

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ח/587/מח

שם תוכנית: אחוזת חולון

מחוז: תל אביב  
 מרחב תכנון מקומי: חולון  
 סוג תוכנית: מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="279 975 710 1258" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב            חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965            אישור תכנית מס' ח/587/מח            הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה            ביום 2.6.14 לאשר את התכנית            גילה/גורן            יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה לשדרג את המצב המאושר לפרויקט **דיוור-מוגן איכותי**, ולהבטיח:

1. **ניצול משאב הקרקע ויצירת אינטנסיביות עירונית** – הפרויקט ממוקם בלב המרכז העירוני החדש והמתפתח של העיר חולון, הכולל שימושים מעורבים וכיניהם שכונות מגורים רוויות, מגדלי מגורים, מבני ציבור ומסחר. התכנית באה להעצים את זכויות הבניה באופן המתאים לגודלו, חשיבותו ומיקומו של המגרש, ולהוסיף שימושים מסחריים במפלס הרחוב.
2. **שילוב פונקציות לטובת הציבור** – בפרויקט ישולבו שטח מבונה לצורכי ציבור, שטחי מסחר, מרפאות, חניה, מרחב מוגן לרווחת כלל הציבור.
3. **עיצוב עירוני** – השתלבות הבינוי באופן מיטבי במרקם העירוני הקיים סביב, כולל התייחסות לגובה המבנים, מיקומם והעמדתם, הפניות, הצללה, מיקום כניסות להולכי רגל ולרכב, פיתוח הרחובות עם הפנים להולך הרגל – קולונדות, רצועות ירוקות וכו'.
4. **רמת רווחה גבוהה** – הפרויקט יספק מגורים מיוחדים ברמת רווחה גבוהה לדייריו, כולל שטחים משותפים רבים ונרחבים המאפשרים פעילויות חברתיות מוגנות ומגוונות, יחידות דיוור, שירותי פנאי ונופש וכו'.
5. **ניצול תת הקרקע** – הפרויקט מציע שטחים עיקריים לשימושים משותפים לניצול תת הקרקע, על פי המדיניות הלאומית בנושא.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

<p>אחוזת חולון</p> <p>מספר התוכנית: ח/587/מח</p> <p>10,309 מ"ר</p> <p>מתן תוקף</p> <p>09 מספר מהדורה בשלב</p> <p>15/03/2015 תאריך עדכון המהדורה</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>לא רלוונטי</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>לא</p>	<p>שם התוכנית:</p> <p>מספר התוכנית:</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p><b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b></p> <p><b>1.2 שטח התוכנית</b></p> <p><b>1.3 מהדורות</b></p> <p><b>1.4 סיווג התוכנית</b></p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>

## 1.5 מקום התוכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינאטה X 179250  
קואורדינאטה Y 657900

מזרחית לרח' יהושע חנקין, דרומית לרח' אלוף ברקאי, מערבית לרח' הגלילי, צפונית לקניון חולון

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה רחוב מספר בית קריית אילון יהושע חנקין 121

יפורסם ברשומות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6866	מוסדר	חלק מהגוש	55	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
---	---

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
501	482/ח

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

---
-----

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/04/1958	596		שינוי	ח-1
07/05/1978	2434		שינוי	ח-3/1
17/05/1998	4644		שינוי	ח-15/1
26/06/2008	5824		שינוי	ח-23/1
11/06/1992	4015		שינוי	ח-300
07/05/1992	4000		שינוי	ח-א/1/300
26/08/2003	5218		שינוי	ח/482
16/08/2007	5704		כפיפות	תמ"א 34 / ב / 4

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יוסי פרחי, אדריכל	15/03/2015	---	23	---	מחייב	הוראות התוכנית
		(פרחי-צפיר) אדריכלים	22/01/2014	1	---	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		בע"מ)	22/01/2014	1	---	1:500	מחייב לנושא קווי הבניין, גובה המבנים ומיקום עקרונות של היחידה המבונה לצרכי ציבור. לשאר הנושאים מנחה.	נספח בניני מנחה
		גבי שויער, מהנדס (מ.ת.ג. מערכות תנועה בע"מ)	22/01/2014	1	---	1:500	מחייב למיקום העקרוני של הכניסה לתניה. מנחה לשאר הנושאים	נספח תנועה
		א.א.ד. פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	מרץ 2013	---	21	---	מנחה	נספח הצללה מנחה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקיה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	info@arubi.co.il	03-6254455		03-6254444	מנחם בנין 37, תל אביב	512539495	רשות צהלה בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
info@arubi.co.il	03-6254455		03-6254444	מנחם בנין 37, תל אביב	512539495	רשות צהלה בע"מ					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	מודד	מתכנ תנועה
info@fa-za.co.il	03-6142141		03-6142142	בן גוריון 1, בני ברק	510702525	פרח-צפיר אדריכלים בע"מ	00009840	008462145	יוסי פרחי	אדריכל			
lilach@datamap.com	03-5716356		03-7541000	הירקון 67, בני ברק	511271074	קבוצת דטהמפ	570	052602984	ברני גטינו	מודד			
gabi@matan-eng.co.il	03-5625918		03-5625919	בית הילל 20, תל-אביב	512481029	מערכות העבודה בע"מ	10914	778027-3	גבי שויער	מהנדס			

# מאושרת

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח

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

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי הוראות התכנית התקפה להקמת פרויקט דיור מוגן איכותי בלב המרכז החדש של העיר חולון, כולל יחידות דיור מוגן, שטחים נלווים משותפים לרווחת דיירי הפרויקט, חזית מסחרית ויחידה מבונה לצרכי ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הגדלת זכויות הבניה ביחס לתכנית התקפה:
  - א. 480 יחידות דיור מיוחד
  - ב. קביעת שטחים עיקריים לדיור מוגן:
    - 29,400 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים לשימוש דיור מוגן ושתי מחלקות סיעודיות
    - 1,352 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים לשימושים משותפים נלווים לדיור מוגן
    - 5,000 מ"ר שטחים עיקריים תת קרקעיים לשימושים משותפים נלווים לדיור מוגן
  - ג. קביעת 1,500 מ"ר שטחים עיקריים למסחר במפלס הרחוב
  - ד. קביעת 1,000 מ"ר שטחים עיקריים ליחידה לצרכי ציבור
  - ה. קביעת 4,800 מ"ר שטחים עיקריים לגזוזטראות
  - ו. קביעת שטחי שירות
2. קביעת הוראות בניה:
  - א. קביעת קווי בניין
  - ב. קביעת מספר הקומות וגובה המבנים
  - ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה והוראות בניין ופיתוח
3. קביעת הוראות בדבר זיקות הנאה לציבור
4. קביעת הוראות רישום
5. קביעת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות בדבר פיתוח סביבתי.
7. קביעת הוראות בדבר איכות הסביבה.
8. קביעת הוראות בדבר תשתיות.
9. קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בניה ואכלוס.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 10,309

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				---	מ"ר	מגורים
				---	מס' יחיד	
סה"כ שטחים עיקריים, מתוכם 4,800 מ"ר עבור מרפסות	40,552		+30,967	9,585	מ"ר	דיר מיוחד
	480		+230	250	מס' יחיד	
	1,500		+1,500	---	מ"ר	מסחר
סה"כ שטחים עיקריים	1,000		+1,000	---	מ"ר	מבני ציבור

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	זיקת הנאה		
חזית מסחרית	1A	1A	דזור מיוחד
1	1B	1B	שפ"פ

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מ"ר	אחוזים	מ"ר	יעוד
	מ"ר	יעוד					
94%	9,774	דזור מיוחד			100%	10,309	יעוד
6%	535	שפ"פ					בית אבות*

\* יעוד שלא עי"פ מבא"ת

**מאושרת**

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1 שם ייעוד: דיור מיוחד	
4.1.1	שימושים
א.	יחידות דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב 2012, מחלקות סיעודיות. כל יחידות הדיור המוגן תהינה בבעלות אחודה.
ב.	שטחים נלווים לדיור המוגן (שטחים משותפים לרווחת דיירי הפרוייקט), לרבות חדרי חוגים, חדר אוכל, אולמות למופעים ולפעילויות, מתקני ספורט ובריכת שחיה, משרדים.
ג.	מסחר, לרבות חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל ומשקה, גלריות לאמנות, מסעדות, שירותים אישיים, בנקים, מרפאות, קליניקות ושימושים דומים באישור הוועדה המקומית.
ד.	שטחי שירות כמפורט בתקנות חישוב שטחים בתכניות והיתרים, לרבות מחסנים משותפים, מחסנים דירתיים, חניה, מתקנים טכניים.
ה.	שטח מבונה לצרכי ציבור. השימושים המותרים: חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מקלטים ומחסנים ציבוריים, משרדי עירייה.
4.1.2	הוראות
א.	בעלות הפרוייקט יהיה בבעלות אחת ותחת חברת ניהול אחת אשר תמונה לפרק זמן מינימלי של 10 שנים, תירשם הערת אזהרה בפנקס המקרקעין.
ב.	דירות גן ניתן לתכנן דירות גן במסגרת הפרוייקט. דירות הגן יופרדו מהרחוב על ידי גדר בנויה בגובה שלא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה, ומעליה גדר קלה (מתכת, עץ וכו'). הגובה הסופי לא יעלה על 1.7 מ'. מה"ע יהיה רשאי לאשר סטייה מהוראה זו.
ג.	מחסנים דירתיים ניתן יהיה לתכנן מחסנים דירתיים בשטח כולל שלא יגדל מ-5 מ"ר בממוצע ליח"ד. המחסנים יתוכננו במרתפים בלבד.
ד.	גובה קומות 1. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו (מריצוף לריצוף). 2. בחללים גדולים ומשותפים (מבואות, אולמות, אטריום וכו') ניתן יהיה לחבר מספר קומות ליצירת חללים גבוהים.
ה.	גובה קומת הקרקע גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ' ברוטו.
ו.	גובה קומת המסחר קומת המסחר תתוכנן בגובה כפול כלפי הרחוב, עד 7 מ' ברוטו. במסגרת השטחים העיקריים למסחר, תותר הקמת יציע ("גלריה") כהגדרתו בתקנות.
ז.	חזית מסחרית קומת הקרקע במבנים הפונים לכיוון מערב ולכיוון דרום תשמש למסחר. ברצף החזית המסחרית תשולב הכניסה הראשית לדיור המוגן. רוחב הכניסה יהיה ביחס הולם לאולם מבואת הכניסה הראשית ולא יפחת מ-8 מ'. על אף האמור לעיל, השימוש למסחר בקומת הקרקע של המגדל (כמסומן בתשריט) אינו מחייב.
ח.	חזית מסחרית מקורה ("קולונדה") החזית המסחרית המערבית, לכיוון רחוב הנקין, תתוכנן כחזית מסחרית מקורה בנסיגה ("קולונדה"). רוחב השטח המקורה לא יפחת מארבעה מטרים.
ט.	כיכר עירונית באזור הכניסה, בפינה הדרום-מערבית של המגרש, תתוכנן כיכר עירונית לרווחת כלל הציבור הרחב. שטח הכיכר יפותח ויגונן. פיתוחה הנופי של כיכר זו יותאם לצרכי דיירי הדיור המוגן, יש להעדיף את גינון הכיכר בעצי צל חסכוניים במים, עומק בתי הגידול יאפשר נטיעה של עצי צל בוגרים.
י.	חצר מרכזית חצר מרכזית תתוכנן חצר מרכזית פתוחה לשמיים, מגוננת ומוגנת. שטח החצר לא יפחת מ-900 מ"ר.

## מאוסרת

יא.	שטח מבונה לצרכי ציבור	<p>שטח רצפות מבונה לצורכי ציבור ישולב במבנה.</p> <p>1. שטח זה יתוכנן כיחידה תפקודית נפרדת עם כניסה עצמאית.</p> <p>2. מיקומו העקרוני של היחידה המבונה לצרכי ציבור תהיה בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>3. הוראות בדבר תפעול, שימוש ותחזוקת המבנה ייקבעו בהסכם בין מגיש התכנית לבין עיריית חולון.</p> <p>4. השימושים בשטח זה יהיו לצרכי ציבור יהיו בהתאם לשימושים הקבועים בסעיף 4.1.1 ה' על פי קביעת עיריית חולון.</p>
יב.	תנועה וחניה	<p><b>מספר מקומות חניה</b> לדיירי הפרויקט, אורחיהם, שטחי מסחר, עובדי הפרויקט ורכבים תפעוליים לא יפחת מהאמור בתקנות התקפות במועד מתן היתר הבניה.</p> <p><b>חניה ציבורית</b>: בנוסף לאמור לעיל, יוקמו 80 מקומות חניה לשימוש כלל הציבור ללא תשלום למגיש התכנית.</p> <p><b>מיקום החניות הציבוריות</b> יקבע בהיתר הבניה.</p> <p><b>תנועה וחניה</b>: הכניסה והיציאה הפנימית תהיה בתחומי הבניין ולא בחצר.</p> <p><b>תחזוקת החניה הציבורית</b> תהיה על חשבון מגיש התכנית או מי שיבוא בעליו.</p> <p><b>הוראות בדבר תפעול, שימוש ותחזוקת החניה הציבורית</b> ייקבעו בהסכם בין מגיש התכנית לבין עיריית חולון.</p> <p>כל החניות יהיו תת קרקעיות</p> <p><b>כניסת רכבים</b> תהיה אחת ומשותפת. הכניסה תשמש את דיירי הפרויקט, אורחיהם, עובדי הפרויקט והמסחר, רכבים תפעוליים ובאי החניה הציבורית.</p> <p>מיקום כניסת הרכבים יהיה על פי המסומן בנספח התנועה. לא ניתן יהיה להוסיף כניסות ויציאות מעבר למוצג בנספח התנועה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p><b>קירוי רמפת הירידה לחניה</b>: ניתן יהיה לקרות ולהסתיר את רמפת הירידה לחניה באמצעות מצללה (פרגולה) בנויה, מבטון או מבניה קלה. ניתן יהיה לבנות את המצללה מעבר לקווי הבניין, עד גבול המגרש.</p> <p><b>כלל השטחים התפעוליים</b> לפרויקט בכללותו, לרבות שטחים תפעוליים עבור המסחר, יהיו תת קרקעיים (למעט מכולה ודחסן לקליטת שוט האשפה מהמגדל, שניתן יהיה להציבם בקומת הקרקע).</p>
יג.	מרתפים	<p>גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 7 מ' נטו (בין רצפה לתחתית הקורות). גובה זה נדרש להקמת בריכת שחיה, ספא, אולם מופעים, חדר אוכל וכ"י.</p> <p>גובה קומות המרתף התחתונות לא יעלה על 3 מ' נטו (בין רצפה לתחתית הקורות).</p> <p>במידת הצורך, ניתן יהיה לאשר גובה גדול יותר לקומות המרתף באישור מהנדסת העיר.</p> <p>לא תותר הפניית אוורור המרתפים לרחובות. במקרה בו לא ניתן יהיה לאפשר פתרון תפקודי נאות במסגרת הוראה זו יהיה רשאי מהנדס העיר לאשר הפניית אוורור מרתפים לרחובות.</p>
יד.	מרחבים מוגנים	<p>המרחבים המוגנים המשמשים את הדיור המוגן יהיו משותפים (ממ"מ - מרחב מוגן מוסדי). לא יתוכננו מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"ד).</p>
טו.	מרחב מוגן דו-תכליתי	<p>1. יוקם במרתף מרחב מוגן דו תכליתי בשטח של 700 מ"ר. המרחב המוגן יוקם על פי דרישות והנחיות פיקוד העורף לשימוש הציבור בשעת חירום. שטח מרחב מוגן זה יהיה בנוסף לשטחי המרחבים המוגנים הנדרשים ע"פ פיקוד העורף למרחבים מוגנים לשימוש דיירי המבנה והבאים בשעריו (הנזכרים בסעיף יג' לעיל).</p> <p>2. מיקום המרחב המוגן ייקבע על פי אישור רשות ההתגוננות האזרחית בהיתר הבניה.</p> <p>3. המרחב המוגן לא ימוקם בשטח החנייה הציבורית.</p> <p>הוראות בדבר תפעול, שימוש ואחזוקת המרחב המוגן ייקבעו בהסכם בין מגיש התכנית לבין עיריית חולון.</p>

טז.	מתקנים וחדרים טכניים	במגדל: תוקם קומה טכנית על הגג בה ישולבו חדרים ומתקנים טכניים. באגפים הנמוכים: חדרים טכניים מבוניים ישולבו בקומת הגג החלקית. מתקנים טכניים שיש הכרח תפעולי להתקנים על הגג העליון, יוסתרו ויעוצבו כ"חזית חמישית", כמפורט בסעיף 6.1.5 "הוראות נוספות - עיצוב אדריכלי".
יז.	גוזזטראות	1. ניתן שהגוזזטראות יהיו תחומות משלושה עברים. 2. הגוזזטראות ישמשו כמרפסות פתוחות ולא ניתן יהיה לצרפן לשטחי הדירות. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת. 3. ניתן להתקין בחזית הגוזזטרה אלמנט הצללה לסינון קרינת שמש ישירה. עיצוב הגוזזטראות ואופן הבלטתן יקבע בהיתר הבניה.
יח.	חומרי גמר	הפרויקט יחופה בחומרי גמר קשיחים ועמידים באישור אדריכל העיר.
יט.	בניה אקולוגית	בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, ניהול משאבי מים, אוורור וכיו"צ על פי הנחיות מה"ע.
כ.	נטיעת עצים	לאורך המדרכות ינטעו עצי צל, או לחילופין ישמרו עצי צל קיימים. במסגרת הפיתוח בתחום המגרש, יוכשרו בתי גידול לעצים מעל לתקרת המרתף. צפיפותם של העצים תבטיח מחד הצללה מירבית ומאידיך את תנאי קיום העצים. הצפיפות תוצג בתכנית הפיתוח שתוגש לבקשה להיתר (ראה סי' 6.2.1 ז)

<b>מאזשרת</b>
---------------

שם ייעוד: שפ"פ		4.2
שימושים		4.2.1
א. במפלס הרחוב: שטחים למעבר הולכי רגל כהרחבת מדרכות, שטחים מפותחים ומגוננים וריהוט רחוב כהמשך רציף לשצ"פ הגובל.		
ב. מתחת לקרקע: שטחי שירות לטובת הדיור המוגן, כולל חניה, מתקנים טכניים וכו', כהמשך רציף למרתף במגרש הדיור המוגן.		
הוראות		4:2.2
א. זיקת הנאה	בכל שטח השפ"פ תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לפי הוראות תכנית זו.	
ב. פיתוח שטח	הפיתוח במפלס הקרקע יעשה בהמשך רציף למפלס הרחובות והשצ"פ, וישמש למעבר חופשי של הולכי רגל. במקומות המגוננים - תובטח אדמה בעומק מספיק לנטיעת עצי צל בוגרים. צפיפותם של העצים תבטיח מחד הצללה מירבית ומאידך את תנאי קיום העצים. הצפיפות תוצג בתכנית הפיתוח שתוגש לבקשה להיתר (ראה ס' 6.2.1 ז).	
ג. הקמת חניון מתחת לתחום השפ"פ	בתחום השפ"פ תותר הקמת מרתפי חניה כהמשך רציף למרתפי החניה במגרש הדיור המוגן בתחום השפ"פ לא יובלטו חלקי בניין או מתקנים טכניים אל מעל מפלס הקרקע.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מס' מעל פני היס)	תכנית תא השטח (%)	צפיפות לדונם (יח' דיוור)	מספר יחידות דיוור	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא. שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי								מתחת לקניסה	מתחת לקובעת	שטחי בניה			
לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	4 קומות (ראו הערה 1)	מגדל: 110.00 מעל פני היס	55	46.56	480	874	90,127	29,900	0	16,375	29,400	1A, 1B	דיוור מיוחד

**מאושרת**

1. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת קומות מרתף נוספת, אם שוכנעה כי לא ניתן לממש את ההוראות בדבר מקומות חניה ו/או מרחב מוגן ציבורי במספר הקומות כפי שמסומן בנספח הבינוי. שטחי בניה לקומות מרתף נוספת אינם נכללים בטבלת זכויות הבניה.
2. לא תתאפשר העברת שטחים עיקריים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
3. שטחים נלווים הנס שטחים עיקריים משותפים לזיירי הפרויקט, ולרווחתם. שימושים מותרים כאמור בסעיף 4.1.1.ב.
4. ניתן יהיה להעביר חלק משטחים עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בשיעור שלא יעלה על 500 מ"ר, ובלבד שיובטחו תנאים נאותים מבחינת מאור, אזור וכו'.

## 6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי	
6.1.1	חזיתות המבנה יחופו בחומרי גמר קשיחים ועמידים באישור מהנדס/ת העיר או מי מטעמו.
6.1.2	לא תותקן צנרת על גבי קירות חיצוניים.
6.1.3	בקשה להיתר בניה תכלול פרט מצללה (פרגולה) טיפוסי למבנים, באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
6.1.4	בקשה להיתר בניה תכלול פרטים טיפוסיים למסתורי כביסה, מסתורי מזגנים ומסתורי מערכות טכניות באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
6.1.5	בקשה להיתר בניה תכלול תכנית גגות כולל פירוט המתקנים הטכניים על הגגות ואופן הסרתם, ואופן הטיפול ועיצוב הגג כ"חזית חמישית".
6.1.6	בקשה להיתר בניה תכלול פרט טיפוסי לשילוט חנויות באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
6.1.7	בניה על הגג: קומת הגג החלקית תהיה בנויה בתכסית של עד 70% מהקומה שמתחתיה. קומת הגג תיבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקווי החזית לרחובות. אין חובת נסיגה מקווי החזית לפני הפרויקט. הוראה זו לא חלה על המגדל.

6.2 פיתוח סביבתי	
6.2.1	הגשת בקשה להיתר תכלול התיחסות לנושאים הבאים:
	<p>א. פרטי פיתוח אופייניים כגון גדרות, מדרכות בחזית המגרשים, מעקות, קירות פיתוח, חמרי גמר, וכו'.</p> <p>ב. תכנית פיתוח קומת הקרקע (דירות גן וגגות מרתפים).</p> <p>ג. קביעת מפלסי הכניסה במבנים (+0.00).</p> <p>ד. פתרונות לנגישות נכים על פי התקן.</p> <p>ה. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות ניקוז פני הקרקע - כולל פתרונות חילחול מי נגר עילי וההוראות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ניקוז המגרש יפתר בתוך גבולות המגרש. במקרים מיוחדים ובאישור מהנדס/ת העיר או מי מטעמו, יותר לנקז אל הדרך הציבורית הסמוכה למגרש או לשצ"פ. שיפועי הניקוז המומלצים בשטחים מרוצפים יהיו 1.5% לפחות. שיפועי ניקוז מומלצים בשטחי הגינון יהיו 2% לפחות.</li> <li>• מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים.</li> </ul> <p>ו. רוחב המדרכה או לחלופין רוחב המדרכה והשטח להולכי רגל שבין קצה הבנין למדרכה לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>ז. בהיקף התכנית, לאורך המדרכות ובשטחן ינטעו עצים ע"פ תכנית פיתוח.</p>



# מאוסרת

<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.3</b>
<p style="text-align: center;"><b>מניעת מטרדים מעירוב שימושים</b></p> <p>השימושים הנוספים על הדיור המוגן יותרו בכפוף למזעור מטרדים לשימוש הרגיש - הדיור המוגן, כלדקמן:</p> <p>1. לא יותרו שימושים המייצרים זיהום אויר ורעש מעל המפלס המותר בסביבת דיור מוגן.</p> <p>2. בשלב היתר הבניה יקבעו הוראות בדבר מגבלות תפעול וניטור המטרדים.</p>	6.3.1
<p style="text-align: center;"><b>מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות</b></p> <p>בשלב הבניה בשטח התכנית, יחויב הקבלן/ היזם לעמוד בדרישות העירוניות המחייבות להקמה והפעלה של אתר הבניה.</p> <p>בהיתר הבניה יעוגנו ההוראות כדלקמן:</p> <p>א. גידור האתר בזמן העבודות</p> <p>ב. פתרונות ואמצעים למניעת מפגעים ולהבטחת עמידה בתקנות למניעת מפגעי רעש, איכות אויר ואבק באתר ובדרך הגישה אליו.</p> <p>ג. הנחיות לניהול האתר, לניצול יעיל של חומרי הבניה ולטיפול בפסולת הבניין.</p>	6.3.2
<b>רעש</b>	6.3.3
<p>מתקני מיזוג, מפוחי אויר, דחסנים, גנרטורים ומתקנים אחרים לא יגרמו רעש בלתי סביר כמשמעותו בתקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"נ 1990, למשתמשים במבנה ולשכניו.</p>	
<b>איכות אוויר</b>	6.3.4
<p>בכל היתר בניה שיוגש לאישור הועדה המקומית, יבדקו על ידי הרשות הסביבתית העירונית המוסמכת, או מי מטעמה הנושאים הבאים:</p> <p>1. תותקן מערכת איוורור נאות, מפולש ו/ או מאולץ, בכל בנין בו מצויים חניונים תת קרקעיים ו/ או חדרי אצירת פסולת ו/ או מחסנים. לא תתאפשר פליטת אוויר ממרתפים ישירות אל שטח הכיכר הציבורית או הרחובות הגובלים.</p> <p>2. פליטת מזהמים מבתי אוכל תעשה בארובה מרכזית לגג הבנין, כולל שימוש במסננים, באופן שיבטיח אי פליטת מזהמים וריחות לסביבה. הארובה תמוקם הרחק מפתחי איוורור סמוכים ו/או פתחי דירות מגורים למניעת מטרדי ריח.</p> <p>3. גנרטורים יותקנו לשימוש בחירום בלבד. פליטת גזים מהגנרטורים תהיה בגובה ובכיוון שימנעו מטרדי זיהום אויר למשתמשים במבנה ולשכניו.</p>	

6.3.5	<b>פתרונות פינוי אשפה ומיחזור ופרטי מתקני אשפה</b>
<p>1. כמות וסוג המתקנים לפינוי אשפה ומרכיבי מיחזור (כולל התשתיות ההנדסיות) יהיו לפי דרישות העיריה המעודכנות למועד הבקשה להיתר בניה, ויתואמו עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. יותקנו מערכות פינוי בעלות יכולת הפרדה לזרמים, וחדרי אשפה במימדים המאפשרים זאת.</p> <p>3. מערכות פינוי האשפה יותאמו לכמויות הפסולת הצפויות ממגוון השימושים בתכנית.</p>	
6.3.6	<b>קרינה אלקטרומגנטית</b>
<p>1. הקמת חדרי טרנספורמציה תותר במתקנים תת-קרקעיים ועל גגות המבנים. הקמת חדרי טרנספורמציה במבני מגורים תעשה במגבלות קרינה אלקטרומגנטית שנקבע על ידי המשרד להגנת הסביבה על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>2. חדרים מעל חדרי השנאים, בהם תיתכן שהיה רצופה וממושכת, יוקמו כך שרמת השדה המגנטי הממוצעת לא תעלה על 2 מיליגאוס. במידה ויהיו חריגות מרמה זו, החללים ימוגנו על פי הצורך ובהתאם לשימוש.</p> <p>3. התקנת אנטנות סלולאריות תתאפשר בכפוף להיתר הקמה והפעלה כנדרש למתקן קרינה בלתי מייננת. במידה ויותקנו אנטנות סלולריות, האלומה הראשית של כל אנטנה לא תיפול על מוסדות המאכלסים אוכלוסיה רגישה, כגון: מוסדות חינוך, בתי אבות וכן גני משחקים.</p>	
6.3.7	<b>צוברי גז מרכזיים</b>
<p>תותר הקמת צוברי גז מרכזיים, אשר יוצבו ע"פ תקני הבטיחות ובתחום המגרש כשהם מוטמנים בקרקע.</p>	
6.3.8	<b>העשרת מי תהום</b>
<p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש הכל בהתאם לתכנית תמא/34/ב/4.</p> <p>השטחים חדירי המים ניתן שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכו'.</p>	
6.4	<b>תשתיות</b>
6.4.1	<p>כל קווי וחיבורי החשמל למתח גבוה ולמתח נמוך ולכל צורך שהוא, יהיו תת קרקעיים בלבד והטמנתם תתבצע במקביל לתהליך הפיתוח.</p>
6.4.5	<p>יעשה שימוש במערכות חוסכות מים, כגון מערכות השקיה חסכוניות המבוססות על טיפטוף ברזים חוסכי מים, מערכות סניטריות חסכוניות, שימוש בחיפוי קרקע מגזם מקומי וכו'.</p>
6.4.7	<p>התכנית תעודד נטיעת צמחייה חסכונית במים במקומות האפשריים, תבחר צמחיה בעלת דרישות מים נמוכות המתאימה להשקייה במים מושבים.</p>
6.5	<b>היטל השבחה</b>
6.5.1	<p>הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

<b>6.6</b>	<b>רישום זיקות הנאה</b>
6.6.1	השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ירשם בלשכת רשם המקרקעין.
6.6.2	בנוסף לשטח המסומן בתשריט, ירשמו השטחים הבאים כזיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין: א. מקומות התניה הציבוריים והשטח הדרוש להבטחת גישה חופשית של הציבור אליהם. ב. זיקת הנאה לטובת הציבור בשטח המקורה ("קולונדה") בחזיתות המסחריות. ג. זיקת הנאה לטובת עיריית חולון בשטח היחידה המבונה לצרכי ציבור וכן בשטח הדרוש להבטחת גישה חופשית אליה. ד. זיקת הנאה לטובת עיריית חולון בשטח המרחב המוגן וכן בשטח הדרוש להבטחת מעבר וגישה חופשית אליו.
6.6.3	נוסח התנאים לשטרי זיקת ההנאה יקבעו לעת מתן היתר בניה (ראה תנאים למתן היתר בניה סעיף 6.8.9 להלן).
6.6.4	המיקום המדויק של שטחים אלו יקבע בעת הוצאת היתר הבניה.

<b>6.7</b>	<b>כתב שיפוי</b>
6.7.1	מגיש התוכנית ישפה את עיריית חולון על כל תביעה שתוגש כנגד עיריית חולון בקשר לתוכנית זו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

6.8	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
6.8.1	<b>בניה אקולוגית ואיכות סביבה</b> תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהי"ע או מי מטעמו.
6.8.2	<b>גובה מבנים ובטיחות טיסה</b> תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הנו אישור רשות התעופה האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מגבלות הגובה ע"י משרד הבטחון הן לענין גובה המבנים המתוכננים והן לעניין הקמת עגורנים וסימני אזהרה.
6.8.4	<b>תכולת הבקשה להיתר בניה</b> היתר הבניה יכלול תכנית פיתוח למדרכות, חצרות, הכוללת פירוט כל שלבי הבניה המבוקשים עד למצב הסופי, תוך התייחסות לסעיפים הבאים: א. המבנים על כל קומותיהם וגגותיהם ב. מספר הקומות, מפלסי הבינוי, חתכי בניין אופייניים ג. עקרונות עיצוב החזיתות, חומרי הגמר, פרטי בניין טיפוסיים, סימון קווי בניין ד. חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעית וסופית וסימון מפלסי הדרכים הצמודות ה. פתרונות אוורור החניונים ו. סימון קירות תמך (במידה וקיימים), חומרי גמר לפיתוח, גדרות, מעקות, מצללות ומתקנים בנויים, גינון, נטיעות ניקוז עילי ותת קרקעי, סימון אזורי החדרת מי נגר עילי, שבילים ואזורים מרוצפים. ז. פריסת גדרות לאורך הרחובות.
6.8.5	<b>תשלום היטל השבחה</b> תנאי למתן היתר בניה יהיה תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.8.6	<b>שטח מבונה לצורכי ציבור</b> (כאמור בסעיף 4.1.2 סעיף קטן י' לעיל) תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת השטח המבונה לצורכי ציבור ומפרט לביצועו ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
6.8.7	<b>חניה ציבורית</b> (כאמור סעיף 4.1.2 סעיף קטן י"א לעיל) תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת מיקום החניה הציבורית ומפרט לביצועה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
6.8.8	<b>מרחב מוגן דו-תכליתי</b> (כאמור בסעיף 4.1.2 סעיף קטן י"ד לעיל) תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת מיקום המרחב המוגן הדו-תכליתי ומפרט לביצועו ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו וע"י רשות ההתגוננות האזרחית.

6.8.9	<b>שטרי זיקת הנאה</b> תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת נוסח התנאים לשטרי זיקות ההנאה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו.
6.8.10	<b>סכמת שלביות</b> במידה והפרויקט יוקם בשלבים תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת סכמת שלביות לאישור מה"ע או מי מטעמו.
6.8.11	<b>רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית חולון</b> תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום השטחים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית (השטח המבונה לצרכי ציבור, החניה הציבורית והמרחב המוגן הדו-תכליתי), לשיעור רצונו של היועמ"ש לוועדה המקומית.

6.9	<b>תנאים למתן היתרי אכלוס</b>
6.9.1	תנאי לאכלוס השטחים הסחירים בתכנית יהיה תחילת אכלוס השטחים המיועדים לדיור מוגן.
6.9.2	תנאי לאיכלוס הדיור המוגן יהיה קבלת רישיון הפעלה לפי חוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012
6.9.3	<b>חברת ניהול</b> תמונה חברת ניהול לתקופה שלא תיפחת מ 10 שנים. תנאי להיתר איכלוס יהיה רישום הערת אזהרה בדבר מינוי חברת הניהול.
6.9.4	ביצוע עצי צל לאורך המדרכות ובחצרות ע"פ שלביות האכלוס.

6.10	<b>רישום בתקנון הבית המשותף</b>
6.10.1	עם רישום הפרוייקט בו מצויים השטחים הציבוריים, כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין - על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, מגיש התכנית ירשום בתקנון הבית המשותף את הנהלים והסדרי התיאום כפי שהם מפורטים בהסכם בינו לבין העירייה בנוגע לשטחים הציבוריים. כמו כן, מגיש התכנית ירשום בתקנון הבית המשותף הערה בדבר רישום זיקת ההנאה לטובת העירייה בגין מקומות החניה הציבוריים, המרחב המוגן הדו-תכליתי והיחידה לצרכי ציבור. בתקנון הבית המשותף יקבע כי כלל יח"ד הדיור המוגן יהיו בבעלות אחודה. רישום הבית המשותף יעשה בתוך שלוש שנים מקבלת תעודת גמר.

6.11	<b>רישום מקרקעין</b>
6.11.1	עם אישורה של תוכנית זו, תירשם הערת אזהרה בדבר ייעודן של הדירות לדיור מוגן.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

במידה והפרויקט יבנה בשלבים, תוגש סכמת השלבים לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה

**מאושרת**

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם: אחוזת צהלה בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 512539495	<i>[Handwritten Signature]</i>	תאגיד/שם רשות מקומית: <b>אחוזת צהלה בע"מ</b>	
תאריך:	חתימה: <b>צפיר אדריכלים בע"מ</b>	שם: פרחי-צפיר אדריכלים	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	ח.פ. 510702525 בן גוריון 1 בני ברק טל: 03-6142141	תאגיד: <b>פרחי</b>	
תאריך:	חתימה: <b>התייעצות אדריכלים בע"מ</b>	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	ח.פ. 510702525 בן גוריון 1 בני ברק טל: 03-6142141	תאגיד: <b>התייעצות אדריכלים בע"מ</b>	
תאריך:	חתימה:	שם: אחוזת צהלה בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 512539495	<i>[Handwritten Signature]</i>	תאגיד: <b>אחוזת צהלה בע"מ</b>	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	