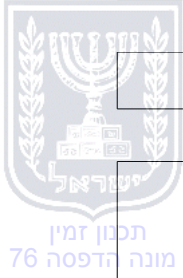


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0858993

ח/מק/207 - מבצע סיני - התחדשות עירונית



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

תכנית "ח/מק/207 - מבצע סיני - התחדשות עירונית" בשכונת תל גיבורים בחולון, הממוקמת בין רחוב פילדלפיה מצפון, קריית מדרום, גבעתי ממזרח ורחובות חזית חמש והחי"ם ממערב, מיישמת את הנחיות תכנית המדיניות לשכונת תל גיבורים. תכנית המדיניות זיהתה איזור זה כמתחם המיועד לפינוי בינוי והנחתה להוסיף שטחי ציבור ושטחים פתוחים. כמו כן, היא הציעה לחבר את רחובות חזית חמש והטייסים מתוך צורך בשיפור המערך התנועתי של השכונה כולה.

התכנית המוצעת מאפשרת את הריסת המבנים הקיימים שנבנו בשנות ה-50 ובמקומם מקצה זכויות לבניית מבני מגורים חדשים הכוללים חזית מסחרית ורצפות לצרכי ציבור תוך הגדלת מספר יחידות הדיור ויצירת מגוון טיפולוגיות בניה שיתנו מענה לתושבי השכונה הקיימים והעתידיים. התכנית מגדילה ומוסיפה מגרשים ציבוריים ומקצה שטחים פתוחים חדשים, תוך התייחסות לערכים השכונתיים כגון הלכתיות והתחברות לרשת הקושרת בין מבני הציבור בשכונה השזורים לאורך רצף שטחים פתוחים מסוגים שונים. רחובות מבצע סיני וחזית חמש המהווים חלק משלד הרחובות העירוניים מלווים בחזית מסחרית ובשימושים לרווחת הציבור, מה שיתרום לפעילות אורבנית אינטנסיבית לאורך הרחובות הראשיים מחד, ומאידך יאפשר שמירה על מרקם מגורים שכונתי וקהילתי בחלקם הפנימי של מתחמי המגורים, תוך שמירה על מערך השבילים הקיים ועל הערכים הנופיים הקיימים בשכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ח/מק/207 - מבצע סיני - התחדשות עירונית

ומספר התכנית

505-0858993

מספר התכנית

29.948 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א 2) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	177732
קואורדינאטה Y	659377

1.5.2 תיאור מקום

צפון - רחוב פילדלפיה
 דרום - רחובות קרייתי וגוש עציון
 מזרח - רחוב גבעתי
 מערב - רחובות חזית חמש, החיים והטייסים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

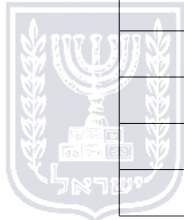
נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	27	גבעתי	חולון
	31	גבעתי	חולון
	25	גבעתי	חולון
	23	גבעתי	חולון
	29	גבעתי	חולון
	19	החיים	חולון
	ב29	חזית חמש	חולון
	א31	חזית חמש	חולון
	31	חזית חמש	חולון
	27	חזית חמש	חולון
	א29	חזית חמש	חולון
	29	חזית חמש	חולון
	ב31	חזית חמש	חולון
	33	חזית חמש	חולון
	10	מבצע סיני	חולון
	2	מבצע סיני	חולון
	7	מבצע סיני	חולון
	9	מבצע סיני	חולון
	5	מבצע סיני	חולון
	4	מבצע סיני	חולון
	8	מבצע סיני	חולון
	12	מבצע סיני	חולון
	6	מבצע סיני	חולון
	11	פילדלפיה	חולון
	9	פילדלפיה	חולון
	7	פילדלפיה	חולון
	5	פילדלפיה	חולון



ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	קריתי	20	
חולון	קריתי	28	
חולון	קריתי	26	
חולון	קריתי	22	
חולון	קריתי	25	
חולון	קריתי	24	
חולון	קריתי	27	



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

תל גיבורים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7160	מוסדר	חלק	341, 354, 359	358
7161	מוסדר	חלק	84, 228, 269-290, 318, 323-325, 350, 370	85-86, 91-92, 341, 344-345, 368

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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 76

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 5 ממשיכות לחול.	6077	2592		15/04/2010
505-0432005	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 505-0432005 ממשיכות לחול.	8061	4907		02/01/2019
ח/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 ממשיכות לחול.	596			23/04/1958
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 / 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 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 8 ממשיכות לחול.	3683			30/07/1989
ח/ 359	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 359	3027			23/02/1984

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
ח/ 394	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 394 ממשיכות לחול.	3848	1346		28/02/1991
ח/ 26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 26 ממשיכות לחול.	0			12/03/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל גושן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל גושן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 33 23/06/2021	ברני גטניו	10/01/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	18: 15 13/09/2021	אריאל גושן	13/09/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי	13: 45 23/06/2021	חוי ליבנה	01/06/2021	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	13: 57 23/06/2021	שי מורן	01/06/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	סקר וחוו"ד לעצים	14: 01 23/06/2021	רקפת הדר גבאי	01/06/2021	96		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים	14: 07 23/06/2021	רקפת הדר גבאי	01/06/2021	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סביבתי	18: 09 23/06/2021	רן קליק	02/06/2021	86		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח הידרולוגי לניהול ושימור מי נגר עילי	18: 11 23/06/2021	רן קליק	10/12/2020	30		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מים וביוב	14: 19 23/06/2021	אורן יוסף	20/06/2021	17		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב - תשריט	18: 18 23/06/2021	אורן יוסף	20/06/2021	1	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח חשמל	18: 19 23/06/2021	שמואל בנקהלטר	17/06/2021	4		מנחה	חשמל
לא	נספח טבלאות איזון והקצאה	16: 00 02/06/2021	דרור ברלב	02/06/2021	40		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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
לתכנון ובניה, חולון	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון	חולון	ויצמן	58	03-5011111		tomerl@holon.muni.il
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681415		GuriN@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, חולון		הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון	חולון	ויצמן	58	03-5011111		tomerl@holon.muni.il
הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681415		GuriN@moch.gov.il

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	אריאל גושן	118855	גושן אדריכלים	תל אביב- יפו	שץ גגה גרשון	13	03-7261444		ariel@goshen-arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	חוי ליבנה	116499	1:1 אדריכלות נוף ועיצוב אורבני	תל אביב- יפו	תושיה	10	03-5467266		havi@1to1land scape.com
שמאי מקרקעין	שמאי	דרור ברלב	4126146	דרור ברלב שמאות מקרקעין	הוד השרון	עזר (וייצמן)	6	073-7432997	09-7488815	dror@barlevd .com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	שמואל בנקהלטר	25446	ג.ב. מהנדסים יועצים בע"מ	בני ברק	הירש ברוך	30	03-5789499	03-5789498	office@gben g.co.il
אגרונומית	סוקר עצים	רקפת הדר גבאי		ד"ר רקפת הדר גבאי	מודיעין- מכבים- רעות	אלישע הנביא	12	074-7724111	074-7724111	dryy@zahav. net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	אורן יוסף	26796271	פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור (1)	5	03-7297770	03-7297766	oreny@palge y-maim.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	שי מורן	107351	מורן הנדסת דרכים בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		077-4020510	077-4020512	office@mr- eng.co.il
אדריכל	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	Office@yoz mot- sviva.com

(1) כתובת: פארק אולימפיה, בניין בית זוהר.

(2) כתובת: רמת החייל.

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
דופלקס	יחידת דיור בבית משותף בעלת שני מפלסים שגובה כל אחד מהם עולה על 2.50 מ'
יחידת דיור קטנה	עד 65 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)
קו בניין למרפסות	קו התוחם את השטח אשר עד אליו ניתן להבליט מרפסות (מסומן בתשריט "קו עזר 1")
קו בניין עילי	קו לבנייה בקומות שמעל קומת הכניסה הקובעת (בתא שטח 101)

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 לפינוי בינוי הכוללת איחוד וחלוקה, קובעת ייעודי קרקע וזכויות למגורים, שב"צים, שב"פים, שבילים ודרכים. קיימות 84 יח"ד סה"כ ומוצעות 381 יח"ד. התכנון המוצע כולל פריצת דרך המחברת את רח' הטייסים וחזית חמש ומחזקת את שלד השכונה, בשילוב רחוב מבצע סיני, המלווים בחזית פעילה. בתכנית שני מתחמי מימוש עצמאיים מצפון ומדרום לרחוב מבצע סיני. בכל אחד ממתחמי המימוש מוצעת תוספת יחידות דיור בשילוב של בינוי מרקמי ובנייה מגדלית, תוספת שטחים פתוחים ומגרשים ציבוריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי קרקע ושימושים
- קביעת הוראות להריסת מבנים במסגרת תכנית פינוי בינוי
- הרחבת דרך קיימת והוספת דרך חדשה
- קביעת זיקת הנאה מעל ומתחת לקרקע למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב
- סימון חזית מסחרית
- קביעת זכויות בניה, קווי בניין, גובה ומספר קומות מקסימאלי מעל ומתחת לקרקע
- קביעת הוראות בינוי לבנייה משולבת בינוי מרקמי ובנייה מגדלית הכוללות חזית מסחרית ושטחי ציבור מבונים.
- קביעת תמהיל יח"ד
- קביעת הוראות לשמירה, העתקה וכריתת עצים
- קביעת הוראות לנושאי סביבה וקיימות
- קביעת הוראות לניהול מי נגר
- הוראות לקביעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
- קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	104 - 102 ,100
מגורים ד'	105 ,101
מבנים ומוסדות ציבור	305 - 301
שטח ציבורי פתוח	609 ,608 ,606 ,602 ,601
דרך מאושרת	809 ,806 ,803
דרך מוצעת	810 ,808 ,807 ,805 ,804 ,802
דרך משולבת	801
שביל	607 ,605 - 603 ,600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	103 ,100
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	105
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	605 ,604
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	803
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	808 ,805
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	801
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	103 ,100
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	105 ,101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	606
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	809 ,803
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	808 ,804 ,802
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	801
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	305 ,304 ,302 ,301
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	103 ,102 ,100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	105
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	600
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	609 ,608 ,606 ,602 ,601
גבול מתחם	דרך מאושרת	806 ,803
גבול מתחם	דרך מוצעת	810 ,808 ,807 ,805 ,804 ,802
גבול מתחם	דרך משולבת	801
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	305 - 301
גבול מתחם	מגורים ג'	104 - 102 ,100
גבול מתחם	מגורים ד'	105 ,101
גבול מתחם	שביל	607 ,605 - 603 ,600
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	609 ,608 ,606 ,602 ,601
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	100
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	105
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	608
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	104 - 102 ,100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	105, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	803
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	805, 804, 802
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	801
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	304
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	104 - 102, 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	105, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	607
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	601
חזית מסחרית	מגורים ג'	104 - 102, 100
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	שביל	603
להריסה	דרך מוצעת	805, 804, 802
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	304 - 301
להריסה	מגורים ג'	104 - 102, 100
להריסה	מגורים ד'	105, 101
להריסה	שביל	603, 600
להריסה	שטח ציבורי פתוח	608, 606, 601
קו בנין עילי	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	806, 803
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	810, 808, 807, 805, 804, 802
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	305 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	104 - 102, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	105, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	607, 605 - 603, 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	609, 608, 606, 602, 601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
44.18	13,231	אזור מגורים מיוחד א'
18.18	5,444	דרך מאושרת
1.72	514	דרך מוצעת
3.96	1,185	דרך משולבת
3.35	1,002	יחידה מסחרית
18.91	5,663	מבנה ציבור
0.19	58	שביל להולכי רגל
9.52	2,851	שטח ציבורי פתוח
100	29,948	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.73	5,294.96	דרך מאושרת
7.83	2,337.95	דרך מוצעת
5.55	1,657.35	דרך משולבת
21.28	6,355.66	מבנים ומוסדות ציבור
25.18	7,522.85	מגורים ג'
7.59	2,266.14	מגורים ד'
4.96	1,481.46	שביל
9.89	2,954.01	שטח ציבורי פתוח
100	29,870.4	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. קומת הכניסה הקובעת : א. מגורים ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים, לובי כניסה וכו' ג. שטחי שירות ד. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ה. שטחים בעלי אופי ציבורי לרבות גני ילדים ומעונות יום פרטיים, משפחתונים וכו' ו. חזית מסחרית - מסחר חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים 2. קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת : א. מגורים ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין וכו' ג. שטחי שירות לטובת המגורים 3. קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת : א. חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחי אחסון ותפעול למסחר ב. שטחי שירות כלליים כהגדרתם בחוק ג. שטחים משותפים לדיירי הבניין ד. שטחים המשמשים את העובדים בבניין ו/או דיירים בבניין לתחזוקתו</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. גובה : א. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.50 מ' ברוטו מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. בדירות דופלקס, כל מפלס יספר כקומה במניין הקומות. ב. גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.80 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. 2. צפיפות ושטחי הדירות : א. תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות בכל מגרש. ב. במידה ומתוכנן מתחם הכולל מספר מבנים, הקמת 20% יח"ד קטנות מכלל המתחם לא תהווה סטייה מתוכנית זו. 3. קומת הרחוב : א. מפלס הכניסה הקובעת למבואת הבניין לא יגבה ביותר מ-50 ס"מ ממפלס הפיתוח הסמוך לו שייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח. ב. רמפת כניסה לחניון פרטי תתחיל בקו הבניין. בקטע המדרכה שבכניסה לחניון פרטי תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים. ג. תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע. ד. לא יותרו דירות גן בחזית המבנה הפונה לרחוב, למעט לרחוב פילדלפיה. ה. בדירות הגן תתאפשר כניסה לגינה המוצמדת ישירות מהשביל ו/או מזיקת המעבר. ו. כל הפרדה בין גינה פרטית לשטח ציבורי או שטח בזיקת הנאה תתבצע ע"י רצועת גינות. רצועת גינות זו תהיה ללא גדר ובאותו מפלס כמו זיקת ההנאה. 4. דירות דו מפלסיות (דופלקס) : א. תותר בניית דירות דופלקס. ב. כל מפלס בדירות הדופלקס ייספר במניין הקומות.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>5. גוזזטראות:</p> <p>א. תותר חריגה מקו הבניין הקדמי עבור גוזזטראות כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי (להלן "קו בניין למרפסות").</p> <p>6. קומת גג חלקית:</p> <p>א. שטח קומת הגג החלקית יהיה עד 70% משטח קומה טיפוסית.</p> <p>ב. קומת הגג החלקית תבנה בנסיגה של 3 מ' לכל הפחות מהקומה שמתחתיה. בניין הגרעין תותר עד תחום קווי הבניין</p> <p>7. מערכות טכניות:</p> <p>א. לא תותר הצבת מערכות על גבי חזיתות הבניין.</p> <p>ב. דודי מים, מעבי מזגנים ושאר המתקנים הטכניים יוסתרו בתוך מסתורי הכביסה / גג עליון טכני.</p> <p>ג. המערכות הטכניות על הגגות יוסתרו ויתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.</p> <p>8. מחסנים:</p> <p>א. הקמת מחסנים דירתיים תותר בתת הקרקע בלבד.</p> <p>ב. לא יותרו מחסנים בחצר דירות הגן.</p> <p>9. הנחיות נוספות עבור תא שטח מס' 100 בלבד:</p> <p>א. גרעין קומתי ישרת עד שלוש יח"ד.</p> <p>ב. כניסה ללובי הבניין תתאפשר משני כיוונים מנוגדים, למעט במקרה של חזית מסחרית, אז תתאפשר כניסה בודדת.</p> <p>ג. מרחק בין מרפסות הנמצאות משני צידי זיקת הנאה לא יפחת מ-12 מ'.</p> <p>ד. מרחק בין שתי חזיתות לא יפחת מ-7.5 מ'.</p> <p>ה. ניתן לבנות מספר מבנים בתא שטח ולהצמידם זה לזה בקיר משותף (ראה נספח בינוי מנחה). תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. אורך דופן החזית המסחרית לא יפחת מ-70% מסך אורך החזית המסומנת בתשריט.</p> <p>2. השימושים בחזית המסחרית יהיו בהתאם למפורט בסעיף 4.1.1. ס"ק 1(ו') וימוקמו במפלס הרחוב.</p> <p>3. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל הניתן ולא יתאפשרו כניסות למגורים מהחזית המסחרית.</p> <p>4. תהיה הפרדה בין הכניסה למגורים ולשאר השימושים.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט כזיקות הנאה להולכי רגל עם הנחיות מיוחדות על גבי מגרשים ביעוד מגורים ישמשו כשטחים פתוחים עבור כלל הציבור ותרשם על כך הערה, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011. האחריות על תחזוקת זיקות הנאה מעל פני הקרקע ימצא בידי העירייה ע"פ הסכם שיחתם במסגרת היתר הבניה, בעוד האחריות הבלעדית על תחזוקה וניהול שוטף של תת הקרקע יהיה בידי בעלי המגרש הפרטי בו היא ממוקמת.</p> <p>2. בתא שטח מס' 100 קיימות זיקות הנאה המסומנות בתשריט כזיקות הנאה להולכי רגל עם הנחיות מיוחדות (להלן "המשעולים"). סימון המשעולים הינו עקרוני בלבד ותצורתו הסופית תקבע במסגרת תכנית העיצוב, בלבד שישמרו התנאים הבאים:</p> <p>א. מינימום שלושה משעולים העוברים ממזרח למערב ואינם בצמידות לזכות לזכות דרך.</p> <p>ב. כל משעול יחבר בין רחוב חזית חמש ותא שטח מס' 600.</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים ג'</p> <p>ג. סך שטח המשעולים יהיה כ-1 דונם. ד. לא יותר משעול בעל רוחב אחיד. יש לייצר התרחבויות לאורך המשעול. ה. רוחב המשעול לא יפחת מ-3.5 מ' בנקודת הצרה ביותר במשעול. ו. שטחי המשעולים ישארו פנויים מכל מבנה. ז. לא תותר הקמת גדר, מחסום או מכשול המונע מן הציבור שימוש חופשי במשעול. ח. לא יותר רישום בעלות פרטית על משעול או חלק ממנו.</p>
<p>4.2</p>	<p>מגורים ד'</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. קומת הכניסה הקובעת : א. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים, לובי כניסה וכו' ב. שטחי שירות ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ד. שטחים בעלי אופי ציבורי לרבות גני ילדים ומעונות יום פרטיים, משפחתונים וכו' ה. חזית מסחרית - מסחר חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים 2. קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת : א. מגורים ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין וכו' ג. שטחי שירות לטובת המגורים ד. שטחים בעלי אופי ציבורי לרבות משפחתונים וכו' 3. קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת : א. חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחי אחסון ותפעול למסחר ב. שטחי שירות כלליים כהגדרתם בחוק ג. שטחים משותפים לדיירי הבניין ד. שטחים המשמשים את העובדים בבניין ו/או דיירים בבניין לתחזוקתו 4. שטח בסימון 'הנחיות מיוחדות' בתא שטח 105 : א. רצפות לצרכי ציבור עבור חינוך, רווחה, דת, תרבות, ספורט ופנאי, ביטחון וחירום ומוסדות קהילתיים, וכל שימוש ציבורי המותר ע"פ חוק התכנון והבנייה. שטחים אלו יופקעו וירשמו ע"ש עיריית חולון. ב. שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח ג. שטחים סחירים - עד 20% מסך משטח הבנייה הכולל המותר, או הגדלת השטח לכדי 20% שטח סחיר</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה : א. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.50 מ' ברוטו מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. בדירות דופלקס, כל מפלס יספר כקומה במניין הקומות. ב. גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.80 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. 2. צפיפות ושטחי הדירות : א. תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות בכל מגרש. 3. קומת הרחוב : א. מפלס הכניסה הקובעת למבואת הבניין לא יגבה ביותר מ-50 ס"מ ממפלס הפיתוח הסמוך לו</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

4.2	מגורים ד'
	<p>שיקבע בתכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>ב. רמפת כניסה לחניון פרטי תתחיל בקו הבניין. בקטע המדרכה שבכניסה לחניון פרטי תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים.</p> <p>ג. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.</p> <p>ד. בתא שטח 101 קיימת זיקת הנאה על הדופן המזרחית של המבנה. בשטח זה ישמר מעבר פתוח לציבור ברוחב 4 מ' לפחות, המחבר בין רחוב מבצע סיני ותא שטח 601 ביעוד שטח ציבורי פתוח.</p> <p>4. גוזזטראות:</p> <p>א. תותר הבלטת גוזזטראות עד קו הבניין המיועד לכך, כמופיע בתשריט (להלן "קו בניין למרפסות").</p> <p>5. קומת גג:</p> <p>א. שטח קומת הגג החלקית יהיה עד 70% משטח קומה טיפוסית.</p> <p>6. מערכות טכניות:</p> <p>א. לא תותר הצבת מערכות על גבי חזיתות הבניין.</p> <p>ב. דודי מים, מעבי מזגנים ושאר המתקנים הטכניים יוסתרו בתוך מסתורי הכביסה / גג עליון טכני.</p> <p>ג. המערכות הטכניות על הגגות יוסתרו ויתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.</p> <p>7. מחסנים:</p> <p>א. הקמת מחסנים דירתיים תותר בתת הקרקע בלבד.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. אורך דופן החזית המסחרית לא יפחת מ-70% מסך אורך החזית המסומנת בתשריט.</p> <p>2. השימושים בחזית המסחרית יהיו בהתאם למפורט בסעיף 4.2.1. ס"ק 1(ה') וימוקמו במפלס הרחוב.</p> <p>3. החזית המסחרית תהיה רציפה ולא יתאפשרו כניסות למגורים מהחזית המסחרית ככל הניתן.</p> <p>4. הפרדה בין הכניסה למגורים ולשאר השימושים.</p> <p>5. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-4.20 מ' ולא יעלה על 4.80 מ' מדוד מרצפה לרצפה.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט כהנחיות מיוחדות על גבי תאי שטח 105 ביעוד מגורים ישמשו כשטחים לצרכי ציבור. לשם כך בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011. האחריות על תחזוקת השטחים בהנחיות מיוחדות מעל פני הקרקע ימצא בידי העירייה, בעוד האחריות הבלעדית על תחזוקה וניהול שוטף של תת הקרקע יהיה בידי בעלי המגרש הפרטי בו היא ממוקמת.</p> <p>2. על השטח בהנחיות מיוחדות יחולו ההנחיות הבאות:</p> <p>א. בשטחים אלו יוקמו ע"י היזם ועל חשבונו רצפות לצרכי ציבור ברמת מעטפת כולל החניות הנלוות לו ע"פ התקן התקף.</p> <p>ב. יש לייצר הפרדה מוחלטת בין שימוש המגורים לשימוש הציבורי בהיבטים של כניסות, מערכות וכו', כך שהפעלת השימוש הציבורי תתאפשר ללא תלות במבנה המגורים.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 76



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 76



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 76

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>1. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מצללות וסככות, ספסלים, נטיעות, שטחים פתוחים לקליטה ואו השהיית מי נגר, וכיו"ב 2. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים 3. תשתיות ציבוריות 4. מתקנים לניהול מי נגר</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תכנון השצ"פ יאפשר, ככל הניתן, קליטה השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם, אך ללא פגיעה בתפקוד השצ"פ. שטחי חלחול אלו יהיו בנוסף לשטחי החלחול הנדרשים במגרשים הפרטיים.</p>	
<p>שביל</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. טיפול נופי הכולל ריהוט רחוב, ריצוף, שטח מגוון, מעבר לכלי רכב חירום ותחזוקה 2. שביל מעבר הולכי רגל ואופניים פתוח לטובת הציבור 3. בתת הקרקע יותרו הקמת תשתיות חניה לכלי רכב, למעבר בלבד 4. מעבר כלי רכב בתת הקרקע בלבד</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תכנון השבילים יאפשר ככל הניתן קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השבילים יהיו נמוכים מסביבתם, אך ללא פגיעה בתפקוד השביל. 2. לא יתאפשר מעבר רכב בשבילים על פני הקרקע, מלבד רכב חירום (בהתאם לתקנות התקפות). 3. יתאפשר מעבר רכב בתת הקרקע לצורך חיבור חניונים תת קרקעיים של מגרשים פרטיים וציבוריים. 4. ניתן לצרף שטח שביל לחניון תת קרקעי בבעלות פרטית לצורך שיפור יעילות החניון. לא יותרו חניות פרטיות בשטח שביל. 5. בשטחים מעל חניון תת קרקעי ישמר בית גידול רציף בעומק מינימלי של 1 מ' נטו מעל גג החניון. שכבה זו תיושם ללא הפרעות או קיטועים של קורות קונסטרוקטיביות של גג החניון על גבי משטח ישר/משופע בתיאום עם מערכות הניקוז של הבניין. 6. במקומות מסוימים בהם לא ניתן לשמור על בית גידול רציף, תתאפשר באופן נקודתי בלבד נטיעה מעל תקרת חניון תת קרקעי באמצעות בתי גידול בנויים כחלק בלתי נפרד מתקרת החניון. נפח בית הגידול במקרה זה לא יפחת מ 10 מ"ק לכל עץ לפי הפירוט הבא: עומק בית הגידול לפחות 1.5 מ' נטו ושטח פנים חשוף (ללא כיסוי מצע קשיח) מינימלי של 2 מ"ר כאשר הפאה הצרה שלו לא תפחת מ-1.2 מ'. בתי הגידול יהיו מתואמים עם המערכות הקונסטרוקטיביות של החניון ומערכות הניקוז והאיטום. בית הגידול יבנה כך שמלוא עומקו ישולב בתקרה והקצה העליון שלו יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. 7. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p>	
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>

<p>4.5 מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>1. צרכי חינוך, רווחה, דת, תרבות, ספורט ופנאי, ביטחון וחירום ומוסדות קהילתיים, וכל שימוש ציבורי המותר ע"פ חוק התכנון והבנייה</p> <p>2. שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח</p> <p>3. חניה</p> <p>4. תשתיות</p>	<p>4.5</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. ניתן לתכנן את תאי שטח 301 ו-302 כיחידה תכנונית אחת</p> <p>2. יותרו שימושי מסחר בשיעור של עד 20% מהשטח המותר לבנייה בתא השטח</p> <p>3. במגרש יותרו מספר מבנים, המרחקים ביניהם יקבעו בתכנית העיצוב</p>	<p>א</p>
<p>חניה</p> <p>1. יותר חיבור מרתפי חניה בין יעוד פרטי לציבורי באישור בעלי המגרשים ובאישור מהנדס/ת העיר.</p> <p>2. תתאפשר גישה לחניון תחת מגרש ביעוד ציבורי מרמפה הנמצאת במגרש ביעוד מגורים.</p>	<p>ב</p>
<p>4.6 דרך מאושרת</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p> <p>שטח לדרכים, מיסעות, שבילים לאופניים, מדרכות להולכי רגל, גינון, ריהוט רחוב, נטיעות, תשתיות וכל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה.</p>	<p>4.6.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט</p> <p>2. פיתוח יעשה בהתאם למסמך עירוני "שפת רחוב" על תיקונו</p>	<p>א</p>
<p>4.7 דרך מוצעת</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p> <p>שטח לדרכים, מיסעות, שבילים לאופניים, מדרכות להולכי רגל, גינון, ריהוט רחוב, נטיעות, תשתיות וכל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה.</p>	<p>4.7.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט</p> <p>2. פיתוח יעשה בהתאם למסמך עירוני "שפת רחוב" על תיקונו</p>	<p>א</p>
<p>4.8 דרך משולבת</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p> <p>1. שטח לדרכים, מיסעות, שבילים לאופניים, מדרכות להולכי רגל, תשתיות וכל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך משולבת" בחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מצללות וסככות, ספסלים, נטיעות וכיו"ב</p>	<p>4.8.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט</p>	<p>א</p>

דרך משולבת	4.8
2. פיתוח יעשה בהתאם למסמך עירוני "שפת רחוב" על תיקונו	



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
												שרות						עיקרי
	0	0	0	0	3	6	24		60	14830	(2) 6150	1300	(1) 7380	2423	301		מבנים ומוסדות ציבור	
	0	0	0	0	3	6	24		60	7120	(2) 2950	630	(1) 3540	1163	302		מבנים ומוסדות ציבור	
	(6) 3		(5) 0	(4) 3	3	6	24		60	3290	(3) 1360	290	(1) 1640	536	303		מבנים ומוסדות ציבור	
	2	3	0	0	3	6	24		60	2560	(7) 1060	230	(1) 1270	417	304		מבנים ומוסדות ציבור	
	0	0	0	0	3	6	24		60	11300	4690	990	(1) 5620	1840	305		מבנים ומוסדות ציבור	
2090	(10)			(9) 2	3	7	26	(8) 134	60	31710) 13010 (2)	6000	12700	5129	100	מגורים	ג' מגורים	
										610		(11) 90	520		100	מסחר	ג' מסחר	
870	(14) 3	(13) 2	(9) 2	(12) 4	3	14	50	50	80	9900	(2) 1900	3200	4800	742	101	מגורים	ד' מגורים	
										160		(11) 20	140		101	מסחר	ד' מסחר	
200	(15) 3		(4) 3	(5) 0	3	6	23	13	75	3290	(3) 1270	650	1370	499	102	מגורים	ג' מגורים	
										170		(11) 30	140		102	מסחר	ג' מסחר	
620	(18) 3		(5) 0	(17) 3	3	9	33	38	(16) 70	10180	(3) 3330	2190	4660	1306	103	מגורים	ג' מגורים	
										310		(11) 50	260		103	מסחר	ג' מסחר	
420	(20) 3		(17) 3	(19) 0	3	8	30	25	80	5070	(3) 1580	1120	2370	620	104	מגורים	ג' מגורים	
										330		(11) 50	280		104	מסחר	ג' מסחר	
2130	(26)	(25) 0	(24) 2	(23) 0	6	26	(22) 100	121	(21) 80	26750	(7) 7750	7400	11600	1531	105	מגורים	ד' מגורים	
200					6	3	12) 1280 (27)		200	(1) 1080		105	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

מ"ר פסוק - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי - שמאלי	צידי - ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
0					3	0	0	0	0	1600	1600) (28	0	0	630	600	חניון	שביל
0					3	0	0	0	0	960	(29) 960	0	0	376	603	חניון	שביל
0					3	0	0	0	0	240	(29) 240	0	0	94	604	חניון	שביל
0					3	0	0	0	0	590	(29) 590	0	0	213	605	חניון	שביל
0					3	0	0	0	0	420	(30) 420	0	0	167	607	חניון	שביל

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

הוראות טבלה 5:

- א. גובה הבניין לא כולל מעקה גג עליון (למעט בתאי שטח 101 ו-105 בהם הגובה הינו סופי וכולל גג טכני ומתקנים טכניים). במידת הצורך ניתן להוסיף מעקה בגובה מינימלי ע"פ תקן בטיחות תקף.
- ב. תא שטח 105 כולל אגף ציבורי בן שלוש קומות, בצמוד למבנה המגורים. מניין הקומות המקסימלי בתא שטח זה הינו 26.
- ג. ניתן להמיר שטחים עיקריים בשטחי שירות בשיעור שאינו עולה על 15% מהשטח העיקרי.
- ד. התכסית המצוינת בטבלה מתייחסת לשטחים מעל הקרקע. התכסית מתחת לכניסה הקובעת הינה 85%.
- ה. במידה ולא ניתן לנצל את כלל שטחי הבניה, קווי הבניין ומספר הקומות יגברו על הזכויות.
- ו. תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות בכל מגרש. במידה ומתוכנן מתחם הכולל מספר מבנים, הקמת 20% יח"ד קטנות מכלל המתחם לא תהווה סטייה מתוכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותרו שימושי מסחר בשיעור של עד 20% מהשטח המותר לבנייה בתא השטח.
- (2) ניתן לבנות חניון תת קרקעי משותף לתאי שטח 100, 101, 301, 302 ויתאפשר מעבר תת קרקעי לרכב בתחום השביל (תא שטח 600) ובין תאי שטח אלו.
- (3) ניתן לבנות חניון תת קרקעי משותף לתאי שטח 102, 103, 104, 303 ויתאפשר מעבר תת קרקעי לרכב בתחום השבילים (תאי שטח 603, 604, 605) ובין תאי שטח אלו.
- (4) קו בניין לכיוון תא שטח 604 ביעוד שביל.
- (5) קו בניין לכיוון תא שטח 603 ביעוד שביל.
- (6) קו בניין לכיוון רחובות קריית גבעתי.
- (7) ניתן לבנות חניון תת קרקעי משותף לתאי שטח 105, 304 ויתאפשר מעבר תת קרקעי לרכב בתחום השביל (תא שטח 607) ובין תאי שטח אלו.
- (8) תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות.

- (9) קו בניין לכיוון תא שטח 600 ביעוד שביל.
- (10) קו בניין קדמי 1.5 מ' לכיוון רחוב חזית חמש, קו בניין קדמי 3 מ' לכיוון רחוב מבצע סיני, וקו בניין 2 מ' לכיוון רחוב פילדלפיה.
- (11) ניתן להמיר עד 50% משטחי השירות של המסחר עבור שטחי שירות למגורים במגרש.
- (12) קו בניין לכיוון תא שטח 602 ביעוד שטח ציבורי פתוח. קו הבניין במפלס הכניסה הקובעת הינו 4 מ'. קו בניין עילי מעל הכניסה הקובעת הינו 0 מ'.
- (13) קו בניין לכיוון תא שטח 601 ביעוד שטח ציבורי פתוח.
- (14) קו בניין קדמי לרחוב מבצע סיני.
- (15) קו בניין קדמי לרחובות מבצע סיני וגבעתי.
- (16) תותר בנייה של שני מבנים נפרדים בתוך גבולות קו הבניין.
- (17) קו בניין לכיוון תא שטח 605 ביעוד שביל.
- (18) קו בניין קדמי לרחובות חזית חמש ומבצע סיני.
- (19) קו בניין לכיוון תא שטח 606 ביעוד שטח ציבורי פתוח.
- (20) קו בניין קדמי לרחובות חזית חמש וקריית.
- (21) התכנית הינה מצרפית לבניין המגורים ולשטחים המבונים לצרכי ציבור.
- (22) גובה זה הינו גובה סופי וכולל גג טכני ומתקנים טכניים.
- (23) קו בניין דרומי לכיוון תא שטח 608 ביעוד שטח ציבורי פתוח.
- (24) קו בניין לכיוון תא שטח 607 ביעוד שביל.
- (25) קו בניין מערבי לכיוון תא שטח 608 ביעוד שטח ציבורי פתוח.
- (26) קו בניין קדמי 2 מ' לרחוב חזית חמש, קו בניין קדמי 4 מ' לרחוב מבצע סיני, וקו בניין קדמי 3 מ' לרחוב החיים.
- (27) שטחי בנייה בתחום הנחיות מיוחדות בלבד.
- (28) ניתן לבנות חניון תת קרקעי משותף עבור תאי שטח 100, 101, 301 ו-302, ויתאפשר מעבר לרכב תחת תא שטח 600 ביעוד שביל.
- (29) ניתן לבנות חניון תת קרקעי משותף עבור תאי שטח 102, 103, 104 ו-303, ויתאפשר מעבר לרכב תחת תאי שטח 603, 604 ו-605 ביעוד שביל.
- (30) ניתן לבנות חניון תת קרקעי משותף עבור תאי שטח 105 ו-304 ויתאפשר מעבר לרכב תחת תא שטח 607 ביעוד שביל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאים טרם הגשת בקשה להיתר בניה:

- א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250 ע"י מה"ע או מי מטעמה. במקרה של סתירה בין תכנית העיצוב לבין מסמכי ההנחיות המרחביות העירוניות, תכנית העיצוב תגבר על ההנחיות המרחביות עירוניות. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
- (1) 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, 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 מי נגר, גישה לחדרי שנאים ו/או חדרי טרנספורמציה, אוורור והתייחסות לשילוט בקומת הקרקע ותאורה.
- (2) 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, פרי תקשורת ותשתיות וכיוב', רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.
- (3) התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות. גובה הקומות הטכניות ייקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- (4) התכנית תכלול התייחסות להסדרי תנועה
- (5) התכנית תכלול נספח תשתיות בנושאי מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכו.
- (6) המתקנים הטכניים ימוקמו על הגגות ויוסדרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.
- (7) נקיטת אמצעים למניעת מטרדים של שימוש כלשהוא לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת של המחלקה לאיכות סביבה חולון.
- (8) 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.
- (9) תיאום פתרון לסילוק ריחות, הפרדת שומנים והימצאות ארובות אל מול מחלקת איכות הסביבה עיריית חולון.
- (10) חוות דעת מקדמית והנחיות לעמידה בתקן בניה ירוקה.
- (11) תוכנית זו תכלול שלביות פינוי, בינוי ופיתוח הכולל את חיבור רחוב חזית חמש ורחוב הטייסים.
- (12) הקמת תחנת ניטור למדידת רמת הזיהום מנתיבי איילון.
- (13) הגשת כתב שיפוי מטעם היזם לעיריית חולון
- (14) בשלב תכנית העיצוב יש להציג פתרון המאפשר חסימת רוחות חזקות על ידי צמחייה צפופה או משברי רוחות בנקודות שנתגלו כחריגות בבדיקת הרוחות.
- ב. התייחסות לעצים כפי שסומנו בנספח עצים המצורף לתכנית זו, או לפי המצב בפועל בעת הגשת הבקשה להיתר לאחר ייעוץ מקצועי הולם ולפי הנחיה ואישור של פקיד היערות או גורם מוסמך אחר.

2. תנאים להגשת היתר בניה:




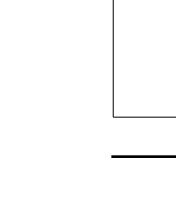
א. רישומה של התכנית והגשת תצ"ר ע"פ מפי"י.

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>ב. בשלב הביניים וככל שלא יוצא היתר בניה תוך חמש שנים, התכנית תתכלה והמצב הסטטוטורי יהיה בהתאם למצב המאושר ערב אישור התכנית. בסעיף זה יראו את המתחם שלגביו לא הוצא היתר כמתחם מימוש נפרד וזכויותיו יתכלו כאמור.</p> <p>ג. הוראות מעבר - תותר הוצאת היתר לטובת ביטחון, בטיחות ונגישות בתחום קווי הבניין התקפים טרם אישור תכנית זו.</p> <p>ד. תכנית תנועה וחניה תאושר בשלב הוצאת היתר הבנייה ע"י אגף התנועה בעירייה ה. תיאום ואישור משרד הבטחון ורת"א לגובה הבניין, בתאי שטח 101, 102, 301 ו-303 בלבד.</p> <p>ו. תנאי להגשת בקשה לחפירה ודיפון יהיה התחייבות לטיפול בעודפי עפר ופסולת בניין שייוצרו במסגרת התכנית.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני השטח הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ח. הצגת מסמך בו מוצגים כלל מקורות פליטת מזהמי האוויר במבנה ואמצעים / נהלים המתוכננים למניעת מפגעים כתוצאה מהם.</p> <p>ט. הצגת אישור משרד הבריאות</p> <p>3. תנאים לתחילת עבודות בניה :</p> <p>א. הסכם סופי בין הרשות המקומית ומגיש ההיתר בגין תחזוקת השטחים הפתוחים עם זיקת הנאה לציבור ו/או השטחים המגוננים לצרכי ציבור.</p> <p>ב. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת מורשה בעניין.</p> <p>ג. התחייבות לנושאי סביבה</p> <p>ד. הצגת הסכמי התקשרות עם אתרי קצה מוסדרים ומורשים לטיפול.</p> <p>ה. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ מעל פני השטח ומעלה בזמן הבניה, הינן תנאי מונח הדפסה 76</p> <p>אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	

תנאים למתן תעודת גמר	6.2
<p>1. רישום בלשכת המקרקעין</p> <p>2. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המבנים לתקופה מינימלית של חמש שנים. הסכם הניהול יחתם לאחר הוכחת תהליך שיתוף נציגות / מרבית בעלי הנכסים בבניין בתהליך בחירת חברת האחזקה.</p> <p>3. רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>4. רישום השטחים המבונים לצרכי ציבור בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>5. אישור העירייה לעבודות הפיתוח שנעשו בתחום זיקות ההנאה.</p> <p>6. מסירת השטח המבונה לצרכי ציבור והשטחים הפתוחים שבזיקת הנאה לציבור לשיעור רצון מה"ע או מי מטעמה ובהתאם להסכם שנחתם במסגרת היתר הבנייה.</p> <p>7. רישום הערת אזהרה לזיקות ההנאה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011.</p> <p>8. הסכם עקרונות לתכנון, הקמת ותחזוקת השטחים הפתוחים והמבונים לצרכי ציבור, שיחתם בין העירייה ובין היזם.</p>	

איחוד וחלוקה סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	6.3
<p>האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. האיחוד והחלוקה ירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתוכנית זו.</p>	

<p>6.4 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.4</p>
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית. 2. השטח המבונה לצרכי ציבור (תא שטח 105 : רצפות 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>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>1. עם אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965. 2. לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי ובעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם הערה, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011, כי השטחים המסומנים בתשריט כזיקות הנאה להולכי רגל על גבי מגרשים ביעוד מגורים ישמשו כשטחים פתוחים עבור כלל הציבור. בנוסף, ירשם כי האחריות על תחזוקה ופיתוח שטח זיקות הנאה מעל פני הקרקע ימצא בידי העירייה, בעוד האחריות הבלעדית על תחזוקה וניהול שוטף של תת הקרקע יהיה בידי בעלי המגרש הפרטי בו היא ממוקמת.</p>	
<p>6.6 זיקת הנאה</p>	<p>6.6</p>
<p>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>מיועדת לאפשר מעבר חופשי של הציבור. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת זיקת הנאה בספרי המקרקעין.</p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט כזיקות הנאה להולכי רגל על גבי מגרשים ביעוד מגורים ישמשו כשטחים פתוחים עבור כלל הציבור ותרשם על כך הערה, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011. האחריות על תחזוקת זיקות הנאה מעל פני הקרקע ימצא בידי העירייה ע"פ הסכם שיחתם במסגרת היתר הבניה, בעוד האחריות הבלעדית על תחזוקה וניהול שוטף של תת הקרקע יהיה בידי בעלי המגרש הפרטי בו היא ממוקמת.</p> <p>2. על זיקות הנאה יחולו ההנחיות הבאות :</p> <p>א. במפלס הקרקע לא תותר בנייה, הסדרת חניה פרטית, מעליות, גדרות וכל אמצעי תיחום אחרים, למעט גישה לחדרי שנאים ו/או תחנת טרנספורמציה תת קרקעיים שמיקומם ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובכל מקרה לא ימוקמו לאורך הרחובות. בתחום זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון : הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד' וכן ביצוע תשתיות עירוניות מעל ומתחת לקרקע. בבניינים פינתיים יחולו הוראות סעיף זה גם בחזית הפונה לרחוב או לשביל ציבורי.</p> <p>ב. עיצוב תחום זיקת הנאה יתוכנן באופן הממשיך את המרחב הציבורי הצמוד לו בהיבטים של מפלסים, חומרי גמר, אופי פיתוח וכיו"ב.</p> <p>ג. בחזיתות המסחריות הפונות לרחוב, השטח בין החזית הקדמית לבין גבול המגרש יצורף למדרכה ויהווה חלק ממנה.</p> <p>ד. תותר הקמת גוזזטראות בקומות שמעל לגובה הכניסה הקובעת בלבד.</p>	
<p>6.7 זיקת הנאה</p>	<p>6.7</p>
<p>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p>	
<p>מיועדת לאפשר מעבר רכב בתת הקרקע בלבד. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע בספרי המקרקעין.</p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט כזיקות הנאה למעבר ברכב על גבי מגרשים ביעוד מגורים יהיו תת קרקעיים בלבד, ותרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום),</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>	<p>6.7 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>	<p>תשע"ב - 2011. האחריות על תחזוקת זיקות ההנאה למעבר ברכב בתת הקרקע תהיה בידי בעלי המגרש הפרטי בו היא ממוקמת. 2. ניתן להקים חניון תת קרקעי משותף בתאי שטח : א. 100, 101, 301 ו-302 (כולל מעבר תת קרקעי תחת שביל בתא שטח 600) ב. 105 ו-304 (כולל מעבר תת קרקעי תחת שביל בתא שטח 607) ג. 102, 103, 104 ו-303 (כולל מעבר תת קרקעי תחת שבילים בתאי שטח 603, 604, 605)</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>	<p>6.8 סטיה ניכרת</p> <p>1. בתאי שטח 100, 102, 103 ו-104, כל תוספת יחידות דיור ו/או תוספת קומות תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002).</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>	<p>6.9 הוראות פיתוח</p> <p>1. שטחים ציבוריים וזיקות הנאה א. לאורך המדרכות, השבילים הציבוריים והפרטיים, יינטעו עצים (ראי נספח נוף מנחה). ב. באזור המוגדר בתשריט תחת זיקת הנאה יישמר עומק אדמה של לפחות 1 מ' נטו מעל המרתפים באזורים הלא מבונים, לנטיעת עצי צל במגרש. ג. כל בתי הגידול לעצים ימולאו באדמה גננית. 2. שטחים פרטיים שאינם זיקות הנאה א. ינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'. ב. בכל השטח שאינו בנוי, לרבות גינות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע, תישמר שכבת אדמה רציפה בעומק מינימלי של 1 מ' נטו מעל גג החניון התת קרקעי. שכבה זו תיושם ללא הפרעות או קיטועים של קורות קונסטרוקטיביות של גג החניון ותיושם על גבי משטח ישר/משופע של גג החניון בתיאום עם מערכות הניקוז של הבניין. ג. תתאפשר נטיעה מעל תקרת חניון תת קרקעי באמצעות בתי גידול בנויים כחלק בלתי נפרד מתקרת החניון. נפח בית הגידול במקרה זה לא יפחת מ-10 מ"ק לכל עץ לפי הפירוט הבא : עומק בית הגידול לפחות 1.5 מ' נטו ושטח פנים חשוף (ללא כיסוי מצע קשיח) מינימלי של 2 מ"ר כאשר הפאה הצרה שלו לא תפחת מ-1.2 מ'. בתי הגידול יהיו מתואמים עם המערכות הקונסטרוקטיביות של הבניין ומערכות הניקוז והאיטום. בית הגידול יבנה כך שמלוא עומקו ישולב בתקרה והקצה העליון שלו יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>	<p>6.10 תשתיות</p> <p>1. העברת קווי תשתיות ציבוריות במגרשים פרטיים תותר אך ורק בין קו בניין לגבול המגרש ובהתאם לחוקי העזר העירוניים. לצורך אחזקה ותחזוקה שוטפת תינתן לרשות העירונית אפשרות גישה כפי שיקבע ע"י מה"ע או מי מטעמה. 2. הנחת התשתיות תעשה בהתאם לתכנון מפורט, בהתייחס להנחיות בנספח התשתיות : א. מערכות כבוי אש יבוצעו על פי הוראות כבוי אש. מערכות כבוי אש אוטומטיות (מתזים) יסופקו בכל מקרה ממערכות מים פרטיות הכוללת מיכל איגום מים ושאיבה. ב. שפכים שיוזרמו למערכת הביוב יהיו בעלי אופי סניטארי בלבד. ג. כל פעילות הגוררת עימה שפכים באיכות מעל הקבועה בתקנות הזרמת שפכים - מחייבת את אישור משרד הבריאות. ד. יש להקפיד על הפרדה של מערכות מי ביוב ומערכות מי גשם. ה. כל בקשה להיתר בניה תלווה בנספח סניטארי למערכות מים וביוב.</p>

תשתיות	6.10
<p>1. הנחיות לחיבורי תשתית יש לקבלת מתאגיד המים והביוב בלבד.</p> <p>2. פילר מים - תנאי להיתר בנייה יהיה פילר למד המים בתיאום ואישור התאגיד במסגרת היתר הבניה.</p> <p>3. חיבורי ביוב - לא יאושר חיבור ביוב ישירות מתקרת המרתף לשוחת הביוב העירונית אלא באמצעות שוחה אחרונה של הנכס לפני החיבור לרשת העירונית.</p> <p>4. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>5. תשתיות הנדרשות לפיתוח מגרשי המגורים יבוצעו בתחום המגרשים בתת הקרקע.</p>	



ניהול מי נגר	6.11
<p>1. בשטחי המגרשים יהיו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרשים. השטחים החדירים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירים אם יותקנו מתקני השהיה ו/או החדרה אשר יאפשרו את קליטת הנגר בתחומי המגרשים בנפח הנדרש. מוסד התכנון יהיה מוסמך לאפשר גמישות זו בזמן אישור היתרי הבניה וזאת בהתאם לגמישות המופיעה בתמ"א 1.</p> <p>2. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרשים והשטחים הציבוריים באמצעים הנדסיים להשהיית מי נגר, כדוגמת חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים וכד', כמפורט בנספח הניקוז של תכנית זו ועפ"י הנחיות העיריה המצורפות לנספח הניקוז או כפי שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>3. יש לשמור על הפרדה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>4. ניהול הנגר ייערך בשטחים פרטיים ושטחים ציבוריים פתוחים, שטחים חומים ו/או לאורך שבילי ההליכה הסמוכים לשטחי המגרשים המבונים.</p> <p>5. עודפי נגר משטחי המגרשים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים להשהייה וריסון לפני העברתם למערכת הניקוז העירוני. אמצעי שימור נגר ינקטו בשטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים כגון סכרונים, מאגרי נגר, ותעלות חלחול מגוננות וזאת על מנת לאפשר ניקוז הנגר הזורם על הכבישים והשבילים בשטח התכנית, השהייתם בשטח השצ"פ והחדרתם אל תת הקרקע בחלחול ישיר. תכנון השטחים ייעשה ע"י אדריכל נוף ובשיתוף עם יועץ לשימור נגר.</p> <p>6. יש לשמור על כושר החדירות הטבעי של הקרקע בשטחים החדירים על ידי מניעת ערבוב חומרי בנייה ופסולת בזמן עבודות הפיתוח ומניעת הידוק הקרקע.</p> <p>7. באזורי חנייה ומשטחים מרוצפים יש להשתמש ככל שניתן בחומרי ריצוף פורזיביים חדירים.</p> <p>8. יש להפנות את הנגר הנוצר על גבי משטחים אטימים בשטח המגרש אל השטחים החדירים באמצעות צמ"גים, שיפועי המגרש ותעלות ניקוז.</p> <p>9. השטחים המגוננים יתוכננו במפלס נמוך ב-10 ס"מ משבילים, מדרכות, חניות ורחבות מרוצפות בכדי לאפשר איגום הנגר ולמנוע את יציאתו בזרימה חופשית מהמגרש, לפי תכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>10. ניהול הנגר ייעשה בהתאם לתוכנית האב לניקוז ותיעול חולון התקפה לאותה עת.</p>	



שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור	6.12
<p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p>	

שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 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.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן והכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו באופן הבא: עץ מספר XX, ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

3. עצים המסומנים להעתקה:

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

א. תכונות עצים שיש לתעדף:

(1) נותני צל סוככנים

(2) חסכניים במים

(3) מאוקלמים

ב. תכונות עצים שיש להימנע מהם:

(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.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. בשטחים ציבוריים פתוחים - במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. רחבות עירוניות פתוחות (חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים):

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

6.12	שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור
	<p>9. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור מה"ע או מי מטעמה, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>10. תכנית תחזוקת העצים ברחבי הרשות תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p>



6.13	חניה
	<p>1. תקן החניה למגורים יהיה בהתאם לתקן הארצי לחניה בעת מתן היתר בניה</p> <p>2. חניות פרטיות ימוקמו בגבולות תאי השטח ביעוד מגורים (ג' ו/או ד') בלבד</p> <p>3. החניה למגרשי המגורים תהיה כולה תת קרקעית. למרות האמור לעיל רשאי מהנדס/ת העיר או מי מטעמה, להתיר מקומות חניה ועבור פריקה וטעינה לצרכי מסחר במפלס הקרקע.</p> <p>4. הכניסה אל החניון התת קרקעי תתבצע בתוך מעטפת הבניין ותהיה חלק אינטגרלי ממנו, לא תותר הקמת רמפות או חלק מהן מחוץ למתאר הבניין. חריגה מסעיף זה והקמת רמפות או חלק מהן מחוץ למתאר הבניין תהיה באישור מה"ע או מי מטעמו ולאחר שהוכח כי לא ניתן לשלב את הכניסה במעטפת הבניין.</p> <p>5. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תימשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים</p> <p>6. תותר הקמת חניה תת קרקעית על כל שטח המגרש ובלבד שיוותרו 15% שטחי חילחול</p> <p>7. אוורור החניונים יתוכנן באופן אינטגרלי כחלק מהבניין ומעל קומת הקרקע ותוך התחשבות בתחזוקת מערכות האוורור. לא יותר אוורור החניונים ישירות אל הרחוב.</p> <p>8. יתאפשר איחוד מרתפי חניה בין מגרשים שונים ביעוד שונים ו/או יעודים זהים</p> <p>9. יתאפשר איחוד מרתפי חניה גם מתחת לשטחים ביעוד שביל, כל עוד נשמר בית גידול עבור עצים כמפורט ביעוד "שביל"</p> <p>10. תתאפשר גישה לחניה תחת מגרש ביעוד ציבורי מרמפה הנמצאת במגרש ביעוד פרטי</p> <p>11. יתאפשר איחוד מרתפי חניה בין המגרשים הבאים:</p> <p>א. 100, 101, 301, 302 ומעבר תחת 600 (שביל)</p> <p>ב. 102, 103, 104, 303 ומעבר תחת 603, 604, 605 (שבילים)</p> <p>ג. 105 ו-304 ומעבר תחת תא שטח 607 (שביל)</p> <p>12. במקרה של איחוד מרתפי חניה ניתן יהיה לייחס חלק ממקומות החניה של מגרש אחד במגרש אחר ע"פ צורך, ויתאפשר שימוש משותף ברמפה.</p> <p>13. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וסמוך ככל הניתן למבואות המבנה. מסי' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בנייה אך לא יפחת מתקן החנייה התקף לרכב דו גלגלי.</p> <p>14. בבנייני המגורים יש להקצות חדר לעגלות ולחניית אופניים בקרבת הכניסה, בקומת הקרקע או במרתף החניה.</p>



6.14	הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה
	<p>1. מבנים להריסה במסגרת פינוי בינוי בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>

<p>6.14 הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה</p>	<p>6.14</p>
<p>3. מתוך עודפי העפר תמוין אבן המתאימה לשימוש חוזר. אבן המיועדת לגריסה למצעים, אבן המיועדת לחיפוי קירות תמך וריצוף חוץ, אבני מסלעה ואבנים מונוליטיות העשויות לשמש כאלמנטים פיסוליים. תהליך העבודות יכלול הצגת בחינה לגריסה ושימוש חוזר בעודפי העפר.</p>	
<p>6.15 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. בכל בקשה להיתר יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010" וה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה), התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה.</p> <p>2. קרינה אלקטרו מגנטית: תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>3. ינקטו צעדים ככול הנדרש למניעת יצרת ופיזור אבק כגון הרטבת דרכים, ערמות חומר שאינן פעילות תכוסנה ביריעות וכדומה. תוגבל מהירות תנועת המשאיות בשבילי העפר למניעת פיזור האבק.</p> <p>4. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים באיכות סניטרית בלבד למערכת הרשות המקומית.</p> <p>5. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.</p> <p>6. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור.</p> <p>7. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>8. השימושים המסחריים יאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמה, במטרה למנוע מטרד או הפרעה (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד').</p> <p>9. 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>10. יבוצע פיר מנדוף לגובה לכל גובה המבנה לסילוק ריחות מקומת המסחר.</p> <p>11. תבוצע הכנה לארובות ומנדפים ב-50% שטחי המסחר המיועדים לעסקי מזון, עד מעל גובה הגג העליון של המבנה.</p> <p>12. בייעודי קרקע מעורבי שימושים בהם מותרות גם תכליות למגורים, לא יותרו שימושים בעלי השפעה סביבתית מזיקה על מגורים ושימושים רגישים אחרים באזור, אלא אם הובטח מרחק סביר ואמצעים מתאימים לניטור, בקרה ומניעת מטרדים כאמור.</p>	
<p>6.16 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.16</p>
<p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p> <p>2. כל חריגה מגובה התכנית המאושר תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית ותחייב באישור נציג שר הביטחון בועדה המקומית תל אביב.</p> <p>3. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.16
<p>הביטחון בוועדה המוחזית תל אביב. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין וודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני השטח הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

בניה ירוקה	6.17
<p>1. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 (בניה ירוקה), ע"פ דרגה B של ת"י 5282 (דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה) וע"פ דרישות הרשות המקומית בהתאם למדיניות העירונית התקפה.</p> <p>2. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>3. בריצוף מעברי הולכי רגל ומדרכות, יעשה שימוש בחומרים אשר תואמים את ההנחיות למניעת איי חום עירוני, כגון ריצוף אבן בגוונים בהירים.</p> <p>4. גגות מבני הציבור יתוכננו ככל הניתן כגגות ירוקים ומגוננים בגינות אקסטנסיבי/אינטנסיבי באחוז שיקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>5. ניתן למקם על גגות המבנה תאים פוטוולטאיים או מערכות אחרות לייצור אנרגיה כולל שבשבות וכו' בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך מטעמו.</p> <p>6. תתאפשר הקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד שמבחינה הנדסית הדבר אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה.</p> <p>7. התכנית תעמוד בהנחיות מערכות אוורור פסיביות של המשרד להגנת הסביבה בהיבטי אוורור טבעי וחימום פסיבי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

חשמל	6.18
<p>1. ככל ונדרש הקמת חדרי שנאים ו/או תחנת טרנספורמציה פנימית ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת עם גרם מדרגות נפרד שהגישה אליו משטח פתוח וע"פ דרישות חברת החשמל, ראו נספח חשמל.</p> <p>2. הקמת חדר שנאים ו/או תחנת טרנספורמציה פנימית תותר אך ורק בתת הקרקע של מגרשי המגורים, ובשום מקרה לא תתאפשר בשטח שצ"פ, שביל, שבי"צ או בכל שטח ציבורי אחר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

תנועה	6.19
<p>מה"ע או מי מטעמה רשאית להתנות מתן היתרי בניה בהתאם לשלבויות התנועתית שאושרה בתכנית האב לשכונת תל גיבורים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ראה סעיף 6.1(2)(ב) במסמך זה



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76