

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0103416

ח-522א' - רח' עמוס 7 נווה ארזים

תל-אביב

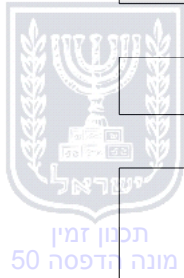
מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא הסדרה סטטוטורית לפי המצב הקיים בשטח של 2 יח"ד שנבנו ע"פ תכנית מאושרת ח/277 בבניה צמודת קרקע. ולהתאים את זכויותיהם של מבני הציבור וגישה אליהם לנוחות ורווחת תושבי האזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ח-522א' - רח' עמוס 7 נווה ארזים

ומספר התכנית

מספר התכנית 505-0103416

1.2 שטח התכנית 10.367 דונם

1.4 סיווג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	180741
קואורדינאטה Y	658006

1.5.2 תיאור מקום

מצפון לרח' עמוס ודרומית לרח' דבורה הנביאה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	עמוס	7	

שכונה נווה ארזים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6019	מוסדר	חלק	203, 242	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ח/277	402 - 403

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/10/ד. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/א/1. הוראות תכנית תמא/38/א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/א/1
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/2. הוראות תכנית תמא/38/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/2
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/3. הוראות תכנית תמא/38/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5/5. הוראות תכנית תממ/5/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 ממשיכות לחול.	0		23/04/1958
ח/ 1 / 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 15 . הוראות תכנית ח/ 1 / 15 תחולנה על תכנית זו.	4644	3571	17/05/1998
ח/ 1 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 2 . הוראות תכנית ח/ 1 / 2 תחולנה על תכנית זו.	1252		06/01/1966
ח/ 1 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 23 . הוראות תכנית ח/ 1 / 23 תחולנה על תכנית זו.	5824	3637	26/06/2008
ח/ 1 / 26	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 26 . הוראות תכנית ח/ 1 / 26 תחולנה על תכנית זו.	6995	3784	23/02/2015
ח/ 1 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 4 . הוראות תכנית ח/ 1 / 4 תחולנה על תכנית זו.	2829		21/06/1982
ח/ 1 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 7 . הוראות תכנית ח/ 1 / 7 תחולנה על תכנית זו.	3791	3690	19/08/1990
ח/ 1 / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 8 . הוראות תכנית ח/ 1 / 8 תחולנה על תכנית זו.	3683		30/07/1989
ח/ 167	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 167 . הוראות תכנית ח/ 1 / 167 תחולנה על תכנית זו.	1609		05/03/1970
ח/ 167 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 167 / א . הוראות תכנית ח/ 167 / א תחולנה על תכנית זו.	2228		17/06/1976



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח/ 277	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 277 ממשיכות לחול.	3960	1354	02/01/1992



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מריו לינצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מריו לינצקי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	16/03/2016	מריו לינצקי	16/03/2016	חתום להפקדה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		22	16/01/2015	רקפת הדר גבאי	20/01/2015	סקר עצים-חתום להפקדה	לא
בינוי	מנחה	1: 500		19/04/2016	מריו לינצקי	19/04/2016	חתום להפקדה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1000	1	13/07/2014	רקפת הדר גבאי	13/07/2014	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	27/11/2016	מריו לינצקי	27/11/2016	חתום להפקדה	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027362	03-5027486	soranas@holon.muni.il
	פרטי	פנינה עמר			כפר יעבץ	כפר יעבץ	36	050-7434218		apnina7@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027362	03-5027486	soranas@holon.muni.il
פרטי	פנינה עמר			כפר יעבץ		36	050-7434218		apnina7@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7623333	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			עיריית חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027479	03-5027486	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

(1) כתובת : דרך מנחם בגין 125 תל אביב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מריו לינצקי	31731	מריו לינצקי	תל מונד	הדקל	54	09-8989704	09-7968844	4691150@gmail.com
אגרונום	סוקר עצים	רקפת הדר גבאי		ד"ר רקפת הדר גבאי	צור הדסה	שורק	34	02-5703325	02-5703325	dryy@zahav.net.il
מודד	מודד		552	מזור מדידדות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	



תכנון זמין
הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרה סטטוטורית של המצב הקיים בפועל במגרש המגורים והסדרת זכויות וגישה למגרשים לבניני ציבור לרווחת תושבי האזור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1- איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

2- שינוי יעוד קרקע משצ"פ למגורים א' ולמבנים ומוסדות ציבור ולדרך משולבת ומשב"צ לשצ"פ.

3 - הגדלת שטח חלקה מס' 203 שיעודה מגורים א' מ 603 מ"ר ל 776 מ"ר והגדלת זכויות בניה מ 407 מ"ר ל 523 מ"ר.

4 - קביעת אחוזי בנייה לקומה למבנים ומוסדות ציבור ; 40% שטח עקרי ו- 10% שטחי שרות.

5 - תוספת הוראות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

6 - סימון מבנים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		10.367			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	2,844	+281	3,125	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	407	+116	523	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	401, 400
דרך משולבת	402
מבנים ומוסדות ציבור	301, 300
מגורים א'	100
שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	400
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	301, 300
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301, 300
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	400
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	402
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	301, 300
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	100
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	200
להריסה	דרך משולבת	402
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301, 300
להריסה	מגורים א'	100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	401, 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301, 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	154	1.49
מגורים	603	5.82
ש.ב.צ.	2,370	22.86
ש.צ.פ.	7,240	69.84
סה"כ	10,367	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	153.7	1.48
דרך משולבת	260.85	2.52
מבנים ומוסדות ציבור	1,952.76	18.84
מגורים א'	773.99	7.47
שטח ציבורי פתוח	7,222.48	69.69
סה"כ	10,363.8	100



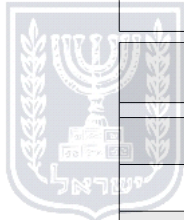
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>בית צמוד קרקע למגורים לשתי יח"ד צמודות, חדר' יציאה לגג, פרגולות, שטח שרות, חניה מקורה ומרתפים.</p> <p>שימושים מותרים במרתפים: 1 - שטחי שרות-אחסנה</p> <p>2 - שימוש למטרות עקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>מבנה בן 2 קומות וחדר יציאה לגג.</p> <p>קירוי חניה: 1 לכל יח"ד</p> <p>קו בניין: קו בניין לרחוב (המסומן בתשריט 1.5מ'), יהיה 3מ' לפחות במקרה של הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש.</p>
ב	מרתפים
	הוראות יהיו ע"פ תכנית ח/1/ 15
ג	חניה
	א - החנייה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א - על פי השימושים והתכליות של תוכנית המתאר ח/1/ 26:</p> <p>1- בניני ציבור;</p> <p>2- מוסדות חינוך ותרבות, מוזיאונים, גלריות לאומנות;</p> <p>3- מיגרשי משחקים ובניני נופש (שלא למטרות רווחים).</p> <p>4- מוסדות לילדים ולזקנים;</p> <p>5- בתי חולים ומרפאות צבוריים;</p> <p>6- תחנות מכבי אש ומגן דוד אדום;</p> <p>7- חניות לכלי רכב;</p> <p>8- מוסדות עירייה, ממשלה, בתי משפט וכו';</p> <p>ב - כמו כן שימושים במבנים ציבוריים יהיו בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט התכליות הבאות: בית חייל, מגורי חיילות לשירות לאומי, דוכנים למכירת כרטיסי פייס, מבני מחקר.</p> <p>ג - תנאי לקביעת שימושים במבני ציבור הינו חו"ד היחידה הסביבתית בעיריית חולון ומשרד הבריאות</p>
4.2.2	הוראות
א	שימושים חורגים
	<p>א - שימושים הנלווים יהיו למזונונים, בתי קפה ומתקנים טכניים.</p> <p>ב - ניתן לשלב שימושים נילוויים לשימוש העיקרי התואמים את השימוש העיקרי באישור הועדה</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>המקומית.</p> <p>ג - השימוש הנלווה בשטח הציבורי יהיה חלק אינטגרלי מהמבנה או ממערך הבינוי.</p> <p>ד - שטחי הבנייה עבור כלל השימושים הנלווים לא יעלו על 5% משטח המגרש.</p> <p>ה - בשטח אתר התארגנות לעבודות פיתוח ציבוריות יתאפשרו השימושים הנלווים הבאים: שירותים סניטריים, דיור ארעי לשומר בלבד, משרדים לניהול עבודות הבנייה, מחסנים לטיפול שוטף בציוד האתר וחניונים.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>1-קווי בנין כמסומן בתשריט.</p> <p>2-קו בנין 0 למבנים טכניים בחזיתות הפונות לרחוב, בהתאם להוראות תכנית ח/1/26.</p>	ב
<p>הוראות בינוי</p> <p>- כל הבניה (למעט שימושים ארעיים) תעשה עם ציפוי קשיח באישור מהנדס/ת העיר.</p> <p>- העמדת המבנים תאושר בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית</p>	ג
<p>חניה</p> <p>א - החנייה תיחיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה.</p>	ד
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית</p> <p>1- חו"ד היחידה הסביבתית חולון תכלול היבטי הסביבה.</p> <p>2- חו"ד משרד הבריאות.</p> <p>3- חו"ד פקיד היערות, ככל שיידרש ע"פ כל דין.</p>	ה
<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>גובה - 4 קומות ומתקנים טכניים בגג על פי הוראות ח/1/23.</p> <p>אחוזי בניה - 40% שטח עקרי ו 10% שטח שרות תכסית 50%</p> <p>חניה תת-קרקעית לפי תיקון ח-1-15, ובתכסית שלא תעלה על 85% משטח המגרש על פי הוראות תמ"א 4/34/ב/4</p>	ו
שטח ציבורי פתוח	4.3
<p>שימושים</p> <p>על פי השימושים המותרים ב ח/1 על כל תיקוניה</p>	4.3.1
<p>הוראות</p>	4.3.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א- ניתן יהיה להקים מתקני צל באזורי ישיבה או מעל מתקני משחק. מתקני הצל יורכבו מעמודים ויריעות בד או חומר אחר באישור מהנדס העיר.</p>	א

4.3	שטח ציבורי פתוח
	ב- מבנה שירותים ומזנון על פי הוראות ח/1/8 .
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב, מדרכות להולכי רגל, מתקני דרך ותשתיות ציבוריות.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, מתקני דרך ותשתיות ציבוריות
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי הדרך המשולבת כמסומן בתשריט ועל פי הנחיות מפורטות של אגף התנועה והחניה בעירייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
									מתחת לכניסה הקובעת שרות					עיקרי שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 4		50	1884	(1) 170	343	1371	857	300	מבנים ומוסדות ציבור	
3	0	0	0	(2) 4		50	2362	(1) 170	438	1754	1096	301	מבנים ומוסדות ציבור	
(9) 1.5	3	(8) 3	3	2	2		(7) 553	(6)	(5) 30	(4) 523	776	100	מגורים א'	
							(10) 30			30	7223	200	שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: חניון תת-קרקעי בהתאם לתכנית המתאר ח/1 תיקון 15 על שינויה ובתכסית על פי תמ"א 4/ב/34, בשתי קומות. הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות לצרכי חניה בלבד לפי תכנית ח/1/15.
- בקומת הגג יותרו מתקנים טכניים על פי הוראות ח/1/23.
- לפי המסומן בתשריט.
- בנוסף יותרו חדרי יציאה לגג על פי ח/1/23.
- קירוי חניה אחת לכל יח"ד = 15מ"ר ובנוסף יותר ממ"ד לכל יח"ד בשטח על פי תקנות התגוננות אזרחית. פרגולות לפי תכנית ח-1 על תיקוניה..
- מרתף בקונטור קומת קרקע בהתאם ל-ח/1/15.
- בנוסף יותרו חדר יציאה לגג, ממ"דים ומרתף, על פי הערות 4, 5, 6.
- חזית קדמית לרח' עמוס (חזית דרומית).
- בהתאם לאמור בסעיף א.1.2.1.
- מבנה שרותים על פי הוראות ח/1/8.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	חניה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובאישור אגף התנועה בעירייה.
6.2	תשתיות	כל התשתיות יהיו תת קרקעיות בלבד
6.3	ניהול מי נגר	<p>בתחום התוכנית 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. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד')</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/ קבוצת עצים להעקקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"</p> <p>יחולו הוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן הוראות הבאות (כולן או חלקן)</p> <p>א- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש</p> <p>ג- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעקקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעקקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 200-300-301.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
6.5	היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.6	הריסות ופינויים	המבנים המסומנים להריסה, ייהרסו ע"י בעלי הקרקע שבשטחם מצוי המבנה להריסה לרבות חלקי המבנה הבנויים בשטחים הציבוריים.
6.7	בניה ירוקה	<p>א-בקשות להיתרי בניה מתוקף תוכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה(באמצעות מרכיבי הצללה, בידיד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכו'). מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, ע"פ הנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ב-תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות העירייה התקפות</p>

6.7	בניה ירוקה
	לאותה עת.
6.8	חלוקה ו/ או רישום
	רישום התכנית יעשה בהתאם להוראות החוק.
6.9	איחוד וחלוקה
	סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
	להלן רשימת תאי שטח העוברים איחוד וחלוקה חדשה לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, בהסכמת הבעלים : חלקה 203, 242, בגוש 6019
6.10	תנאים למתן תוקף לתוכנית
	א - ביצוע הריסות של כל המבניים אשר נבנו ללא היתר ואשר התכנית לא צפויה להכשיר. ב - ככל שלא תבוצע הריסה, עד לאישור התכנית, תתווסף הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין אי חוקיות המבנים בתא שטח 100. ג - הגדרות הפונות לרח' "עמוס", יזוזו לקו ההפקעה המסומן בתכנית ח/277. ד- ככל שלא תבוצע הזזת הגדרות לפי קו ההפקעה הקבוע ב ח/277, עד לאישור התכנית, תתווסף הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין אי חוקיותם. ה-תנאי להיתר- בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
6.11	הנחיות מיוחדות
	1. תא שטח 300 וחלק מתאי שטח 200 ו-100 מצויים בתחום מגבלת בניה - רדיוס מגן ב' לבאר המים, קידוח חולון 7, ברח' דבורה הנביאה. 2. על פי תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה, התש"ה 1995), אסורה בניה בתחום מגן ב' כל בניה, התקנה או פעילות העלולה לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מסחר או מבנה ציבור. 3. תאי שטח 301, 402 וחלק מתא שטח 200 וחלק מתא שטח 100, מצויים בתחום מגבלת בניה - רדיוס מגן ג' לבאר המים, קידוח חולון 7, ברח' דבורה הנביאה. 4. בתחום רדיוס מגן ג', אסורה כל בניה התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי או השקיה בקולחין ועוד, לפי הנחיות משרד הבריאות. 5. תכניות בניה בתחום רדיוס מגן ב' ורדיוס מגן ג' של קידוח באר, יוגשו לאישור מוקדם של משרד הבריאות.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

מיידי