

5006765

**מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי חולון**

תכנית מתאר מפורטת ח - 300 / 3 / ג'

"שינוי בינוי לבניה הרוויה ולשטחי הציבור במתחם ברקת"

הכוללת שלושה מתחמים לאיחוד וחלוקה חדשה: מתחם א' - ללא הסכמת בעלים
מתחם ב' - ללא הסכמת בעלים
מתחם ג' - 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, מתאר ח-1 תיקון 10 א', ח-1 תיקון 15
ולתכניות מפורטות ח-300, ח-300 / 1 / א', ח-300 / 1 / א' / 1

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת ח - 300 / 3 / ג' - "שינוי בינוי לבניה הרוויה ולשטחי הציבור במתחם ברקת". שינוי לתכניות:
תכנית מתאר ח-1, פורסמה למתן תוקף, י.פ. מס' 596 מיום 23.4.58,
תכנית מתאר ח-1 תיקון 3, פורסמה למתן תוקף, י.פ. מס' 2434 מיום 7.5.78,
תכנית מתאר ח-1 תיקון 4, פורסמה למתן תוקף, י.פ. מס' 2829 מיום 24.6.82,
תכנית מתאר ח-1 תיקון 4 ד', פורסמה למתן תוקף, י.פ. מס' 3358 מיום 15.7.86,
תכנית מתאר ח-1 תיקון 6, פורסמה למתן תוקף, י.פ. מס' 3728 מיום 24.12.89,
תכנית מתאר ח-1 תיקון 8, פורסמה למתן תוקף, י.פ. מס' 3683 מיום 30.7.89,
תכנית מתאר ח-1 תיקון 10 א', פורסמה למתן תוקף, י.פ. מס' 4252 מיום 15.7.86,
תכנית 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 11.6.92,
תכנית ח-300 / 1 / א', פורסמה למתן תוקף, י.פ. מס' 4000 מיום 7.5.92.
תכנית ח-300 / 1 / א' / 1, פורסמה למתן תוקף, י.פ. מס' 4629 מיום 19.3.98.
להלן "התכנית הראשית"

2. המקום:

מחוז : תל-אביב
נפה : תל-אביב - יפו
עיר : חולון
שכונה : קריית פנחס איילון

גוש : 6868 חלקות : 11-15, 17-20, 26, 49 :
חלקי חלקה : 48, 50 :
גוש : 6871 חלקות : 7-15, 16-28, 54, 55, 64-96, 104-110, 114 :
חלקי חלקות : 111-113 :
גוש : 6872 חלקה : 31 :

3. גבולות התכנית:

בצפון : קרית החינוך והתרבות / המרכז האזרחי.
במזרח : רחוב פנחס איילון.
במערב : רחוב ברקת.
בדרום : שד' מנחם בגין.

מ א ו ש ר ת

4. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול בתחום השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, על חלקות לבניה רוויה אשר טרם נבנו או אושרו להן היתרי בניה והערוך בקני"מ 1:1250, 1:5000.

5. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן – "הוראות התכנית").
גליון 1 של תשריט ערוך בקני"מ 1:1250, 1:5000 (להלן – "התשריט")
גליון 1 של נספח בינוי מנחה (תוכנית וחזיתות לרחובות הראשיים)
ערוך בקני"מ 1:500, 1:1000 (להלן "נספח הבינוי").
גליון 1 של נספח תנועה ופיתוח עירוני ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן – "נספח התנועה והפיתוח").
לוח הקצאות וטבלאות איזון.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

6. שטח התכנית:

132.534 דונם.

7. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה – חולון.

8. בעלי הקרקע:

עיריית חולון, קרן קיימת לישראל ואחרים.

9. עורך התכנית:

מירי קייזר – אילן לקנר אדריכלים ומתכנני ערים.
רח' קהילת ונציה 12 תל - אביב.
טל' : 03-6495520 פקס' : 03-6495530.

10. מטרות התכנית:

לשפר בינוי במגרשי הבניה הרוויה במתחם ברקת, לרווחת התושבים, ללא שנוי במספר יח"ד ובשטחי הבניה המותרים עפ"י התכניות התקפות, וכן שיפור מערך השטחים הציבוריים, כל זאת ע"י:

- 10.1 הקטנת תכסית המבנים וריכוז יחידות הדיור במבנה אחד עד שניים למגרש.
- 10.2 קביעת טיפוסי מבנים איכותיים המציעים מגוון דירות, דירות גן בקומת קרקע דירות טיפוסיות ודירות גג בקומות העליונות.
- 10.3 קביעת קווי בנין למבנים.
- 10.4 שינוי גובה הבניינים מגובה של 6-17 קומות לבניינים בני 7-17 קומות.
- 10.5 קביעת שטחי בניה ליחידת דיור בשטח ממוצע של 110 מ"ר לשטח עיקרי ולשטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת- 45 מ"ר ליח"ד בבנין גבוה ו-50 מ"ר ליח"ד בבנין רב קומות.
- 10.6 הפקעה לצורך דרך וביטול דרכים, שיפור מערך התנועה ע"י קביעת מעגלי תנועה בצמתים, קביעת כניסות משותפות לחניות בין מגרשים סמוכים, ככל שניתן, הסדרי רימזור, גישה למבני ציבור וכיוצ"ב.
- 10.7 קביעת הוראות לטיפול אקוסטי בתחום התשוף לרעש מטוסים.
- 10.8 קביעת הקמת מרתפי חניה עפ"י תיקון 15 לתכנית המתאר ח-1 והקטנת תכסית המרתפים ושטחי הרמפות המובילות אליהם ל-85% משטח המגרש.

- 10.9 קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל, במידת הצורך.
- 10.10 קביעת הנחיות פיתוח, גינון וחומרי גמר.
- 10.11 **מתחם א'** : איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
חלקות 74, 78 וחלקי חלקות 109, 114, 96, 73 בגוש 6871.
- מתחם ב'** : איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
חלקות 11, 12, 13 בגוש 6868
- חלקות 77, 89 וחלקי חלקות 114, 110, 109, 73 בגוש 6871.
- חלקות 7, 8 וח"ח 96 בגוש 6871 חלקות 17, 18, 19 וח"ח 48 בגוש 6868.
- מתחם ג'** : איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
חלקות 110, 85 וחלקי חלקות 114, 109, 108, 96, 73 בגוש 6871.
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- 10.12 קביעת זכויות בניה לשטח המסחרי של עד 500 מ"ר למטרות עיקריות ותוספת של 250 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.
- 10.13 קביעת זכויות בניה למגרש המיוחד פרט למגורים, מגרש 1102, של עד 800 מ"ר למטרות עיקריות ותוספת של 320 מ"ר שטחי שרות מעל לקרקע.
- 10.14 קביעת הוראות להקמת פרגולות בדירות הגן.

11. הוראות התכנית:

תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

11.1 האזור הצבוע בכתום ומתחם בכתום הוא "אזור מגורים מיוחד ב'" וחלות עליו ההוראות הבאות :

11.1.1 שטחי בניה:

- א. שטחי הבניה העיקרית לכל יחיד יעמדו על ממוצע של 110 מ"ר (שהם 95 מ"ר שטח הרצפות הכללי בתוספת השטח שמתחת קירות הפנים והחוף).
- ב. שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הקובעת, ויהיו עד 45 מ"ר ליחיד בבניין גבוה ו-50 מ"ר ליחיד בבניין רב קומות, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים). סך שטחי השרות שמעל הכניסה הקובעת יופחת בשיעור שטחן העיקרי של דירות גן בתוספת ממ"ד, במידה ויתוכננו דירות גן כמתאפשר בסעיף 11.1.4 ב (1).
- 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 שטחי הרמפה לירידה למרתף.

11.1.2 גובה המבנים:

- א. כמסומן בתשריט, למגדלי הבניה הרוויה חלקות 75, 76, 90, 91, 92 יותרו שלוש קומות ראשונות, לרבות דירות הגן, בדרוג.
- ב. מרתפים: יותרו 2 קומות מרתף.

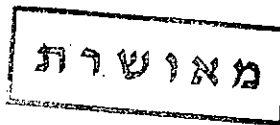
11.1.3 קווי בניה:

כמסומן בתשריט. תותר בנית רמפה בקו בנין אפס, באישור מהנדס העיר.

11.1.4 הוראות מיוחדות:

א. מרתפים:

קומות המרתפים יהיו על פי תיקון 15 לתוכנית המתאר ח-1, ובלבד שתינתן עדיפות לנושא פתרון החניה. תכסית שטחי המרתפים והרמפות המובילות אליהם לא תעלה על 85% משטח המגרש, על מנת לאפשר שטחי גינון וחלחול מי נגר עילי לאדמה במקרים מיוחדים בהם לא ימצא פתרון חלחול בהתאם למפורט לעיל, יותרו שינויים באישור מהנדס העיר. יש לסגת עם קווי הבניין לחזית הרחובות הפנימיים למינימום 1.5 מ', על מנת לאפשר בית גידול לצמחיה (כחלק משטחי החלחול). לא תותר הבלטת מרתפים לכיוון חזיתות ראשיות.



איוורור מרתפים : פתרון אורור טבעי ו/או מאולץ יקבע עפ"י הקריטריונים של כיבוי אש ועפ"י הקריטריונים הסביבתיים של עיריית חולון.
לא תותר הנחת תשתיות בתחום התוואי המיועד לרק"ל (רח' ברקת), אלא לאחר תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.

ב. קומות קרקע ועמודים :

- 1) תותר הקמת דירות גן בקומות העמודים והצמדת חלק מהמגרש אליהן, ובלבד שהיקף הגיגון המשותף לכלל דיירי הבית לא יפחת מ- 20% משטח מגרשים. צורת ושטח הגיגון הצמודות לדירות הגן יקבעו בתכנית הבינוי והעיצוב ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 2) שטח המגרש לרבות השטחים שמעל תקרת החניה יפותח ויגונן.
- 3) גובה קומת העמודים לא יעלה על 5 מ' באשור מהנדס העיר.

ג. הקמת פרגולות :

- תותר הקמת פרגולה בדירות הגן בתנאים הבאים :
1. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיחם).
 2. שטח הפרגולה עד 23 מ"ר ולא יעלה על 50% משטח הגיגון הצמודה לדירה (ע"פ תשריט רישום הבית המשותף).
 3. 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 בניית קירות לפרגולה.
 4. המרחק בין הפרגולה וגבול המגרש לא יקטן מ- 1.50 מ' מכל צידי הבניין. בדירות הגן, מרחק זה מתייחס לגבול המגרש מכל צד.

ד. דירות גג :

תכנון המבנים המפורט יאפשר דרוג הקומות העליונות של הבניין ליצירת דירות גג. לא יובלטו הדירות העליונות מקונטור הקומות התחתונות. הקמת פרגולות לדירות גג עפ"י תכנית המתאר ח-1 תיקון 8.

ה. חומרי גמר :

הבניינים יחופו באבן טבעית בשילוב אלמנטים מטוייחים, מסתורי הכביסה יהיו מאלמנטים טרומיים או ממתכת. שינויים באישור מהנדס העיר.

11.1.5 זיקות הנאה למעבר לציבור :

השטחים המסומנים בתשריט במשבצות אלכסוניות בצבע אדום הינם שטחים שעליהם תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב. שטחים אלה ישמשו כרמפות כניסה משותפות למגרשים סמוכים ו/או כניסות משותפות לרכבי שירות, פינוי והצלה ולחניית עיליות בהתאם לצורך. במידה וימצא פתרון גישה למגרשים שלא בהתאם לתכנית, ניתן יהיה לשנות את מיקום זיקת הנאה או לבטלה באישור הועדה המקומית.

11.1.6 במידה ותושג הסכמה בין מגרש 1005 ומגרש 1006, יתאפשר איחוד שני

המגרשים למגרש אחד ובניית בניין אחד שזכויות הבניה וקווי הבניין שלו יהיו זהים לאלה שבשני המגרשים הנפרדים.

11.2 השטח הצבוע בתכנית בצבע צהוב מותחם בחום עם פסים אלכסוניים חומים הוא "שטח למגרש מיוחד פרט למגורים" וחלות עליו ההוראות הבאות :

11.2.1 זכויות הבניה למגרש 1102 :

שטחי הבניה למטרות עיקריות של המבנה לא יעלו על 800 מ"ר מעל מפלס הקרקע. השטח המרבי שיתר לחלקי השירות של המבנה לא יעלה על 320 מ"ר מעל הקרקע.

מ א ש ר ת

- 11.2.2 תכליות מותרות :
עפ"י "התכנית הראשית"
- 11.2.3 מרתפים :
קומות המרתפים יהיו על פי תיקון 15 לתוכנית המתאר ח-1, ובלבד שתינתן עדיפות לנושא פתרון החניה. תכסית שטחי המרתף והרמפה המובילה אליו לא תעלה על 85% משטח המגרש, על מנת לאפשר שטחי גינון וחלחול מי נגר עילי לאדמה.
- 11.2.4 גובה ותכסית :
מספר הקומות המותר מעל פני הקרקע לא יעלה על 4 קומות, תכסית המבנה לא תעלה על 30% משטח המגרש.
- 11.2.5 קווי בניין למגרש 1102 :
כמסומן בתשריט, תותר בניית רמפה בקו בנין 0 באישור מהנדס העיר.
- 11.3 השטח הצבוע בתכנית בצבע חום ומותחם בחום הוא "אזור לבנייני ציבור"
וחלות עליו ההוראות הבאות :
- 11.3.1 באזור המיועד לבנייני צבור התכליות שיוותרו יהיו עפ"י התכליות המותרות לבנייני צבור בתכנית המתאר ח-1.
- 11.3.2 חומרי גמר : מעטפת המבנה, הריצוף והפיתוח במבני הציבור יעשו באבן קשיחה ואיכותית באישור מהנדס העיר.
- 11.4 השטח הצבוע בתכנית בצבע אפור ומותחם בסגול הוא "שטח ליחידה מסחרית"
וחלות עליו ההוראות הבאות :
- 11.4.1 זכויות הבניה :
שטחי הבניה למטרות עיקריות לא יעלו על 500 מ"ר מעל מפלס הקרקע. השטח המרבי שיותר לחלקי השירות של המבנה לא יעלה על 250 מ"ר מעל הקרקע.
- 11.4.2 תכליות מותרות :
עפ"י "התכנית הראשית"
- 11.4.3 מרתפים :
בהתאם לסעיף 11.2.3 שלעיל.
- 11.4.4 גובה ותכסית :
מספר הקומות המותר מעל פני הקרקע לא יעלה על 2 קומות. תכסית המבנה לא תעלה על 30% משטח המגרש.
- 11.4.5 קווי בניין :
כמסומן בתשריט, תותר הקמת רמפה בקו בנין 0 באישור מהנדס העיר.



11.5 טבלת ריכוז נתונים למגרשי המגורים:

טיפוסי דירות		מס' קומות		מס' יח"ד	יעוד		גוש	מס' חלקה/מגרש			
מוצע	קיים	מוצע	קיים		חדש	ישן		חדש	ישן		
ר'+גג	ר'+גג	6	6	11	מיוחד	מיוחד+יחידה מסחרית	6868	1006	11		
ר'+גג+גן	ר'+גג	13	7,8,9	45	מיוחד	מיוחד+יחידה מסחרית		1007	12		
ר'+גג	ר'+גג	10	-	**18	מיוחד	מיוחד+יחידה מסחרית		1005	**13		
בבניה	ר'+גג	בבניה	13	48	מיוחד	מיוחד		14	14		
בבניה	ר'+גג	בבניה	9	34				15	15		
ר'+גג	ר'+גג	17	17	66				1002	*17,7		
ר'+גג	ר'+גג	14	13	50				1001	*18,8		
ר'+גג+גן	ר'+גג	12	9	34				1008	19		
בבניה	ר'+גג	בבניה	9	30				20	20		
ר'+גג+גן	ר'+גג	11	8	30				26	26		
בבניה	ר'+גג	בבניה	9	30				6871	מיוחד	54	54
ר'+גג+גן	ר'+גג	11	8	30						55	55
ר'+גג+גן	ר'+גג	10	7	25						75	75
ר'+גג+גן	ר'+גג	11	8	30	76	76					
ר'+גג+גן	ר'+גג	10	9	34	1003	77					
ר'+גג+גן	ר'+גג	11	6,7,8	39	79	79					
ר'+גג+גן	ר'+גג	10	9	34	80	80					
ר'+גג+גן	ר'+גג	12	11	42	81	81					
ר'+גג+גן	ר'+גג	10	6,7,8,9	73	82	82					
ר'+גג+גן	ר'+גג	12	9	34	83	83					
ר'+גג+גן	ר'+גג	11	8	30	84	84					
בבניה	ר'+גג	בבניה	8	30	86	86					
רגיל+גג	ר'+גג	16	11	42	87	87					
ר'+גג+גן	ר'+גג	10	6,7,8,9	73	88	88					
ר'+גג+גן	ר'+גג	10	9	34	1004	89					
ר'+גג+גן	ר'+גג	11	8	30	90	90					
ר'+גג+גן	ר'+גג	10	7	26	91	91					
ר'+גג+גן	ר'+גג	11	8	30	92	92					
ר'+גג+גן	ר'+גג	12	11	42	93	93					
ר'+גג	ר'+גג	16	11	42	94	94					
ר'+גג+גן	ר'+גג	11	8	30	95	95					

* חלקות 7,8 שייכות לגוש 6871.
 ** מספר יחידות מוצע תמורת 1165 מ"ר מסחר.
 *** ר'+גג+גן : דירות רגילות בקומות אמצעיות, דירות גג ודירות גן.
 **** מספר קומות קיים כולל קומת גג ומעל קומת עמודים מפולשת, ע"פ תשריט מצב קיים.
 ***** מספר הקומות כולל קומת הגג מעל קומת עמודים מפולשת.
 12. בגוש 6868, חלקה 13, בשטח 2590 מ"ר, ביעוד מגורים מיוחד כולל יחידה מסחרית, סה"כ 1165 מ"ר מסחר בשתי קומות מוצע מגרש מס' 1005 ביעוד מגורים מיוחד ב' הכולל 18 יחיד בשטח עיקרי של 110 מ"ר ליחיד ושטח שרות של 45 מ"ר ליחיד מעל פני הקרקע (מתחת לפני הקרקע ע"פ סעיף 11.1.4 א' שלעיל).

13. פרצלציה:
המתחמים המצויינים בתשריט, "מתחם א", "מתחם ב", ו - "מתחם ג" מיועדים לרה פרצלציה ראה פרוט לפי סעיף 10.11 שלעיל.
14. פיתוח השטחים הציבוריים:
פיתוח השטחים הציבוריים מותנה בהכנת תכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
15. תנועה וחניה:
- 15.1 החניה והסדרי התנועה יוסדרו בתחום המגרש.
החניה תהיה בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ויאושרו ע"י אגף התנועה של עיריית חולון.
בכל מקרה תקן החניה לא יפחת מ- 1.5 חניות לדירה.
החניה למגורים תהיה כולה תת קרקעית, במידה שלא ניתן לתכנן את מלוא החניות במרתף ניתן להעביר עד 20% מהחניות (לא כולל רמפה ורחבת כיבוי אש) לקומת הקרקע באישור מהנדס העיר.
ניתן יהיה לשקול מפרצי חניה עבור אורחים, מחוץ לגבולות המגרש באישור מחלקת התנועה.
- 15.2 במגרשים בעלי זיקת הנאה כאשר בניית שני מגרשים סמוכים לא תתבצע בעת ובעונה אחת, ניתן לבנות מחצית מרוחב הכניסה והרמפה במידה ומתאפשרת כניסה סבירה ובטיחותית לתניון, באשור מחלקת התנועה של עיריית חולון.
- 15.3 רחבת כיבוי אש : רחבת כיבוי אש תהיה בתחום המגרש ועל פי דרישות כיבוי אש. תותר רחבת כיבוי במידת הצורך על פי המופיע בנספח הבינוי כולל דרך גישה לרכב חירום.
16. נספח בינוי:
נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא מספר הקומות וקווי הבניין, ביתר הנושאים נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד וניתן יהיה לערוך בו שינויים עפ"י דרישת מהנדס העיר.
17. נספח תנועה ופיתוח:
נספח התנועה והפיתוח יהיה מחייב לנושא מפלס הכניסה לבניינים (0.00) וגישות למבנה ולחניה, ביתר הנושאים הנספח יהיה מנחה בלבד וניתן יהיה לערוך בו שינויים עפ"י דרישות מהנדס העיר.
18. תנאים למתן היתר בניה:
- 18.1 תנאי להוצאת היתר בניה במתחם א', במתחם ב' ו- מתחם ג' לאיחוד וחלוקה מחדש יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום מאושר כחוק.
- 18.2 תנאי למתן היתר בניה בחלקות הגובלות עם תוואי הרק"ל יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- 18.3 יש לצרף נספח לבניה אקוסטית להפחתת רעש של 25 דציבל.
- 18.4 הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכל מגרש בנפרד ואישורה ע"י מהנדס העיר.

19. בטיחות הטיסה:
 על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה. הגובה המרבי המותר לבניה לא יעלה על 95 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים ותרנים. אין לאשר הקלה לגובה זה בין אם בהקלה ובין אם בחריגה.

20. התחום האקוסטי:
 על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה והגבלות בשימושי הקרקע בגין רעש מטוסים בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 2/4 נתב"ג על שינוייה.

21. רעש מטוסים:
 תחום התכנית מדרום לקו LDN 60 המסומן בקו שחור מקוטע בתשריט נמצא בתחום מר"מ 1 בהתאם לתמ"א 2/4.

22. הוראות להכנת תכנית בינוי ועיצוב:

- 22.1 תוכנית העיצוב והפיתוח תתייחס לנושאים הבאים:
- א. פיתוח חצרות, גינות, ריצוף, רמפות ירידה למרתף, שבילי גישה, סידורי גדרות ומעקות, ופיתוח מדרכות מול המגרש.
 - ב. תכנית ניקוז פני הקרקע ופתרונות לחלחול והחדרת מי גשמים.
 - ג. שילוב נטיעות וגינות 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.
 - ד. צורת ושטח הגינות הצמודות לדירות הגן.
 - ה. 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 המסעה לא יעלה על 3%.
 - ו. איורור: פתרון אוורור טבעי /או מאולץ למרתפי חניה יאושרו עפ"י הקריטריונים הבטיחותיים של כיבוי אש ועפ"י הקריטריונים הסביבתיים של עיריית חולון.
- 22.2 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.

23. רישום שטחים ציבוריים:
 השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור ירשמו על שם עיריית חולון לפי חוק התכנון והבניה.

24. יחס לתכניות תקפות:

- 24.1 הוראות "התכנית הראשית" יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות "התכנית הראשית", תכרענה הוראות תכנית זו.
- 24.2 הוראות תכנית מתאר ח-1 תיקון 15, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה, פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4644 מיום 17.05.98 יחולו בתחום תכנית זו, למעט נושא התכסית.
- 24.3 "הוראות תכנית ח-1 / 4 ד' בדבר חדרי יציאה לגג, יחולו בתחום התכנית, פרט לבניינים בהם קיימות / מתוכננות דירות גג, בהן לא תותר בניית חדרי יציאה לגג.

