

**חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התכנית**

תכנית מס' ח/500

דרום חולון

מחוז: תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: חולון

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף

ועדה מקומית לתכנון ולבניה חולון  
 תכנית מס' ח/500  
 שם התכנית "דבוס חולון"  
 ① המליצה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 205/14 ניום 25/11/16  
 מוזכרת הוועדה 25/8/16

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' ח/500  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 1-7-16 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

**אדרי' דניאלה פוסק**

מנהל מינהל התכנון והבנייה  
מחוז תל-אביב

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מתאר מקומית זו נועדה לאפשר את המשך פיתוח המרקם העירוני של העיר חולון בתחום עתודת הקרקע האחרונה, הגדולה והמשמעותית של העיר. התכנית מגדירה מסגרת לפיתוח אזור דרום חולון ושילובו בתכנון העירוני הכולל, תוך חיזוק הבסיס הכלכלי של העיר, ובכלל זה מתווה תכנון מתארי של אזורי מגורים, מסחר ותעסוקה, בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקני ספורט, פארק עירוני, מערכת דרכים, מרכז תחבורה, תשתיות ומתקנים הנדסיים ועוד.

התכנית משתרעת על שטח של כ-4,080 ד' בין שד' ירושלים, פארק פרס, מתחם ימית 2000, קריית שרת וקריית פתח איילון בצפון, כביש מסי 4 במזרח, גבול השיפוט המשותף עם ראשון-לציון בדרום וכביש מסי 20 במערב.

התכנית מתאימה את יעודי ושימושי הקרקע וכן את פריסת הבנייה, מיקומה וגובהה להגבלות בניה הנובעות מתמ"א 2/4.

התכנית מייעדת ליבה ירוקה בשטח של כ-1,100 ד' לפיתוח של פארק חולות כלל עירוני ייחודי לשירות הציבור בהתאם לתמ"מ 5 ובתחום הגבלות בניה בגין רעש מטוסים שעפ"י תמ"א 2/4. מרכז הפארק, המוגדר "הלב השמור", יאופיין בדיונות ובשקעים לחים והיקפו לא יקטן מ-470 ד'. בהיקף "הלב השמור" תוגדר טבעת אקסטנסיבית שהיקפה לא יפחת מ-150 ד'. המעטפת החיצונית של הפארק תיועד לפעילות פארקית כלל עירונית הגובלת באזורי מגורים בבנייה רוויה למיקסום התועלת הציבורית מהפארק.

התכנית מייעדת שטח חלופי להעתקת קריית ספורט המטרופולינית לשולי הפארק, בסמיכות למתקני ספורט ופנאי נוספים, ומיועדת למוסדות ציבור עירוניים, בינעירוניים ומטרופוליניים.

התכנית קובעת מתחם לשימור לאורך "דרך הבטחון" והאתרים הנלווים לה, בהתאם לתכנית השימור העירונית.

התכנית מתווה מערך דרכים ונתיבי תנועה על מנת לקשר בין השכונות הקיימות בעיר לבין השכונות המתוכננות וכן מייעדת שטחים פתוחים אשר יכללו נתיבים להולכי רגל ויאפשרו תנועה נוחה וקלה בין השכונות ואל הפארק.

היקף הבנייה בתכנית כולל:

1. מגורים בהיקף של עד כ-12,900 יח"ד. סוגי המגורים כוללים בנייה גבוהה, שכ-2,000 יח"ד מתוכה יהיו יח"ד קטנות, ובנייה שאינה גבוהה. חלק מהמגורים משולבים במתחמים מעורבי שימושים.
2. התכנית מייעדת שטחים אשר ישמשו למגוון ייעודים בכמות ובפיזור התואמים את יעדי האוכלוסיה. ביניהם, כ-930,000 מ"ר (שטח עיקרי) לתעסוקה לסוגיה, כולל מסחר ויעודים רב-תכליתיים.

זכויות הבנייה בסעיפים 1,2 לעיל יוקצו לכל בעלי הקרקע במסגרת תכניות מפורטות שיכללו "חלוקה חדשה".

3. בנוסף, תכנית מתאר זו קובעת שבמסגרת תכניות מפורטות מכוחה ניתן יהיה להקצות לבעלי זכויות בתחום התכנית, זכויות בניה נוספות שיוקצו מעבר להקצאה במסגרת הליך האיחוד והחלוקה, בהיקף שלא יעלה על 800 יח"ד, לצורך עידוד בסיוע בסילוק מטרדים ובפינוי פולשים ומחזיקים בשלושה מוקדים קיימים בתחום התכנית: אתר הפסולת, בית מטבחים, "שכונת מולדת". הזכויות הנוספות הנ"ל יוקצו אך ורק כנגד ובתנאי של טיפול במוקדים האמורים, בכפוף לחו"ד שמאית ובהתאם למנגנון שיקבע בתוכניות המפורטות.

4. בנוסף, התכנית מייעדת שטחים לכ- 175,000 מ"ר לבנייני ציבור (שטח עיקרי).

התפלגות סך היחיד המפורטות לעיל (עד כ- 13,700 יח"ד) היא כדלקמן:

- כ- 1,300 יח"ד בבנייה שאינה גבוהה.
- כ- 12,400 יח"ד בבנייה גבוהה. כ-2,000 יח"ד מתוך היחיד בבנייה הגבוהה תהינה יח"ד קטנות, ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. ככל שלעת אישור התכניות המפורטות יהיו מנגנונים חוקיים שיאפשרו ייעודן של דירות אלה לאוכלוסיות זכאיות דיור, תותר הוספת הוראות בעניין זה במסגרת התכניות המפורטות.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית אשר קובעת בין היתר הוראות לשלבי התכנון הבאים אחריה:

1. הכנת תכניות מפורטות אשר תכלולנה איחוד וחלוקה מחדש.
  - תנאי לאישור התכנית המפורטת הראשונה מכוחה של תכנית זו, יהיה אישור הוועדה המחוזית לתכנית שתכלול חלוקה של שטח התכנית למתחמים לאיחוד וחלוקה, או אישורו של תשריט הכולל חלוקה כאמור כחלק ובד בבד עם התכנית המפורטת הראשונה.
  - בהקצאת הזכויות במסגרת "החלוקה החדשה" יראו את תכנית הזו והתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה כרצף תכניות אחד, באופן שהשווי היחסי של המקרקעין במצב הנכנס יחושב לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו, ובמצב היוצא לפי המצב התכנוני בעת אישור התכניות המפורטות.

2. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החולות בשלמותו.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**יפורסם  
ברשומות

דרום חולון	שם התכנית	<b>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</b>
500/ח	מספר התכנית	
כ- 4,081.2 דונם		<b>1.2 שטח התכנית</b>
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	<b>1.3 מהדורות</b>
1	מספר מהדורה בשלב	
02.06.2016	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	<b>1.4 סיווג התכנית</b>
לא.	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
ועדה מחוזית		
	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
תכנית הקובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה בתכניות עתידיות הנגזרות מתכנית זו.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

יפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי חולון  
 קואורדינטה X 179,500  
 קואורדינטה Y 658,000

**1.5.2 תיאור מקום**

גבולות התכנית:  
 בצפון - שד' ירושלים, "יימית 2000", קרית שרת, רח'  
 מפרץ שלמה ורח' משה דיין.  
 בדרום - גבול שטח השיפוט העירוני.  
 במזרח - כביש מס' 4.  
 במערב - גבול שטח השיפוט העירוני וכביש מס' 20.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**

רשות מקומית חולון  
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

חולון יישוב  
 לא רלוונטי שכונה  
 לא רלוונטי רחוב  
 לא רלוונטי מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	סוג גוש	מספר גוש
77,86	-	מוסדר	6022
2012	691-693,698,814-816,845-860 877-884,904-957,2010,2023	מוסדר	6043
-	32-547	מוסדר	6045 בשלמות
493	174,180-190,192-221,225-235 240,242-259,269,282-286,288, 295-355,396,410-418,424-459 462-465,467,468,477,485-487	מוסדר	6048
-	1-211	מוסדר	6050 בשלמות
-	1-330	מוסדר	6051 בשלמות
158,159,174,175,177,178,185,186 188-189,192,239,240,241,244,245 248,249,252,253,256,259,261,264,265 268,269,272,273,276,290	1-50,52-157, ,179-184,197-238,242,243,246,247 250,251,254,255,260,291-294	מוסדר	6052
291,375,377,379	1-290,293-374,376,378	מוסדר	6053
-	1-369	מוסדר	6734 בשלמות
206,219,221,224,233-237,244,246	1-205,207-218,220,222,223 225-232,245	מוסדר	6735
23,120,122,140,142,144,145 147,153,228,381,389	,7,9,10,12,14,16-22,24-36 43-46,50-64 71,73-86,93,95-108,117,119,121 ,123-130,146,148-151,154-227 229-233,383,385,387,391,393,395 397,399,401,403,405,407,409,411 413,415,417,428,430,432,434,436	מוסדר	6737

-	1-250	מוסדר	6738 בשלמות
1-3,98,101,102,111,113,115,117,118 120,129,130,152,154,156	50-97,99-100,103,104,105- 110,112,114,116	מוסדר	6739
-	1-295	מוסדר	6742 בשלמות
-	1-303	מוסדר	6743 בשלמות
-	1-238	מוסדר	6744 בשלמות
-	1-231	מוסדר	6745 בשלמות
222	100,163-167,202,203,205-218,221	מוסדר	6747
-	1-525	מוסדר	6751 בשלמות
-	1-348	מוסדר	6752 בשלמות
172,173,266,290,389,390	105-109,118-124,130-139,142-148 167-171,177-182,198,199 205,238,240,242,244,246,248,252 272,274,276,350,353,355, 358,361-363,372,374	מוסדר	6755
68	1-8,35-50,53-66,69-76,79-86 89-202,204,205,212,214 216,218,220,222,224,226,228,229	מוסדר	6757
240,291,323	-	מוסדר	6759
244	229,230,245	מוסדר	6760
16	4,7-15,17-168,170,172	מוסדר	6761
-	1-225	מוסדר	6762 בשלמות
242	-	מוסדר	7124
18,207,209	-	מוסדר	7126
156	-	מוסדר	7127
1-3,5	4,7,8,9,10	מוסדר	7177
-	60	מוסדר	7178
6,29	-	מוסדר	7181
34	-	מוסדר	7182
72	-	מוסדר	7183
8	-	מוסדר	7301
-	3	מוסדר	7302

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הנחול.

הערה: על מנת למנוע ספק, יש להדגיש, כי כל חלקה או חלק מחלקה הכלולה בתחום התכנית עפ"י התשריט נכללת בתכנית, גם אם נשמטה בטעות מהרשימה דלעיל.

<b>1.5.6 גושים ישנים</b>	
<b>מספר גוש ישן</b>	<b>מספר גוש</b>
לא רלוונטי	לא רלוונטי

<b>1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות</b>	
<b>מספר מגרש/תא שטח</b>	<b>מספר תכנית</b>
לא רלוונטי	לא רלוונטי

<b>1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית</b>	
ראשון לציון, בת ים	

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
-	-	היחס לדרך מס' 4 ודרך מס' 20 נדון בתאריך 17.1.2012 בוועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע) שהחליטה כדלקמן: א. לאשר קו בניין של 60 מ' (במקום 100 מ') מציר דרך פרברית מהירה מס' 20 עבור ייעודי הקרקע "מתקנים הנדסיים", "מבנים ומוסדות ציבור", "דרך מוצעת "ו-מסחר ומשרדים". ב. לאשר קו בניין של 40 מ' (במקום 100 מ') מציר דרך פרברית מהירה מס' 20 עבור ייעוד הקרקע "מבנים ומוסדות ציבור". ג. לקבוע בהוראות התכנית שלא תאושר תכנית מפורטת בתחום רצועת התכנון על פי תמ"א 3 ללא פתרון תחבורתי מאושר שייתן מענה ל-"מחלף סירים".	כפיפות	תמ"א 3 על שינויה
25.05.1997	4245	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון	כפיפות	תמ"א 2/4
-	-		כפיפות	תמ"א 10 על שינויה
23.08.2006	5568		כפיפות	תמ"א 4/18
18.12.1982	-		כפיפות	תמ"א 21
15.10.1998	4687		כפיפות	תמ"א 23 א' על שינויה
12.8.2010	6121		כפיפות	תמ"א 23 א'/4
03.08.2000	4907		כפיפות	תמ"א 32
15.07.2003	5206		כפיפות	תמ"א 34
16.08.2007	5704		כפיפות	תמ"א 4/ב/34
14.9.09	5998		כפיפות	תמ"א 5/ב/34
6.01.200	1173		כפיפות	תמ"א 4/ג/10
27.12.2005	5474		פירוט	תמ"א 35
30.5.2002	5076		כפיפות	תמ"א 36 א'
14.2.2008	5776		כפיפות	תמ"א 36 א'/1
6.3.2009	5783		כפיפות	תמ"א 36 ב'
23.04.1958	596		שינוי	ח/1
15.4.2010	6077		כפיפות	תמ"מ/5
07.05.1978	2434		שינוי	ח/1/3
24.06.1982	2829		כפיפות	ח/1/4
21.05.1986	3330		כפיפות	ח/1/4 א'

19.08.1990	3791		כפיפות	ח/71
30.07.1989	3683	למעט שינוי היקפי בנייה בשצ"פ כמפורט בתכנית זו	כפיפות	ח/81
13.10.1994	4252		כפיפות	ח/101א'
17.05.1998	4644		כפיפות	ח/151
26.06.2008	5824	הוראות תכנית ח/23/1 יחולו באזור מגורים א' בלבד	כפיפות	ח/231
29.06.1961	857		שינוי	ח/71
13.10.1966	1308		שינוי	ח/142
14.04.1976	2213		שינוי	ח/146א'
3.09.1970	1657		שינוי	ח/163
16.09.1976	2255		שינוי	ח/163ב'
17.06.1976	2228		כפיפות	ח/167א'
28.03.1994	4205		כפיפות	ח/237א'- ב/352
28.06.1979	2547		שינוי	ח/266
01.06.1978	2441		שינוי	ח/269
31.01.1980	2600		שינוי	ח/276
21.11.2001	5033		כפיפות	ח/276א'
22.12.1983	3006		שינוי	ח/329
09.08.1984	3084		שינוי	ח/366
12.03.1992	3983		שינוי	ח/370
11.05.2004	5296		שינוי	ח/370/3
05.11.1998	4695		שינוי	ח/372
01.03.1988	3651		שינוי	ח/385
20.01.1999	4723		שינוי	ח/385ג'
13.07.1988	3571		שינוי	ח/400
05.09.2000	4915		שינוי	ח/400א'
22.05.1998	4647		שינוי	ח/מק/400ב'
09.11.2006	5594		שינוי	ח/מק/400ד'
19.02.2009	5919		שינוי	ח/מק/400ה'
06.11.2003	5234		שינוי	ח/490
16.03.1997	4503		שינוי	ח/מק/2000/1
28.08.2006	5570		כפיפות	תדמ"ת/2001



## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	ק"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' אלי פירשט	02.06.2016	-	47	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' אלי פירשט	01.05.2016	1	-	1:2500 (תשימי סביבה בקני"מ 1:20,000)	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	ד.ג.ש, אינג' דני פוכס	29.04.2015	1	-	1:2500	מנחה	נספח החברה
	ועדה מחוזית	אהרונוסון, אדרי' ברברה אהרונוסון	03.05.2015	1	-	1:2000	מנחה	נספח נופי לפארק החולות וסביבתו
	ועדה מחוזית	א.ש.ל, ד"ר רון לשם	מאי 2015	-	146	-	מנחה	נספח איכות סביבה
	ועדה מחוזית	סירקין בוכנר קורנברג	אפריל 2015	1	8	1:5000	מנחה	נספח מים
	ועדה מחוזית	מלין, אינג' שאול גבירצמן	06.05.2015	2	8	1:2500	מנחה	נספח ביו
	ועדה מחוזית	מלין, אינג' שאול גבירצמן	06.05.2015	1	12	1:2500	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	אדרי' ברברה אהרונוסון	16.11.2011	-	7	-	מנחה	מסמך עקרונות לתכנון אדריכלי ונופי של פארק החולות ואזור הבינוי הגובל בפארק

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 מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון				רשות המקומית לתכנון ובנייה חולון		רחוב ויצמן 58, ת.ד. 1 חולון 58373	03-5027481		03-5027486		

יום בפועל 1.8.2											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון
				הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון		רחוב ויצמן 58, ת.ד. 1 חולון 58373	03-5027481		03-5027486		

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	עיריית חולון
					רחוב ויצמן 58, ת.ד. 1 חולון 58373	03-5027481		03-5027486		
					רח' מנחם בגין 125 תל אביב	03-7632073		03-7632074		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	עיריית חולון
אדריכל	אלי פירשט	03082972	24086	אדם מזור-אלי פירשט		רח' יגאל אלון 67, תל-אביב	03-5628022		03-5628033	arc@mazor-first.com	

מודד	מוסמך	משה פלוס	42468215	442	הפרוי-פלוס		רח' הנשרת הישוב 10, אוית חדש ראשון-לציון	03-9627082	052-3961250	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il	יועץ תנועה	מנהל	מורה
יועץ תנועה	מנהל	דני פוכס	001133602	6238	דגש הנדסה		רח' בן-גוריון 11 כניסה B, בני-ברק 51260	03-7554444	-	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il	יועץ כבישים	מנהל	מוסמך
יועץ כבישים	מנהל	סורל רובין	069246775	06969	איגי סורל רובין בע"מ		רח' ויצמן 49 חולון	03-5018840	-	03-5018841	soerl@srubin.co.il	יועץ חשמל ותקשורת	מנהל	מוסמך
אדריכל נוף	אדריכל נוף	אדרי נוף ברברה אהרונוסו	309823888	117165	שלמה אהרונוסו		רח' מבוא השער 4, עין כרם, ירושלים 91036	02-6419143	-	02-6436825	barbara@s-aronson.co.il	יועץ איכות סביבה	מנהל	מוסמך
יועץ איכות סביבה	יועץ איכה"ס	ד"ר רון לשם	050152685	-	רון לשם - א.ש.ל.		הנסקה 34, ת.ד. 3804 ירושלים 91035	02-6427729	052-2603802	02-6427103	eshl@eshl.co.il	יועץ לנושא איסוף פסולת	מנהל	מוסמך
יועץ מים	מנהל	יאיר קורנברג	055250971	35422	אדמה - סביבה, גיאולוגיה וגיאוסטרוקנה		קרית שדה התעופה, בנין ברקת, ת.ד. 901 שוהם 60850	03-9739911	052-2546374	03-9773976	adama@adam-ma.co.il	יועץ חשמל ותקשורת	מנהל	מוסמך
יועץ חשמל ותקשורת	מנהל	ד"ר אורי דומן	09119702	24603	א. דומן מתנדבי חשמל בע"מ		רח' האודס 11, קרית מטלון ת.ד. 7562 מתח-תקווה 49170	03-9239003	-	03-9239004	office@sbk-eng.co.il	יועץ חשמל ותקשורת	מנהל	מוסמך
יועץ ביוב וניקוז	מנהל	שאול גבירצמן	2517563	19846	מל"ן הנדסה בע"מ		רח' החייל 3 רמת השרון 47304	03-5499686	-	03-5499684	ushily@netvision.net.il	יועץ חשמל ותקשורת	מנהל	מוסמך
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין	שמאל פן	007728611	55	איגי שמאל פן ושותי שמאות מקרקעין, בנין ערים, ניהול מקרקעין, הנדסה		רח' אבן גבירול 2, בית אליהו, תל- אביב 64077	03-6097111	-	03-6097222	spenn@netvision.net	יועץ חשמל ותקשורת	מנהל	מוסמך
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין	שי סקרי	2237485	548	שי סקרי שמאות מקרקעין בע"מ		רח' סוקולוב 4 הרד השרון מ. 45284	09-7448820	-	09-7448840	shayskif@gmail.com	יועץ חשמל ותקשורת	מנהל	מוסמך
יועץ משפטי	עו"ד	יוסף פרוכטמן	50302587	8622			רח' ארלוזורוב 111 מגדלי שקל, תל- אביב 62098	03-6911116	050-276055	03-6952033	fruchtad@netvision.net.il	יועץ חשמל ותקשורת	מנהל	מוסמך

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

- 2.1.1 פיתוח אזור דרום חולון ושילובו בתכנון העירוני והמטרופוליני הכולל תוך חיזוק בסיסה התכנוני-חברתי-כלכלי של העיר, ובכלל זה תכנון מתארי של אזורי מגורים, תעסוקה, מסחר ומשרדים, בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים וקרית ספורט מטרופולינית, פארק עירוני, מערכת דרכים, מרכז תחבורה, תשתיות ומתקנים הנדסיים ועוד.
- 2.1.2 התאמת יעודי ושימושי הקרקע לפריסת הבנייה, מיקומה וגובהה בהתאם להגבלות בניה הנובעות מתמ"א 2/4.
- 2.1.3 מיקום והתאמת שימושי הקרקע המטרופוליניים לתמ"מ/5, ובפרט - קריית ספורט מטרופולינית ופארק עירוני.
- 2.1.4 קביעת היקף מגורים ותעסוקה לסוגיה, להקצאה בתכניות מפורטות שיכללו איחוד וחלוקה.
- 2.1.5 קביעת היקף מגורים נוסף על ההקצאה בחלוקה החדשה, כתוספת נפרדת של יחיד לצורך עידוד בסיוע בסילוק מטרדים ובפינוי פולשים ומחזיקים, הנדרש למימוש תכנית זו. הזכויות הנייל יוקצו אך ורק כנגד ובתנאי של טיפול במוקדים אלה.
- 2.1.6 חיזוק הבסיס התכנוני-חברתי-כלכלי של העיר ע"י:  
- קביעת שטחי תעסוקה ברצף לתעסוקה קיימת, וניצול נגישות לכבישים ארציים ולתחנות הסעת המונים.  
- תוספת שטחי מסחר, משרדים ושרותים במע"ר ובשולי הפארק.
- 2.1.7 פיתוח פארק עירוני ייחודי לעיר חולון בשטח של לפחות כ-1,100 דונם ומיקומו בעיקר בתחום הגבלות הבנייה הנובעות מתמ"א 2/4. מתוך זה - שימור של כ-470 דונם כדיונות חול טבעית שאיפיינה את שטח העיר בעבר, והפיכתה לפארק טבע עירוני נגיש לציבור.
- 2.1.8 קביעת אזורים לבנייני ציבור באופן שיאפשר מתן שירותים נדרשים לאוכלוסייה במגוון, בכמות ובפיזור התואמים את אוכלוסיית היעד.
- 2.1.9 תכנון דרכים ושמירה על הרצועה לתכנון של המערכת להסעה המונית לשירות הציבור.
- 2.1.10 קביעת מתחם לשימור: "דרך הבטחון" והאתרים שלאורכה.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1	<p>שינוי יעודים בתכניות תקפות - אזורי מגורים, שטח ציבורי פתוח, אחסנה, תעשייה, תעשייה עתירת ידע, שטח שיעודו טרם נקבע, בנייני ציבור, ספורט, שטח פרטי פתוח, דרכים, חניון אוטובוסים, חניון משאיות ומתקני תברואה, ליעודים הבאים - אזורי מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, מסחר ותעסוקה, מתקנים הנדסיים, דרכים וכיו"ב.</p>
2.2.2	<p>קביעת סך היקף הבנייה בתכנית כלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• כ- 12,900 יח"ד להקצאה בחלוקה חדשה וכן כ- 930,000 מ"ר (שטח עיקרי) לתעסוקה לסוגיה, כולל מסחר ויעודים רב-תכליתיים.</li> <li>• כ- 2,000 יח"ד מתוך היח"ד הנ"ל תהינה יח"ד קטנות, ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. ככל שלעת אישור התכניות המפורטות יהיו מנגנונים חוקיים שיאפשרו ייעודן של דירות אלה לאוכלוסיות זכאיות דיור, תותר הוספת הוראות בעניין זה במסגרת התכניות המפורטות. זכויות הבנייה הנ"ל למגורים ו/או תעסוקה לסוגיה, יוקצו לכל בעלי הקרקע במסגרת תכניות מפורטות שיכללו "חלוקה חדשה".</li> <li>• בנוסף עד כ- 800 יח"ד לצורך עידוד בסיוע בסילוק מטרדים ובפינוי פולשים ומחזיקים כפי האמור בסעיף 6.4 בתכנית זו.</li> <li>• בנוסף כ- 175,000 מ"ר (שטח עיקרי) לבנייני ציבור.</li> </ul> <p>התפלגות היח"ד המפורטות לעיל (עד כ- 13,700 יח"ד) היא כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• כ- 1,300 יח"ד בבנייה שאינה גבוהה.</li> <li>• כ- 12,400 יח"ד בבנייה גבוהה מתוכה כ- 3,800 יח"ד למגורים בבנייה גבוהה ביעודים מעורבים.</li> </ul>
2.2.3	<p>קביעת הוראות לשלבי התכנון הבאים:</p> <p>קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות למתחמים אשר תכלולנה איחוד וחלוקה מחדש, לרבות איחוד וחלוקה מחדש בלא הסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תנאי לאישור התכנית המפורטת הראשונה מכוחה של תכנית זו, יהיה אישור הוועדה המחוזית לתכנית שתכלול חלוקה של שטח התכנית למתחמים לאיחוד וחלוקה, או אישורו של תשריט הכולל חלוקה כאמור כחלק ובד בבד עם התכנית המפורטת הראשונה.</li> <li>- בהקצאת הזכויות במסגרת "החלוקה החדשה" יראו תכנית זו והתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה כרצף תכניות אחד, באופן שהשווי היחסי של המקרקעין במצב הנכנס יחושב לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו, ובמצב היוצא לפי המצב התכנוני בעת אישור התכניות המפורטות.</li> <li>- קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החולות בשלמותו, כפי האמור בסעיף 6.2 בתכנית זו. תנאי למימוש 70% מזכויות הבניה בתכנית זו יהיה פיתוח מלא של פארק החולות.</li> </ul>
2.2.4	<p>קביעת הוראות לפינוי שלושה מוקדים כמפורט מטה לשם יצירת קרקע פנויה, וקביעת תוספת זכויות בניה בהיקף שלא יעלה על 800 יח"ד לצורך עידוד בסיוע בסילוק מטרדים ובפינוי פולשים ומחזיקים, כפי האמור בסעיף 6.4 בתכנית זו:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• פינוי הר הפסולת</li> <li>• פינוי בית המטבחיים</li> </ul>

• פינוי "שכונת מולדת"	
2.2.5	קביעת שטח חלופי לקריית ספורט מטרופולינית, במקום אצטדיון ומתקני הספורט הקיימים בקריית מיכה.
2.2.6	קביעת הנחיות לשימור "דרך הבטחון" והאתרים ההיסטוריים הנלווים לה בהתאם לתכנית השימור העירונית.
2.2.7	קביעת דרכי גישה חדשות ע"י יצירת חיבורים תנועתיים למערכת הדרכים העירונית והארצית ושמירת רצועה לתכנון מערכת להסעה המונית, בהתאם לתמ"א/23/א.4.
2.2.8	קביעת שימושים ותכליות לכל יעוד קרקע, קביעת תנאים למתן היתרי בניה ושלבים והתניות לכיצוע (לרבות בנושא הבטחת פינוי מטרדים והבטחות מימוש ביצוע פארק החולות), קביעת תנאים לתכנון ופיתוח תשתיות, קביעת הוראות והנחיות בנוגע לאיכות הסביבה.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – כ- 4,081.2 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתכנית (1), (3), (4)		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב (מ"ר/יח"ד)	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	1,511,840				מ"ר (2)	מגורים
	13,400				מס' יח"ד	
	31,260				מ"ר (2)	דיוור מיוחד
	300				מס' יח'	
כמות היח"ד הקטנות ושטחי הבנייה שלהן כלולות בסך שטחי המגורים	134,000				מ"ר (2)	דירות קטנות
	2000				מס' יח"ד	
	132,300				מ"ר (2)	מסחר
	704,600				מ"ר (2)	תעסוקה
	258,050				מ"ר (2)	מבני ציבור
יח' אכסון מלונאי	21,000				מ"ר (2)	תיירות
	420				מס' יח'	

## הערות לטבלה:

- (1) בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.
- (2) הנתונים במ"ר מתייחסים לשטח בנייה עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת בלבד.
- (3) תכנית זו הינה תכנית מתארית והנתונים המופיעים בה הינם נתונים מוערכים בלבד. היקף שטחי הבנייה בכל שימוש וכמות היח' מכל סוג יקבעו בתכניות מפורטות.
- (4) נתונים אלו כוללים תוספת מירבית של שטחי בנייה לצורך עידוד בסיוע בפינוי פולשים ומחזיקים וסילוק מטרדים כאמור בסעיף 6.4.

## טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים (מסי תא)					תאי שטח (מסי תא)	יעוד
דרך לביטול	מגבלות בניה רדיוסי מגן	הנחיות מיוחדות	טיפול נופי	דרך/מתחם לשימור		
117,116	-	-	-	-	100-118	מגורים א'
164,158,156,152	-	-	-	-	,119-121 ,150-165 172-175	מגורים ג'
254	-	-	-	-	250-255	מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
203,202	-	-	-	-	206,200-204	מגורים ומסחר
458,457	-	450	-	-	450-459	מסחר ותעסוקה
330,309,308,306	300	-	-	330	,312,300-310 314-317 330,350,	מבנים ומוסדות ציבור
-	-	370	-	370	370	מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
-	-	-	-	-	1100	מגורים, פארק ומבנים ומוסדות ציבור
401-403	403,401,400	400	-	401	400-403	תעסוקה
904,902,901	904	904	-	-	900-904	מתקנים הנדסיים
950	-	-	-	-	950	תחנת תדלוק
630-,627.624,614,611 661-,650,637-639,632 684,664	-	,600-601 663-665	-	663	,600-640,565 645-,642-643 ,647 653-,649-651 657-684,655	שטח ציבורי פתוח
500	-	-	-	500	500	פארק (פארק החולות)
-	862,858	,802,800 ,822,821 882,858	-	858,823	838-,800-834 ,910-924,899 951-,926-949 956-984,954 989,	דרך מוצעת
-	780,750-754	,752-755 ,761-763 ,770,768 776	752 756-759	-	750-795	דרך מאושרת
-	-	-	-	-	720	מפגש דרך - מסילה
-	700	700	-	-	700-702	מסילת ברזל מאושרת

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
7.71%	314,637	מגורים א'	0%	7	אזור מגורים לפי 3/40/25
8.89%	362,835	מגורים ג'	14.51%	592,160	אזור מגורים לפי ח/31
4.12%	168,079	תעסוקה	0%	2	אזור מגורים די לפי 369/ב'



1.61%	65,524	מתקנים הנדסיים	4.59%	187,301	בניני ציבור לפי ח/3/1
7.90%	322,418	מבנים ומוסדות ציבור	0.06%	2,592	שבי"צ מיוחד לפי ח/276א
12.02%	490,724	שטח ציבורי פתוח	19.67%	802,817	אזור תעשייה לפי ח/3/1
27.43%	1,119,366	פארק (פארק החולות)	1.63%	66,520	אזור אחסנה לפי ח/3/1
5.33%	217,600	דרך מאושרת	5.02%	204,721	אזור תעשייה עתירת ידע לפי ח/3/1
12.14%	495,436	דרך מוצעת	0.11%	4,394	אזור תעשייה עתירת ידע לפי ח/146א
0.07%	2,992	תחנת דלק	0.25%	10,143	אזור תעשייה עתירת ידע לפי ח/490
0.31%	12,486	מסילת ברזל מאושרת	0.48%	19,589	תחנת טרנספורמציה לפי ח/276א
0.02%	669	מפגש דרך-מסילה	0.22%	9,122	מרכזיית טלפונים לפי ח/276א
1.31%	53,424	מגורים ומסחר	1.39%	56,915	מתקני תברואה, אזור ניקוז לפי ח/276א
1.85%	75,562	מגורים מסחר מבנים ומוסדות ציבור	27.88%	1138,597	שטח ציבורי פתוח
4.73%	193,240	מסחר ותעסוקה	1.89%	76,939	שטח פרטי פתוח
1.41%	57,367	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2.67%	108,796	שטח ספורט לפי ח/163ב
3.16	128,813	מגורים, פארק ומבנים ומוסדות ציבור	0.06%	5,947	אזור חקלאי לפי ח/3/1
			1.42%	58,075	חניה לפי ח/163ב
			1.85%	75,428	חניון משאיות לפי ח/276א
			1.33%	54,213	חניון אוטובוסים לפי ח/276א
			0.07%	3,014	שטח מיוחד (תחנת דלק) לפי ח/329
			8.59%	350,665	דרך מאושרת
			0.95%	38,792	דרך ו/או שטח לעיצוב נוף בשולי הדרך המהירה לפי ח/237א-ב/352
			0.27%	11,000	מסילת ברזל מאושרת לפי תדמת 2001
			0.04%	1,783	שטח לתפעול מסילה לפי תדמת 2001
			0.01%	370	מפגש דרך-מסילה לפי תדמת 2001
			4.59%	187,195	שטח שיעודו טרם נקבע לפי ח/3/1
			0.35%	14,400	שטח לתכנון בעתיד לפי ח/266א
100%	4,081.2	סה"כ	100%	4,081.2	סה"כ

הערות:

- כל תאי השטח בתכנית כפופים להגבלות בניה בגין רעש מטוסים הנובעות מתמ"א 2/4.

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

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מגורים	
<b>ב.</b>	מבני ציבור שכונתיים	
<b>ג.</b>	דרכים וחניות, כולל דרכים משולבות	
<b>ד.</b>	שטחים ציבוריים פתוחים	
<b>ה.</b>	מתקנים הנדסיים לשירות השימושים הנזיל	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	הוראות התכנית:	שטח זה ישמש בעיקרו להקמת שכונות מגורים בצפיפות מירבית ממוצעת של כ-4.33 יח"ד לדונם נטו וכל יעודי הקרקע הדרושים לשכונות כאמור.
<b>ב.</b>	הוראות בינוי ופיתוח:	<ol style="list-style-type: none"> <li>תמהיל הבנייה ופיזור ייקבע בתכנית מפורטות.</li> <li>בבנייה צמודת קרקע, לא יעלה גובה המבנים על 2 קומות+חדרים על הגג/ עליות גג מעל מפלס הכניסה הקובעת. בבנייה מטיפוס גן-גג לא יעלה גובה המבנים על 3 קומות+חדרים על הגג/ עליות גג מעל מפלס הכניסה הקובעת.</li> <li>תכסית הקרקע העל קרקעית המירבית לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו.</li> </ol>

<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מגורים	
<b>ב.</b>	דיוור מוגן	
<b>ג.</b>	שימושים ציבוריים שכונתיים	
<b>ד.</b>	דרכים וחניות, כולל דרכים משולבות	
<b>ה.</b>	שטחים ציבוריים פתוחים	
<b>ו.</b>	מתקנים הנדסיים לשירות השימושים הנזיל	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	הוראות התכנית:	<ol style="list-style-type: none"> <li>שטח זה ישמש בעיקרו להקמת מגורים/ שכונת מגורים בבנייה גבוהה בצפיפות מירבית של 25 יח"ד לדונם נטו.</li> <li>את תא שטח 173 ניתן יהיה להמיר לתעסוקה באישור ועדה מחוזית.</li> </ol>
<b>ב.</b>	הוראות בינוי ופיתוח:	<ol style="list-style-type: none"> <li>גובה המבנים לא יעלה על 20 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יחרוג מהגבלות הבניה לגובה לרבות מכשול דקיק, הקבועות בהוראות תמא/2/4.</li> <li>תכסית הקרקע העל קרקעית המירבית לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו.</li> <li>ניתן יהיה לקבוע בתכנית מפורטת תנאים לעירוב שימושים בבנין או במגרש ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים, כולל דרכי גישה וחניה, להנחת דעתו של מהנדס העיר.</li> <li>גובה המבנים בשורה הראשונה הקרובה לשצ"פ הדרומי בתחום התכנית לא יעלה על 6 קומות</li> </ol>

<b>4.3 מגורים, פארק ומבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	
<b>א. מגורים</b>	
<b>ב. דיור מוגן</b>	
<b>ג. מסחר, בידור, בתי אוכל ושירותים עסקיים</b>	
<b>ד. שימושים ציבוריים שכונתיים</b>	
<b>ה. מבני ציבור כלל עירוניים ושכונתיים, מוסדות חינוך, תרבות, ספורט, דת וכדומה</b>	
<b>ו. מבני ציבור</b>	
<b>ז. דרכים וחניות, כולל דרכים משולבות</b>	
<b>ח. שטחים ציבוריים פתוחים</b>	
<b>ט. שטחים פרטיים פתוחים</b>	
<b>י. מתקנים הנדסיים לשירות השימושים הנ"ל</b>	
<b>יא. בשטחי הפארק השימושים יהיו ע"פ סעיף 4.13.1</b>	
<b>4.3.2 הוראות</b>	
<b>א.</b>	הוראות התכנית: שטח זה ישמש בעיקרו להקמת מבני מגורים בבנייה גבוהה בצפיפות מירבית של 25 יחיד לדונם נטו, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ופארק.
<b>ב.</b>	הוראות בינוי ופיתוח: <ol style="list-style-type: none"> <li>לפחות 50% משטח הייעוד ייועד במסגרת התכנית המפורטות השטחים לפארק בהמשך רציף לפארק המוצע בתכנית.</li> <li>פריסתם של השטחים המיועדים לבינוי ופיזור שטחי הבנייה בשטחי התכנית ייקבע במסגרת תכנית מפורטות.</li> <li>במגרשים ביעוד קרקע מגורים יחולו הוראות הבינוי מסעיף 4.2.2.</li> <li>במגרשים ביעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור יחולו הוראות הבינוי מסעיף 4.7.2.</li> <li>גובה המבנים לא יעלה על 22 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יחרוג מהגבלות הבניה לגובה לרבות מכשול דקיק, הקבועות בהוראות תמא/24.</li> <li>במגרש הכולל עירוב שימושים תכסית הקרקע העל קרקעית המירבית לא תעלה על 50% משטח המגרש נטו.</li> <li>במגרש הכולל עירוב שימושים תהיה הפרדה בין השימושים, כולל דרכי גישה וחניה, להנחת דעתו של מהנדס העיר.</li> <li>על דרך מס' 40 ניתן יהיה לשלב מסחר בקומת הרחוב.</li> <li>תכנית מפורטת תקבע תנאים להבטיח מניעת מטרד למגורים מהשימושים המסחריים והציבוריים (כגון בכל הנוגע לפריקה, טעינה, מערכות אנרגיה וקרור, סילוק פסולת, רעש, זיהום אוויר וכד').</li> </ol>

<b>4.4 מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>4.4.1 שימושים</b>	
<b>א. מגורים</b>	
<b>ב. דיור מוגן</b>	
<b>ג. מסחר, בידור, בתי אוכל ושירותים עסקיים</b>	
<b>ד. משרדים</b>	

ה.	מבני ציבור	
ו.	שירותי בריאות	
ז.	שירותי דואר ותקשורת	
ח.	דרכים וחניות, כולל דרכים משולבות	
ט.	שטחים ציבוריים פתוחים	
י.	שטחים פרטיים פתוחים	
יא.	מתקנים הנדסיים לשירות השימושים הנייל	
4.4.2	<b>הוראות</b>	
א.	הוראות התכנית:	שטח זה ישמש בעיקרו להקמת מבני מגורים בבנייה גבוהה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בצפיפות מירבית של 25 יח"ד לדונם נטו.
ב.	הוראות בינוי ופיתוח:	<p>1. גובה המבנים לא יעלה על 22 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יחרוג מהגבלות הבניה לגובה לרבות מכשול דקיק, הקבועות בהוראות תמא/2/4.</p> <p>2. תכסית הקרקע העל קרקעית המירבית לא תעלה על 50% משטח המגרש נטו.</p> <p>3. במגרש הכולל עירוב שימושים תהיה הפרדה בין השימושים, כולל דרכי גישה וחניה, להנחת דעתו של מהנדס העיר.</p> <p>4. המסחר ישולב בקומת הרחוב בלבד.</p> <p>5. תכנית מפורטת תקבע תנאים להבטיח מניעת מטרד למגורים מהשימושים העסקיים, המסחריים והציבוריים (כגון בכל הנוגע לפריקה, טעינה, מערכות אנרגיה וקרור, סילוק פסולת, רעש, זיהום אוויר וכד').</p>

4.5	<b>מגורים ומסחר</b>	
4.5.1	<b>שימושים</b>	
א.	מגורים	
ב.	דיוור מוגן	
ג.	מסחר, בידור, בתי אוכל ושירותים עסקיים	
ד.	שירותי בריאות	
ה.	מבני ציבור שכונתיים	
ו.	דרכים וחניות, כולל דרכים משולבות	
ז.	שטחים ציבוריים פתוחים	
ח.	שטחים פרטיים פתוחים	
ט.	מתקנים הנדסיים לשירות השימושים הנייל	
4.5.2	<b>הוראות</b>	
א.	הוראות התכנית:	שטח זה ישמש בעיקרו להקמת מגורים בבנייה גבוהה ומסחר, בצפיפות מירבית של 25 יח"ד דונם נטו.
ב.	הוראות בינוי ופיתוח:	<p>1. גובה המבנים לא יעלה על 20 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יחרוג מהגבלות הבניה לגובה לרבות מכשול דקיק, הקבועות בהוראות תמא/2/4.</p> <p>2. תכסית הקרקע העל קרקעית המירבית לא תעלה על 50% משטח המגרש נטו.</p> <p>3. המסחר ישולב בקומת הרחוב בלבד.</p> <p>4. תכנית מפורטת תקבע תנאים להבטיח מניעת מטרד למגורים</p>

מהשימושים העסקיים, המסחריים והציבוריים (כגון בכל הנוגע לפריקה, טעינה, מערכות אנרגיה וקרור, סילוק פסולת, רעש, זיהום אוויר וכד').		
---	--	--

<b>4.6</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>	
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מסחר, בידור, בתי אוכל ושירותים עסקיים	
<b>ב.</b>	משרדים	
<b>ג.</b>	מבני ציבור שכונתיים	
<b>ד.</b>	שירותי בריאות	
<b>ה.</b>	שירותי דואר ותקשורת	
<b>ו.</b>	דרכים וחניות, כולל דרכים משולבות	
<b>ז.</b>	שטחים ציבוריים פתוחים	
<b>ח.</b>	שטחים פרטיים פתוחים	
<b>ט.</b>	מתקנים הנדסיים	
<b>י.</b>	קו מים	
<b>יא.</b>	שימושים משלימים לתחנת הרכבת – בהתאם לסעיף 4.6.2 א' להלן.	
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>1.</b>	הוראות התכנית:	1. שטח זה ישמש בעיקרו להקמת מסחר ותעסוקה.
<b>2.</b>	הוראות בינוי ופיתוח:	1. גובה המבנים לא יעלה על 20 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יחרוג מהגבלות הבניה לגובה לרבות מכשול דקיק, הקבועות בהוראות תמא/4.2. 2. תכנית הקרקע העל קרקעית המירבית לא תעלה על 50% משטח המגרש נטו.
<b>3.</b>	הוראות חנייה	1. במסגרת התכניות המפורטות תישקל האפשרות לקבוע תקני חניה מופחתים לשימושי תעסוקה, שיהיו תקנים מקסימאליים, וזאת בשים לב להימצאותו של המתחם באזור מוטה תחבורה ציבורית ובהתאם להוראות תמ"מ/5.
<b>4.</b>	הוראות להקמת מרכז תחבורה:	1. בתא השטח בו מופיע סימבול "מסוף מתע"ני", בסמיכות לתחנת הרכבת קוממיות, תותר, באישור מהנדס העיר, הקמת מרכז תחבורה שיכלול שימושים משלימים לתחנת הרכבת בנוסף על השימושים הקבועים בתכנית זו. 2. הקמת מרכז תחבורה תותר בהתאם להוראות תמ"מ/5 על שינוייה ובכפוף להכנת תכנית מפורטת בלבד. 3. תכנית מפורטת באזור המסומן כ-"מסוף מתע"ני" תאושר רק במידה ותכלול מרכז תחבורה שיאושר ע"י משרד התחבורה. 4. תכנית מפורטת למרכז התחבורה תקבע את התנאים להבטחת יעילות ונוחות בשימוש בין אמצעי התחבורה השונים. 5. השימושים המותרים במרכז התחבורה: תחנת אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקני שירות ותפעול, דרך, חניה, בתי אוכל, מלונאות, מסחר, משרדים ותעסוקה ושירותים נלווים.
<b>5.</b>	הוראות להקמת מתקן הנדסי - תחמ"ש:	1. בתא השטח בו מופיע סימבול "מתקן הנדסי" מס' 3 תותר הקמת תחמ"ש, המתקנים ההנדסיים והתשתיות הדרושות לו, הכול בתיאום עם חברת החשמל.

2. תכנית המתחמים תקבע את המיקום המדויק והשטח להקמת התחמ"ש במסגרת תא השטח.		
3. אם יקבע בתכניות מפורטות תחמ"ש במיקום המסומן בסימבול "מתקן הנדסי" מס' 2 (בייעוד "תעסוקה"), יבוטל התחמ"ש מס' 3.		
1. תותר הקמת מסדרון קו מתח עילי בתאי השטח בו הוא מסומן. 2. המיקום והשטח המדויק יקבעו על פי על פי תכנית המתחמים.	מסדרון קו מתח עילי	6.
מיועד להנחת קו מים של חברת מקורות. בתחום שטח זה אסורה כל בנייה ואסורה נטיעת עצים מעמיקי שורש. כל עבודת פיתוח מתוכננת בתחום הרצועה תתואם עם חברת מקורות.	הנחיות מיוחדות קו מים ראשי	7.

<b>4.7 מבנים ומוסדות ציבור</b>		<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.7.1</b>
א. מבני ציבור כלל עירוניים ושכונתיים, מוסדות חינוך, תרבות, ספורט, דת וכדומה		א.
ב. דרכים וחניות, כולל דרכים משולבות		ב.
ג. מתקנים הנדסיים		ג.
<b>הוראות</b>		<b>4.7.2</b>
א. הוראות התכנית:	1. שטח זה ישמש בעיקרו להקמת מבנים ומוסדות ציבור. 2. בתחום מר"מ 2 אסורים שימושים מקבוצה א' עפ"י תמא/2/4. 3. תא שטח מס' 330 בא להחליף את קרית הספורט הקיימת בקרית מיכה וישמש, בהתאם לתמ"מ 5, למוסדות ציבור עירוניים, בינעירוניים ומטרופוליניים (להלן: "קרית הספורט המטרופולינית"). השימושים העיקריים בתא שטח זה יהיו לספורט ופנאי. מודגש בזאת, כי שטח זה אינו מיועד לשרת שכונת מגורים מסוימת, אלא לתת שירות ברמה הבינעירונית והמטרופולינית. 4. תא שטח מס' 350 ישמש שטח מחסה לחיות בהתאם להוראות תכנית מס' 276/א'.	א.
ב. הוראות בנייה ופיתוח:	1. גובה המבנים יקבע בתכנית מפורטת ובתנאי שלא יחרוג מהגבלות הבניה לגובה לרבות מכשול דקיק, הקבועות בהוראות תמא/2/4. 2. תכסית הקרקע העל קרקעית המירבית לא תעלה על 50% משטח המגרש נטו. 3. זכויות הבנייה לתא שטח מס' 330 יקבעו במסגרת של תכנית מפורטת. 4. תכנית מפורטת שתכלול את תא שטח מס' 330 תתווה שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים משטח זה למוסד ציבור בינעירוני ומטרופוליני המיועד לספורט, אל שטח הפארק.	ב.

<b>4.8 מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור</b>		<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.8.1</b>
א. מבני ציבור		א.
ב. מבנים ומתקני ספורט		ב.
ג. שירותי מסחר, בידור, בתי אוכל וירידים		ג.
ד. מלונאות		ד.
ה. מוזיאונים		ה.

ו.	מבנים ומתקני בילוי, בידור ונופש	
ז.	מתקני משחק ושעשועים	
ח.	שטחים ציבוריים פתוחים	
ט.	דרכים וחניות, כולל דרכים משולבות	
י.	קו מים	
4.8.2	<b>הוראות</b>	
א.	הוראות התכנית:	<p>1. שטח זה יתוכנן ברצף ובהשלמה למתחם פארק פרס ופארק המים הסמוכים.</p> <p>2. בתחום מ"מ 2 אסורים שימושים מקבוצה א' עפ"י תמ"א/2/4.</p> <p>3. תכניות מפורטות למלונאות מכוחה של תכנית זו, יעמדו בהוראות תמ"א 1/12</p>
ב.	מבנה לשימור - "מגדל המים":	<p>1. המבנה ההיסטורי "מגדל המים" וסביבתו יטופלו בהתאם להוראות תכנית השימור ח/528 שבהכנה.</p> <p>2. הוראות שימור מפורטות תיקבענה בתכנית מפורטת שהאתר נמצא בתחמו.</p>
ג.	הנחיות מיוחדות קו מים ראשי	<p>מיועד להנחת קו מים של חברת מקורות. בתחום שטח זה אסורה כל בנייה ואסורה נטיעת עצים מעמיקי שורש. כל עבודת פיתוח מתוכננת בתחום הרצועה תתואם עם חברת מקורות.</p>

4.9	<b>תעסוקה</b>	
4.9.1	<b>שימושים</b>	
א.	תעשייה עתירת ידע, מעבדות ומשרדים למחקר ופיתוח	
ב.	משרדים	
ג.	מבני מסחר ואולמות תצוגה	
ד.	שטחי אחסנה	
ה.	שירותים מוניציפליים	
ו.	שירותי בידור ופנאי	
ז.	מתקני תקשורת	
ח.	דרכים וחניות, כולל דרכים משולבות	
ט.	שטחים ציבוריים פתוחים	
י.	שטחים פרטיים פתוחים	
יא.	מתקנים הנדסיים	
יב.	שימושים בזיקה לפארק	
יג.	קו מים	
4.9.2	<b>הוראות</b>	
א.	הוראות התכנית:	<p>1. שטח זה ישמש בעיקרו להקמת מבני תעסוקה ותעשייה עתירת ידע.</p> <p>2. שימושים בזיקה לפארק יוקמו ככל הניתן בשטחים הגובלים בפארק, בחזיתות הפונות לפארק.</p>
ב.	הוראות בינוי ופיתוח:	<p>1. תכסית הקרקע העל קרקעית המירבית לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו.</p> <p>2. המסחר ישולב בקומת הרחוב בלבד.</p> <p>3. חניוני מבני התעסוקה והתעשייה עתירת הידע ישמשו לחנייה עבור משתמשי קריית הספורט המטרופולינית ופארק החולות, בהיקף</p>

	ובתנאים שיקבעו בתכנית מפורטת.		
ג.	הוראות חנייה	1.	במסגרת התכניות המפורטות תישקל האפשרות לקבוע תקני חניה מופחתים לשימושי תעסוקה, שיהיו תקנים מקסימאליים, וזאת בשים לב להימצאותו של המתחם באזור מוטה תחבורה ציבורית ובהתאם להוראות תמ"מ/5.
ד.	הוראות להקמת מתקן הנדסי - תחמ"ש:	2.	בתא השטח בו מופיע סימבול "מתקן הנדסי" מס' 2 תותר הקמת תחמ"ש, המתקנים ההנדסיים והתשתיות הדרושות לו, הכול בתיאום עם חברת החשמל.
		3.	תכנית המתחמים תקבע את המיקום המדויק והשטח להקמת התחמ"ש במסגרת תא השטח.
		4.	אם יקבע בתכניות מפורטות תחמ"ש במיקום המסומן בסימבול "מתקן הנדסי" מס' 3 (בייעוד "מסחר ותעסוקה"), יבוטל התחמ"ש מס' 2.
ה.	מבנה לשימור - "עמדת הבטון":	1.	המבנה ההיסטורי "עמדת הבטון" וסביבתו יטופלו בהתאם להוראות תכנית השימור ח/528 שבהכנה.
		2.	הוראות שימור מפורטות תיקבענה בתכנית מפורטת שהאתר נמצא בתחמו.
ו.	רצועה לתכנון קווי מים	1.	בתחום זה ניתן לאשר תכנית שאינה לביצוע קווי מים לאחר התייעצות עם רשות המים ולאחר ששוכנע מוסד התכנון כי לא תיפגע האפשרות לתכנון ולביצוע הנחת קווי מים.
ז.	מסדרון קו מתח עילי	1.	תותר הקמת מסדרון קו מתח עילי בתאי השטח בו הוא מסומן.
		2.	המיקום המדויק יקבע על פי על פי תכנית המתחמים.
ח.	הנחיות מיוחדות קו מים ראשי		מיועד להנחת קו מים של חברת מקורות. בתחום שטח זה אסורה כל בנייה ואסורה נטיעת עצים מעמיקי שורש. כל עבודת פיתוח מתוכננת בתחום הרצועה תתואם עם חברת מקורות.

<b>4.10</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.10.1	שימושים
א.	מתקנים הנדסיים
ב.	דרכי שירות ותניות
4.10.2	הוראות
א.	הוראות התכנית:
	שטח זה ישמש בעיקרו להקמת מתקנים הנדסיים בהתאם לתכנית מפורטת.
ב.	הוראות להקמת מתקן הנדסי - מאגר מים:
	1. בתאי השטח בהם מופיע סימבול "מתקן הנדסי" מס' 1 תותר הקמת מאגר מים, המתקנים ההנדסיים והתשתיות הדרושות לו, הכול בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
	2. תכנית מפורטת תקבע אם מאגרי המים יוקמו בשני תאי השטח המסומנים או רק באחד מהם וכן תקבע את איתור השטח המדויק להקמת מאגר המים במסגרת תאי השטח הנדונים.

<b>4.11</b>	<b>תחנת תדלוק</b>
4.11.1	שימושים
א.	בהתאם לתכנית מפורטת מס' ח/329.
4.11.2	הוראות
א.	הוראות התכנית:
	בהתאם לתכנית מפורטת מס' ח/329.



4.12 שטח ציבורי פתוח	
4.12.1	שימושים
	שימושים ראשיים
א.	שטחי גינון ונטיעות
ב.	שטחים ייחודיים לשימור ופיתוח צמחיה
ג.	גבעות חול
	שימושים משניים
ד.	מתקני משחק, שעשועים וירידים
ה.	ריהוט רחוב וגן ומצללות
ו.	מתקני ספורט ונופש
ז.	שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים
	שימושים מיוחדים
ח.	בתי שימוש ציבוריים
ט.	מזנונים בהתאם לתכנית מס' ח/8/1 על שינויה
י.	מקלטים ציבוריים
יא.	דרכים וחניות, כולל דרכים משולבות
יב.	מערכות תשתית (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת)
יג.	מתקנים הנדסיים
יד.	קו מים
4.12.2	הוראות
א.	הוראות התכנית: 1. השצי"פים השכונתיים, כולל האצבעות הקושרות בין השכונות לפארק, יתוכננו במסגרת תכניות מפורטות ותוך התאמה לתכנית העיצוב האדריכלי והנופי שתוכן לפארק החולות בשלמותו. 2. שטח מזנון / בית קפה בתחום השצי"פ לא יעלה על 1% משטחו של כל תא שטח בכפוף לזה יחולו הוראות ח/8/1.
ב.	הוראות בינוי ופיתוח: 1. השימושים המיוחדים המצוינים בסעיף 4.12.1 יהיו מצומצמים בשטחם ולא יפגעו בשימושים הראשיים והמשניים שבסעיף האמור. 2. השצי"פים ממערב ובצמוד לדרך מס' 4 יכללו שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים אשר יקשרו בין שולי הדרך ובין הכניסה המזרחית של הפארק. 3. רוחב רצועות השצי"פ לאורך דרך מס' 4, תאי שטח 661,662, לא יפחת מ- 25 מ'. 4. רוחב השצי"פ שבין קריית הספורט לדרך מס' 50, תא שטח 663, לא יפחת מ- 50 מ'. 5. רוחב השצי"פ הצמוד לרצועת המגורים בדרום התכנית, תאי שטח 634,650,659, לא יפחת מ- 15 מ'. 6. בקווי הבניין של דרך מס' 20 (100 מ' מציר הדרך), תאי שטח 604,601, ודרך מס' 4 (150 מ' מציר הדרך), תאי שטח 661,662, לא תותר כל בנייה וחניה.
ג.	מסדרון קו מתח עילי 1. תותר הקמת מסדרון קו מתח עילי בתאי השטח בו הוא מסומן. 2. המיקום המדויק יקבע על פי על פי תכנית המתחמים.

ד.	הנחיות מיוחדות קו מים ראשי	מיועד להנחת קו מים של חברת מקורות. בתחום שטח זה אסורה כל בנייה ואסורה נטיעת עצים מעמיקי שורש. כל עבודות פיתוח מתוכננת בתחום הרצועה תתואם עם חברת מקורות.
----	-------------------------------	--

<b>4.13 פארק (פארק החולות)</b>	
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	<b>שימושים ראשיים</b>
א.	שטחי גינון ונטיעות
ב.	שטחים ייחודיים לשימור ופיתוח צמחיה
ג.	אתרים היסטוריים לשימור ("דרך הבטחון", מגדל המים ועוד)
ד.	דיונות חול טבעיות
	<b>שימושים משניים</b>
ה.	מתקני משחק, שעשועים וירידים
ו.	ריהוט רחוב וגן ומצללות
ז.	מתקני ספורט ונופש
ח.	שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים
	<b>שימושים מיוחדים</b>
ט.	מוקדי חינוך והדרכה ובתי אוכל.
י.	בתי שימוש ציבוריים
יא.	מקלטים ציבוריים
יב.	דרכי שירות, חירום ותחזוקה
יג.	חניות
יד.	מערכות תשתית (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל וטלפון)
טו.	מתקנים הנדסיים
טז.	מחסנים ומבנים אחרים הדרושים במישרין לתפקוד הפארק
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	הוראות התכנית:
1.	לפארק החולות תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל תחומי הפארק בשלמותו, כמפורט בסעיף 6.2 בתכנית זו.
2.	תכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החולות תכלול בין היתר בינוי ופיתוח בכל שטחי הפארק ובכלל זה הדרכים והשירותים הדרושים לכך.
3.	פארק החולות יתוכנן בסכמה היקפית, כאשר התכליות המותרות ודרגות הפיתוח משתנות בהתאם לטבעות המרכיבות את הפארק:
-	<b>טבעת חיץ ירוק בין המגורים לפארק האינטנסיבי</b> - טבעת רציפה סמוך לדרכים הראשיות ולמגורים עם מוקדי פעילות שכונתיים.
-	<b>טבעת היקפית</b> - תשמש כטיילת בעלת אופי עירוני המקיפה את הפארק בחלקו האינטנסיבי והפעיל.
-	<b>טבעת פארק פעיל</b> עם מוקדי פעילות רובעיים ושכונתיים.
-	<b>טבעת מעבר ללב השמור</b> - טבעת אקסטנסיבית ורציפה שהפיתוח בה יהיה תואם לפארק החולות הטבעי.
-	בין טבעת הפארק הפעיל לבין טבעת המעבר ללב השמור יתוכנן <b>שביל התפר</b> - שביל המגדיר את גבול הפיתוח האינטנסיבי ותוחם את האזור הטבעי והאקסטנסיבי.

<p align="center"><b>- הלב השמור - דיונות חול טבעיות.</b></p> <p>4. שטח "הלב השמור" לא יפחת מ- 470 דונם ושטחה של טבעת המעבר ללב השמור לא יפחת מ- 150 דונם.</p> <p>5. הנספח הנופי לפארק החולות וסביבתו הינו מנחה ולפיכך אין מניעה כי לעת התכנון המפורט יבוצעו שינויים בחלוקה המוצעת בין הטבעות המרכיבות את הפארק או דרגת הפיתוח שלהם באופן אשר יגדיל את הפארק הטבעי.</p> <p>6. סוג הקרקע והצמחיה בכל אחת מטבעות הפארק יותאם למעבר הדרגתי שבין הפארק הפעיל והאינטנסיבי לבין הלב השמור.</p> <p>7. השימושים הראשיים המצוינים בסעיף 4.13.1 יהיו השימושים העיקריים בפארק החולות. השימושים המשניים המצוינים בסעיף הנ"ל יהיו בנוסף לשימושים העיקריים. השימושים המיוחדים המצוינים בסעיף הנ"ל יהיו מצומצמים בשטחם ולא יפגעו בשימושים הראשיים והמשניים שבסעיף האמור. תמהיל הבנייה של השימושים המיוחדים ופריסתה של בנייה זו יהיה לטובת ציבור משתמשי הפארק ובבחינת שימוש נלווה בלבד.</p> <p>8. בטבעות החיצוניות של הפארק תותר ככל הניתן הקמת דרכים וחניות לבאי הפארק, כולל חניונים תת-קרקעיים ציבוריים, בתנאי שאינם פוגמים באיכות השטח הפתוח של הפארק על פי תכנית העיצוב האדריכלי והנופי שתוכן לכל תחומי הפארק בשלמותו. אסורה חניה בטבעות הפנימיות למעט חניה הכרחית לתפקוד "הלב השמור".</p> <p>9. יועדפו פתרונות חניה ציבורית ומתקני הנדסה ותשתית בתחום אזור התעסוקה כחניות רב-תכליתיות ומתקנים הנדסיים רב-תכליתיים.</p> <p>10. פארק החולות יקושר אל קריית הספורט המטרופולינית באמצעות שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>11. תכניות מפורטות הכוללות שטחי פארק תכלולנה הוראות מפורטות לענין מזעור סכנת ציפורים לתעופה, בהתאם לקבוע בהוראות תמ"א 2/4 ובהתאם להנחיות רשות התעופה האזרחית.</p>		
<p>1. בנייה תותר אך ורק בתחומי "הטבעת ההיקפית" הראשית (B)- כמסומן בנספח הנופי) ובשטח שלא יעלה על 2,500 מ"ר, והגישה אליהם תהיה מהדרכים ההיקפיות. הקמת בתי אוכל בטבעת החיצונית של הפארק אפשרית במסגרת שטחי הבנייה המותרים בפארק ובלבד שתכנונם ישמור על אופיו הטבעי של השטח ולא יפגע בגישה לפארק ולמערכת האקולוגית שלו.</p> <p>2. גובה הבנייה בתחום הפארק לא תעלה על שתי קומות ולא יותר מ-7 מ'.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים מכל סוג שהוא יהיו תת-קרקעיים. בטבעות החיצוניות ניתן להקים מתקנים על קרקעיים באישור מהנדס העיר, ואלה ישולבו בתכנון הנופי של הפארק.</p> <p>4. ביצוע תשתיות בפארק יהיה ככל הניתן תוך איחוד תשתיות ומניעת פיזור ברחבי השטח הפתוח בפארק.</p> <p>5. חול שיכרה במהלך עבודות הפיתוח ישמש, ככל הניתן, לחיפוי ושיקום באזור הלב השמור, החיץ ושטחים ציבוריים פתוחים באזורי הפיתוח האינטנסיבי.</p> <p>6. אתר סילוק הפסולת (אסי"פ) - אופן הטיפול באסי"פ (מיון/ פינוי</p>	<p align="center"><b>ב.</b></p> <p>הוראות בינוי ופיתוח:</p>	

וכדומה) בתחום הפארק ייקבע לעת הכנת תכניות מפורטות ולאחר היועצות במשרד להגנת הסביבה.		
7. תנאים והתניות לפיתוח הפארק מפורטים בסעיף 6.7 בתכנית זו.		

4.14	דרכים	
4.14.1	שימושים	
א.	דרכים וחניות	
ב.	קו מים	
4.14.2	הוראות	
א.	הוראות התכנית:	<p>1. שלביות הביצוע של מערכת הדרכים בהתאם לסעיף 7.1.</p> <p>2. בתחום קווי הבניין מדרג מס' 4 ומדרג מס' 20 יוגבלו השימושים בהתאם להוראות תמ"א/3 על תיקוניה ובהתאם להקלות מקווי הבניין מדרכים אלה, כמפורט בסעיף 1.6 לתכנית זו.</p> <p>3. בתכניות המפורטות לכל דרך המצוינת ברוזטה יוסף שביל אופניים.</p> <p>4. לא תינתן גישה ישירה מדרג מס' 4 ומדרג מס' 20 לשטחים הגובלים בה. החיבור לדרך מס' 4 יהיה במחלף בלבד.</p> <p>5. ביצוע עבודות חיבור לדרך מס' 4 וביצוע עבודות בסמוך לדרך מס' 4 יהיו רק על פי תכניות הנדסיות לביצוע בתיאום, באישור ובפיקוח החברה הלאומית לדרכים. ביצוע עבודות חיבור לדרך מס' 20 וביצוע עבודות בתחום ובסמוך לדרך מס' 20 יהיו רק על פי תכניות הנדסיות לביצוע בתיאום, באישור ובפיקוח של חברת נתיבי אילון.</p> <p>6. שינוי בתוואי "כביש החולות", ככל שיימצא לנכון לעשותו, ייעשה בעת התכנון המפורט ולא ייחשב שינוי לתכנית זו.</p>
ב.	הוראות פיתוח:	<p>1. לא תהיה גישה למגרשים מדרכים ראשיות, כמוגדר בסעיף א' לעיל. יצוין כי תתאפשר גישת רכב מדרכים ראשיות לאזורי חניה עבור פארק החולות, בהתאם ובכפוף להכנת תכניות מפורטות ותכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי לפארק החולות.</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים ישולבו במערך התנועה הכולל תוך יצירת נגישות שכונתית רציפה ונוחה.</p> <p>3. לעת הכנת תכנון מפורט לדרך מס' 50 ("כביש החולות") העוברת בפארק, יש לתכנן את הדרך שבמפלס הפארק עם שדרת עצים משני צידיה לכל האורך.</p> <p>4. בקטע הדרך השקוע יש להשאיר רצועות ברוחב 3 מ' לפחות בשני צידי הכביש, לנטיעת עצים זקופים, שיחים ומטפסים לקירות התמך. בקטעי הכביש המקורה יש לתכנן צמחייה מעל לכביש בצורה המשכית לפארק.</p> <p>5. יתוכנן "מעבר רצף" לבעלי חיים מתחת לרח' המרכבה (דרך מס' 30 בתכנית זו) במפגש של רח' המרכבה עם "כביש החולות" (דרך מס' 50 בתכנית זו).</p>
ג.	חנייה:	<p>1. היקף החנייה בפארק לא יעלה על 2% משטח הפארק (כ- 800 מקומות חנייה, בנוסף לחניות שימוקמו באזורי התעסוקה והאזורים המעורבים). ניתן יהיה להגדיל את אחוז שטחי החנייה עד 2.5% משטח הפארק באישור הועדה המחוזית.</p> <p>2. תותר חנייה תת-קרקעית בשטחי הפארק בחפיפה לשטחי החנייה העילית ובהיקף שלא יעלה על המותר לחנייה העילית.</p> <p>3. החנייה תכלול חניית רכב דו-גלגלי ואופניים כפי שייקבע בתכנית</p>

	העיצוב והפיתוח של פארק החולות.		
ד.	הוראות למקטע הדרך המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות – משוקעת"	במקטע דרך "כביש החולות" המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות – דרך משוקעת" ישוקע "כביש החולות" על מנת להפחית את נוכחות הכביש מכיוון הפארק וכן על מנת לאפשר מעבר נוח של הולכי רגל ורוכבי אופניים בין הפארק לבין קריית הספורט המטרופולינית, באמצעות מעברים מעל כביש החולות, כפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק.	
ה.	הוראות לאזורים המסומנים בסימון "גשר/מעבר עילי"	<p>1. באזורים המסומנים כמעברים העיליים לאורך דרכים מס' 40 ו-43 בתשריט יהיו מעברים פתוחים לציבור מתחת או מעל למפלס הדרך. רוחבו של כל מעבר פתוח לעיל יהיה בין 10 מ' ל-15 מ', יאפשר רצף אקולוגי ויכלול שביל הולכי רגל, שביל אופניים ושטח מגונן ע"ג אדמת מילוי. המעברים יהיו במפלס המשכי לשצי"פ ולפארק הרציפים להם.</p> <p>2. המעברים העיליים מעל כביש החולות (דרך מס' 50 בתשריט), המסומנים בנוסף בסימון "הנחיות מיוחדות – דרך משוקעת", יהיו ככל הניתן במפלס הפארק. יבוצעו לפחות שני מעברים מסוג זה מעל כביש החולות כאשר אחד מהמעברים יהיה בתוואי דרך הביטחון ההיסטורית.</p> <p>3. באזור המסומן כגשר/מעבר עילי בהצטלבות כביש החולות (דרך מס' 50 בתשריט) ורח' המרכבה (דרך מס' 30 בתשריט) יתוכנן מחלף.</p> <p>4. באזור המסומן כגשר/מעבר עילי בהצטלבות כביש החולות (דרך מס' 50 בתשריט) ורח' שמחה ארליך (דרך מס' 20 בתשריט) תהיה אפשרות למעבר רק"ל במפלס נפרד.</p> <p>5. סימון הגשרים/מעברים עיליים בתשריט הוא עקרוני בלבד, מיקומם ומידותיהם יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק ובתכניות מפורטות שתבואנה אחרי תכנית זו.</p>	
ו.	הוראות להקמת מתקנים טכניים תומכים במרכז תחבורה	<p>1. באזור מחלף הקוממיות ותותר הקמת מתקנים טכניים תומכים במרכז התחבורה, המפורט בסעיף 4.6.2.ג.</p> <p>2. בתוכניות המפורטות יאוטר השטח המדויק של המתקנים הטכניים התומכים במרכז התחבורה ותכולתם המדויקת.</p>	
ז.	הוראות לטיפול נופי בתחום דרך	שטחי הדרכים המסומנים בסימון "טיפול נופי" יהיו בהתאם להוראות תכנית מס' ח/237א' – ב/352	
ח.	הנחיות מיוחדות קו מים ראשי	מיועד להנחת קו מים של חברת מקורות. בתחום שטח זה אסורה כל בנייה ואסורה נטיעת עצים מעמיקי שורש. כל עבודת פיתוח מתוכננת בתחום הרצועה תתואם עם חברת מקורות.	

<b>4.15</b>	<b>קו מגבלות בניה – רדיוסי מגן</b>
4.15.1	שימושים
א.	בהתאם ליעוד הקרקע שבתכנית זו ובתנאי שיתקימו הוראות סעיף 4.15.2 להלן.
4.15.2	הוראות
א.	השטח שתחום בקו מגבלות בניה נכלל בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מים. תכנית מפורטת תכלול את התנאים והמגבלות לבינוי ופיתוח המגרשים בשטח זה, בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
<b>4.16</b>	<b>רצועה לתכנון</b>

<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>ב.</b>	בהתאם ליעוד שבתכנית זו ובתנאי שיתקימו הוראות סעיף 4.16.2 להלן.
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>ב.</b>	<p>1. לא תאושר תכנית מפורטת שבתחומה נכללת "רצועה לתכנון" (המסמנת את "הרצועה המתוכננת" כהגדרתה בתמ"א/3 על שינוייה) ללא פתרון תחבורתי מאושר שייתן מענה למחלף סיירים (במפגש דרך מהירה מסי 4 עם דרך מסי 50 בתכנית זו).</p> <p>2. ביעוד שצ"פ בתחום קווי הבניין של דרך מסי 20 (100 מ' מציר הדרך) ובתחום דרך מסי 4 (150 מ' מציר הדרך) לא תותר כל בנייה וחנייה</p>

<b>4.17</b>	<b>אתר/ מתחם לשימור: "דרך הבטחון"</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מתחם לשימור - "דרך הבטחון" וסביבתה
<b>ב.</b>	בהתאם ליעוד העיקרי, ובתנאי שתתקיימנה הוראות סעיף 4.17.2 להלן.
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<p>1. דרך הביטחון וסביבתה יטופלו בתכנית נפרדת.</p> <p>2. הוראות שימור מפורטות תיקבענה בתכנית מפורטת שהאתר נמצא בתחומו ו/או בתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החולות, שתכלול גם את המתחם לשימור.</p> <p>3. על האתר חלות הוראות תמ"א 21.</p>

<b>4.18</b>	<b>ציר מערכת הסעת המונים (רכבת קלה)</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	נתיב רכבת קלה ותחנות הסעה
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<p>1. בהתאם להוראות תמ"א 23א' על שינוייה.</p> <p>2. בתכניות מפורטות תישמר רצועת תכנון ברוחב 15 מ' עבור הרכבת הקלה.</p>

<b>4.19</b>	<b>מסילת ברזל מאושרת</b>
<b>4.19.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בהתאם לתכנית מסי תדמ"ת/2001
<b>4.19.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	הוראות התכנית: בהתאם לתכנית מסי תדמ"ת/2001

<b>4.20</b>	<b>מפגש דרך - מסילה</b>
<b>4.20.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בהתאם לתכנית מסי תדמ"ת/2001
<b>4.20.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	הוראות התכנית: בהתאם לתכנית מסי תדמ"ת/2001

<b>4.21</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
-------------	-----------------------

שימושים	4.21.1
יעוד הנמצא בתחום מר"מ 2	.א
הוראות	4.21.2
הוראות התכנית: 3. בתחום מר"מ 2 אסורים שימושים מקבוצה א' ע"פ הנחיות תמ"א 2/4.	.א

**5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע (1), (2), (8)**

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות (4)		גובה מבנה (מטר) (3)	תכנית השטח בתכנית (מפורטת)	צפיפות לדונם נטו (יח"ד)	מספר יח"ד	על-קרקעי (%)	לשטח עיקרי אזורי בנייה	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	אזורי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מתחת							מעל לכניסה	מתחת				לכניסה	מקבל הקובעת	עיקרי שירות
יקבע במסגרת התכנית המפורטת	1	ג+3	1	14-כ	40%	תכנית השטח בתכנית (מפורטת)	לדונם נטו (יח"ד)	מספר יח"ד	על-קרקעי (%)	לשטח עיקרי אזורי בנייה	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים	גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	100-118, 119-121, 150-165, 172-175	מגורים א' (6)		
															234,000-כ	סה"כ שטחי בנייה עיקריים במ"ר על קרקעי	כ-206, 204, 206	מגורים
															930,000-כ	כ-216,500 (3)	מגורים ג'	
															כולל שטחי בנייה לצורך סילוק מטודים ופינוי פולשים ומטודים	כ-216,500 (3)	מגורים, מסחר ומבנים ומסודות	
															כ-1,700 (3)	כ-99,550 (3)	מגורים	
															כולל שטחי בנייה לצורך סילוק מטודים ופינוי פולשים ומחזיקים	כ-99,550 (3)	מגורים, מסחר ומבנים ומסודות	
															כ-900 (3)	כ-94,550 (3)	מגורים	
															כ-1,200 (3)	כ-156,500 (3)	מגורים	
															כמות חדרי מלון תיקבע בתכנית מפורטת	כ-126,000 (3)	מגורים	
															כמות חדרי מלון תיקבע בתכנית מפורטת	כ-515,000	מסחר ותעסוקה	
יקבע במסגרת התכנית המפורטת	20	20	4-כ	80-כ	50%	בהתאם לתכנית מפורטת	לדונם נטו (יח"ד)	מספר יח"ד	על-קרקעי (%)	לשטח עיקרי אזורי בנייה	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים	גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	175,000-כ	מבנים ומסודות		
															כ-30,000	כ-310, 312, 314, 330, 350	מבנים ומסודות	
															כמות חדרי מלון תיקבע בתכנית מפורטת	כ-370	מסחר	
יקבע במסגרת התכנית המפורטת	20	20	4-כ	80-כ	50%	בהתאם לתכנית מפורטת	לדונם נטו (יח"ד)	מספר יח"ד	על-קרקעי (%)	לשטח עיקרי אזורי בנייה	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים	גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	370	מסחר		
															כמות חדרי מלון תיקבע בתכנית מפורטת	כ-370	מסחר	



תעסוקה	התאם לתכנית ממורטת		התאם לתכנית מס' ח/329	התאם לתכנית מס' ח/500		התאם לתכנית מס' ח/800	התאם לתכנית מס' ח/12,900	התאם לתכנית מס' ח/13,700	התאם לתכנית מס' ח/2,659,050	תחנת תדלוק	מחלקים הנדסיים	תחנת תדלוק
	התאם לתכנית מס' ח/400	התאם לתכנית מס' ח/403		התאם לתכנית מס' ח/900	התאם לתכנית מס' ח/904							
יקבע במסגרת בתכנית המפורטות	1-כ	2-כ	יקבע לתכנית מס' ח/500	40%-כ	התאם לתכנית מס' ח/300,000	התאם לתכנית מס' ח/300,000	התאם לתכנית מס' ח/300,000	התאם לתכנית מס' ח/300,000	התאם לתכנית מס' ח/300,000	יקבע במסגרת בתכנית המפורטות	מחלקים הנדסיים	תחנת תדלוק
	7-כ	7-כ		40%-כ	התאם לתכנית מס' ח/300,000	התאם לתכנית מס' ח/300,000	התאם לתכנית מס' ח/300,000	התאם לתכנית מס' ח/300,000				
יקבע במסגרת בתכנית המפורטות	1-כ	7-כ	יקבע לתכנית מס' ח/500	40%-כ	התאם לתכנית מס' ח/2,659,050	התאם לתכנית מס' ח/2,659,050	התאם לתכנית מס' ח/2,659,050	התאם לתכנית מס' ח/2,659,050	התאם לתכנית מס' ח/2,659,050	יקבע במסגרת בתכנית המפורטות	מחלקים הנדסיים	תחנת תדלוק
	7-כ	7-כ		40%-כ	התאם לתכנית מס' ח/2,659,050	התאם לתכנית מס' ח/2,659,050	התאם לתכנית מס' ח/2,659,050	התאם לתכנית מס' ח/2,659,050				
מחלקים הנדסיים	מחלקים הנדסיים	מחלקים הנדסיים	מחלקים הנדסיים	מחלקים הנדסיים	מחלקים הנדסיים	מחלקים הנדסיים	מחלקים הנדסיים	מחלקים הנדסיים	מחלקים הנדסיים	מחלקים הנדסיים	מחלקים הנדסיים	מחלקים הנדסיים

הערות לטבלת זכויות והוראות הבנייה:

- (1) טבלת זכויות והוראות הבנייה כוללת: כ- 12,900 יח"ד כולן לשם איחוד וחלוקה מחדש.  
 כ- 800 יח"ד מתוך סך היח"ד הן לתוספת מירבית של שטחי בנייה לצורך פינוי פולשים ומחזיקים וסילוק מטרדים כפי האמור בסעיף 6.4 בתכנית זו.
- (2) שטחי שירות יקבעו במסגרת של תכנית מפורטת.
- (3) כ-2,000 יח"ד מתוך היח"ד בבנייה הגבוהה לסוגיה תהינה יח"ד קטנות, ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.  
 כמות יח' בדיור המוגן תיקבע בתכנית מפורטת.
- (4) ובתנאי שלא יחרוג מהגבלות הבניה לגובה, לרבות מכשול דקיק, הקבועות בהוראות תמא/2/4.
- (5) תכניות מפורטות תאפשרנה המרת שטחים סחירים לשטחי מגורים ביחס שייקבע בתכנית המפורטות.
- (6) באזור מגורים א' כלכל יחולו בנוסף הוראות תכנית ח/231 - גנות ומתקנים טכניים.
- (7) שטח הבנייה בפארק מצוין שטחי שירות ועיקרי גם יחד.
- (8) היקף זכויות הבנייה של שימושים שאינם מפורטים בטבלה זו, ייקבע בתכנית מפורטות.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים להכנת תכניות מפורטות****6.1.1 תכנית מתחמים**

- א. תנאי לאישור התכנית המפורטת הראשונה מכוחה של תכנית זו יהיה אישור הוועדה המחוזית לתכנית שתכלול חלוקה של שטח התכנית למתחמים לאיחוד וחלוקה, או אישורו של תשריט הכולל חלוקה כאמור כחלק וּבד בבד עם התכנית המפורטת הראשונה (להלן: "תכנית המתחמים").
- ב. **תכנית המתחמים** תקבע חלוקת זכויות בנייה בין המתחמים, תנאים למימוש הזכויות בכל מתחם והוראות לביצוע איחוד וחלוקה שתכלולנה התייחסות לחלוקת שטחי ציבור.
- ג. **תכנית המתחמים** תקבע בין היתר את שטח הפארק שיכלל בתכניות המפורטות השונות, בהעדפה לחלק הפארק המצוי בתחום כל מתחם, ובלבד שיובטח סה"כ פיתוח שטח הפארק במלואו.
- ד. **תכנית המתחמים** תכלול הנחיות להקמת צוות היגוי והקמה לפארק החולות אשר יכלול אנשי מקצוע בתחום האקולוגיה ואגרונום.
- 6.1.2 תכניות מפורטות למתחם או מתחמים תוכנה לאור העקרונות שיתוו בתכנית המתחמים.
- 6.1.3 הכנת תכניות מפורטות הכוללות מנות מפארק החולות ו/או כל פיתוח שהינו בזיקה אל פארק החולות, ייעשו לפי הנחיות "תכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החולות" כמפורט בסעיף 6.2 להלן.
- 6.1.4 תכניות מפורטות תוכנה בהתאם לעקרונות "מסמך עקרונות לתכנון אדריכלי ונופי של פארק החולות ואזור הבינוי הגובל בפארק החולות" המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 6.1.5 תכניות מפורטות תכלולנה בין היתר את ההוראות הבאות, בכפוף להוראות תכנית זו:
- א. הוראות מפורטות בדבר מתחמי איחוד וחלוקה מחדש עפ"י סעיף 6.3, קביעת יעודי הקרקע, קוי בניין, רוחב דרכים וכדומה.
- ב. הוראות מפורטות בדבר זכויות בנייה, כולל גבהי בניינים, שטחים, תכנית, הוראות בנוגע למרתפים, פרגולות וכדומה.
- ג. מגבלות בנייה, תוך ציון מבנים להריסה באם קיימים.
- ד. תכנון מפורט למערכת ניקוז עילי ותת קרקעי אשר תבטיח שבשטח התכנית יתאפשר חלחול אל מי התהום של כל כמות הגשם היורדת על פני השטח או צמצום הנגר בשטחים בהם לא יתאפשר חלחול, בעת אירועי הגשם בהסתברות של 1:20. התכנית תכלול הוראות בעניין זכות מעבר לרשות המוסמכת לביצוע מערכת הניקוז ותחזוקתה. התכנון יוגש לרשויות המוסמכות אשר תעברנה את חוות דעתן ביחס אליו למוסד התכנון.
- ה. הוראות מפורטות בדבר בינוי ושימושים שיתרו במקרקעין, לרבות מתחת או מעל לפני דרך.
- ו. הוראות בדבר הקצאת שטחים לתנועת ולמעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בין תחנת הרכבת במחלף קוממיות וקו הרק"ל המתוכנן ממזרח לה, משטח קריית הספורט המטרופולינית אל הפארק ומלב השכונות אל הפארק. הוראות אלו תכלולנה הנחיות בדבר רוחב המעבר, הצללה וכיו"ב.
- ז. הוראות המבטיחות את העתקתו של קו מים מקורות, ככל שידרש, בטרם ביצוען.
- ח. הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת (לרבות מוסדות ציבור ושצ"פים לפי ענין)
- ט. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה תכנית ביוב מאושרות כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגניים וכן קביעת שלביות ביצוע שתבטיח את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה
- י. ככל שהתכנית המפורטת כוללת חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק יש

<p>לשלב בהוראות התכנית התייחסות לנושא טיפול בחומרי חפירה ומילוי, כאמור בהנחיות משרד הפנים.</p> <p>יא. הוראות המבטיחות כי השטחים לפארק עירוני יהיו פתוחים ונגישים לכל אדם ולרווחת הציבור הרחב.</p> <p>יב. היתר לתוספות בניה על מבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>יג. הנחיות בדבר הצורך בהתחשבות בסיכונים סיסמיים.</p> <p>יד. כל נושא הקשור לתכנית מפורטת ומהווה הנחיה למתן היתרי בנייה.</p> <p>טו. היבטי רעש, תאורה וכיו"ב שאינם קבועים בתכנית זו, שהינה מתארית, ייבחנו במסגרת תכניות מפורטות בהן ניתן להגדיר הוראות והנחיות למיתון השפעת השוליים של הפיתוח בדופן פארק החולות.</p> <p>6.1.6 תכנית מפורטת כאמור תכלול את המסמכים הבאים:</p> <p>א. נספח בינוי שיהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית המפורטת, ויכלול ביו היתר הנחיות לעיצוב, בינוי ותכנון השימושים השונים לרבות חזיתות המגרשים הגובלים בפארק העירוני, הנחיות להעמדת בניינים, סימון כניסות כלי רכב למגרשים, סימון חניות, התוויית דרכים מדרכות ושבילים, ניקוז, ציון גבהים ומפלסים, הנחיות עקרוניות לעיצוב, חמרי-גמר וכל הדרוש לקביעת צורת ואופי המרחב המתוכנן. נספח הבינוי יציג פתרון לאזורי התפר עם הסביבה הגובלת.</p> <p>ב. נספח תנועה וחניה: החניה תהיה על פי תקן תקף ביום הוצאת היתר הבנייה. הסדרי התנועה והחניה יהיו בהתאם להנחיות משרד התחבורה. התכניות המפורטות תכלולנה מערך שבילי אופניים וסימון כניסות כלי רכב למגרשים.</p> <p>ג. מסמך פרוגרמתי לשטחים ציבוריים פתוחים ולבנייני ציבור, תוך התאמה לשלבי הביצוע.</p> <p>ד. מסמכי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז, גז, חשמל ותקשורת וכדומה).</p> <p>ה. מסמכים סביבתיים שיכללו התייחסות להיבטי בנייה ירוקה כגון שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוב', עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, וכן התייחסות לכל נושא נוסף כמפורט בסעיף 6.11 בתכנית זו.</p> <p>ו. נספח אקוסטי בו תיקבע דרגת המיגון הנדרשת.</p> <p>6.1.7 כל תכנית מפורטת תהיה בהתאמה לדרישות תמ"א 2/4 ותתואם עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6.1.8 כל תכנית מפורטת הכוללת או משיקה לקו הרק"ל, תהיה בהתאמה לתמ"א/23/א/4 ותתואם עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.</p> <p>6.1.9 תוכניות מפורטות ייקבעו הוראות לעניין שלביות ביצוע.</p> <p>6.1.10 תכניות מפורטות יקבעו תנאים ושלבים לטיפול באתר הפסולת בהתאם להנחיות התקפות של המשרד להגנת הסביבה ונציבות המים. הטיפול והפינוי של פסולת בנין יהיה לאתר מוסדר לפי תקנות התכנון והבנייה.</p> <p>6.1.11 תכניות מפורטות יכללו הנחיות בדבר השהייה והחדרה של מי נגר בכל אחד ממתחמי המתחמים לרבות בפארק.</p> <p>6.1.12 תכניות מפורטות תכלולנה הוראות בדבר תנאים למתן היתרי בניה בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מי שתייה כפי שיעודכנו מעת לעת בהתאם להנחיות משרד הבריאות לפי תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתייה), התשנ"ה - 1995.</p> <p>6.1.13 תכנית מפורטת שבתחומה נכללת "רצועה לתכנון" תאושר בכפוף להוראות סעיף 4.16.2 בתכנית זו.</p> <p>6.1.14 הצירים הירוקים (ציר מטרופוליני, ציר עירוני) כפי שמופיעים בתשריט התכנית ("תחום התכנית על רקע תמ"מ/5 - 20,000:1"), מחייבים לעת הכנת התכניות המפורטות.</p>
--

6.1.15 תמ"א 4/ג/10 : התכנית תתואם בעת הכנת התוכניות המפורטות לעניין השימושים המותרים, בהתאם לאמור בסעיפים 8.2.1.5 - 8.2.1.3 לתמ"א.

## 6.2 הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החולות

- 6.2.1 לפארק החולות תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל תחומי הפארק בשלמותו, בהתאם לסעיף 4.14 בתכנית זו ובהתאם ל-"מסמך עקרונות לתכנון אדריכלי ונופי של פארק החולות ואזור הבינוי הגובל בפארק החולות" ו-"הנספח הנופי לפארק החולות וסביבתו", המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו. תכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק כפופה לאישורה ועדה המקומית.
- 6.2.2 תכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק תכלול בין היתר:
- א. הוראות שלביות המחייבות מכסת שטחים מינימאליים לפיתוח הפארק בהתאמה לשלבי הפיתוח והאכלוס של הבינוי מכוחה של תכנית מתאר זו והתכניות מכוחה, וכן בהתאמה לאופי הפארק.
- ב. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הנחיות לפיתוח אקסטנסיבי של פארק החולות במלואו, ונגישות לפארק לכלל הציבור החל בשלבים המוקדמים של המימוש עפ"י תכנית זו.
- ג. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הנחיות לתכנון מעברים ושבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים בין אזורי העיר המפותחים וקרית הספורט המטרופולינית לבין הפארק.

## 6.3 הוראות להכנת תכניות "חלוקה חדשה" - איחוד וחלוקה מחדש, רישום שטחים:

- 6.3.1 תכנית המתחמים כמפורט בסעיף 6.1, תשמש בסיס למתחמי איחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. גבולות מדוייקים של מתחמי האיחוד והחלוקה יקבעו בתכניות המפורטות. בקביעת גבולות מתחמי האיחוד והחלוקה יכלול בין השיקולים עקרון ריכוז בעלויות.
- 6.3.2 בתחום כל אחת מהתכניות המפורטות יבוצע ההליך של איחוד וחלוקה לגבי חלקות וחלקי חלקות הכלולות בה לרבות חלקות וחלקי חלקות הכלולים בתחום הפארק, על רקע גושים וחלקות.
- 6.3.3 בהקצאת הזכויות במסגרת "החלוקה החדשה" יראו את תכנית זו והתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה, כרצף תכניות אחד, באופן שהשווי היחסי של המקרקעין במצב הנכנס יחושב לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו, ובמצב היוצא לפי המצב התכנוני בעת אשור התכניות המפורטות.
- 6.3.4 גבולות התכניות המפורטות ייקבעו באופן שבו שווי זכויות הבניה במצב המוצע של כל תכנית מפורטת יהיה מאוזן ביחס לשווי החלקות במצב הקודם. סך כל הזכויות שתכללנה בחלוקה החדשה, בכול התכניות המפורטות גם יחד, תהיינה עפ"י המתואר בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע), למעט הזכויות המוגדרות בסעיף מס' 6.4
- 6.3.5 בעריכת טבלאות האיזון יובא בחשבון, בין היתר, עקרון ריכוז בעלויות במגרשי התמורה, ככל האפשר.
- 6.3.6 במסגרת רישום החלוקה מחדש, ירשמו שטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית חולון.

## 6.4 תוספת שטחי בנייה לצורך סילוק מטרדים ופינוי פולשים ומחזיקים

- 6.4.1 במסגרת תכניות מפורטות מכוחה של תכנית זו ניתן יהיה להקצות לבעלי זכויות בתחום

התכנית, זכויות בניה נוספות שיוקצו מעבר להקצאה במסגרת הליך האיחוד והחלוקה, בהיקף שלא יעלה על 800 יח"ד, לצורך עידוד בסיוע בסילוק מטרדים ובפינוי פולשים ומחזיקים בשלושה מוקדים, שפינויים ושיקומם נדרש לצורך מימוש תכנית זו.

לעניין סעיף זה הפינויים הם:

1. פינוי אתר סילוק הפסולת הקיים.
2. פינוי בית המטבחים.
3. פינוי "שכונת מולדת".

הזכויות הני"ל יוקצו אך ורק כנגד ובתנאי של פינוי המוקדים האמורים שיבוצע מיום הפקדת תכנית זו ואילך, לפי מנגנון שיקבע בתוכניות המפורטות. הקצאת הזכויות תאושר על ידי הוועדה המקומית והמחוזית, לאחר שהוגשה חוות דעת של שמאי מקרקעין שמונה על ידי הוועדה המקומית וניתנה ההזדמנות לבעלי העניין לטעון את טענותיהם ביחס אליה ושוכנעו הוועדה המקומית והמחוזית כי יש צורך במימוש התוספת, כולה או מקצתה, על מנת להשלים את ביצוע הפינויים על פי תכנית זה.

#### 6.5 יח"ד קטנות בתכנית

- |       |  |
|-------|--|
| 6.5.1 | כ-2,000 יח"ד מתוך 12,900 יח"ד שבהקצאה לחלוקה חדשה, תהינה יח"ד קטנות ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד, ופריסתן בתכניות המפורטות תהיה שווה ככל הניתן.                               |
| 6.5.2 | ככל שעד לאישורה של תכנית זו יהיו מנגנונים חוקיים שיאפשרו ייעודן של דירות לאוכלוסיות זכאיות דיור, תהיה רשאית ועדת המשנה להתנגדויות להמיר 2,000 היח"ד הקטנות לדירות מסוג זה. |

#### 6.6 תנאים למתן היתר בנייה

- |        |   |
|--------|---|
| 6.6.1  | לא ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה מכוח תכנית זו.  |
| 6.6.2  | מימוש בפועל של השטחים הציבוריים המבונים והפתוחים, לרבות שטחי הפארק, מותנה באישור תוכנית מפורטת למתחם בו כלול השטח הציבורי. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת ספציפית לדרכים ו/או תשתיות וזאת בנוסף ובטרם אישורה של תכנית למתחם. |
| 6.6.3  | לא תותר הוצאת היתרי בניה ולא יוחל בביצוע הפארק טרם אישורה של תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל תחומי הפארק בשלמותו כאמור בסעיף 6.2.   |
| 6.6.4  | תנאי למימוש של מעל 70% מזכויות הבניה בתכנית זו יהיה פיתוח מלא של פארק החולות.   |
| 6.6.5  | בשלב המוקדמים של מימוש תכנית זו יובטח פיתוח אקסטנסיבי של פארק החולות ונגישות לפארק לכלל הציבור.   |
| 6.6.6  | תנאי למתן היתר למבנים המושפעים מרעש דרכים בסמוך לדרך מס' 4 ולדרך מס' 20 יהיה הכללת פתרונות למיגון אקוסטי בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.   |
| 6.6.7  | תנאי למתן היתר בנייה בשטחים הגובלים בתוואי הרק"ל יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.  |
| 6.6.8  | תנאי להוצאת היתר בנייה במתחם או מתחמים בהם מצוי אתר הפסולת, יהיה הבטחת פינוי של האתר להנחת דעת היועץ המשפטי לוועדה המקומית, על פי מפרט שיינתן ע"י המשרד להגנת הסביבה.   |
| 6.6.9  | תנאי להוצאת היתר בנייה במתחם או מתחמים בהם מצוי בית המטבחים, יהיה הבטחת פינוי להנחת דעת היועץ המשפטי לוועדה המקומית, על פי מפרט שיינתן ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי שיונחה על ידו.  |
| 6.6.10 | תנאי להוצאת היתר בנייה במתחם או מתחמים בתחום שכונת מולדת, יהיה הבטחת פינויה של השכונה להנחת דעת היועץ המשפטי לוועדה המקומית, או פינויה בפועל.   |

6.6.11 תנאי להיתר בנייה בסמוך לכביש מס' 20 יהיה תיאום ואישור חברת נתיבי איילון.

## 6.7 תשתיות

### 6.7.1 כללי:

- א. שטחים אשר מיועדים בתכנית זו (או בתכנית מפורטת שתוכן) למתקני או מפעלי ביוב, מתקני איסוף, מתקני טיהור, שאיבה או קווי הולכה - יחולו עליהם הוראות חוק הרשויות המקומיות (ביוב) התשכ"ב - 1962 על תיקוניו.
- ב. לצורך הנחת צנרת וקווים לתשתית תהיה הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת רשאית לבצע חפירה הנחת צינורות מילוי בכל קרקע וכן תהיה לה זכות גישה לכל קרקע כאמור לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים.
- ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.

### 6.7.2 תשתיות חשמל:

- א. הבנייה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים ובקרבתם בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה.
- ב. בנייה בקרבת קוי החשמל תהיה בהתאם להנחיות חברת החשמל ו/או חוק החשמל והתקנות הרלוונטיות בעת קידום התכניות המפורטות.
- ג. כל קווי החשמל החדשים - מתח נמוך, מתח גבוה ומתח עליון - יהיו תת-קרקעיים. תיאסר העברת קווי מתח נמוך, גבוה ועליון עיליים.
- ד. רמת עוצמת השדות החשמליים והמגנטיים תתאים להנחיות פנימיות של חברת החשמל, לדרישות המשרד להגנת הסביבה, IEEE, IET ולפי המחמירה שביניהם.
- ה. בשטחים D, E, F (כמסומן בנספח הנופי) באיזור פארק החולות לא תתאפשר הקמת תחנות טרנספורמציה; בשטחי C, B, A (כמסומן בנספח הנופי) ניתן יהיה להקים תחנות טרנספורמציה בתת הקרקע בלבד או בתוך המבנים ובמסגרת השטחים המותרים; המתקנים ומיקומם יתוכננו בהתאם לסף החשיפה לקרינה אלקטרומגנטית המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ו. היתרי בנייה מותנים בחו"ד של חברת חשמל לגבי צורך בהקצאה תט"פ.
- ז. תכנון והקמת תט"פ יעשה עפ"י הכללים המעודכנים של חברת החשמל ויענה על הדרישות המעודכנות לרמת הקרינה.
- ח. תיאסר העברת קווים תת-קרקעיים פרטיים בשצ"פ.
- ט. היעודים והמגבלות הסמוכים לקו מתח מערבי - קו 161 - בהתאם לאמור בסעיפים 7.2.3-7.2.5 לתמ"מ/5 לרבות התייעצות עם חברת החשמל.

### 6.7.3 תאורת חוף עירונית:

- א. תאורת-חוף עירונית ברחובות באמצעות תשתית תת-קרקעית ואלמנטי תאורה עיליים על פי הנחיות עדכניות של משרד התחבורה, מכון התקנים והרשות המקומית.
- ב. ינתן דגש על שילוב תשתיות התאורה בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי למזעור מטרדים בין השימושים השונים לבין פארק החולות.

## 6.7.4 כבלי תקשורת:

א. כבלי תקשורת מכל סוג שהוא יועברו בתת הקרקע בלבד. לא תותר העברת קווי תקשורת עליים בתחום התכנית

## 6.8 ניקוז

## 6.8.1 כללי:

- א. תכנית זו קובעת הוראות לשימור הנגר וצמצום הזרמתו אל מערכת התיעול העירוני, באופן שמרבית הנגר מגגות ושטחים מרוצפים יופנה לחלחול אל תת הקרקע בתחום המגרש ורק אירועים שטפוניים בהסתברות של למעלה מ 1:20 יופנו לשטחים פתוחים, לרבות אל פארק החולות ורק חלק מנגר הכבישים ועודפים יוזרם אל מערכת התיעול.
- ב. להלן הנחיות והמלצות בדרג מתארי לשימור וטיפול במי נגר בתחום התכנית. הנחיות והמלצות אלה תהינה בסיס להכנת תכניות מפורטות אשר תיגזרנה מתכנית זו וכן בסיס לתכנית העיצוב האדריכלי והנופי של פארק החולות, ובהתאם להוראות רשויות המוסמכות לכך.

## 6.8.2 עקרונות שימור נגר

- א. בכל שטחי הבנייה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר לכמות גדולה, ככל הניתן, של מי נגר עילי לחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד' (האמור בנוסף לפארק ולשטחים הירוקים הציבוריים).
- ב. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות, תשולבנה רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ד. פארק החולות יעוצב באופן שכל הנגר יישמר בתוכו ויוזרם אל שקעים מקומיים מבלי שתיווצר זרימת נגר אל מערכות התיעול.
- ה. הנגר משטחי המגורים יופנה להחדרה אל חצרות הבתים ו/או אל בורות חלחול.
- ו. במגרשים בהם מותרת בנייה גבוהה יופנו מי המרזבים ישירות אל שכבה בלתי רוויה בתת הקרקע. עודפים באירועים שטפוניים בהסתברות של למעלה מ 1:20 יופנו לשטחים הפתוחים הסמוכים.
- ז. בבנייה המרוחקת משטחים ירוקים, מומלץ להפנות את המרזבים אל דק ממולא טוף לאיגום וויסות, וממנו אל בורות חלחול מקומיים ו/או אל שטחי הגינון הביתיים ורק עודפי נגר יוזרמו במערכת התיעול העירונית אל שטחים הפתוחים בתחום התכנית. כתוספת, ניתן יהיה להשתמש בגגות ירוקים, לצמצום זרימת הנגר, כמו כן, ניתן יהיה לאסוף הנגר לאיגום ולשימוש בהשקיית הגינות הביתיות ו/או להדחת אסלות כחלק ממערכת של בנייה ירוקה (באישור הרשויות המוסמכות).
- ח. במקומות בהם ניתן להפנות את מי הנגר מהכבישים אל שקעים קיימים בשטחי הדיונות שבפארק, תיבחן האפשרות בכל מקרה לגופו, באופן שימנע זיהום מגלישת חירום של מי



ביוב וזיהום מהכביש עצמו.

- ט. שיפועי כבישים ומגרשים יתוכננו כך שמי הנגר העילי ירוכזו תחילה בשטח ירוקים בשכונה. דגש מיוחד יינתן לאגני שיהוי והחדרה בסמיכות לשקעים בכבישים.
- י. ככלל, יועדו פתרונות טיפול בנגר המשולבים בתכנון הנופי של המרחב הבין-בנייני.

#### 6.8.3 עקרונות הטיפול בנגר מכבישים

- א. מרבית מי הנגר יישמרו או יושהו בתחום התכנית, כפי שמורה נספח הניקוז של תכנית זו. עם זאת, כמות מצומצמת של מי נגר בכבישים אשר לא ניתן יהיה להפנותם אל שטחים פתוחים, יופנו אל מערכות התיעול העירוניות המתנקזות אל אגם הסופרלנד ואל תעלת ראשון-אזור.
- ב. יובהר כי אישור תכניות מפורטות במתחם היובל מותנה בסיכום עם נתיבי איילון לגבי פתרון לאגם ההשהיה הזמני הקיים במתחם היובל, ואשר ימשיך להתקיים עד השלמת הרחבת מובל הניקוז לסופרלנד והשלמת מערכת האיגום והשאיבה המתוכננת בדרום-מערב ראש"צ.

#### 6.8.4 אזורים רגישים להחדרה

- א. בשטח התכנית מצויים מספר אזורים רגישים להחדרת נגר הכוללים את אסי"פ חולון, מתקני אגד ודן, תחנת דלק, אזור מלאכה מקומי סמוך לשדי ירושלים ובית המטבחים. באזורים אלה, המסומנים בנספח הניקוז של תכנית זו, לא תותר החדרה לתת הקרקע. עם זאת, יותרו סידורים לוויסות נגר והשהיה בלבד. כמו כן, החדרת מי נגר בסמיכות לקידוחי מים תותר לאחר קבלת חו"ד והתייעצות עם משרד הבריאות. יצויין כי גבולותיהם של האזורים הרגישים להחדרה מתוארים באופן כללי וייקבעו במדויק בתכניות מפורטות ובתכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החולות.

### 6.9 תקשורת

#### 6.9.1 תשתיות בזק וטלי"כ:

- א. קווי "הבזק" – נחשת, סיבים אופטיים, קאכסיילים – יהיו תת קרקעיים.
- ב. קבלת היתר בנייה מותנה בהתייעצות ובקבלת חו"ד עם "בזק" לנושא תשתיות.

#### 6.9.2 תשתית בלתי מוגדרת לסיבים אופטיים:

- א. תשתית לסיבים אופטיים תהייה תת-קרקעית. מבני עזר יהיו עיליים/תת-קרקעיים על פי קביעת הוועדה המקומית.
- ב. פתרון התקשורת יבוסס על מערכי FTTH (FIBER TO THE HOME), אשר יפרסו לכל המתחם וירוכזו בחדר מרכזי המיועד לקלוט את מערכי הבקרה.
- ג. החיבור לכל מבנה יכלול לפחות 3 זוגות של סיבים אופטיים. רמת יתירות הסיבים לפחות 30%.
- ד. פריסת הסיבים האופטיים תכלול את כל המבנים ללא תלות בשימושם.

### 6.10 הוראות סביבתיות

#### 6.10.1 פסולת:

- א. תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות,

מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

ב. המתקנים לאצירת הפסולת על פי סוגיה, יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך האיסוף העירוני כפי שייקבע על ידי הרשות המוסמכת.

ג. תכנית מפורטת תכלול נספח לאצירה ו/או לדחיסה ו/או לשינוע של פסולת וחומרים ברי מיחזור, כולל הקצאת שטחים ייעודיים למטרות הללו עפ"י הנחיות אגף התברואה והסביבה בעירייה.

#### 6.10.2 אתר סילוק פסולת:

א. תכניות מפורטות תקבענה הוראות לטיפול ב-"אתר סילוק הפסולת" (אס"פ) הקיים בתחום התכנית, מיון הפסולת הניתנת למחזור, פינוי האתר - בחלקו המיועד לבינוי - ושיקום השטח באופן שלא יהווה מפגע סביבתי, כל זאת לאחר היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה ועפ"י עקרונות המסמך המנחה לפינוי האס"פ.

ב. תכניות מפורטות תקבענה הוראות בדבר פעולות מיון באופן שלא יגרמו למטרדים סביבתיים.

ג. תכניות מפורטות תקבענה הוראות להכנת תכנית עבודה לטיפול באס"פ. תכנית העבודה תגדיר בין היתר - אופן הכרייה והמיון של הפסולת, האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים, פרוט כמויות והרכב הפסולת, אפיון הפסולת וייעדי פינויה, שיטת עבודה וכדומה.

ד. תכניות מפורטות תקבענה הוראות בנושאי זיהום קרקע - מניעת חשיפת הציבור לקרקע מזוהמת, ושיקום מי תהום מזוהמים.

ה. תכניות מפורטות תקבענה כללים למניעת מטרדי רעש ומטרדי אבק בעת טיפול בהר הפסולת ובדרכי המעבר אליו וממנו.

ו. תכניות מפורטות תקבענה הוראות לתיאום והיוועצות עם המשרד להגנת הסביבה ורשות המים טרם פעילות בקרקע.

#### 6.10.3 זיהום קרקע:

א. תנאי לקידום תכניות מפורטות יהיה ביצוע סקר קרקע למוקד הזיהום בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי.

ב. יש לבצע סקרי גז קרקע טרם הוצאת היתרי הבניה.

ג. יש לבצע קידוחי ניטור למי התהום במקום. הקידוחים יערכו במרוכז בשלב הפיתוח, טרם קביעת התכניות המפורטות; ביצוע הקידוחים יבוצע כחוק ויתואם עם רשות המים למניעת כפילות.

ד. לקביעת צעדי הטיפול הנדרשים, יושוו תוצאות בדיקות הסקרים לערכי הסף אשר פורסמו על ידי המשרד להגנת הסביבה. לחילופין, יושוו תוצאות הסקרים לערכי סף מבוססי סיכון, אשר יקבעו באמצעות שיטה מקובלת לביצוע סקרי סיכונים כדוגמת RBCA.

#### 6.10.4 אקוסטיקה:

א. בעת התכנון המפורט יוגש נספח אקוסטי בו תקבע דרגת המיגון הנדרשת.

ב. תכנית מפורטת תכלול נספח לבנייה אקוסטית בהתאם להגבלות בנייה בתמ"א 2/4.

ג. במסגרת תכנית מפורטת והיתר בניה למבני מגורים ו/או מסחר תיבדק נקיטת אמצעים אקוסטיים מתאימים למניעת מפגעי רעש מהרכבת הקלה ומהדרכים הראשיות.

- ד. בתכניות הרכבת הקלה יש לנקוט באמצעים לצמצום מפגעי הרעש והרעידות במקור.
- ה. תכנון פנימי של הדירות - יש לתכנן את השימושים בתוך המבנה, כך שהחללים שאינם רגישים פונים לכבישים ומהווים חציצה בין הכבישים לבין השימושים הרגישים יותר.
- ו. תכנון הקומות העליונות - בקומות העליונות של מבני המגורים שבהם נרשמו חריגות מהקריטריונים, יש לבחון שימוש באמצעים אקוסטיים שונים כגון הצללה אקוסטית, בניית מעקות קשיחים במרפסות, חלונות בעלי פתיחה עילית וכו'.
- ז. מיגון אקוסטי דירתי - לעת הכנת תכניות מפורטות למתחמי הבינוי השונים, ובכפוף להוראות בנייה אקוסטית על פי תמ"א 2/4, יקבע מיגון אקוסטי דירתי בהתאם.
- ח. רעש מכבישים - לעת הכנת תכניות מפורטות למתחמי הבינוי השונים, תבוצע בחינה מחודשת של מפלסי הרעש מכבישים 4 ו-20, על בסיס נתוני תנועה מעודכנים, בדיקת השפעת המיסוך שנותנים המבנים למבנים אחרים, וכן השפעת הטופוגרפיה ומיקום המבנים העתידי מפלסי הרעש. תכנון המיגון האקוסטי הדירתי יהיה בהתאם לבחינה זו ויעמוד בדרישות הועדה הבין משרדית לרעש מכבישים. יבחן הצורך בהקמת מתרסים אקוסטיים לכבישים 4 ו-20. המיגון האקוסטי לדירות יקבע בהתאם להפחתת הרעש הצפויה ממתרסים אלו.
- ט. רעש מהרכבת - בחינה מחודשת של מפלסי הרעש, שתעשה לעת הכנת התכניות המפורטות, תכלול תחזיות רעש ממסילת הרכבת לאורך נתיבי אילון, ומתחנת הרכבת ברחוב הקוממיות, בשכונות הסמוכות לתחנה: אזור מתחם היובל וקרית מיכה. קומפילציה של כל מקורות הרעש על פי התכניות המפורטות תקבע בחוות דעת אקוסטית את האמצעים המפורטים הנדרשים בכל תכנית על מרכיביה לקביעת המיגון האקוסטי הנדרש.
- י. רעש שיגרם בפארק החולות מכבישים פנימיים - לעת הכנת תכניות מפורטות לכביש הפנימי העובר בפארק החולות, תבוצע בחינה של מפלסי הרעש, על בסיס נתוני תנועה מעודכנים ויתוכן, במידת הצורך, מיגון אקוסטי לפארק.
- המיגון יעמוד בדרישות הועדה הבין משרדית לרעש מכבישים (עי"פ קריטריון של שמורת טבע) - עצמת הרעש במרחק של 100 מ' מהכביש או יותר, באזורים בהם יש שהיה של קהל לא תעלה על 64 דציבל.

#### 6.10.5 חסכון ושימור מים:

- א. יעשה שימוש במערכות חוסכות מים, כגון מערכות השקיה חסכוניות המבוססות על טפטוף ברזים חוסכי מים, מערכות סניטריות חסכוניות, שימוש בחיפוי קרקע מגזם מקומי, וכו'.
- ב. מומלץ כי השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים תעשה באמצעות מים מושבים ומים שוליים וכן באמצעות מים שפירים במידת הצורך, כל זאת בכפוף להוראות החוק, לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ועל פי הנחיות מהנדס העיר. היתר השקייה במים שאינם מים שפירים יותנה באישור משרד הבריאות.
- השקיית השטחים הפתוחים הציבוריים בשכונה תעשה באמצעות מערכת טפטוף או בשיטה אחרת, באישור משרד הבריאות.
- ג. תכנון מערך איסוף וטיפול המים לצרכי השקיה יתבצע בשלב תכנון התשתיות. שלבי הביצוע יקבילו לשלבי התקדמות הקמת מערך התשתית ההנדסית.
- ד. כל תכנית מפורטת, וכן תכנית הפיתוח של פארק החולות, תכלול נספח ניקוז בהתאם להוראות תכנית זו.
- ה. תכניות מפורטות המאפשרות שימושים או פעילויות העלולים לזהם את מי התהום כמפורט בסעיף 28 לתמ"א 4/ב/34 יידרשו להכנת נספח הבוחן את השפעות השימושים על

מי התהום עבור שימושים בעלי פוטנציאל זיהום למי התהום, קבלת חו"ד רלוונטית לנספח ועיגון האמצעים למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום כאמור בסעיף 29 בתמ"א 4/ב/34.

#### 6.10.6 הצללה:

- א. בכל תכנון מפורט, יושם דגש על חשיפה מירבית לאור שמש בקומות הקרקע ולשמש חורף בגינות ציבוריות ובשדרות על פי בדיקת הצללה מפורטת.
- ב. בכל תכנון שטחי חוץ יושם דגש על הצללה בהעדפה ל-"צל ירוק" נטוע, תוך שימוש במצללות זמניות לפי העניין.
- ג. כל שטחי החניה העילית יהיו חניון מטע, עפ"י הנחיית הוועדה המקומית.

#### 6.10.7 מזעור מטרדי רוחות:

- א. בכל תכנון מפורט של מגורים בבניה רוויה, במבנים רבי קומות יתוכננו אמצעים למיזעור מטרדי רוחות במיוחד במפסל קומת הקרקע.

#### 6.10.8 שפכים:

- א. התכניות המפורטות תבטחנה חיבור וקליטה לשפכים במערכת ביוב ובמתקני טיפול.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים שהוגדרו בחוק.
- ג. שפכים שאינם תואמים את האיכות הנדרשת יטופלו במתקנים בתחום המגרשים טרם חיבורם למערכת המרכזית.
- ד. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע אל מערכת ניקוז ו/או מי תהום, תוך מניעת מטרדים סביבתיים וסכנה לציבור.
- ה. קו הביוב יעבור בצמוד לדרך.

#### 6.10.9 אדמה/חול

- א. אדמה/חול שייכרו במהלך עבודות הפיתוח והעפר בכל מגרש, ישמשו ככל האפשר לעבודות עפר של מילוי ופיתוח הנדרשים עפ"י היתר הבנייה באותו מגרש ובהסכמת הבעלים (של המגרש הנותן והמקבל) במגרשים אחרים בתחומי התכנית. תנאי זה יכלל בהיתר הבנייה.

### 6.11 הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 נמל התעופה בן גוריון:

פירוט ההגבלות וההנחיות המפורטות בסעיף 1.6 ובסעיף זה תכללנה בנוסח הוראות כל תכנית שתוכן מכוח תכנית זו.

- 6.11.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה, לרבות מכשול דקיק, מתחם רעש מטוסים – מר"מ 1 ומר"מ 2 ומזעור סכנת ציפורים לתעופה, כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
- 6.11.2 תמא/2-4 על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי תמא/2-4.
- 6.11.3 הגבלות בניה בגין גובה, לרבות מכשול דקיק - הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדריים ומתקנים על הגג, מעקות וכו', הינו על פי הוראות תמא/2-4 ותשריט תכנית זו אין לחרוג ממנו.
- 6.11.4 הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.
- 6.11.5 הגבלות בניה בגין רעש מטוסים - תחום התכנית נופל במתחמי רעש מטוסים מר"מ 1 ומר"מ 2 שעל פי הוראות תמא/2-4. שימושים ותכליות המחויבים בבניה אקוסטית על פי תמא/2-4,

<p>ימוגנו בהתאם להוראות פרק ז' ולנספח א-2 בתמא/24 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיצורף למסמכי היתר הבניה/בקשות להקלה/שימושים חורגים ויהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתר.</p>	
<p>6.11.6 מזעור סכנת ציפורים לתעופה – תחום התכנית נופל באזור סיכון ציפורים ב' שעל פי הוראות תמא/24. לא יותרו שימושים ותכליות המשמשים מתקני קינון ושהיה לציפורים. שימושים מושכי ציפורים יותרו בכפוף לקבלת הנחיות מרשות התעופה האזרחית לקביעת אמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה ובאישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>6.11.7 תנאי למתן היתר בניה/בקשות להקלה/שימושים חורגים יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>6.11.8 תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו קבלת חו"ד רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p>	

### 6.12 עתיקות :

<p>6.12.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p>	
<p>6.12.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), הן יבצעו על פי תנאי רשות העתיקות.</p>	
<p>6.12.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	
<p>6.12.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.12.5 במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות בגינן תסרב רשות העתיקות לאשר בנייה בשטח, ורשות העתיקות תכריז על השטח כאתר עתיקות מוכרז, ינוידו זכויות הבניה משטח זה.</p>	

### 6.13 הוצאות התכנית :

<p>6.13.1 כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות מדידות, תכנון, יועצים, ייעוץ משפטי ורישום פרצלציה יחולו על בעלי הקרקע וישולמו על ידם לפי חלקם היחסי.</p>	
--	--

### 6.14 הוראות מעבר :

<p>6.14.1 בעלי הנכסים בשכונת "גבעת חולון" יקבלו את זכויותיהם במסגרת התכנית המפורטת הראשונה שתאושר מכוח תכנית זו.</p>	
<p>6.14.2 פינוי שכונת "גבעת חולון" יתאפשר רק עם תחילת ביצוע התכנית המפורטת הראשונה לתכנית זו, או במועד אחר שייקבע בתכנית המפורטת הראשונה.</p>	
<p>6.14.3 עד למועד פינוי "גבעת חולון" ניתן יהיה להמשיך ולהשתמש בבניינים הקיימים כדין למגורים.</p>	
<p>6.14.4 כל זמן שיימשך השימוש למגורים בשכונת "גבעת חולון", תתאפשר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ (לא כולל הרחבה) של המבנים, ככל שיתבקש, ו/או לדרישות בטיחות מאת הרשויות המוסמכות, וזאת מכוחם של היתרים מאושרים ו/או תכניות תקפות.</p>	
<p>6.14.5 קווי חשמל אשר היו קיימים כדין ערב אישורה של תכנית זו לא יהפכו לשימוש אסור רק בשל ת אישורה, וזאת עד למועד הקמת קווי החשמל החדשים שיאושרו במסגרת התכנית המפורטת מכוח תכנית זו.</p>	
<p>6.14.6 שימושים קיימים כדין יוכלו להמשיך להתקיים עד לאישור תכנית מפורטת או כפי שיקבע בהן. ככל שבתקופה זו תידרש בניה נוספת, תהיה הועדה המקומית רשאית ליתן/לאשר היתרים לבניה בהתאם לתכניות תקפות ערב פרסומה לתוקף של תכנית ח/500. הועדה המקומית תהיה רשאית להגביל את ההיתרים באופן שמימושם יבוצע במבנים</p>	

יבילים/פריקים/ניתנים להעתקה. יובהר כי הוראה זו לא תחול במקום בו התכנית קובעת הוראת מעבר ספציפית.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע


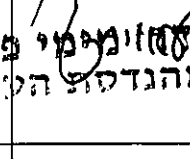

מתן היתרי בניה ומימוש זכויות הבנייה מותנה בשלביה פיתוח מערכת הדרכים כמפורט:

מס' שלב	היקף פיתוח	תשתית הדרכים הנדרשת
א.	פיתוח עד כ-2,800 יח"ד וכ-22,000 מ"ר תעסוקה לסוגיה בשטח עיקרי	ללא התניות תחבורתיות.
ב.	פיתוח מעבר לכ-2,800 יח"ד וכ-22,000 מ"ר תעסוקה לסוגיה בשטח עיקרי	הכנת בדיקה תחבורתית מעודכנת שתתייחס לרשת הדרכים ולמערכת המתעייני ותקבע את המשך שלבי הפיתוח באישור משרד התחבורה.

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 20 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית
25/8/16		דריג חילוקי מדינה נוהגות העיר		מימי כול	
25/8/16		דריג חילוקי מדינה נוהגות העיר		מימי כול	יזם בפועל (אם רלוונטי)
					בעלי עניין בקרקע
11/08/16		י. מזור - א. סירשט אדריכלים וקונסטרוקטורים רח' יגאל אלון 8, ת"א 67443 טל. 03-5628022 פקס. 03-5628033	03082972	מימי כול	עורך התכנית