

מוסדמת מס: **תכנית-מתאר מפורטת ח - 300 / 3 / ב' 2****"שינוי בינוי לשטחי ציבור ולבניה רוויה במתחם גולדה דרום"**

הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה: מתחם 1,3 - ללא הסכמת בעלים.
מתחם 2,4 - בהסכמת בעלים

שינוי לתכניות מתאר מקומיות ח-1, ח-1 תיקון 3, ח-1 תיקון 4, ח-1 תיקון 4 ד',
ח-1 תיקון 6, ח-1 תיקון 8, ח-1 תיקון 10 א', ח-1 תיקון 15
ולתכניות מפורטות ח-300 ו- ח-300 / 1 / א', ח-מק 60 על שינוייה.

שם התכנית:

1. תכנית זו תקרא: תכנית מתאר ח - 300 / 3 / ב' 2 - "שינוי בינוי לשטחי ציבור ולבניה רוויה במתחם גולדה דרום". שינוי לתוכניות:
מתאר ח-1 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 596 מיום 23.4.58,
מתאר ח-1 תיקון 3 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 2434 מיום 7.5.78,
מתאר ח-1 תיקון 4 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 2829 מיום 24.6.82,
מתאר ח-1 תיקון 4 ד' פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 3358 מיום 15.7.86,
מתאר ח-1 תיקון 6 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 3728 מיום 24.12.89,
מתאר ח-1 תיקון 8 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 3686 מיום 30.7.89,
מתאר ח-1 תיקון 10 א' פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 4252 מיום 15.7.86,
מתאר ח-1 תיקון 15 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 4644 מיום 17.5.98,
תכנית ח-300 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 4015 מיום 11.06.92,
תכנית ח-300 / 1 א' פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 4000 מיום 7.5.92,
תכנית ח-מק 60 פורסמה למתן תוקף, י.פ מס' 5381 מיום 22.3.05,
להלן "התכנית הראשית"

המקום:

2. מחוז: תל-אביב.
נפה: תל-אביב - יפו.
עיר: חולון.
גוש: 6869.
חלקות: 28, 48, 76, 99, 125, 126, 135, 138, 140, 149, 155, 160.
חלקי חלקה: 139, 151, 153, 157, 159.
גוש 6870.
חלקות: 5, 7, 24, 33, 67, 73, 84, 117, 120, 122, 126, 128, 131, 138, 141-143.
חלקי חלקה: 121, 127, 139, 140.
חלקי מגרשים: 108 א', 106 א', 103 א', 101 א'.
גוש: 6750.
חלקי חלקה: 308.
שכונה: קריית פנחס איילון.

גבולות התכנית:

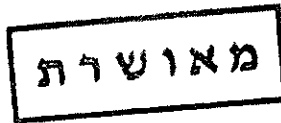
3. בצפון: רח' גולדה מאיר.
במזרח: רח' דוד אלעזר.
במערב: רח' פנחס איילון.
בדרום: רח' מנחם בגין.

תחולת התכנית:

4. תכנית זו תחול בתחום השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, על חלקות לבניה רוויה, אשר טרם נבנו או אושרו להן היתרי בניה, והערוד בקני"מ 1:1000, 1:5000.

מסמכי התכנית:

5. התכנית כוללת: 8 דפי הוראות בכתב (להלן - "הוראות התכנית").
גיליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:1000, 1:5000 (להלן - "התשריט")
3 גיליונות של נספחי בינוי מנחים (תוכנית וחזיתות לרחובות הראשיים). ערוכים בקני"מ 1:500, 1:1000 (להלן "נספח הבינוי").
גיליון 1 של נספח תנועה ופיתוח מנחה ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן - "נספח התנועה והפיתוח")
לוח הקצאות וטבלאות איזון.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.



6. שטח התכנית:
 כ - 235 דונם.
7. יזום התכנית:
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה – חולון.
 רח' ויצמן 58 חולון. טל': 03-5027481 פקס: 03-5017044
8. בעלי הקרקע:
 עיריית חולון, קרן קיימת לישראל ואחרים.
9. עורך התכנית:
 אורי זרובבל - אדריכלים ומתכנני ערים. טלפון: 03-5105407, פקס: 03-5105416.
 רח' כל ישראל חברים 4 ת"א 65158.
10. מטרות התכנית:
 לשפר בינוי במגרשי הבניה הרוויה ללא שינוי במספר יחידות הדיור, תוך התאמת שטחי הבניה המותרים, עפ"י התוכניות התקפות לתקנות התכנון והבניה וכן שיפור מערך השטחים הציבוריים, וכל זאת ע"י:
- 10.1 שינוי יעוד חלקות מאזור מגורים מיוחד א', מגרש מיוחד פרט למגורים, שצ"פ, שב"צ, דרך קיימת, לאזור מגורים מיוחד ב', אזור מגורים א', מגרש מיוחד פרט למגורים, שצ"פ, שב"צ, ודרך חדשה.
- 10.2 הקטנת תכסית המבנים וריכוז יחידות הדיור במבנה אחד עד שניים למגרש.
- 10.3 קביעת טיפוסים מבנים איכותיים המציעים מגוון דירות, דירות גן בקומת קרקע דירות מדורגות בשתי קומות מעל קומת הקרקע, דירות טיפוסיות ודירות גג בקומות העליונות.
- 10.4 באזור מגורים ב' מיוחד יחול שינוי בגובה הבניינים מגובה של 8-13 קומות על עמודים לבניינים בני 9-14 קומות על עמודים.
- 10.5 קביעת קווי בניין למבנים הנחיות לפיתוח וחומרי גמר.
- 10.6 קביעת הוראות להקמת פרגולות בדירות הגן.
- 10.7 קביעת שטחי בניה ליחידת דיור בשטח ממוצע של 110 מ"ר לשטח עיקרי ושטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת, יהיו עד 40 מ"ר ליחיד בבניין גבוה ו-50 מ"ר ליחיד בבניין רב קומות.
- 10.8 קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל.
- 10.9 קביעת הקמת מרתפי חניה עפ"י תיקון 15 לתכנית המתאר ח-1 והקטנת תכסית המרתפים ושטחי הרמפות המובילות אליהם ל-85% משטחי המגרש.
- 10.10 **איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים:**
 מתחם 1: חלקות 6, 7, וח"ח 121 בגוש 6870 ע"מ לשמר את חורשת האיקליפטוסים הקיימת, ודרך הביטחון.
 מתחם 3: חלקות 77, 79 בגוש 6870
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים:
 מתחם 2: חלקות 125, 126 בגוש 6869 וחלקה 30 בגוש 6870.
 מתחם 4: חלקות 141-149, 135, 99, 76, 48, 28 וח"ח 157, 151 בגוש 6869 וכן חלקות: 138, 135, 133-124, 126-124, 67, 24 וח"ח 140, 139, 127, 121 בגוש 6870.
- איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סגמן ז'
 10.11 שיפור מערך התנועה ע"י קביעת מעגלי תנועה בצמתים, גישה למבני ציבור הפקעה לצורך דרך וביטול דרכים.
- 10.12 יצירת רחוב משולב לקשר בין רחובות ללא מוצא באזורי הבניה צמודת הקרקע (מגורים א') ע"י שינוי יעוד של חלק מחלקות דרך מס' 151 ו-157 לדרך משולבת ושצ"פ, שינוי יעוד של ח"ח 99 משב"צ לדרך משולבת ושינוי יעוד ח"ח 149 ו-135 בגוש 6869 מיעוד שצ"פ לדרך משולבת.
- 10.13 קביעת זכויות בניה למגרש המיוחד פרט למגורים: מגרש 708 - עד 500 מ"ר למטרות עיקריות ותוספת של 200 מ"ר לשטחי שרות מעל הקרקע. מגרש 709 - עד 600 מ"ר למטרות עיקריות ותוספת של 240 מ"ר לשטחי שרות מעל הקרקע.

תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

11.1 האזור הצבוע בתשריט בצבע כתום, הוא אזור מגורים מיוחד א' (9-3 ע"ע) והשטח הצבוע בצבע כתום, מותחם כתום, הוא אזור מגורים מיוחד ב' (14-8 ע"ע) וחלות עליו ההוראות הבאות:

11.1.1 שטחי בניה:

- א. שטחים עיקריים: שטחי הבניה העיקרית לכל יח"ד יעמדו על 110 מ"ר (שהם 95 מ"ר שטח הרצפות הכללי" בתוספת השטח שמתחת קירות הפנים והחויץ).
- ב. שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין גבוה ולבניין רב קומות, בהתאם לחוק התכנון והבנייה כמפורט:
עד 40 מ"ר ליח"ד בבניין גבוה (בנין שבו הפרש המפלסים בין 0.0 לרצפת מגורים אחרונה עולה על 12 + מ' עד 9 קומות). ו- 50 מ"ר ליח"ד בבניין רב קומות (בנין שבו הפרש המפלסים בין 0.0 לרצפת מגורים אחרונה עולה על 27 + מ' מעל 9 קומות).
סך שטחי השרות שמעל הכניסה הקובעת יופחת בשעור שטחן העיקרי של דירות גן בתוספת ממ"ד, במידה ויתוכננו דירות גן, כמתאפשר בסעיף 11.1.4 ב'.
ג. שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, יהיו בשיעור של עד 170% משטח המגרש, כאשר שטח השרות לכל קומת מרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש, לרבות שטח הרמפה לירידה למרתף.

11.1.2 גובה המבנים:

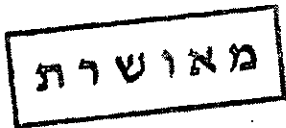
- א. קומות המגורים: גובה הבניינים לא יעלה על המסומן בתשריט. למגדלי הבניה הרוויה יותרו שלוש קומות ראשונות, לרבות דירות הגן, בדרוג, כמסומן בתשריט.
- ב. מרתפים: תותר הקמת 2 קומות מרתף.

11.1.3 קווי בניה: כמסומן בתשריט. תותר בניית רמפה בקו בנין אפס, באישור מהנדס העיר.

11.1.4 הוראות מיוחדות:

- א. מרתפים:
קומות המרתפים יהיו לפי תיקון 15 לתכנית המתאר ח - 1. קומות המרתפים ישמשו לתניה, למתקנים וחדרים טכניים (כגון חדרי חשמל, טרנספורמציה, גנרטור ש"ח וכד') מחסנים לדיירי הבית שיוצמדו לדירות בשטח של עד 10 מ"ר לכל דירה, ובלבד שתינתן עדיפות לנושא פתרון החניה.
תכסית שטחי המרתפים והרמפות המובילות אליהם לא תעלה על 85% משטח המגרש. יש לסגת עם קווי הבניין לחזית הרחובות הפנימיים למינימום 1.5 מ', על מנת לאפשר, בית גדול לצמחיה. לא תותר הבלטת פני בטון של תקרות המרתפים מעבר ל - 20 ס"מ מעל המדרכות הסמוכות, ומעליהן אדמת גן כמפורט בסעיף 21.1 ב' במקרים מיוחדים בהם לא ימצא פתרון חלחול בהתאם למפורט לעיל, יותרו שינויים באישור מהנדס העיר.
אורזר מרתפים: פתרון אורזר טבעי ו/או מאולץ יקבע עפ"י הקריטריונים של כיבוי אש ועפ"י הקריטריונים הסביבתיים של עיריית חולון.
- ב. קומות קרקע ועמודים:
 - 1) תותר הקמת דירות גן בקומות העמודים והצמדת חלק מהמגרש אליהן, ובלבד שהיקף הגיבון המשותף לכלל דיירי הבית לא יפחת מ- 20% משטח המגרשים. צורה ושטח הגיבון הצמודות לדירות הגן יקבעו בתכנית הבינוי והעיצוב ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 - 2) פרגולות: בדירות הגן תותר הקמת פרגולה בתנאים להלן:
 - א. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם).
 - ב. שטח הפרגולה עד 23 מ"ר ולא יעלה על 50% משטח הגיבנה הצמודה לדירה (ע"פ תשריט רישום הבית המשותף).
 - ג. לא יותר כיסוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.
לא תותר בנית קירות לפרגולה.
 - ד. המרחק בין הפרגולה וגבול המגרש לא יקטן מ- 1.50 מ' מכל צידי הבניין. בדירות הגן, מרחק זה מתייחס לגבול המגרש מכל צד.

- 3) שטח המגרש לרבות השטחים שמעל תקרת החניה יפותח ויגונן.
4) גובה קומת העמודים לא יפחת מ- 4 מ' ולא יעלה על גובה שתי קומות, שינויים יותרו באישור מהנדס העיר.
תותר קומה כפולה בתנאי שיתוכננו 2 דירות מגורים בקומת הביניים.
ניתן לתכנן בקומת הביניים כחלק משטחי השרות המותרים, חלל פעילות משותף שירשם בלשכת רישום המקרקעין או מחסנים דירתיים לטובת הדיירים בתנאי שיוצמדו לדירות וירשמו בלשכת רישום המקרקעין.
גובה המחסנים נטו (מרצפה לתקרת בטון) לא יעלה על 2.20 מ'.
- ג. קומות מדורגות:
יותר דירות גן ועוד שתי קומות מעליהן בדרוג ליצירת דירות מיוחדות בולטות מעבר לקוי הבניין של המגדל כמפורט בתשריט.
- ד. דירות גג:
1. תכנון המבנים המפורט יאפשר דרוג הקומות העליונות של הבניין ליצירת דירות גג.
2. הקמת פרגולות לדירות גג עפ"י תכנית המתאר ח-1 תיקון 8.
3. לא יותרו חדרי יציאה לגג בקומות חלקיות אך בקומות מלאות יותרו חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות ח-1 תיקון 4 ד'.
4. לא יובלטו הדירות העליונות מקונטור הקומות התחתונות.
- ה. חומרי גמר:
הבניינים ייחופו באבן טבעית בשילוב עם אלמנטים מטויחים, מסתורי הכביסה יהיו מאלמנטים טרומיים או ממתכת. שינויים יותרו באישור מהנדס העיר.
- 11.2 האזורים הצבועים בתשריט בצבע חום, מותחם חום, הם "אזור לבנייני ציבור" וחלות עליהם ההוראות הבאות:
- א. באזור המיועד ל"בנייני ציבור", התכליות שיוותרו יהיו עפ"י התכליות המותרות לבנייני ציבור בתכנית המתאר ח-1.
ב. מבני הציבור וכיכרות הכניסה ייחופו באבן קשיחה ואיכותית באישור מהנדס העיר.
- 11.3 האזור הצבוע בתכנית בצבע צהוב, מותחם כחום עם פסים אלכסוניים חומים, הוא "שטח למגרש מיוחד פרט למגורים" וחלות עליו ההוראות הבאות:
- 11.3.1 זכויות הבניה:
מגרש 708: שטחי הבניה למטרות עיקריות לא יעלו על 500 מ"ר מעל מפלס הקרקע. השטח המרבי שיותר לחלקי השרות של המבנה לא יעלה על 200 מ"ר מעל הקרקע.
מגרש 709: שטחי הבניה למטרות עיקריות לא יעלו על 600 מ"ר למטרות עיקריות ותוספת של 240 מ"ר לשטחי שרות מעל הקרקע.
- 11.3.2 תכליות מותרות:
עפ"י "התכנית הראשית".
- 11.3.3 מרתפים:
קומות המרתפים יהיו לפי תיקון 15 לתכנית המתאר ח-1. קומות המרתפים ישמשו לחניה, למתקנים וחדרים טכניים (כגון חדרי חשמל, טרנספורמציה, גנרטור וכד') ובלבד שתינתן עדיפות לנושא פתרון החניה. בנוסף תותר 100% תכסית בגבולות המגרש.
לא תותר הבלטת פני בטון של תקרות המרתפים מעבר ל- 20 ס"מ מעל המדרכות הסמוכות, ומעליהן אדמת גן כמפורט בסעיף 21.1 ב'.
אוורור מרתפים: פתרון אוורור טבעי ו/או מאולץ יקבע עפ"י הקריטריונים של כיבוי אש ועפ"י הקריטריונים הסביבתיים של עיריית חולון.
- 11.3.4 גובה ותכסית:
מספר הקומות המותר מעל פני הקרקע לא יעלה על 4 קומות, תכסית המבנה לא תעלה על 40% משטח המגרש.
- 11.3.5 קווי בנין:
כמסומן בתשריט, תותר בניית רמפה בקו בנין 0 באישור מהנדס העיר.



11.3 טבלת ריכוז נתונים למגרשי המגורים:

טיפוסי דירות	מס' קומות על עמודים		מס' יח"ד	יעוד		גוש	מס' חלקה/מגרש		
	מוצע	קיים		חדש	ישן		חדש	ישן	
ר' + גג + גן	ר' + גג	14	6,7,8	50	מיוחד	מיוחד	6870	(5)	5
ר' + גג + גן	ר' + גג	9	3,6,8	32				736	6
ר' + גג + גן	ר' + גג	14	6,7,8	50				735	7
ר' + גג	ר' + גג	7	7	26				(25)	25
ר' + גג + גן	ר' + גג	10	6,8	37				(26)	26
ר' + גג + גן	ר' + גג	10	3,6,8	38				(27)	27
ר' + גג + גן	ר' + גג	12	3,6,7	43				(28)	28
ר' + גג + גן	ר' + גג	9	3,6,7	30				(29)	29
ר' + גג + גן	ר' + גג	7	7	26				(31)	31
ר' + גג	ר' + גג	9	6	11				(32)	32
ר' + גג + גן	ר'	4	4	8				(33)	33
ר' + גג + גן	ר' + גג	14	6,7,8	50				(73)	73
ר' + גג + גן	ר' + גג	14	6,7,8	50				(74)	74
ר' + גג + גן	ר' + גג	11	6,7,8	39				(75)	75
ר' + גג + גן	ר' + גג	14	6,7,9	52				(76)	76
ר' + גג + גן	ר' + גג	14	6,7,9	52				757	77
ר' + גג + גן	ר' + גג	9	9	34				(78)	78
ר' + גג	ר' + גג	11	8	30				756	79
ר' + גג + גן	ר' + גג	12	3,6,7,8	45				(80)	80
ר' + גג + גן	ר' + גג	14	6,7,8	50				(81)	81
ר' + גג + גן	ר' + גג	14	6,7,8	50				(82)	82
ר' + גג + גן	ר' + גג	14	6,7,8	50				(83)	83
ר' + גג + גן	רגיל + גג	14	6,7,9	52				(84)	84
ר' + גג + גן	ר' + גג	14	6,7,9	52				(117)	117
ר' + גג + גן	ר' + גג	12	3,6,7,8	45				(118)	118
ר' + גג + גן	ר' + גג	11	6,7,8	39				(119)	119
ר' + גג + גן	ר' + גג	9	3,6,8	32				(120)	120

12. פיתוח השטחים הציבוריים:

- א. תנאי למתן היתר בניה לשטחים הציבוריים תהיה קביעת הוראות בדבר שימור / שיחזור הדרך המצוינת בתשריט בהתאם להנחיות ובאישור מהנדס העיר.
- ב. האקליפטוסים המופיעים במגרש 740 בגוש 6870 מיועדים לשימור.
- ג. פיתוח השטחים הציבוריים מותנה בהכנת תכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

13. זיקות הנאה:

השטחים המסומנים בתשריט במשבצות אלכסוניות בצבע אדום הנם שטחים עליהם תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב, לחלקה הסמוכה, בהתאם למסומן בתכנית. שטחים אלה ישמשו כרמפות כניסה משותפות למגרשים, סמוכים ו/או כניסות משותפות לרכבי שרות, פינוי והצלה ולחניות עיליות בהתאם לצורך.
 במידה וימצא פתרון גישה למגרשים, שלא בהתאם לתכנית, ניתן לשנות את מיקום זיקת הנאה או לבטלה, באישור הועדה המקומית.

מאשרת

- א. התכנית היינה על בסיס הפרצלציה הקיימת, וניתן לאחד חלקות מגורים.
 ב. המתחמים המצוינים בתשריט, "מתחם 1", "מתחם 2", "מתחם 3", ו-"מתחם 4" מיועדים לאיחוד וחלוקה. ראה פרוט לפי סעיף 10.10 שלעיל.
 ג. רצ"ב טבלת החלקות המשתתפות באיחוד וחלוקה.

טבלת החלקות המשתתפות באיחוד וחלוקה:

חלקות מקוריות				מתחם
יעוד	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	
מגורים מיוחד אי'	1762	6	6870	1
מגורים מיוחד אי'	2854	7	6870	
שצ"פ	614	ח"ח 121	6870	
סה"כ			5230	
מיוחד פרט למגורים	571	125	6869	2
מיוחד פרט למגורים	678	30	6870	
שטח לבנייני ציבור	729	126	6869	
סה"כ			1978	
מגורים מיוחד אי'	2898	77	6870	3
מגורים מיוחד אי'	1673	79	6870	
סה"כ			4571	
שצ"פ	871	28	6869	4
מבנה ציבור	3558	98	6869	
שצ"פ	666	76	6869	
מבנה ציבור	3150	99	6869	
שצ"פ	7126	135	6869	
מבנה ציבור	15650	141	6869	
שטח ספורט בתחום בנייני ציבור	6433	142	6869	
שטח ספורט בתחום בנייני ציבור	7425	143	6869	
מבנה ציבור	8630	144	6869	
שצ"פ	9058	145	6869	
שטח ספורט בתחום בנייני ציבור	4019	146	6869	
מבנה ציבור	14860	147	6869	
שצ"פ	1956	148	6869	
שצ"פ	5626	149	6869	
דרך	2080	ח"ח 151	6869	
דרך	2406	ח"ח 157	6869	
מבנה ציבור	4194	24	6870	
מבנה ציבור	2936	67	6870	
שצ"פ	3121	124	6870	
מבנה ציבור	12965	125	6870	
שצ"פ	649	126	6870	
דרך	744	133	6870	
דרך	8004	134	6870	
דרך	1310	135	6870	
דרך	5707	138	6870	
שצ"פ	12166	ח"ח 121	6870	
שצ"פ	6778	ח"ח 127	6870	
דרכים	714	ח"ח 139	6870	
דרכים	1006	ח"ח 140	6870	
סה"כ			153,808	

מאשרת

15. **בטיחות הטיסה:**
על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה. הגובה המרבי המותר לבניה לא יעלה על 95 מ' מעל פני הים.
16. **התחום האקוסטי:**
על תחום התכנית, חלות הגבלות בניה לגובה והגבלות בשימושי קרקע בגין רעש מטוסים בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 2/4.
17. **תנועה וחניה:**
- 17.1 החניה והסדרי התנועה יוסדרו בתחום המגרש.
החניה תהיה בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ויאושרו ע"י מחלקת התנועה של עיריית חולון. בכל מקרה תקן החניה לא יפחת מ- 1.5 חניות לדירה. כל החניות יהיו תת-קרקעיות. במידה שלא ניתן לתכנן את כל החניות הדרושות במרתף, ניתן יהיה להעביר עד 20% מסך כל החניות במגרש לקומת הקרקע, באישור מהנדס העיר. פני רום הבטון לחלקי תקרת החניה בסמוך לחזית הרחוב לא יעלו על 20 ס"מ מממוצע מפלס המדרכה הגובלת ובצורה שיתאפשר ניקוז מי עודפים למדרכה.
יותקנו מפרצי חניה עבור אורחים, מחוץ לגבולות המגרש באישור מחלקת התנועה. בצמתים שבין דרכי הגישה לדרך הפנימית במתחם, תותר הקמת מעגלי תנועה.
- 17.2 במגרשים בעלי זיקת הנאה בהם תמומש הבניה בזמנים שונים, ניתן יהיה לבנות מחצית רוחב הכניסה לחניה, ובתנאי הבטחת כניסה סבירה ובטיחותית לחניה, באישור מחלקת התנועה של עיריית חולון.
18. **נספח בינוי:**
נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד וניתן יהיה לערוך בו שינויים באישור מהנדס העיר.
19. **נספח תנועה ופיתוח:**
נספח התנועה והפיתוח יהיה מחייב לנושא מפלס הכניסה הקובעת לבניינים (0.0) גישות למבנה ולחניה. ביתר הנושאים הנספח יהיה מנחה בלבד וניתן יהיה לערוך בו שינויים באישור מהנדס העיר.
20. **תנאים למתן היתר בניה:**
- 20.1 תנאי להוצאת היתר בניה במתחם א' ובמתחם ב' לאיחוד וחלוקה מחדש יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום מאושר כחוק.
20.2 להיתר הבניה יצורף נספח אקוסטי אשר יהווה חלק מתנאי ההיתר.
20.3 הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מפורטת לכל חלקה ואישורה ע"י מהנדס העיר.
21. **הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח:**
- 21.1 **תכנית פיתוח מפורטת שתכלול:**
א. פיתוח חצרות, ניקוז פני הקרקע, גינון, ריצוף, רמפות ירידה למרתף, שבילי גישה, סידורי גדרות ומעקות, ופיתוח מדרכות מול המגרש.
ב. שילוב נטיעות וגינון מעל תקרת המרתף על גבי שכבת אדמה גננית בגובה שלא יפחת מ- 1.0 מ', ע"מ לאפשר נטיעות, נושאים נוספים, עפ"י דרישת מהנדס העיר.
ג. צורת ושטח הגינות הצמודות לדירות הגן.
ד. פינוי אשפה יהיה בתחום קומת הקרקע ויבנה עפ"י תקנות התכנון והבניה ומפרטי ביצוע עירוניים. מיקום חדר האצירה/אשפה יעמוד בקריטריון אשר על פיו מרחק חדר האצירה מאזור הפינוי לא יעלה על 20 מ', כאשר שיפוע המיסעה לא יעלה על 3%.
ה. אוורור: פתרון אוורור טבעי ו/או מאולץ למרתפי חניה יאושרו עפ"י הקריטריונים הבטיחותיים של כיבוי אש ועפ"י הקריטריונים הסביבתיים של עיריית חולון.
- 21.2 א. תכנית עיצוב חזיתות כולל חומרי גמר כמפורט בסעיף 11.1.4 ה'.
ב. יש לעצב את הבניינים כך שיובלטו קווים אנכיים שיפרקו את מסת הבניין וידגישו את תמירותו.

מ א ש ר ת

22. רישום שטחים ציבוריים:
 השטחים המסומנים להפקעה והשטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו על שם עיריית חולון לפי חוק התכנון והבנייה.

23. יחס לתכניות תקפות:

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

23.2 הוראות תכנית מתאר ח-1 תיקון 15, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה, פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4644 מיום 17.05.98, יחולו בתחום תכנית זו, למעט נושא התכנית.

23.2 הוראות תכנית ח-מק/60 על שינוייה, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה, פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5381 מיום 22.3.05, יחולו בתחום תכנית זו.

24. זמן ביצוע:

10 שנים מתאריך קבלת תוקף לתכנית.

25. חתימות:

היוזם:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבנייה ושכיח - 1965

שם תכנית מס' ח/מק/300/1/ב'2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלטי

יום 17.05.06 לאשר את התכנית.

גילת אורון
 מייד הועדה המחוזית

אורי זרובבל
 מהנדסת העיר
 ומזכירת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חולון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חולון.

אורי זרובבל
 אדריכל
 03-5105407

12.3.06

המתכנן:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכות.

אורי זרובבל - אדריכלים ומתכנני ערים
 חתימתו תהיה לצורכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר. המשרד המוסמך לא יאשר תכנית זו, אלא אם כן תהיה מתואמת עם הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה. כל בעל זכות חוזר ונשנה עליו להגיש את תוכניתו מחדש לפני כל חזרה ועפ"י כל דין.

למזן זה טעם מובהק כזה כי אם גשיחה או ייעוץ על ידי המשרד המוסמך תהיה חסרת תועלת בתכנית, אין מניע למשרד המוסמך או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יחידה על זכותו להגיש את תוכניתו מחדש על פי שו"ש מאתנו על פני זכותו לתכנון ביוזם או על כל זכות אחרת השימדת לנו מכת הסכם כאמור. עפ"י כל דין, ישכון התימנתו ניתנת אך ורק מנקודת מבט אבנו.

(Handwritten notes and signatures)

מחוז תל-אביב

תאריך 08/03/06

בעלים:

עיריית חולון, קרן קיימת לישראל ואחרים

שם התכנית: **תכנית התאחדות...**

תאריך: 2.11.04

- תאריך עדכון:
- 23.1.06 (פק-300-גו-11-2 לתוקף)
 - 30.11.05 (פק-300-גו-11-1 לתוקף)
 - 15.5.05 (פק-300-גו-11 תקנון תוקף)
 - 7.4.05 (פק-300-גו-11 תקנון תוקף)
 - 8.2.04

התכנית פורסמה למתן תוקף
 בילקוט הפרסומים מס' 5381

867
 17.11.05
 2.3.2006