייעודי הקרקע. בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, מבלי שיפגע תפקוד השטח כשטח ציבורי פתוח.
3. יעד נפח נגר יממתי מנוהל בתחומי התכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בתחומה בעת אירוע בתקופת חזרה של 1:50 שנים (הסתברות 2%).
4. יעד הספיקה היוצאת מכל אחד מהמוצאים אל המערכת העירונית, לאחר מימוש מלוא אמצעי ניהול הנגר, לא יעלה על ספיקת תכן לאירוע בהסתברות 20% שמשכו 60 דקות.
5. במסגרת תכניות עיצוב האדריכלי, יפורטו:
 - א. אמצעי ניהול הנגר לצורך עמידה ביעדי הקבועים בסעיפים לעיל, בחלוקה למתחמים או מגרשים.
 - ב. רום מפלס הכניסה הקובעת הגבוה ממפלס הצפה בתקופה של 1 ל 100 שנה.
 - ג. פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בה. הפרוטוקול ייפרט, בין היתר, פעולות תחזוקה נדרשות, תדירותן ומועדן ביחס לעונות השנה, וכן יוגדר הגורם האחראי על ביצוע הפעולה (דוגמת הרשות מקומית, בעל הנכס, חברת ניהול וכד').
 6. בקשה להיתר בניה תכלול נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו אמצעים לעמידה ביעד נפח נגר בשטח המגרש, כמפורט בתכנית העיצוב האדריכלי.
 7. קביעת האמצעים בפועל לניהול הנגר תעשה על בסיס סקר קרקע מפורט אשר יערך בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.
 8. בתחום רדיוסי המגן ב' וג' של קידוח חולון 20 ניתן להחזיר מי גאות בלבד לתווך הבלתי רווי בלבד, ובהתאם להנחיות נספח ניהול הנגר לתכנית.
 9. יש לתאם עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.

הפקעות ו/או רישום

6.11

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, מופרשים במסגרת תכנית זו בהתאם למפורט בטבלת ההקצאות, ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.
2. תאי שטח הכוללים שטח בנוי למבני ציבור במסגרת ייעודים אחרים: הבעלות בחלקים/ים

6.11 הפקעות ו/או רישום	6.11
הציבוריים, והחצרות המוצמדות להם, תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. 3.תאי שטח 1200-1201 : תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום מקומות החניה הציבוריים ע"ש הרשות המקומית. 4.בתאי שטח הכוללים דירות להשכרה : יבוצע רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה של 20 שנים לפחות ממועד קבלת טופס אכלוס.	
6.12 איחוד וחלוקה	6.12
1.התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2.החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת בנספח מחייב לתכנית.	
6.13 חשמל	6.13
כל קווי ההזנה (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח הפרויקט.	
6.14 תוכנית הסדרת שטח	6.14
שטח התארגנות : 1.שטחי ההתארגנות ייקבעו מראש ויגודרו. 2.כל שימושי ההתארגנות יהיה אך ורק בתחום השטח המגודר. 3.לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.	
6.15 תשתיות	6.15
1.תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2.כל קווי ומתקני התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח הפרויקט. 3.תשתיות הנדרשות לפיתוח מגרשי המגורים יבוצעו בתחום המגרשים בתת הקרקע. 4.לא יאושר חיבור ביוב ישירות מתקרת המרתף לשוחת הביוב העירונית. 5. שידרוג מערכות תשתית מים, ביוב וניקוז, יבטיח מתן מענה לפיתוח המוצע כמפורט בנספחי המים, הביוב וניהול הנגר של תכנית זו. 6.קליטת בקשה, לרבות עבודות לפיתוח תשתיות, בתחום רדיוסי המגן של קידוח חולון 20, הממוקם בתא שטח 280, תהיה בתיאום עם משרד הבריאות. 7.יש לשמור על דרכי גישה למתקן קידוח מקורות. 8.תנאי להיתר בניה בקרבת קידוח מקורות לפני כל עבודת בניה ופיתוח יהיה תיאום עם מקורות והתייחסות לניקוז הקידוח בהתאם לתמא/1. תיאסר הפעלה של גנרטור חירום. 9.תנאי למתן היתר למבנה המגורים ומוסדות הציבור בתאי שטח 1201, 404, 142 הסמוכים לקידוח מקורות בתא שטח 280 יהיה הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס למקורות הרעש מקידוח מקורות. הפתרונות למניעת מטרדי רעש יתואמו עם מקורות. 10.אנרגיה : תכנית עיצוב האדריכלי לכל מתחם תבחן את הטכנולוגיות הבאות או לחלופין יוצעו מערכות טכנולוגיות אחרות : א.שילוב מערכת פוטו-וולטאית על גגות הבניינים או טכנולוגיה אחרת להפקת אנרגיה מתחדשת.	



תשתיות	6.15
ב.בחניון תתאפשר הקמת תשתיות לעמדות טעינה לכלי רכב חשמלי, בהתאם למדיניות העירייה, ויוקצו חדרי השנאה בהיקף הנדרש. ג.כתלות בקידום תשתית הגז הטבעי האזורית, בחינת יישומות חיבור המתחם לרשת הגז הטבעי. ד.הקמת תחנות משנה במבני התעסוקה תיבחן לעת הוצאת ההיתר, מסמך סביבתי יוכן במידת הצורך בהתאם לתוצאות הבחינה.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.16
בטיחות טיסה : א)תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. ב)תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ג)לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש לתאם עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. ד)נדרש סימון המבנים בסימון לילה לפי התקן הישראלי לסימון מכשולי טיסה. ה)גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. ככל שנדרשת חריגה מגובה זה לצורך הקמת מנופים ועגורנים יש צורך באישור משרד הביטחון.	
הריסות ופינויים	6.17
כל המבנים, הגדרות, המדרגות, הפרגולות וחריגות הבניה בתחומי מתחמי הפינוי-בינוי, למעט מבני ציבור, מיועדים להריסה. בתקופת הביניים עד מימוש התכנית בפועל, במבנים בהיתר המיועדים להריסה, יותר המשך שימוש לפי כל דין.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
1. צומת הרחובות ה' באייר / קפלן ירומזר לעת מימוש מתחמים ממערב לקוגל (מתחמים 5, 6, 7, 8, 9).	מימוש	1

7.2 מימוש התכנית

מימוש מלא או בשלבים יהיה תוך 15 שנים מיום אישורה של תכנית זו.