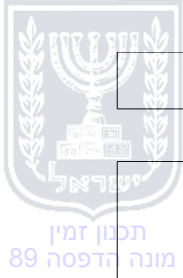


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0212407

ח/538/א מתחם רבי עקיבא



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מקומית

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

שטח התכנית המכונה "אזור התעשייה הקטן" הינו ביעוד מלאכה. זהו אזור ישן יחסית ובו תמהיל מגוון של עסקים, עסקי מזון, מסחר, מוסכים, מלאכה ותעשייה שחלקם מהווים מטרדים סביבתיים. מרבית המבנים והסככות הם ישנים ומתוחזקים ברמה בינונית. המתחם מהווה "מובלעת" של בתי מלאכה בלב אזור מגורים והוא יוצר מפגעים סביבתיים רבים; זיהום אוויר, זיהום שפכים, זיהום קרקע, רעש, פסולת חומרים כימיים, אסבסט ומפגעים אסטטיים. התוכנית מציעה להפוך את המתחם לאזור מגורים ייחודי, הכולל 1,091 יחידות דיור, שטחי מסחר, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור. הפיכת המתחם לאזור מגורים תסייע ליצירת רצף אורבני ותהווה תרומה משמעותית להתחדשות עירונית, תוך יצירת מרחב ציבורי חדש שיתרום לתושבי המתחם כמו גם לתושבי השכונות הסמוכות לו. התכנית מחולקת לשישה מתחמי איחוד וחלוקה, שיאוחדו ויחולקו בתכניות מפורטות בסמכות מקומית בעקבות אישורה של תכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

ח/538/א מתחם רבי עקיבא

505-0212407

מספר התכנית

61.050 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	180375
קואורדינאטה Y	657875

1.5.2 תיאור מקום

השטח התחום מצפון בשדרות ירושלים, מדרום במבנים לאורך רחוב ההסתדרות, ממערב ברחוב בר כוכבא וממזרח ברחוב שרת.

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6020	מוסדר	חלק	567-584, 587-599, 604-605, 609-612	248, 527, 585-586, 601, 603, 606-608, 761, 819, 991, 1059-1060

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 89



תכנון זמין
מונה הדפסה 89



תכנון זמין
מונה הדפסה 89

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
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
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/4/2
23/05/2017	6144	7510	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/71/א. הוראות תכנית תתל/71/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/71/א
23/04/1958		596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1
17/05/1998	3571	4644	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/15. הוראות תכנית ח/1/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/15



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח/1/23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/23 ממשיכות לחול.	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/208/R	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/208/R. הוראות תכנית ח/208/R תחולנה על תכנית זו.	1551		23/01/1947
ח/מק/111	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/מק/111 ממשיכות לחול.	6489	579	28/10/2012



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				יעקב יער			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יעקב יער		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		6	10/02/2020	שאול גבירצמן	16: 21 02/06/2020	פרשה טכנית	לא
מים	מנחה		7	21/05/2020	יאיר קורנברג	16: 26 02/06/2020	חוברת נספח מים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	11/02/2015	שאול גבירצמן	11: 07 03/06/2020	גיליון 1: 1250	לא
ביוב	מנחה	1: 10000	1	11/02/2020	שאול גבירצמן	11: 08 03/06/2020	נספח ביוב 1: 10,000	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	19/04/2020	יעקב יער	16: 27 02/06/2020	קו הבניין לשדרות ירושלים מחייב.	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	21/05/2020	יאיר קורנברג	16: 25 02/06/2020	נספח מים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	18/03/2020	ליאור וולף	13: 44 19/04/2020	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	31	19/01/2015	רקפת גבאי	16: 32 22/03/2015	חוברת	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	1	13/05/2020	ליאור וולף	10: 02 14/05/2020	תשריט	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	19/03/2020	עופר רוכוולד	16: 24 02/06/2020	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	12/03/2020	יעקב יער	13: 02 23/06/2020		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		ועדה מקומית חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027222	03-6511851	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית ישנן קרקעות בבעלות מדינה וחלקות בבעלות פרטית וחוכרים בשטחים שבעלות המדינה.

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	יעקב יער	765	יער אדריכלים ומתכנני ערים) יפו (2001 בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-5187766		yaar@yaar.net
ד"ר	אגרונום	רקפת גבאי			צור הדסה	(2)		02-5703325		dryy@zahav.net.il
יועץ ביוב	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מ. מלין ושות' בע"מ	רמת גן		164	03-5249291	03-5235558	
מודד	מודד	אברהם דיאמנט	497	דיאמנט ליברמן - מדידות בע"מ	בני ברק	(3)		03-9417011		ddc_il@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ נופי	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	דן צור - ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	(4)		09-9510020		lior@zur-wolf.com
יועץ מים	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אודם	11	03-9239003	03-9239004	
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	רן קליק	27912	יוזמות - למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	רבניצקי	4	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot-sviva.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עפר רוכוולד	85510	רוכוולד עפר - הנדסת תנועה ותחבורה	קרית אונו	(5)		054-2523210		Rochwald@gmail.com

(1) כתובת: שמעו בן שטח 9, יפו ת"א, 68020.

(2) כתובת: שורק 34 צור הדסה.

(3) כתובת: הלח"י 27 בני ברק.

(4) כתובת: בית אקרשטיין מדינת היהודים 103, הרצליה.

(5) כתובת: הכפר 10 - קריית אונו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 89



תכנון זמין
מונה הדפסה 89

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 89

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**

פינוי אזור מלאכה והפיכתו לאזור מגורים ייחודי הכולל 1,091 יחידות דיור, שטחי מסחר, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד מאזור מלאכה לייעוד מגורים, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת .

ב. קביעת שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בסך 15 דונם.

ג. קביעת שטחי בנייה עיקריים למגורים, למרפסות, למסחר, למבני ציבור, למסחר נלווה למבני ציבור, לחזיתות מסחריות, לשצי"פ ולחניון לשימוש הציבור.

ד. קביעת הוראות בניה, קווי בניין, קביעת גובה הבינוי למגורים בין 14 ל-23 קומות, עקרונות בינוי ותנאים להיתרי בניה בכל שטח התכנית.

ה. קביעת הוראות לתימרוץ מימוש.

ו. קביעת הוראות לשלב הכנת תכניות מפורטות.

ז. קביעת הוראות בדבר הפקעות לצורכי ציבור.

ח. קביעת זיקות הנאה.

ט. קביעת הוראות מעבר: הוראות לשימוש חורג והוראות להריסות ופינויים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 89תכנון זמין
מונה הדפסה 89

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	36 - 31
מבנים ומוסדות ציבור	41
שטח ציבורי פתוח	24 - 21
ככר עירונית	51
דרך מאושרת	11, 10
דרך מוצעת	17 - 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	11, 10
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	17 - 13
גבול מגבלות בניה	ככר עירונית	51
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	41
גבול מגבלות בניה	מגורים	36 - 31
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	24 - 21
גבול מתחם	דרך מאושרת	11, 10
גבול מתחם	דרך מוצעת	17 - 13
גבול מתחם	ככר עירונית	51
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	41
גבול מתחם	מגורים	36 - 31
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	24 - 21
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	11
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	32
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	21
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	11
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	17, 14
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	36 - 34, 31
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	24
חזית מסחרית	דרך מוצעת	17
חזית מסחרית	מגורים	36 - 34, 31
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	24
להריסה	דרך מאושרת	11
להריסה	דרך מוצעת	16
להריסה	ככר עירונית	51
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	41
להריסה	מגורים	36 - 31
להריסה	שטח ציבורי פתוח	24 - 21
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	11, 10
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	17, 14
ציר מערכת הסעת המונים	מגורים	36 - 34, 31

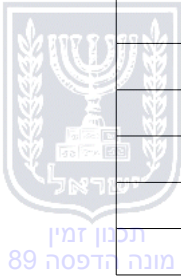
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
79.20	46,793	אזור מלאכה
1.02	601	דרך מוצעת
16.60	9,805	דרך קיימת מאושרת
3.19	1,883	תע' קלה ומלאכה
100	59,082	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.28	9,936.86	דרך מאושרת
2.38	1,451.94	דרך מוצעת
3.89	2,377.53	ככר עירונית
8.20	5,004.78	מבנים ומוסדות ציבור
51.22	31,268.47	מגורים
18.03	11,010.2	שטח ציבורי פתוח
100	61,049.77	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. מסחר (במתחם בעל חזית מסחרית).</p> <p>ג. דיור מיוחד - דיור להשכרה, מעונות סטודנטים.</p> <p>ד. שטחים לרווחת הדיירים כגון: מבואות, שטחים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים, כגון: תכנון זמין מונה הדפסה 89</p> <p>מחסן עגלות ואופניים, מועדון דיירים ופונקציות נלוות כגון מלתחות ושירותים וכן חדרים טכניים.</p> <p>ה. חניה תת קרקעית.</p> <p>ו. מחסנים לדירות המגורים בגודל עד 10 מ"ר לדירה (תת קרקעי).</p> <p>ז. מתקנים טכניים.</p> <p>ט. חזית מסחרית (במתחמים 1,4,5,6)</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. זכויות בניה :</p> <p>1. מספר יח"ד בכל אחד ממתחמי האיחוד והחלוקה - וכן מספר הקומות יהיה כמצוין בטבלה 5.</p> <p>2. תוספת יח"ד בהקלה לא תחשב סטייה ניכרת ובתנאי שלא יגדלו שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת (עיקרי ושרות), למעט הגדלת שטחי הבניה לפי סעיפים 6.16 א-ג, ובכפוף לסעיף 6.16 ט'.</p> <p>3. מספר הקומות המירבי בכל מתחם לא יעלה על המצוין בטבלה 5.</p> <p>4. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.50 מ'. גובה קומת הקרקע/כניסה לא יפחת מ 4.50 מ'.</p> <p>5. תותר הקמת דירת גן אחת בקומת הקרקע, בעורף כל מגרש.. מיקום דירת הגן ייקבע בנספח הבינוי והעיצוב.</p> <p>6. מרפסות : תותר הקמת מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחידת דיור ובשטח שלא יפחת מ-8 מ"ר ולא יעלה על 14 מ"ר. לא תותר העברת שטחים אלו לכל שימוש אחר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>7. מחסנים דירתיים : יותרו מחסנים דירתיים בגודל של עד 10 מ"ר, בקומת המרתף בלבד, יוצמדו לדירות וירשמו בלשכת רישום מקרקעין.</p> <p>8. דירות קטנות : דירות קטנות - 20% מהדירות בכל מתחם תהיינה דירות קטנות בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>9. תיקבע זיקת הנאה לציבור בחזית המגרשים לשד' ירושלים, בכל רוחב המרווח הקדמי ולכל אורך הרחוב. בתחום זיקת הנאה לא תותר הקמת גדרות בגבולות המגרשים.</p> <p>10. השימוש להשכרה ייקבע לתקופה של 25 שנים.</p> <p>11. יובטח רישום הערה לפי תקנה 27 על כל יח"ד המיועדות להשכרה כי יחידות אלה מיועדות להשכרה.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>1. חזית מסחרית תחויב במתחמים 1,4,5,6.</p> <p>2. במתחמים 1,4,5,6 תחויב חזית מסחרית יחולו עליהן ההוראות הבאות :</p> <p>2.א. מבנים לאורך שד' ירושלים יכללו חזית מסחרית. יותרו שימושים כגון מסחר קמעונאי, בתי</p>

4.1	מגורים
	<p>אוכל ומשקה, מסעדות, גלריות לאמנות, שירותים אישיים, בנקים, מרפאות, קליניקות ושימושים דומים באישור הוועדה המקומית. לא יותרו שימושים הגורמים לזיהום סביבתי או אקוסטי.</p> <p>2.ב. במתחם 1 קומות המגורים המתוכננות מעל הקומה המסחרית יהיו בנסיגה של לפחות חמישה מ' לכל הצדדים מקו הבניין .</p> <p>2.ג. גובה הקומה המסחרית יהיה עד 7 מטר נטו (בין רצפה לתקרה) ותותר בו קומת ביניים חלקית - הזכויות לקומות הביניים כלולות בשה"כ הזכויות למסחר.</p> <p>2.ד. תהיה הפרדה בין מסחר למגורים בכל הנוגע לכניסות, חניה, אצירת אשפה וכיו"ב.</p> <p>2.ה. תהיה הפרדה בין לובי המגורים למסחר.</p> <p>2.ו. הנחיות בנושא שילוט חנויות יקבעו במסגרת תכנית לעיצוב אדריכלי כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>2.ז. במתחם 1 ישמר מעבר לציבור שיחבר את רחוב החרש לכיכר העירונית. רוחב המעבר הפנוי להולכי רגל לא יפחת מ-8 מ' והוא יתחבר למפלס רחוב החרש במפלסים נגישים ללא רמפות או מדרגות. על שטח המעבר תירשם זיקת הנאה לציבור בלישכת רישום המקרקעין. מיקום מדויק של המעבר יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2.ח. החזיתות הפונות לשד' ירושלים ולרח' שרת ולרח' חרש יתוכננו כקולונדה (מעבר מקורה) בעומק של לפחות 4 מ'.</p> <p>2.ט. יותרו מחסנים עבור המסחר במרתף העליון ובלבד ששטח כל מחסן לא יעלה על 50% משטח היחידה המסחרית אליה הוא צמוד. הצמדת מחסן ליחידה מסחרית תרשם בלשכת רשום המקרקעין.</p> <p>2.י. פינוי אשפה יעשה בתחומי המגרש במפלס מרתף עליון. רכב חירום יהיה בתחומי המגרש.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. כל החניה תהיה במרתפי חניה תת קרקעיים ועל פי תקן חנייה התקף לעת הוצאת היתר עם תוספת של 20% לחנית אורחים, התקן יתייחס גם לרכב דו גלגלי.</p> <p>ב. תקרת מרתפי החניה שאינם מבונים יגוננו על גבי מצע מנותק בעובי של לפחות 80 ס"מ ובמקום שבו ינטעו עצים יהיה עומק המצע הגנני 1.5 מ' לפחות.</p> <p>ג. פתחי איוורור מאולץ ישולבו בפיתוח השטח ובחזיתות המבנים.</p> <p>ד. מספר מפלסי החניה התת קרקעיים יכול שישתנה לפי הדרישה למספר מקומות חניה לעת מתן היתר בניה, אך לא יעבור 6 מפלסים.</p> <p>ה. פינוי אשפה יעשה בתחומי המגרש בקומת הקרקע ויקבל ביטוי בתכנון המפורט. רכב חירום יהיה בתחומי המגרש במידת האפשר.</p> <p>ו. הכניסה לחנית המגורים במתחם 2 תתאפשר מרחוב בצלאל, מרחוב החרש, מרחוב רבי עקיבא. יותרו שתי כניסות ויציאות לכל היותר למגרשים מהשצ"פ כפי שמסומן בזיקת ההנאה בתשריט ז. במגרשים בהם הגישה משותפת, עם מגרש שכן, בהגשת בקשה להיתר למגרש בודד תתוכנן רמפה חד סטרית אשר תשמש לכניסה וליציאה בהתאם להנחיות ובאישור אגף התנועה בעירייה.</p> <p>ז. הקיר התוחם את הרמפה החד סטרית, הצמוד לגבול המגרש, יתוכנן ויבוצע באופן, שיאפשר התחברות עתידית של המגרש הצמוד השכן. המגרש השכן, בעת שיגיש היתר, ישלים את תכנון הרמפה לכדי רמפה דו סטרית ויבצע בהתאם.</p> <p>ח. במתחם 1, כל החניה תהיה תת קרקעית, לא תותר חניה במפלס הקרקע. תתוכנן כניסה משותפת למגורים, מסחר ולחניון הציבורי. תתוכנן חניה נפרדת למגורים ו מסחר וחניה ציבורית.</p>



4.1	מגורים
ד	<p>חשמל</p> <p>תותר הקמת חדרי שנאים במרתף בכל אחד מתאי השטח ועפ"י דרישות והנחיות חברת החשמל במסגרת הבקשות להיתרי הבניה.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>א. הקמת מתקנים טכניים ו/או מתקני תשתית (לשירות בנייני המגורים) יוקמו בתחומי המגרשים הפרטיים. במידה והוועדה המקומית השתכנעה כי לא ניתן להקימם בתחום המגרשים הפרטיים, ניתן יהיה להקימם בתחומי השב"צ.</p> <p>ב. תותר הקמת שנאי בתחומי השב"צ, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>גינון, נטיעות, ריצוף, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, ריהוט רחוב, פרגולות וסככות צל, מתקני ומגרשי ספורט ומשחקים, פסלים, פיתוח שבילי אופניים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. השצ"פ במתחם 2 יפותח כשדירה עירונית מקבילה לרח' רבי עקיבא אשר תכלול גם מסלול דו סיטרי לאופניים ומדרכה מקבילה למגרשי המגורים. תותר חציית השדירה ע"י כלי רכב לצורך כניסה לחניות התת קרקעיות בלבד בהתאם לאמור בסעיף 4.1 ג.ו. החציות לחניות ברוחב של עד 6 מ'. החציות ירשמו כזיקת הנאה לכלי רכב ומיקומם בתשריט הוא מנחה בלבד.</p> <p>ב. השצ"פים במתחמים 3,4,6 יפותחו כגינה ציבורית לרווחת דיירי המתחם.</p> <p>ג. שלביות ביצוע :</p> <p>ג.1. כל שטח שיתפנה יפותח ברמה אקסטנסיבית.</p> <p>ג.2. הוועדה המקומית תאשר במסמך העיצוב האדריכלי והנופי את עיצובו ופיתוחו של השצ"פ למצבו הסופי ולשלבי הביניים.</p> <p>ג.3. עם פינויים של כ-70% משטחי השצ"פ, תפתח הוועדה המקומית ככל הניתן את השצ"פ לפי עיצובו הסופי.</p>
ב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>תאי השטח ביעוד שצ"פ יתוכננו לקליטה, השהיה והחדרה של נגר עילי בהתאם לנספח הנוף המנחה.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>מעבר לכלי רכב, הולכי רגל, חניות, מדרכות, שבילי אופניים, מתקני דרך ותשתיות ציבוריות.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>מעבר לכלי רכב, הולכי רגל, חניות, מדרכות, שבילי אופניים, מתקני דרך ותשתיות ציבוריות.</p>

<p>4.4 דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>4.5 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p> <p>א. תרבות, חינוך, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה. ב. גינון, נטיעות, ריצוף, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, ריהוט רחוב, פרגולות וסככות צל, מתקני ומגרשי ספורט ומשחקים, פסלים, פיתוח שבילי אופניים. ג. בתי קפה, משחקיות, חדרי חוגים, חנויות, משרדים ושימושים נלווים לשימושים העיקריים. ד. הקמת מתקנים טכניים ו/או מתקני תשתית (לשירות בנייני המגורים) יוקמו בתחומי המגרשים הפרטיים. במידה והוועדה המקומית השתכנעה כי לא ניתן להקימם בתחום המגרשים הפרטיים, ניתן יהיה להקימם בתחומי השב"צ. ה. תותר הקמת שנאי בתחומי השב"צ, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ו. חניה</p>	<p>4.5.1</p>
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מבנה ציבורי בגובה שלא יעלה על 9 קומות ובתכסית של עד 20% מתא השטח. ב. יותר גידור הכרחי בלבד למבנה הציבורי.</p>	<p>א</p>
<p>ב חשמל</p> <p>תותר הקמת תחנת שנאים בתת הקרקע בלבד על פי צרכי חברת החשמל ובהתאם להנחיותיה. על השנאים לעמוד בספי הקרינה ע"פ הנחיות המשרד להגני"ס.</p>	<p>ב</p>
<p>ג חניה</p> <p>א. כל החניה תהיה במרתפי חניה תת קרקעיים ועל פי תקן חנייה התקף לעת הוצאת היתר, התקן יתייחס גם לרכב דו גלגלי. במידה ולא תתאפשר חניה תת קרקעית תותר חניה עילית, באישור מהנדסת העיר. ב. תותר חניה ציבורית תת קרקעית, אך בתנאי שתקרת מרתף החניה תגונן על גבי שכבת מצע מנותק בעובי של לפחות 1.5 מ' ומפלסי הפיתוח הסופיים ישמרו על שיפועים סבירים עם מפלסי הפיתוח הסובבים ללא קירות ומסלעות. ג. תינתן האפשרות למעבר רכב חרום, רכב פינוי אשפה. ד. גובה חנית מרתף עליונה יתאים לגובה הנדרש לחניה תפעולית ורכב תברואה.</p>	<p>ג</p>
<p>ד תשתיות</p> <p>תותר הקמת מתקנים טכניים, מתקני תשתית (לשירות בנייני המגורים). במידה והוועדה המקומית השתכנעה כי לא ניתן להקימם בתחום המגרשים הפרטיים, ניתן יהיה להקימם בתחומי השב"צ.</p>	<p>ד</p>
<p>ה ניהול מי נגר</p> <p>השטח הירוק יתוכנן לקליטה, השהיה והחדרה של נגר עילי בהתאם לנספח הנוף המנחה.</p>	<p>ה</p>
<p>4.6 ככר עירונית</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.1 שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>א. הכיכר העירונית תהיה בבעלות ובאחריות העירייה.</p>	<p></p>

ככר עירונית	4.6
<p>ב. יותר שימוש חוץ לבתי קפה ומסעדות הנמצאות בתא השטח הגובל, כגון כסאות, שולחנות ושמשיות ובלבד שישמר מעבר נאות ורציף להולכי רגל.</p> <p>ג. תותר הקמת מצללות לרווחת הציבור.</p> <p>ד. יותרו יציאות אוורור מרתפים, יש לשלבם בעיצוב הכיכר.</p> <p>ה. יותר עומק של 1.5 מ' להבטחת נטיעה וגידול עצים בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית.</p>	
הוראות	4.6.2
<p>חניה</p> <p>א כל החניה תהיה במרתף חניה תת קרקעי ועל פי תקן חנייה התקף לעת הוצאת היתר. גינון על תקרת מרתפי החניה יהיה על גבי מצע מנותק בעובי של לפחות 80 ס"מ ובמקום שבו ינטעו עצים יהיה עומק המצע הגנני 1.5 מ' לפחות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 89



תכנון זמין
מונה הדפסה 89



תכנון זמין
מונה הדפסה 89

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0	0	0	0	2					2500				2377	51		ככר עירונית		
0	5	3	3	2	9	40			8507		720	(1) 6500	5004	41		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5	5	23	90	43	150	6545		7500	15000	3508	31	מגורים	מגורים		
				1	1				2400		525	3500	3508	31	מסחר	מגורים		
5	3	3	3	3	14	55	32	257	20500		12850	25700	8038	32	מגורים	מגורים		
5	3	3	3	3	14	55	32	168	13400		8400	16800	5253	33	מגורים	מגורים		
5	3	3	3	3	14	55	32	141	11245		7050	14100	4409	34	מגורים	מגורים		
					1							600	4409	34	מסחר	מגורים		
5	3	3	3	3	14	55	32	271	21575		13550	27100	8460	35	מגורים	מגורים		
					1							300	8460	35	מסחר	מגורים		
5	3	3	3	3	14	55	61	104	4325		5200	8008	1596	36	מגורים	מגורים		
					1							300	1596	36	מסחר	מגורים		
5	5	5	5		1							30	4763	21		שטח ציבורי פתוח		
5	5	5	5		1							30	2748	23		שטח ציבורי פתוח		

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. מספר הקומות כולל את קומת הקרקע וקומות הגג.

ב. על הזכויות המפורטות בטבלה תותר תוספת מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ' ליחידת דיור לפי סעיף 4.1.2 א' 6.

ה"כ שטח המרפסות 13,092 מ"ר. לא תותר העברת שטחים אלו לכל שימוש אחר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ג. על הזכויות המפורטות בטבלה זו יתווספו הזכויות המפורטות בסעיף 6.16 לפי העניין.

ד. מתחמים 1,4,5,6 בחזיתות המסחריות שטחי הקולונדה יהיו שטחי שירות בנוסף לשטחי השירות המצויינים בטבלה.

- ה. כל קווי הבניין התת קרקעיים יהיו קו בניין 0 חוץ מאשר במתחמים 1,4,5,6 (קו בניין למרתף בחזית הגובלת עם שד' ירושלים) אשר יהיה 2.0 מ'.
ו. לסה"כ מספר יח"ד בטבלה זו ניתן יהיה להוסיף עד 167 יח"ד עבור דיור מיוחד. ללא שינוי בשטחים המותרים לבניה. המגרשים לתוספת יח"ד מיוחד תקבע בשלב ההיתרים.
ז. סטייה מקו בניין צידי של פחות מ 3 מטר, לרבות מרפסות, תהווה סטייה ניכרת.
ח. קו הבניין לשדרות ירושלים הינו מחייב, קרי הצמדת חזית המבנה לקו בניין 5 מטר.
ט. קווי הבניין של מגרש 1 יהיו כמסומן בתשריט.
י. למגרש למבנים ומוסדות ציבור במתחם 5, תותר תוספת קומות מרתף לצורך חניה בהתאם לתכנית ח/15/1.
י"א. שטחי השירות למגורים יחושבו לפי 50 מ"ר ליח"ד לכל היותר, אך לא יותר מ-45% מסך השטחים העיקריים ליח"ד.
י"ב. במתחמים בהם קבועה חזית מסחרית, המסחר יהיה בקומת קרקע והקומה כלולה במספר קומות המגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

1. ניתן יהיה לממש זכויות למסחר בהתאם למימוש בשלבים של השימוש הציבורי, סך שטח המסחר לא יעלה על 20% מהשטח לשימוש הציבורי.
2. יתבטלו זכויות שלא ניתן לנצל..



תכנון זמין
מונה הדפסה 89



תכנון זמין
מונה הדפסה 89

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה בכל מתחם יהיה אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה לאותו מתחם בסמכות ועדה מקומית. ניתן יהיה לשנות את חלוקת המתחמים בסמכות הוועדה המקומית.

לאחר אישור התכנית המפורטת התנאים הבאים יחולו :

א. תנאי להגשת היתר בניה בשטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 אשר תפרט את עקרונות עיצוב הבניינים ועבודות הפיתוח במגרשים :

א.1. מס' הקומות, מפלסי הבינוי, חתכי בניין אופייניים.

א.2. עקרונות עיצוב החזיתות, חומרי הגמר, פרטי בניין טיפוסיים, סימון קווי בניין לרבות ההנחיות לנסיגות קומות עליונות, פרטי מסתור כביסה, מיקומם של מתקנים טכניים, הסתרת מזגנים והנחיות לשילוט חנויות.

א.3. סימון עקרונות עיצוב נוף ופיתוח כולל: חומרי גמר ופרטים לפיתוח, גדרות וגובהן, מעקות, מצללות, ומתקנים בנויים, גינון, נטיעות, ניקוז עילי ותת קרקעי, סימון אזורי החדרת מי נגר עילי, שבילים ואזורים מרוצפים.

א.4. הסדרי חניה ותנועה לרבות חניות אופנועים ואופניים ותבחן היתכנות החניה תחת שטח המבנים ומוסדות ציבור במתחם 5

א.5. אישור תכנית לטיפול בפסולת בשכונה הכוללת מיקום הצבת מיכלים לאצירת כל סוגי הפסולת, סוגי כלי האצירה ותדירות הפינוי מול עיריית חולון ואגף איכות הסביבה.

ב. תנאי להיתר בניה בכל מתחם יהיה הבטחת הריסה ופינוי של כל המבנים הקיימים בשטח חלקה במצב נכנס. פינוי ההריסות יעשה לאתר מורשה לפי הוראות העירייה וע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

ג. גובה מבנים ובטיחות טיסה: תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מגבלות הגובה ע"י רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון הן לעניין גובה המבנים המתוכננים והן לעניין הקמת עגורנים וסימני אזהרה.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

ה. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח הגובלים בתוואי הרכבת הקלה בשד' ירושלים יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל בעת הגשת הבקשה להיתר. כמו כן לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה ללא תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.

ו. תנאי להיתר בניה במתחמים 1, 4 ו-5 בהם קבועות חזיתות המסחריות יהיה רישום זיקות הנאה למעבר לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

ז. תנאי להיתר במתחם 2 יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה במעברים המסומנים בשצ"פ. ח טיפול בקרקע מזוהמת:

ח.1. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/ חפירה/בניה יהיה הגשת סקר היסטורי מפורט Phase 1 לבחינת שימושים בעלי פוטנציאל מזהם בתחום המגרש ותכנית דיגום (על-פי ממצאי הסקר), לאישור המשרד להגנת הסביבה.

ח.2. במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייבות טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבנייה, כי לא יחלו עבודות הבנייה, לרבות עבודות הריסה חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.

ח.3. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה ודיפון/בנייה, כי

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>מיגון המבנה מפני גזי קרקע, ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה. ח.4. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.</p>	<p>6.1</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. מטרדים סביבתיים :</p> <p>א.1. תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה מגורים ומוסדות ציבור - יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור היחידה הסביבתית. המסמך יסקור את השפעת השימושים המטרדיים ברדיוס 150 מטר (בהתאם לאמור בסעיף 6.16 - שימושים חורגים) לפי היחידה הסביבתית, כולל עסקים שאינם מחזיקים ברישיון כדין.</p> <p>א.2. המסמך יתייחס לעסקים גובלים אשר עושים שימוש בחומרים מסוכנים (סולבנטים וכדומה) והאם העסק גורם למפגעי איכות אוויר, ריח ורעש.</p> <p>א.3. המסמך יכלול חו"ד אקוסטית למניעת מטרדי רעש ורעידות מהשימושים המטרדיים המתוכננים לקום בתוך בנייני המגורים (כגון אולמות ומתקני בידור, מכוני ספורט וכו') ומהשימושים המטרדיים הקיימים בסביבת התכנית ועלולים להשפיע על השימושים הרגישים בתחומה. חוות הדעת תבחן את הרעש הצפוי מכל המערכות המכניות, לרבות קומות טכניות, מערכות נלוות בעסקים, אוורור מאולץ בחניונים וכו'.</p> <p>א.4. המסמך הסביבתי יציע דרכים ואמצעים ישימים למניעה וצמצום מטרדים אלה בגבולות היתר הבניה.</p> <p>א.5. היחידה הסביבתית תקבע באישורה האם ניתן על פי המסמך הסביבתי לאשר את הבקשות להיתרים, מהם האמצעים הנדרשים לשם כך או האם נדרשת הפסקת הפעילות בשימושים המטרדיים הגובלים.</p> <p>ב. תנאי להיתר יהיה הבטחת עמידה בנוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הריסת המבנים הקיימים בהתאם ל-"תקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005", כולל הצבת מכולת פסולת בניין וקרטוניה בחצר הבניין למשך תקופת הביצוע.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הריסה יהיה הגשת אישור מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים על קיומו או אי קיומו של אסבסט צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה בתחום המגרש נשוא הבקשה להיתר. אם קיים אסבסט צמנט יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ-50 מ"ר תצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חו"ד שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו בשריפה, מהריסה בכלים כבשים וכד'). הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה ע"פ הוראות החוק והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת טיהור הקרקע של חלקת המקור.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי ואישורו ע"י התאגיד.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקצאת מקומות חניה לאופניים עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לתכניות המים והביוב הנגזרות מנספחי תכנית זו</p>	<p>6.2</p>



6.3 בניה ירוקה	6.3
<p>א. בקשות להיתרי בניה מתוקף תוכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'). מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי הנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כולל שילוב את עקרונות הבניה הירוקה על פי ת"י 5281 בגרסא המעודכנת בעת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. שינוי בהעמדת מבנים מחייב שמירה על זכויות השמש של חזיתות המבנים, המבנים הסמוכים והגגות, וכן השטחים הציבוריים הסמוכים בהתאם לדרישות הרשות המקומית לדרישות תקן 5281.</p> <p>ג. התכנון ילווה ע"י מלווה בניה ירוקה מוסמך ממכון התקנים. הבניין יקבל אישור לעמידה בת"י 5281 ממכון התקנים או אישור עיריית חולון להתאמת הבניין לעקרונות הבניה הירוקה על פי ניקוד התקן וכפי שייקבע בתנאים להיתר הבניה.</p> <p>ד. ניתן לאחד תשתיות חניה ומחזור מים בין מגרשים סמוכים.</p> <p>ה. ניתן לפתח תשתית העברת מי מזגנים להשקיה לגינון.</p> <p>ו. יש להציג את רשימת החומרים בשימוש בפרויקט ושיעור התכולה של חומרים בעלי תו ירוק, תכולה ממוחזרת, חומרים מקומיים וממקור אחראי.</p>	



6.4 איכות הסביבה	6.4
<p>א. בשלב הבניה בשטח התוכנית, יחויב הקבלן/היזם לעמוד בדרישות העירוניות המחייבות להקמה והפעלה של אתר הבניה, כולל הרטבה לפי הצורך של דרכי העפר בכניסה לאתר העבודות וביציאה ממנו וכן את הדרכים ומשטחי העבודה באתר.</p> <p>ב. רעש: בהיתרי הבניה ייקבעו מיקומי יחידות העיבוי של מזגנים ומפוחים באופן שלא יגרמו מטרדי רעש בתוך יח"ד ובמבנים הסמוכים.</p> <p>ג. איכות אויר: בכל היתר בניה שיוגש לאישור הוועדה המקומית, יבדקו על ידי הרשות הסביבתית העירונית המוסמכת, או מי מטעמה הנושאים הבאים:</p> <p>ג.1 התקנת אוורור נאות, מפולש ו/או מאולץ, מכל בנין בו מצויים חניונים תת קרקעיים (במידה וקיימת שאיבה אקטיבית מהחניון) יופנו לכיוון הרחוב ולא ימוקמו (במידת האפשר) בקרבת בנינים בהם קיימת פעילות אנושית שוטפת (מגורים או מסחר/משרדים). ו/או חדרי אצירת פסולת ו/או מחסנים ו/או אחר עפ"י דרישת מהנדס העיר.</p> <p>ג.2 פליטת מזהמים מבתי אוכל תעשה בארובה מרכזית לגג הבניין, כולל שימוש במסננים, באופן שיבטיח אי פליטת מזהמים וריחות לסביבה. הארובה תמוקם הרחק מפתחי אוורור סמוכים ו/או פתחי דירות מגורים למניעת מטרדי ריח.</p> <p>ד. פתרונות פינוי אשפה ומיחזור (פרטי מתקני אשפה: כמות וסוג המתקנים לפינוי אשפה ומרכיבי מיחזור) כולל התשתיות ההנדסיות יהיו לפי דרישות העירייה המעודכנות למועד הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ה. קרינה אלקטרומגנטית:</p> <p>ה.1 הקמת חדרי טרנספורמציה תותר במתקנים תת-קרקעיים. הקמת חדרי טרנספורמציה במבני מגורים תעשה במגבלות קרינה אלקטרומגנטית שנקבע על ידי המשרד להגנת הסביבה ו/או בהתאם לתקן התקף.</p> <p>ה.2 במידה ויותקנו אנטנות סלולריות, האלומה הראשית של כל אנטנה לא תיפול בתחום כלשהו של מבנים המשמשים מוסדות חינוך וגני משחקים.</p> <p>ו. צוברי גז מרכזיים: תותר הקמת צוברי גז מרכזיים, אשר יוצבו ע"פ תקני הבטיחות ובתחום המגרש כשהם מוטמנים בקרקע.</p> <p>ז. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של</p>	



איכות הסביבה	6.4
<p>מזהמים מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו.</p> <p>ח. מניעת מטרדים בעת בניה :</p> <p>ח.1. מסביב לאזור הבנייה תוקם גדר אטומה עשויה פח איסכורית או שווה ערך. גובהה של הגדר יקבע במסגרת התכנון המפורט להיתר.</p> <p>ח.2. הרעש המצטבר מאתר העבודה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה, כאשר במידת הצורך יעשה שימוש במתרחסים ניידים על מנת להשיג הפחתת רעש.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. הנספח הינו מחייב לגבי סימון סימון העצים וסיווגם.</p> <p>ב. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>ב.1. עץ המסומן לשימור ישולב ככל הניתן בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ללא סיבה מוצדקת והכרחית.</p> <p>ב.2. כל עבודת בנייה או פיתוח הקרובה מ-4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב.3. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ב.4. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן :</p> <p>מספר העץ ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה וגישה לעץ. בהיתר הבניה במתחם 4 יש לפרט את עץ מס' 28 הנמצא בשצ"פ אך סמוך למגרש הפרטי.</p> <p>ג. עצים המסומנים להעתקה : לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה -יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות.</p> <p>ד. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>ד.1. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה -יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות.</p> <p>ד.2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>ה. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>ה.1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ה.2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח ראוי וגדול דיו ועומקו 1.5 מ'.</p> <p>ה.3. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>ו. הנחיות לעניין נטיעות חדשות</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>1. נותני צל סוככנים.</p> <p>2. חסכנים במים.</p> <p>3. מאוקלמים.</p>	



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>תכנונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. 2. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. 3. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. <p>ז. שטחים ציבוריים פתוחים: כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שככל הניתן חלק גדול משטחו יהיה בלתי מרוצף, למעט השצ"פ במתחם 2 שיפותח כשדרה עירונית</p> <p>ח. רחבות עירוניות פתוחות: מומלץ לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה נחוצה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>ט. מגרשי חניה: כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל באמצעות נטיעת עצים סוככים.</p> <p>י. גמישות: במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הוועדה המקומית לאשר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגו של יותר מ-10% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית (באחריות מהנדס הוועדה המקומית לערוך תיעוד לשינויים כאמור, כדי להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה) החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות.</p>
6.6	סביבה ונוף
	<p>א. כל נושאי הפיתוח, העצים וההשקיה בכפוף לאישור אגף גנים ונוף בעירייה.</p> <p>ב. ברחובות ינטעו עצים לאורך המדרכות, בכל מדרכה שרוחבה מעל 2.5 מ' ובהתאם לנספח הנופי. בצירים הראשיים יש לטעת עצים בוגרים.</p> <p>ג. יש לטעת עצים בדפנות מתחמים 4, 5 הגובלים ברחוב בר כוכבא, לאורך רחוב רבי עקיבא במדרכה הצפונית, רחוב בר כוכבא במדרכה המזרחית ולאורך רחוב החרש.</p> <p>ד. סוג העצים יתואם ויאושר עם הגורמים הרלוונטיים בעירייה.</p> <p>ה. בתחום כל מגרש יינטעו עצים בגודל מס' 8 לפחות, לפי כמות מינימלית של עץ אחד עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי והקפדה על מתן בית גידול ראוי לשורשי העץ.</p> <p>ו. לאורך המדרכות יש למקם ספסלים נגישים בודדים עם משענות גב/ יד ואשפתונים. דגמי הספסלים והאשפתונים יהיו בהתאם לפרטים הסטנדרטיים המקובלים בעירייה ויאושרו בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ח. ריצופים - ריצוף המדרכות הציבוריות יהיה מאבן משתלבת ויהיה בהתאם לפרטים הסטנדרטיים המקובלים בעירייה. ריצוף הרחבות והשבילים בשטחים הציבוריים יאושר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>ט. הנספח הנופי מחייב רק לעניין מפלס ה 0.00. מתאפשר גמישות של 0.50 ס"מ.</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>א. ניקוז המגרש ייפתר בתוך גבולות המגרשים.</p> <p>ב. יובטח כי לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל יישארו פנויים, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון; חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ג. במקרים מיוחדים 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 נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד. תכנון השטחים פתוחים לצרכי ציבור יתוכננו בהתאם להנחיות הנספח הנופי המנחה.</p>

<p>ניהול מי נגר</p> <p>ה. אם יימצא שהקרקע מזוהמת בהתאם לסעיף 6.1 ח' יותר וויסות או צמצום הנגר ע"י השהייה זמנית בלבד.</p> <p>ו. בתנאי שהקרקע אינה מזוהמת, אם כן אז לאחר טיהור, יש לנקוט בכל הפעולות להשהיית מי נגר (איי תנועה נמוכים מגובה פני הדרכים, ערוגות וגומות עצים נמוכים מפני המדרכות, ריצוף מחלחל או כל פתרון ניקוז אחר וכד').</p>	<p>6.7</p>
<p>תשתיות</p> <p>א. התשתיות בתחום התוכנית תהיינה תת קרקעית ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל קווי החשמל והתקשורת לרבות החיבורים לבתי המגורים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. תותר העברת מערכת תשתית עירונית בתחום מגרשי המגורים בהתאם לחוקי העזר העירוניים ותינתן אפשרות גישה אליהן לצורכי תחזוקה.</p> <p>ד. מוצע להשתמש ב-50% לפחות חומר ממוחזר בפיתוח תשתיות השכונה.</p>	<p>6.8</p>
<p>תוואי מסילה</p> <p>א. תוואי הרכבת הקלה העובר בשד' ירושלים גובל בתוכנית, בתאי השטח הגובלים בשד' ירושלים לא תותר בניית מרתפים בתחום 2 מ' מקצה זכות הדרך. רצועה זו תשמר לטובת מעבר תשתיות.</p> <p>ב. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p>	<p>6.9</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>א. מעברי הכניסה לרכב על השטח הציבורי הפתוח עבור תאי שטח לאורך רחוב רבי עקיבא ירשמו כזיקות הנאה למעבר כלי רכב. המיקום המדויק של המעברים ומידותיהם יקבעו לעת מתן היתר בניה ובכפוף לאישור אגף התנועה בעיריית חולון.</p> <p>ב. בתאי שטח שיתוכננו עבורם כניסות משותפות לרכב ירשמו זיקות הנאה הדדיות למעבר כלי רכב.</p> <p>ג. מעבר הכניסה המשותף לרכב לחניון המגורים מסחר וחניון ציבורי במתחם 1 ירשם כזיקות הנאה למעבר כלי רכב.</p> <p>ד. שינוי או קביעת מיקום מדויק לזיקות הנאה לציבור ו/או זיקות הנאה למעבר כלי רכב יהיה באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ה. בשדרות ירושלים בכל רוחב המרווח הקדמי ולכל אורך הרחוב יקבע כזיקת הנאה. בתחום זיקת ההנאה לא תותר הקמת גדרות בגבולות המגרשים.</p>	<p>6.10</p>
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית חולון בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p> <p>2. במתחם 1 הכיכר והחניון הציבורי ירשמו על שם הרשות המקומית חולון בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	<p>6.11</p>
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>א. בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69 סעיף קטן 12 תהיה הוועדה המקומית רשאית לגבות</p>	<p>6.12</p>

<p>6.12 הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.12</p>
<p>הוצאות עריכת התוכנית, לרבות הוצאות בגין שכר עורכי התוכנית, יועצים מקצועיים, מדידות וכל הוצאה אחרת שהוועדה המקומית ו/או עיריית חולון נשאו בה בעריכתה של התוכנית זו. ב. התשלום יבוצע בעת הוצאת היתר בניה או העברת הזכויות במקרקעין, המוקדם מבין המועדים.</p>	
<p>6.13 היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.14 שימושים חורגים</p>	<p>6.14</p>
<p>1. מיום אישור התכנית המפורטת הראשונה של אחד מהמתחמים 1-5, יראו את השימוש לפי ייעודים מלאכה ותעשייה קלה ומלאכה, על פי המצב התקף ערב אישור התכנית, כשימוש חורג שהותר, לתקופה של עד 4 שנים או עד להעברת בעלות/ חכירה/ שכירות בעסק או בקרקע, לפי המוקדם מביניהם. בתקופה האמורה לא תותר הוצאת היתרים לשימוש חורג למעט היתרים הנדרשים למתן פתרון לדרישות פיקוד העורף וכן פתרון לצורך מניעת מטרדים, פתרון תברואתי סביבתי ובטיחותי לצורך רישיון עסק בבניין קיים כדין. תותר הארכה אחת בלבד לתקופה של עד שנה 1 נוספת באם יוכח שהעסק המבקש את ההארכה הינו בעל רישיון עסק תקף והוא אינו מהווה מפגע בסביבת מגורים ובאישור הועדה המקומית. 2. מיום אישור התכנית המפורטת למתחם 6, יהפוך השימוש לפי יעוד מסחרי על פי המצב התקף ערב אישור התכנית, לשימוש חורג לתקופה של עד 4 שנים או עד להעברת בעלות/ חכירה/ שכירות בעסק או בקרקע, לפי המוקדם מביניהם. בתקופה האמורה לא תותר הוצאת היתרים לשימוש חורג למעט היתרים הנדרשים למתן פתרון לדרישות פיקוד העורף וכן פתרון לצורך מניעת מטרדים, פתרון תברואתי סביבתי ובטיחותי לצורך רישיון עסק בבניין קיים כדין. תותר הארכה אחת בלבד לתקופה של עד שנה 1 נוספת באם יוכח שהעסק המבקש את ההארכה הינו בעל רישיון עסק תקף והוא אינו מהווה מפגע בסביבת מגורים ובאישור הועדה המקומית.</p>	
<p>6.15 הריסות ופינויים</p>	<p>6.15</p>
<p>א. לאחר תום התקופה המותרת לשימוש חורג במבנים יהיה על בעלי הקרקע להרוס את המבנים המיועדים להריסה גם בטרם תוגש בקשה להיתר בניה חדש. במקרה זה לאחר הריסת המבנים יהיה על בעלי הקרקע להחזיר את הקרקע למצב שאינו מהווה סכנה לציבור ולסביבה. ב. תנאי להיתר הריסה יהיה מדידה ומיפוי אסבסט במידה וקיים מחוץ ו/או בתוך המבנים. הטיפול באסבסט יהיה ע"פ הוראות החוק והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ג. לפני הריסת מבנה נדרשת מדידה ומיפוי של אסבסט במידה וקיים גם בתוך המבנים. הטיפול באסבסט יהיה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. ד. הערת אזהרה בטאבו תירשם לכל מגרש עד לטיהור הקרקע בבעלותו.</p>	
<p>6.16 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.16</p>
<p>א. היתר לבניה שיוצא תוך 36 חודש מיום פרסום מתן תוקף לתכנית לאיחוד וחלוקה למתחם תותר תוספת 10% לשטח הבנוי (עיקרי ושירות) מעל הקרקע כמפורט בטבלה 5. ב. לבניין שהכניסה לחניה התת קרקעית בו תהיה משותפת עם זו של בניין גובל תותר תוספת 5% לשטח הבנוי המותר (עיקרי ושירות) מעל הקרקע כמפורט בטבלה 5. ג. יודגש שהתוספות לעיל הן בשטח הבנוי בלבד ולא במספר יח"ד במתחם ד. לדיוור להשכרה - תותר תוספת של 40% למספר יח"ד במתחם ללא הגדלת השטח הבנוי</p>	

<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.16</p>
<p>(עיקרי ושירות) בתנאי שכל הדירות בבניין יהיו להשכרה. ובתנאי שכל הדירות להשכרה בבניין יירשמו כיחידה אחת בספר המקרקעין. השימוש להשכרה ייקבע לתקופה של 25 שנים, שימוש זה הינו אופציונלי.</p> <p>ה. למעונות סטודנטים - תותר תוספת של 80% למספר יח"ד במתחם ללא הגדלת השטח הבנוי (עיקרי ושירות) בתנאי שכל הדירות בבניין יהיו למעונות סטודנטים. ובתנאי שכל הדירות בבניין יירשמו בבעלות אחודה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ו. לא תותר העברה של שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת, לשטחי שרות מעל הכניסה הקובעת עבור ממו"דים וכיוצ"ב. תותר העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות.</p> <p>ז. מקסימום תוספת יח"ד להשכרה ולמעונות סטודנטים יהיה עד 167 יח"ד.</p>	
<p>דרכים</p>	<p>6.17</p>
<p>על כל המדרכות להיות ברוחב מינימלי של 3 מטר, למעט ברוחב בר כוכבא שרוחב המדרכות יהיה 2 ו 4 מטר לפי נספח התנועה.</p>	
<p>ניקוז</p>	<p>6.18</p>
<p>בשלב קידום התכניות המפורטות יחויב פתרון ניקוז לכל מתחם</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.19</p>
<p>א. במסגרת היתר לבניה : א.1. יעשה שימוש בעודפי החפירה בתחום התכנית ככל שהדבר ניתן. א.2. עודפי עפר בהם לא יעשה שימוש בתחום התכנית יועברו לפרויקטים אחרים בתחום העיר, מאושרים לפיתוח או לאוגר ביניים מוסדר, או לאתרי סילוק מאושרים, על פי הנחיות מהנדס העיר.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.20</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהגבלות בניה בגין בטיחות טיסה של רשות התעופה האזרחית : א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה. ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון, כמפורט בתשריט התכנית. ג. תנאי למתן היתר בנייה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו תיאום הנחיות לסימון ואזהרה עם רשות התעופה האזרחית. ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה. ה. לא יינתנו חריגות מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות הטיסה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהגבלות בניה בגין בטיחות טיסה של משרד הביטחון : א. יש לסמן המבנים בסימון לילה, לפי תקן 5139</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.20
ב. במידה ונדרשת חריגה מהגובה המותר ע"י משרד הביטחון להקמת עגורן או מנוף יש להגיש בקשה נפרדת	

סימון בתשריט : חזית מסחרית	6.21
מתחמים 1,4,5,6 הגובלים בשדרות ירושלים יהיו עם חזית מסחרית, כמסומן בתשריט.	

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

15 שנה ממתן תוקף.

