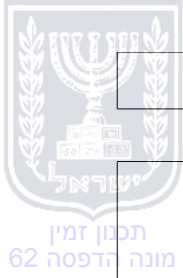


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-0548057

ח/מק/190 - התחדשות עירונית פינוי-בינוי פיכמן/ההסתדרות חולון



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

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית במתכונת "פינוי בינוי" ברחובות שלד עירוני, בסמיכות לתחנת רק"ל עפ"י תת"ל 71 א', המהווה מוקד עירוני אינטנסיבי בעירוב שימושים. התכנית מציעה הקמת בניה מרקמית מלוות רחוב ומעל 2 מגדלים בדומה לשכונה הסמוכה וכן חזית מסחרית ושטחים מבונים לצורכי ציבור. התכנית קובעת הגדלת זכויות בניה, מס' הקומות, מס' היח"ד והוראות בינוי עיצוב ופיתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית ח/מק/190 - התחדשות עירונית פינוי-בינוי פיכמן/ההסתדרות חולון

**מספר התכנית** 505-0548057

**1.2 שטח התכנית** 4.701 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (2) (1)

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה 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	178966
קואורדינאטה Y	658264

### 1.5.2 תיאור מקום

בין רח' ההסתדרות מצפון, רח' כהן היינץ' מדרום, רח' פיכמן ממערב ומגדל מגורים הפונה לשדרה ציבורית פתוחה ממזרח, חולון

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה ת"א - חולון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	ד"ר כהן היינץ	חולון
	4	ד"ר כהן היינץ	חולון
	8	ד"ר כהן היינץ	חולון
ד	62	ההסתדרות	חולון
ג	62	ההסתדרות	חולון
א	62	ההסתדרות	חולון
ב	62	ההסתדרות	חולון
	7	פיכמן	חולון
	3	פיכמן	חולון
	5	פיכמן	חולון

שכונה שדרת המגדלים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7174	מוסדר	חלק		163

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 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

## 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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/10/ד/10 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/10/ד/10
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
30/05/2002	5076	5076	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/36/א. הוראות תכנית תמא/36/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/36/א
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
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
13/10/1994	370	4252	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/10/א ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1/10/א
20/06/2002	2990	5087	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/14/א ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1/14/א

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח / 1 / 15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 15 ממשיכות לחול.	4644	3571	17/05/1998
ח / 1 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 2 ממשיכות לחול.	1252		06/01/1966
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 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 3 ממשיכות לחול.	2434	1681	07/05/1978
ח / 1 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 4 ממשיכות לחול.	2829	2351	24/06/1982
ח / 1 / 4 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 4 / ד ממשיכות לחול.	3358		15/07/1986
ח / 1 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 8 ממשיכות לחול.	3683		30/07/1989
505-0432005	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 505-0432005. הוראות תכנית 505-0432005 תחולנה על תכנית זו.	8061	4907	02/01/2019
ח / 88	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 88 ממשיכות לחול.	0		25/10/1962



**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				עדו אלונים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עדו אלונים		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	28/11/2019	עדו אלונים	19: 11 09/12/2019	נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין קוי הבנין, מיקום זיקות הנאה להולכי רגל, גובה המבנים ומפלסי הכניסה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		28/11/2019	עדו אלונים	11: 51 28/11/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 250		24/10/2019	עדנה הוד	11: 52 28/11/2019		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 200		24/10/2019	סוזנה ווגנסברג	11: 52 28/11/2019		לא
דו"ח סביבה	רקע			11/04/2019	רונית טורק	16: 23 20/05/2019	נספח מיקרו אקלים הצללות ושדה זרימת רוח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		5	18/12/2019	אריאלי אליאב	12: 45 22/12/2019	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	18/12/2019	אריאלי אליאב	12: 46 22/12/2019	תשריט עצים בוגרים	לא
ניקוז	מנחה	1: 250		16/10/2019	רביד גת	11: 53 28/11/2019	נספח ניקוז	לא
מים	מנחה	1: 250		16/10/2019	רביד גת	11: 20 29/12/2019	נספח מים וביוב	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
	פרטי			הכשרת היישוב התחדשות אורבנית שותפות מוגבלת	בני ברק	(1)	30	03-7962213		shmulik@trig.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל צ'מפיון קומה 36.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הכשרת היישוב התחדשות אורבנית שותפות מוגבלת	בני ברק	(1)	30	03-7962213		shmulik@trig.co.il

(1) כתובת: מגדל צ'מפיון קומה 36.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	עדו אלונים	00107301	אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ער	תל אביב- יפו	לוי יצחק	7	072-2203555		ido@al-goor.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	אריאלי אליאב		גן אגרונום אליאב אריאלי	גן יאשיה	המייסדים	17	04-6258488	04-6258840	ganagronom@014.net.il
מודד	מודד	רמי בן חיים	723		ראשון לציון	הנח"ל	4	03-9613720	03-9612673	ram@ram.org.il
מהנדס	יועץ תשתיות	רביד גת	85885	רביד תכנון והנדסה 2003 בע"מ	פתח תקוה	הלפיד	9	03-9246310		
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עדנה הוד	35307		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-5739739	03-5739966	ednahod@zahav.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	סוזנה ווגנסברג	16418	סוזנה ליהוא אדריכלות נוף	רמת גן	שד הכלניות		03-5759995	03-5756107	lihu@lisu.co.il
	יועץ סביבתי	רונית טורק	0	רוניק טורק איכות הסביבה	בנימינה- גבעת עדה	סמ הדגנית גבעת עדה	3	077-5288085		turkronit@gmail.com
שמאי	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752033	03-5752041	r-shamay@inter.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
בניה מרקמית	בניה מלוות רחוב עד 6 קומות.
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה עד 80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה (במקרה של ממ"ק - שטח הדירה עד 80 מ"ר למטרות עיקריות).
המגרש המאוחד	תחום הכולל את תאי שטח 100A ו-100B.

**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**

תכנית התחדשות עירונית "פינוי בינוי" במפגש רחובות ראשיים ברשת עירונית. התכנית כוללת בניה מרקמית ומעל 2 מגדלים, חזית מסחרית ושטחים מבונים לצרכי ציבור. התכנית כוללת הריסת שלושת המבנים הקיימים במסגרת תכנית פינוי בינוי, הגדלת זכויות בניה, קביעת מס' קומות, מס' יח"ד, הוראות בינוי וקביעת זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעודי קרקע מ"מגורים ד" ו-"דרך מוצעת" לייעודי קרקע "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" ו-"דרך מוצעת" עם סימון "שטח להשלמה".
2. קביעת הוראות להריסת בנייני מגורים קיימים ובהם 116 יח"ד במסגרת תכנית פינוי בינוי. עמידה בהוראות תת"ל 71 א'.
3. קביעת הוראות להקמת בניה מרקמית, גג משותף לדיירי הבנין ומעל 2 מגדלים, חזית מסחרית ושטחים מבונים לצורכי ציבור.
4. קביעת גובה הבניינים, קביעת מספר הקומות עד 26 קומות סה"כ הכוללות: ק.קרקע, מעליה בנייה מרקמית עד 6 קומות ומעליהם מגדלי מגורים ובנוסף קומת גג טכנית חלקית.
5. קביעת מס יח"ד: סה"כ עד 235 יח"ד בתמהיל הכולל 20% דירות קטנות.
6. קביעת שטחי בנייה.
7. קביעת הוראות בינוי, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותכסית.
8. קביעת הוראות בעניין ביטול הפקעה זמנית.
9. קביעת הוראות בעניין זיקת הנאה להולכי רגל ולכלי רכב ורישום שטחים ציבוריים.
10. קביעת תנאים להגשת ומתן היתרי בנייה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	100B
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100A
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100A
מבנה להריסה	דרך מוצעת	100B
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100A
שטח להשלמה	דרך מוצעת	100B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	466.21	9.92
מגורים	4,235.09	90.08
סה"כ	4,701.3	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	466.21	9.92
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4,235.09	90.08
סה"כ	4,701.31	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים.            דירות, מבואות, מתקני עזר לשימוש הדיירים כגון חלל פעילות משותף, חניית אופניים ועגלות, חללים טכניים כגון חדרי אשפה, גז, פירי תקשורת ותשתיות.            2. מסחר.            לרבות מסחר קמעונאי, בתי כלבו, חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית חולון.            3. שטח מבונה לצרכי ציבור.            פנאי, רווחה, חינוך, משרדי עירייה לשרות התושבים, תרבות וקהילה.            4. מרתפים            אחסנה, חניה וחדרים טכניים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי עיצוב ופיתוח</p> <p>1. נספח הבינוי של תכנית זו מחייב לעניין קווי הבניין, מיקום זיקות הנאה להולכי רגל, גובה המבנים ומפלסי הכניסה. תותר סטייה במפלסי הכניסה של עד 50 ס"מ במסגרת תכנית עיצוב.            2. במבנה צפוני A מס' הקומות המירבי: 26 קומות (בנוסף קומת גג טכנית).            קומת הקרקע תכלול שטחי מסחר, מבואות, שטחים משותפים לדיירי המבנה וחללים טכניים ומועליה 25 קומות מגדל מגורים.            במבנה הדרומי B מס' הקומות המירבי: 26 קומות (בנוסף קומת גג טכנית).            קומת הקרקע תכלול שטחי מסחר, מבנים לצורכי ציבור, מבואות, שטחים משותפים לדיירי המבנה וחללים טכניים. הקומה שמעל קומת הקרקע תכלול שטח מבונה לצרכי ציבור. מעל השטח המבונה לצרכי ציבור תהיה בניה מרקמית מלוות רחוב. סהכ עד 6 קומות. מעל קומות אלה 20 קומות מגדל מגורים.            3. חזית מסחרית תפנה לרחוב פיכמן ורחוב ההסתדרות. לפחות 80% מהחזית המסחרית תהיה שקופה מרצפה לתקרה. מפלסי הכניסות של קומת הקרקע יקושרו ישירות בדלתות ופתחים אל הרחוב.            4. גובה קומת המסחר במבנה צפוני A לא יפחת מ-6 מ' בין פני ריצוף לתחתית תקרת הבטון שמעליו. גובה קומת המסחר במבנה דרומי B לא יפחת מ-5.5 מ' בין פני ריצוף לתחתית תקרת הבטון שמעליו.            5. שטחים מבונים ציבוריים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה שמעליה. מפלס הכניסה של קומת הקרקע יקושר ישירות בדלתות ופתחים אל רח' היינץ כהן.            6. גובה הקומה הציבורית לא יפחת מ-4 מ' בין פני הריצוף לתחתית תקרת הבטון שמעליו.            7. מפלס פני המרתף לא יגבה מפני שטח ציבורי גובל ולא תותר שום הבלטה של מרתפי החניה מעל פני הקרקע בהתאם לתכנית העיצוב.            8. תמהיל הדירות יכלול סה"כ עד 235 יח"ד הכוללות 20% דירות קטנות לפי הגדרתן בסעיף 1.9.            9. לא ניתן לנייד שטחים עיקריים להרחבת מרפסות.            10. מיוגון הדירות בבניה המרקמית במבנה הדרומי B יתאפשר בממ"קים ללא הגדלת קונטור הקומה המרקמית. שטח הממ"קים ייקבע בהתאם לתקנות פיקוד העורף בזמן הוצאת ההיתר.            11. שטחה של חצר משותפת לדיירים בחזית האחורית ובין המבנים לא יפחת מ-500 מ"ר.</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>12. כניסת הולכי רגל לשטח המבונה לצרכי ציבור ולשטחי המסחר תהיה נפרדת מכניסת הולכי רגל למבואת מגורים.</p> <p>13. לא יותרו גדרות בין החזית המסחרית והשטח המבונה לצרכי ציבור לבין גבולות המגרש. במרווח בין הבניינים הגדר תמוקם בנסיגה ביחס למישור הקיר הפונה לרחוב פיכמן ותאושר בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>14. לא תותרנה דירות בקומת הקרקע.</p> <p>15. תותר הקמת קומה טכנית חלקית מעל לקומת המגורים העליונה שתכלול מערכות סולריות, חדרי מעליות, מתקני מיזוג אויר, מיכלי מים וכיוב'. קומת הגג הטכנית החלקית אינה נמנית, במניין הקומות בטבלה 5. כל המתקנים יוסתרו במלואם ע"י מעקות בנויים. הגגות יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות רעפים או גגות משופעים.</p> <p>16. קומה טיפוסית במבנה המגורים הצפוני A תכלול עד 5 יח"ד בקומה ומבנה הדרומי B עד 4 יח"ד בקומה יותרו דירות דופלקס במפלסים העליונים (דירת דופלקס תחשב כ-2 קומות במניין הקומות). תכסית קומת המגורים במגדלים לא תעלה על 800 מ"ר כולל מרפסות.</p> <p>17. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים.</p> <p>18. קומת הגג של הבניה המרקמית תתוכנן כקומת גג מגוננת עם מצע מנותק, שפרטיה יאושרו במסגרת תכנית העיצוב - בשטח משותף לכלל הדיירים במתחם ובתחזוקת חברת הניהול המשותפת. ניתן יהיה לתכנן בקומה שטחים מבונים משותפים לכלל הדיירים.</p> <p>19. לא יותרו פרגולות במרפסות מלבד בקומת הגג ובגג הבניה המרקמית.</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול פירוט מלא של הפרגולות.</p> <p>20. תכסית הקרקע לא תעלה על 60%. יתרת השטח תשמש לגינון, שבילים וריצוף בדגש על פתרונות לטיפול בנגר עילי, ורמפת גישה למרתף חניה.</p> <p>21. חללים טכניים כגון חדרי אשפה, פירי תקשורת ותשתיות, ומלבד צובר גז, ייבנו במסגרת תכסית המבנים או יוטמעו בפיתוח באופן מוצנע ויאושרו במסגרת תכנית עיצוב.</p> <p>22. במרחב הציבורי בכל חזיתות הבנין לרבות זיקת ההנאה יאסרו מדרגות ובמות. הפרשי מפלסים יגושרו באמצעות שיפועים במפלסי הפיתוח.</p> <p>23. פתרון לצורך מיתון רוחות כלפי רח' הינץ כהן ובכניסות למבני המגורים יאושרו במסגרת תכנית עיצוב.</p>	
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין.</p> <p>2. קווי הבנין בנספח הבינוי כוללים את המרפסות.</p> <p>3. קומת הקרקע, בדופן הפונה לרח' ההסתדרות תהיה בנסיגה של 8 מ' מקו מגרש, ובדופן הפונה לרח' פיכמן תהיה בנסיגה של 5 מ' מקו המגרש.</p> <p>4. קווי הבנין למרתפים הינם עד קו בנין 0 מ', ובכפוף להוראות תמ"א 4/ב'34.</p> <p>5. עד 6 הקומות הראשונות, המרווח בין שני המבנים בחלקה לא יפחת מ- 8 מ'. מהקומה השביעית ומעלה, המרווח בין שני המבנים לא יפחת מ- 21 מ'.</p> <p>6. בדופן המגורים המרקמית של המבנה הדרומי B, הפונה לרח' פיכמן, תחויב הצמדות מישור קיר המבנה אל קו הבנין בשיעור שלא יפחת מ 60% מאורך חזית המבנה. נסיגה של עד 1 מטר מקו הבנין לא תחשב נסיגה לצורך הענין.</p> <p>7. קו בנין לסככות ומצללות בקומת הקרקע הינם עד קו בנין 0 מ' לחזית צידית מזרחית.</p> <p>8. כל שינוי בעניין קווי בנין יחשב סטייה ניכרת.</p>	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>השטחים הבאים יהיו בזיקת הנאה לרכב ויחולו עליו הוראות סעיף 6.6:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי.</li> <li>2. חניות עבור שטח מבונה לצרכי ציבור והגישה אליהם.</li> </ol>	ג
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת הנאה להולכי רגל</p> <p>השטח המסומן כזיקת הנאה להולכי רגל וכן השטח שבין מישור קירות קומת הקרקע של המבנים לבין גבולות תא השטח הפונים לרחובות התוחמים אותו, יהיה פתוח כל העת לציבור, עבור הולכי רגל, יפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל ויחולו עליו הוראות סעיף 6.6.</p> <p>תחזוקת שטח זה הינה באחריות עיריית חולון בהתאם להסכם שיחתם במסגרת היתר הבניה.</p>	ד
<p><b>מרתפים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותרנה עד 4 קומות מרתפי חניה.</li> <li>2. אזורי הפריקה וטעינה לשימוש מסחרי יהיו תת קרקעיים. קומת מרתף עליונה הינה קומה תפעולית בגובה עד 8 מטר פנוי לנסיעה.</li> <li>3. לא תותר חניה עילית.</li> <li>4. מחסנים דירתיים יותרו עד שטח 6 מ"ר למחסן דירתי, יוצמדו לדירות וירשמו בלשכת המקרקעין.</li> <li>5. מפלס פני תקרת המרתף לא יגבה מפני מפלס הרחוב בנק' הנמוכה ביותר ולא תותר כל הבלטה של מרתפי החניה מעל פני הקרקע למעט מערכות אשר ייבנו כחלק המבנים או יוטמעו בפיתוח באופן מוצנע ויאושרו במסגרת תכנית עיצוב.</li> <li>6. המרתפים יתוכננו באופן שיאפשר אדמה גננית בעומק 1.2 מ' בשטחים המוגננים. 20% לפחות משטח תקרת המרתף יהווה שטח פיתוח נופי. ללא עציצים גלויים. נפח בתי גידול לעצים לא יפחת מ-8 מ"ק לעץ, עומק של 1.2 מ' נטו לפחות ופתח הנטיעה לא יפחת מ-2 מ"ר.</li> </ol>	ה
<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש.</p> <p>פתחי האיוורור יוצמדו למבנה או יוטמעו בפיתוח ויתוכננו עפ"י התקן התקף כך שלא יופנו למרחב הציבורי.</p> <p>החניות הציבוריות תירשמנה על שם עיריית חולון.</p>	ו
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	4.2
<p><b>שימושים</b></p>	4.2.1
<p>כל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך" על פי סעיף 1 בחוק התכנון והבנייה ובהתאם לתת"ל 71 א'.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	4.2.2
<p><b>הסדרת שטח/ מקרקעין</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>שטח להשלמה</b></p> <p>בתחום המסומן כקרקע להשלמה: הפקעה זמנית מכח תת"ל 71 א' לצורך הריסת המבנים</p>	א

4.2	דרך מוצעת
	<p>המסומנים להריסה. בתום הריסת המבנים או בתום תקופת ההפקעה מכוח תת"ל 71 א', לפי המוקדם: תבוטל ההפקעה, השטח יושב לבעליו ללא תמורה, ייעודו יהיה "מגורים, מסחר ומבני ציבור" ויחולו עליו הוראות סעיף 4.1.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
							235		47830	14120		11750	21960		100A	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									2290	1100		190	(2) 1000		100A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									4610	3610		200	800		100A	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(10)	(9) 7	(8) 5	(7) 5	4	(6) 26	(5)		(4) 60	54730	) 18830 (3		12140	23760	4235	100A	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	100A	(1) 2820
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	100A	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	100A	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	100A	

**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. לאחר ביטול ההפקעה כאמור בסעיף 4.2.2, יחולו הוראות טבלה זו יחול על ה-"מגרש המאוחד" כמוגדר בסעיף 1.9.
- ב. לאחר ביטול ההפקעה כאמור בסעיף 4.2.2, יהיה שטח "המגרש המאוחד" 4,701 ד'.
- ג. תותר תוספת שטחים פתוחים מקורים בקומת הקרקע וכן תוספת שטח מקורה בקומת הגג של הבניה המרקמית (150 מ"ר) בנוסף על שטחי הבניה המפורטים בטבלה, בהיקף שה"כ עד 700 מ"ר. לא ניתן לנייד שטחים מקורים אלה לשמוש אחר.
- ד. ניוד שטחים בין השימושים השונים בקומות המרתף לא ייחשב שינוי לתכנית זו.
- ה. בכל אחת מדירות הגג יותרו פרגולות ששטחן 50 מ"ר. ובגג הקומה המרקמית יותר 100 מ"ר עבור הגג המשותף לדיירי הבנין.
- ו. שטחי מרפסות עד 12 מ"ר ממוצע ליח"ד. שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרת מרפסות, יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא יותר לנייד שטחים עיקריים להרחבת מרפסות.
- (2) יותר מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך שטחי הבניה בשימוש זה.
- (3) לא יותר לנייד שטחי שירות לעיקרי.
- (4) משטח "המגרש המאוחד" כמוגדר בסעיף 1.9.
- (5) גובה מבנה צפוני A לא יעלה על 93.38+ מ' מהכניסה הקובעת. גובה מבנה דרומי B לא יעלה על 94.25+ מ' מהכניסה הקובעת.
- (6) לא כולל קומת גג טכנית חלקית.
- (7) קו בנין צידי ימני לכיוון רח' הינץ כהן - 5 מ', בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו.
- (8) קו בניין צידי שמאלי לכיוון רח' ההסתדרות - 5 מ', בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו.
- (9) קו בניין אחורי לכיוון מגרש מגורים סמוך- 7 מ', קו בניין עילי אחורי לכיוון מגרש מגורים סמוך - 15 מ' מבנה צפוני A ו-7 מ' מבנה דרומי B, בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו.
- (10) מגבול "המגרש המאוחד" כמוגדר בסעיף 1.9. קו בניין קדמי לכיוון פיקמן - 2 מ', קו בניין עילי לכיוון רח' פיקמן - 4 מ' במבנה צפוני A ובמבנה דרומי B, בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו.

**6. הוראות נוספות**

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. תנאי להגשת היתר בניה בשטח התכנית הינו הגשת תכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250 ואישור ע"י מה"ע או מי מטעמו.</p> <p>התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>א. העמדת מבנים, קביעת מיקומו של השטח המבונה לצרכי ציבור, כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת הפרש גובה מירבי בין מפלס הכניסה לבין מפלס הרחוב, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות (לרבות נסיגת מגדלים ביחס לרח' פיכמן), חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל גובה קומת מסחר וקומה ציבורית) ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי הרגל, התייחסות למרפסות, מצללות, מיקום ושטח הפרגולות כחלק מהתכנון הכולל של הבנין חומרי גמר וכדומה, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור.</p> <p>ב. תכנון פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, פיתוח זיקות ההנאה, פתרון החדרת והשהיית נגר עילי, מערכות אוורור מרתפים, פירי תקשורת ותשתיות וכיוב', רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.</p> <p>ג. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות. גובה הקומות הטכניות ייקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ד. התכנית תכלול התייחסות להסדרי תנועה.</p> <p>ה. התכנית תכלול נספח תשתיות בנושאי מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכו.</p> <p>ו. המתקנים הטכניים ימוקמו על הגגות ויוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.</p> <p>ז. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה, הצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, אקוסטיקה וכו עפ"י דרישות מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים.</p> <p>ח. חוות דעת מקדמית לעמידה בתקן בניה ירוקה.</p> <p>ט. לא יותרו תוספת פרגולות בהיתר נפרד לאחר טופס אכלוס.</p> <p>תכנית העיצוב תגבר על ההנחיות המרחביות הכלל עירוניות במקרה של סתירה בין המסמכים.</p> <p>2. תכנית תנועה וחניה תאושר, בשלב הוצאת היתר הבניה ע"י אגף התנועה בעירייה.</p> <p>3. אישור נת"ע לרבות תיאום לוחות זמנים לביצוע הפרוייקט.</p> <p>4. תאום ואישור משרד הבטחון ורת"א לגובה הבנין.</p>	
6.2	חניה
	<p>מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה.</p> <p>לא תותר כניסה לחנייה מרחוב פיכמן.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>1. יותרו שטחים חדירי מים ו/או מתקני החדרה מכניים, והכל בהתאם לתמ"א/4/ב/34, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרשים באמצעים הנדסיים להשהיית מי נגר, כדוגמת חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים וכד', כמפורט בנספח הניקוז של תכנית זו ועפ"י הנחיות העירייה המצורפות לנספח הניקוז או כפי שיעודכנו מעת לעת.</p>

	<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1. כל קווי החשמל, התקשורת, המים והביוב בשטח התכנית, לרבות החיבורים לבתי המגורים, יהיו תת-קרקעיים. 2. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי המגורים בהתאם לחוקי העזר העירוניים וכן תינתן לרשויות העירוניות אפשרות גישה לאחזקה כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. 3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות ההיתר. 4. הקמת עוגנים זמניים-פולימריים לתוך תחום רצועת המסילה, תורשה בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע ליזם הבקשה להיתר.</p>		
	<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p>הוועדה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
	<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1.4 "זיקת הנאה למעבר הולכי רגל" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת זיקת הנאה בספרי המקרקעין. השטח המתואר בסעיף 4.1 "זיקת הנאה למעבר רכב" מיועד לאפשר מעבר רכב וחניית רכב עבור השטח המבונה לצרכי ציבור. להבטחת האמור תירשם כזיקת הנאה למעבר כלי רכב. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח לפי סעיף 6.2, ניתן לשנות תוואי "זיקת ההנאה למעבר רכב".</p>		
	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>השטח המבונה לצרכי ציבור - תירשם לגביו זכות חכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p>		
	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור. ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. ד. עצים המיועדים להעתקה יתואמו מול אגף גנים ונוף והעתקתם תמומן ע"י היזם.</p>		
	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965. 2. התצ"ר יאגד את תאי שטח 100A ו-100B בחלקה אחת.</p>		
	<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. מבנים להריסה במסגרת פינוי בינוי בהתאם למסומן בתשריט. 2. הוועדה המקומית לא תוציא היתר בניה, אלא לאחר אישורו על ידי נת"ע ובכפוף להסכמה לפינוי כל הדירות הנדרשות להפקעה.</p>		
	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. כתנאי למתן היתר בניה תערך בדיקה אקוסטית לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמו בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית.</p>		



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.11
<p>2. השימושים המסחריים יאושרו ע"י הועדה המקומית, במטרה למנוע מטרד או הפרעה (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד').</p> <p>3. חצרות משק, אזורי תפעול, פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע.</p> <p>4. לא יותרו שימושים אשר לדעת הועדה המקומית ובכפוף לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה עלולים לגרום למטרדים סביבתיים כל שהם ובכלל זה מטרדי רעש, ריח וחומרים מסוכנים.</p> <p>5. אוורור מרתפים-מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי לפי העניין, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי.</p> <p>6. יבוצע פיר מנדוף לגובה לכל גובה המבנה לסילוק ריחות מקומות המסחר.</p> <p>7. המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה 5281.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.12
<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א/2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן-גוריון (להלן התמ"א). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או ינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית מפורטת או מתארית עפ"י תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה יתואם בזמן בעת הגשת היתר הבנייה, עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. תנאי הקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	

סטיה ניכרת	6.13
<p>כל תוספת יחידות דיור ו/או צמצום בקווי בניין ו/או תוספת קומות ו/או תוספת גובה ייחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.14
<p>תנאי למתן היתר אכלוס יהיה הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם.</p>	



7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

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

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

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום קבלת תוקף.