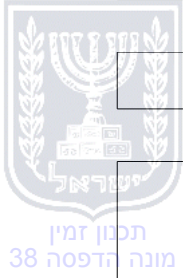


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0884395

ח/מק/206 - התחדשות עירונית ברח' שנקר 55-57, 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

תכנית התחדשות עירונית ברח' שנקר 55-57, בין הרחובות ביאליק וארלוזורוב. המגרש ממוקם ברח' שנקר שהינו רחוב ראשי ובסמיכות לקו הירוק של הרק"ל. התכנית המוצעת תאפשר ניצול מיטבי של החלקה בסביבה הקיימת, תרחיב את המרחב הציבורי ברחוב ותגדיר דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר ובניה מרקמית למגורים. התכנית קובעת הגדלת זכויות בניה, מס' הקומות, מס' יח"ד והוראות בינוי עיצוב ופיתוח תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, מבנה ציבור ובניה ירוקה.

בתחום התכנית קיים מבנה "מעונות עובדים א". המבנה שתוכנן על ידי האדריכל יוסף (מוניו) נויפלד והוקם בשנת 1936 הוא מהמבנים הראשונים של שכונת קריית עבודה, אך כיום תוספות לא מקוריות ומפגעים על פני חזיתות הבניין פוגמים בערכיו ההיסטוריים. המבנה הקיים מיועד להריסה. למבנה הוכן מסמך תיעוד מקדים שהינו חלק ממסמכי התכנית.

כמו כן, בתחום התכנית קיים עץ שקמה שאף קדם להקמתו של מבנה מעונות עובדים א'. העץ נמצא ברשימת עצי השקמה והוכרז לשימור בתכנית השימור העירונית ח/1528. סביבת העץ תפותח ותשמש כהרחבה של המדרכה הציבורית והמרחב הציבורי, והוגדרו קוי בניין מעל ומתחת לקרקע המרחיקים את הבניה מגזע העץ, כדי להבטיח את המשך קיומו וכדי שלא ייפגע בזמן עבודות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/מק/206 - התחדשות עירונית ברח' שנקר 55-57, חולון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 505-0884395

1.2 שטח התכנית 2.271 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 62א (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	179013
	קואורדינאטה Y	658730
1.5.2 תיאור מקום	שנקר 55-57 חולון. גבולות התכנית: מצפון - רחוב ארלוזורוב. ממערב - רחוב שנקר. מדרום - רחוב ביאליק. ממזרח - גוש 7170 חלקות 45 ו-53.	

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



ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	ארלוזורוב	17	
חולון	ביאליק	18	
חולון	שנקר	55	
חולון	שנקר	57	

שכונה אגרובנק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7170	מוסדר	חלק	44	

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



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
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 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 8 ממשיכות לחול.	3683			30/07/1989
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 / 14 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 4 / א ממשיכות לחול.	5087	2990		20/06/2002
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
תמא / 10 / ד / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 10 / ד / 10. הוראות תכנית תמא / 10 / ד / 10 תחולנה על תכנית זו.	6189	2086		17/01/2011
תמא / 36 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 36 / א. הוראות תכנית תמא / 36 / א תחולנה על תכנית זו.	5076	5076		30/05/2002
תמא / 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 4 / 2.	4525	3620		25/05/1997



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.				
תתל/ 71 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 / א. הוראות תכנית תתל/ 71 / א תחולנה על תכנית זו.	7510	6144		23/05/2017
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020



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				יהודה מיבלום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יהודה מיבלום		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/08/2021	יהודה מיבלום	13: 40 16/03/2022	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	19/07/2022	יהודה מיבלום	11: 50 19/07/2022	נספח בינוי	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		3	10/03/2022	יוסף נש	10: 50 17/03/2022	נספח מים מסמך נלווה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		3	10/03/2022	יוסף נש	10: 49 17/03/2022	נספח ביוב מסמך נלווה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 250	1	10/03/2022	יוסף נש	10: 52 17/03/2022	תשריט לנספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 100	1	10/03/2021	אמתי גולדברג	14: 03 16/03/2022	תשריט לנספח ניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		15	01/04/2021	אמתי גולדברג	11: 04 17/03/2022	נספח ניקוז מסמך נלווה	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	16/03/2022	מוחמד מנסור	11: 01 17/03/2022	נספח תחבורה לחניה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 100	1	20/03/2022	עמרם שילינג	17: 40 20/03/2022	נספח פיתוח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		9	21/01/2018	עודד יפה	12: 48 17/03/2022	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	17/03/2022	עודד יפה	14: 40 17/03/2022	תשריט לסקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		3	01/04/2021	עודד יפה	10: 43 17/03/2022	מפרט לשימור עץ השקמה	לא
איכות הסביבה	רקע		110	19/07/2022	אבישי טל	14: 42 19/07/2022	נספח איכות הסביבה	לא
אקוסטיקה	רקע		10	10/03/2022	עודד ציפר	10: 48 17/03/2022	נספח אקוסטי	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		31	25/01/2021	נחמה בוגין	14: 04 16/03/2022	חוות דעת כלכלית	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		66	12/02/2022	אמנון בראור	15: 35 14/02/2022	תיק תיעוד	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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			מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	11	03-9525859	03-9525861	rachelm@maozdaniel.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	11	03-9525859	03-9525861	rachelm@maozdaniel.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	יהודה מיבלום	20117		תל אביב- יפו	רוממה	32	050-5346100	03-6486471	shirim3@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	חגי וייס	684		פתח תקוה	מסקין	29	03-9333611	03-9247919	Hagay44@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	מוחמד מנסור	2083767		טירה	(1)		09-7936637		Mgm18987@gmail.com
	יועץ תשתיות	יוסף נש		נש מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-6394163	03-5373274	nash_eng@bezeqint.net
	יועץ תשתיות	אמתי גולדברג		צוק הידרולוגיה	פתח תקוה	נבטים (2)	10	03-5739754	03-5739754	office@hydrology.co.il
	אדריכל	עמרם שילינג	15720		אור יהודה	נתניהו יהונתן	6	03-6135585		office@shiling.biz
	יועץ סביבתי	אבישי טל		WAWA אדריכלות ירוקה בע"מ	גבעתיים	גנסין	16	03-7325126	03-5739266	avishai@gbwwawa.com
	אגרונום	עודד יפה		שלפ מעבדה חקלאית	רחובות	(3)		08-9365873	08-9363860	shelef-o@inter.net.il
	יועץ אקוסטי	עודד ציפר		עודד ציפר - מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ	הרצליה	השופטים	1	09-9553858	09-9541131	oded@mem-gimel.com
	יועץ כלכלי	נחמה בוגין		נחמה בוגין בע"מ	תל אביב- יפו	רוזן פנחס	72	03-6442484	03-6442485	appraisers@bogin.co.il
אדריכל	אדריכל	אמנון בראור	25324	אמנון בראור טל גזית אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אחד העם	9	03-5163082	03-5163079	office@baror-arc.com

(1) כתובת: א סלאם, טירה.

(2) כתובת: ת"ד 64 קריית אונו.

(3) כתובת: ת"ד 2049 רחובות מיקוד 76120.

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
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה מיני 55 מ"ר ועד 78 מ"ר כולל ממי"ד.
תיעוד מקדים/תיק תיעוד	כהגדרתו בהנחיות מינהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד (מרץ 2008) המתעדכנות מעת לעת והנחיות יחידת השימור של הרשות המקומית.

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 להתחדשות עירונית הכוללת הריסת מבנה קיים המשמש למגורים והקמת בניה למגורים מעל לחזית מסחרית וחניון תת קרקעי משותף.

התכנית כוללת הגדלת זכויות בניה, קביעת מס' קומות, מס' יח"ד, הוראות בינוי וקביעת זיקות הנאה להולכי רגל להרחבת המרחב הציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות להריסת בניין מגורים קיים במסגרת תכנית פינוי בינוי.
2. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת בניה למגורים עם חזית מסחרית וחניון תת קרקעי משותף.
3. קביעת גובה ומס' קומות.
4. קביעת מס' יח"ד.
5. קביעת הוראות בינוי, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותכסית.
6. קביעת הוראות בעניין זיקת הנאה להולכי רגל.
7. קביעת הנחיות סביבתיות.
8. קביעת הוראות לניהול מי נגר.
9. קביעת תנאים להגשת ומתן היתרי בנייה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

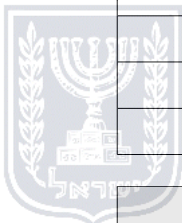
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
זיקת הנאה	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
87.05	1,977	אזור מגורים ד'
12.95	294	דרך מוצעת
100	2,271	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.32	325.79	דרך מאושרת
85.68	1,949.14	מגורים ד'
100	2,274.93	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים עם חזית מסחרית.</p> <p>מתחת לכניסה קובעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניה לדיירי הבניינים ולמסחר. 2. אחסנה לכל השימושים תותר בכל קומות המרתף. 3. מתקנים טכניים והנדסיים לכל השימושים. <p>בקומת הכניסה הקובעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבואות כניסה וחללים משותפים לרווחת הדיירים, חללים טכניים כגון, פירי תקשורת ותשתיות. 2. שמושים מסחריים לרבות מסחר קמעונאי, בתי כלבו, חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית חולון. <p>מעל לקומת הכניסה הקובעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימושים למגורים ושטחים נלווים כגון: מבואות קומתיות ומעברים. 2. מתקנים טכניים והנדסיים.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר הקומות המירבי: 10 קומות (בנוסף גג טכני) הכולל קומת מסחר ומעל 8 קומות מגורים טיפוסיות וקומת מגורים עליונה חלקית. 2. גובה קומת הקרקע המסחרית תהיה לפחות 4.50 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה) ולא יותר מ-5.00 מ'. 3. גובה קומת מגורים תהיה לפחות 3.06 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה). 4. נספח הבינוי של תכנית זו מחייב לעניין קווי הבינוי כולל בתת הקרקע, מיקום זיקות הנאה להולכי רגל, גובה המבנים ומפלסי הכניסה, מיקום הכניסות למגורים, נסיגת הפרגולות ממישור החזיתות הראשיות. 5. חזית מסחרית תפנה לרח' שנקר ולרחובות ביאליק וארלוזורוב באזור הפינה עם רח' שנקר. לפחות 80% מהחזית המסחרית תהיה שקופה מרצפה לתקרה. מפלסי הכניסות של קומת הקרקע יקושרו ישירות בדלתות ופתחים אל הרחוב. מפלסי הכניסה יהיו בהמשך למפלסי הפיתוח מסביב. לאורך חזית המבנה לכיוון רח' שנקר תתוכנן קולונדה בקומת הקרקע ברוחב של 3 מ' לכל הפחות ללא עמודים. 6. מפלס פני המרתף לא יגבה מפני שטח ציבורי גובל ולא תותר שום הבלטה של מרתפי החניה מעל פני הקרקע. 7. תמהיל הדירות יכלול סה"כ עד 78 יח"ד כולל 20% דירות קטנות לפי הגדרתן בסעיף 1.9. 8. תתוכנן הפרדה בין המגורים והמסחר בכניסות, מעליות, חניות, חדרי אשפה, עמדות פריקה וטעינה, פתחי איורור וכו'. 9. לא יותרו גדרות בין החזית המסחרית לבין גבולות המגרש. 10. לא תותרנה דירות בקומת הקרקע. 11. במרחב הציבורי בכל חזיתות הבנין לרבות זיקת ההנאה יאסרו מדרגות ובמות. הפרשי מפלסים יגושרו באמצעות שיפועים במפלסי הפיתוח.

4.1	מגורים ד'
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. נספח התנועה והחניה מחייב לעניין מיקום הכניסה לחניון תת קרקעי. לא תותר כניסה לרכב מרח' שנקר.</p> <p>2. תותר בנייה של עד 3 מרתפים בתיאום ובאישור נת"ע.</p> <p>3. קווי בנין למרתפים - באזור עץ השקמה, לא ניתן להקים מרתפים וקווי הבניין בתת הקרקע, הם על פי נספח הבינוי ולא ניתן לסטות מהם. בשאר המגרש, תותר בניית קומות מרתף עד לקו בנין 0 בכפוף לעמידה בהנחיות המפורטות בסעיף 6.5 לעניין ניהול מי נגר.</p> <p>4. מחוץ לקווי הבנין לא יעלה מפלס פני המרתף מעל פני המדרכה הגובלת במגרש.</p> <p>5. לא יותר אוורור מרתפים לכיוון השטחים הציבוריים (כולל השטחים שבזיקת הנאה לציבור).</p> <p>6. פתחי האיוורור יוצמדו למבנה או יוטמעו בפיתוח ויתוכננו ע"פ התקן התקף כך שלא יופנו למרחב הציבורי.</p> <p>7. תקרת המרתף העליון תתוכנן ללא הגבהות במרחב הציבורי ויאפשר בית גידול רציף לעצים בעומק שלא יפחת מ 1.2 מ'.</p> <p>8. קומת מרתף עליונה תהיה בגובה של עד 4.50 מ' נטו (רצפה לתקרה).</p> <p>9. בחזית הגובלת בתואי הקו הירוק במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים פולימריים זמניים בלבד ללא רכיבי פלדה משוכנים, בעומק שלא יפחת מ-5 מ' ממפלס הקרקע ברצועת המסילה ובכפוף לבדיקה הנדסית. התנאים יוגדרו בהתחייבות משפטית כלפי נת"ע.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש.</p> <p>במסגרת פתרון החניה יותר השימוש במכפילי חניה ו/או במתקני חניה אוטומטיים.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>גגות ופרגולות:</p> <p>1. תותר הקמת קומת גג טכנית חלקית מעל לקומת המגורים העליונה שתכלול מערכות סולריות, חדרי מעליות, מתקני מיזוג אויר, מיכלי מים וכיו"ב. 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>2. לא יותרו פרגולות במרפסות מלבד בקומת הגג.</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול פירוט מלא של הפרגולות.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין.</p> <p>2. קווי הבנין בנספח הבינוי כוללים את המרפסות.</p> <p>3. כל שינוי בעניין קווי בניין יחשב סטייה ניכרת.</p> <p>4. קומות המגורים העליונה שהינה חלקית תיסוג משלושת החזיתות הראשיות ע"פ המפורט בנספח הבינוי.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</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.</p> <p>תחזוקת שטח זה הינה באחריות עיריית חולון בהתאם להסכם שיחתם במסגרת היתר הבניה.</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תנועת כלי רכב ממונעים, תנועה ושהייה של הולכי רגל, תנועת אופניים, מתע"ן.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא יותר כל בינוי זמני או קבוע בתחום תתל/71/א, לרבות העתקת תשתיות, אלא בתיאום עם נת"ע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	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		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
936 (9)	(8)			3 (7)	9 (6)	38 (5)	78 (4)	67 (3)	15092	5042 (2)		2750	7300 (1)	1977	1	מגורים ד'		
	(11)			3 (7)	1				650			50	600 (10)	1977	1	מסחר ד'		
936 (9)	(8)			3 (7)	10 (6)	38 (5)	78 (4)	67 (3)	15092	5042 (2)		2800	7900 (12)	1977	1	מגורים ד' <סך הכל>		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

שטחי המרפסות לא יעלו על 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. לא יותר ניווד שטחים עיקריים להרחבת מרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.

(2) לצרכי החישוב בלבד נלקחו בחשבון 85% משטח המגרש עבור 3 קומות מרתף.

(3) תכנית 1325 מ"ר = 67%. תכנית מתחת לכניסה הקובעת 1778 מ"ר = 89.9%.

(4) 16 מכלל יח"ד תהיינה קטנות ושטחן לא יעלה על 78 מ"ר. עד 19 יח"ד מכלל יח"ד תהיינה גדולות בשטח שמעל 110 מ"ר.

(5) גובה הנקודה הגבוהה ביותר בבנין כולל גג טכני.

(6) 9 קומות מעל קומת הקרקע (בסה"כ 10 קומות).

(7) מזרחי.

(8) קווי בנין עיליים קדמיים כולל למרפסות. קווי בנין לתתי הקרקע ולקומות העליונות לפי המפורט בתשריט. קווי בנין - נסיגות בקומת קרקע ובקומה 10 כולל פרגולות ע"פ נספח הבינוי. קווי הנסיגה של הפרגולות יהיו 1.20 מ' בחזית לרחוב שנקר.

(9) שטחי מרפסות עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרת מרפסות, יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. לא יותר ניווד שטחים עיקריים להרחבת מרפסות.

(10) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.

(11) קווי בנין עיליים קדמיים 3 מ' כולל למרפסות. קו בנין קדמי לשנקר ק"ק בלבד 6 מ'. קו בנין מעל ומתחת פני הקרקע, וכן קו בנין לקומת המגורים העליונה, הינם לפי המפורט בנספח הבינוי.

(12) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.





תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- 6.1.1 תנאי להגשת היתר בניה בשטח התכנית הינו הגשת תכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250 ואישור ע"י מה"ע או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
- א. העמדת מבנים, 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, גובה מינימום לפתחים, חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל גובה קומת מסחר) 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 התייחסות לשילוט בקומת הקרקע ותאורה.
- 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 וכיובי, רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי, יובטח אזור פריקה וטעינה לחלק המסחרי.
- 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.
- ד. התכנית תכלול התייחסות להסדרי תנועה.
- ה. התכנית תכלול נספח תשתיות בנושאי מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכו'.
- ו. המתקנים הטכניים ימוקמו על הגגות ויוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.
- 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.
- ח. הנחיות לבניה ירוקה.
- ט. שילוט - מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית מפורטת לשילוט חזיתות הבניין כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומה המסחרית ומתקני הכוונה לעסקים ושילוט היסטורי לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
- י. הגשת התכנית כתנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ותנאי להיתר, הינו תיאום ואישור עם נת"ע ואישור משרד הבריאות.
- יא. תכנית העיצוב תגבר על ההנחיות המרחביות הכלל עירוניות במקרה של סתירה בין המסמכים.
- 6.1.2 תנאי להגשת תכנית עיצוב אדריכלי על פי המפורט בסעיף 6.1.1 יהיה השלמת מסמך התייעוד המקדים שהוגש, לתיק תיעוד מלא ואישורו ע"י יחידת השימור. השלמות הפרקים יהיו בהתאם להנחיות מינהל התכנון בנושא תיעוד מקדים ותיק תיעוד (מרץ 2008) והנחיות יחידת השימור בעיריית חולון. בכל מקרה מעונות עובדים א' לא ייהרס טרם השלמת מסמך תיק התייעוד ואישור תכנית העיצוב האדריכלי.
- 6.1.3 לא יותרו תוספת פרגולות בהיתר נפרד לאחר טופס איכלוס.
- 6.1.4 תנאי לתחילת עבודות מותנית בהתחייבות לנושאי סביבה.
- 6.1.5 תכנית תנועה וחניה תאושר בשלב הוצאת היתר הבניה ע"י אגף התנועה בעיריה.

6.2 איכות הסביבה

נספח הסביבתי המצורף לתכנית הינו חלק מהתכנית ויש לפעול לפי הנחיותיו.

6.2

איכות הסביבה

6.2.1 איכות אוויר:

א. כחלק מהיתר הבניה, יש להגיש תכניות אוורור שיכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מחניונים, כולל פירים, ארובות וגנרטור ושימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות.

ב. מיקום פתחי פליטת המנדפים למסחר יהיה מעל הגג העליון של המבנה בגובה 2 מ' מפני הגג. מערכת האוורור של המסחר תופרד ממערכות אחרות.

ג. בחניון תותקן מערכת אוורור על בסיס הנחיות היחידה הסביבתית לרבות החלפת אוויר ביכולת של 8 החלפות אוויר בשעה, מיקומי פליטות החניונים יתוכננו באופן שלא יגרמו מטרדים סביבתיים.

ד. בחניון תוקם תשתית לעמדות לטעינת רכב חשמלי על פי מדיניות העיריה שתהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.2.2 פסולת:

א. יתוכננו מתקני פסולת ומיחזור בהתאם להנחיות אגף התברואה בעת הוצאת ההיתר. פסולת מגורים תופרד ממתקני אצירת הפסולת של המסחר.

ב. כל הפסולת בזמן הבניה תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת אשר ימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

6.2.3 אקוסטיקה:

א. תנאי לקליטת הבקשה להיתר הבניה, יהיה דו"ח אקוסטי אשר יקבע מיגון אקוסטי ככל שידרש. על הנספח לכלול התייחסות למערכות רועשות: מפוחים, מערכות מיזוג ומערכות מנדוף. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. יותקנו חלונות בעלי ערך אקוסטי המבטיח שבעת שיא רעש התחבורה מפלס הרעש בתוך דירות המגורים לא יעלה על 40 dB.

ב. לא יפתחו עסקים משמעי מוסיקה רועשת כגון, מועדונים, דנס-בארים וכו' האמורים לעבוד בשעות הערב המאוחרות ובלילה. בעסקים מסוג בתי קפה, מסעדות תותר השמעת מוסיקת רקע שקטה בלבד.

ג. רעש מקומת המסחר יוגבל להשמעת מוזיקה בתחומי בית העסק בלבד. לא תתאפשר השמעת מוזיקה מחוץ לכותלי בית העסק.

ד. גנרטורים בשלב ההקמה: נדרש למקם את הגנרטור רחוק ככל הניתן מהמגורים הסמוכים לפרויקט בכדי למנוע מטרדי זיהום אוויר ורעש.

ה. מפלסי הרעש בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992, תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בנייה), תשל"ט 1979.

6.2.4 קרינה:

א. תנאי לקליטת הבקשה להיתר בניה יהיה ביצוע דו"ח קרינה והטמעת ממצאיו.
6.2.5 ביוב:

א. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.
ב. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים.

ג. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.

6.2.6 מיקרו אקלים:

א. תנאי לקליטת הבקשה להיתר בניה הוא עריכת דו"ח מיקרו אקלים מעודכן בתואם להנחיות



תכנון זמין
הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



איכות הסביבה	6.2
<p>ת"י 5281 לבניה ירוקה והטמעת המלצות הדו"ח בתכנית.</p> <p>6.2.7 אתר התארגנות:</p> <p>א. בשטחי ההתארגנות ימצאו מכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת בניין.</p> <p>ב. שעות העבודה יקבעו בהתאמה לתקנות למניעת מפגעי רעש וחוק העזר העירוני.</p> <p>6.2.8 תנאי למתן היתר הריסה יהיה ביצוע הנחיות סקר האסבסט שבוצע ואישור המשרד להגנת הסביבה לטיפול בחומרי אסבסט עפ"י החוקים והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק.</p> <p>6.2.9 הנחיות הנספח הסביבתי, המצורף כנספח לתכנית זו, יעוגנו בהיתרי הבניה.</p> <p>6.2.10 תנאי להיתר בניה ולטופס 4 לאכלוס המבנה, יהיה אישור היחידה הסביבתית.</p>	
איכות הסביבה	6.3
<p>א. תנאי לקליטת הבקשה להיתר בניה: מינוי מלווה בניה ירוקה ואישור התקשרות עם מכון התעדה לבניה ירוקה. יש לקבל את אישור יועצ/ת התברואה באגף שפ"ע עבור מערך האשפה. תנאים לשלב תחילת עבודות:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש להגיש תחשיב כמויות פסולת + הסכם התקשרות להטמנה או מחזור. יש להגיש תחשיב כמויות עפר + יעד פינוי והסכם התקשרות. אישור מכון התעדה על תכנון מבנה בהתאם לת"י 5281 (אישור שלב א'). <p>ב. תנאים למתן תעודת גמר:</p> <ol style="list-style-type: none"> אישור מכון התעדה על עמידה בתקן ת"י 5281 (אישור שלב ב'). בתום הבנייה, לקראת שחרור תעודת גמר, יש להגיש ליחידה הסביבתית את המסמכים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 2.1 תוצאות בדיקת קרינה אלקטרומגנטית ELF עבור ארונות חשמל לרבות כל המרכיבים החשמליים של המערכות. 2.2 אישור התקנת אמצעים למיתון מטרדי רעש כפי שפורטו בנספח הסביבתי. 2.3 אישור פינוי פסולת הבניין לאתר מוסמך. <p>ג. הנחיות עבור שטחי המסחר:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומת המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה: במפלס +2.0 מ' מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים). גודל הפיר הנדרש נגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא יפחת מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות. גודל הפיר יפורט בנספח הסביבתי שיוגש ויאושר ע"י היחידה הסביבתית. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה. דרישת ביצועו של הפיר תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'. תהיה הפרדה בין שפכים סניטאריים ושפכים תעשייתיים. כל בתי העסק בתחום התכנית יידרשו לעמוד בדרישות "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכות הביוב), תשע"ד-2014". ככל שיהיו עסקי מזון יותקן מפריד שומנים. הנ"ל יוטמעו בנספח הסביבתי שיוגש כתנאי להיתר. 	
בניה ירוקה	6.4
<p>א. הפרויקט נדרש לעמידה בתקן לבנייה ירוקה 5281 ובמדיניות הועדה המקומית לבניה ירוקה</p>	

<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>כפי שתהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>א. בגבול המערבי של המגרש, בחזית הפונה לרחוב שנקר, תותקן מערכת המשלבת שוחות/מאגר השהיה וקידוחי החדרה לקליטת מי הנגר משטחי המגרש. אזור זה יתוכנן ברום נמוך ביחס לשאר שטחי התכנית. ברום מפלס הגלישה יותקן קו גרביטציוני לפינוי מי נגר לניקוז העירוני בזמן סופת קיצון.</p> <p>ב. מי הנגר מכלל שטח המגרש יופנו על ידי צמ"גים, שיפועים, קולטנים וכ"ל לאזור זה.</p> <p>ג. קו גרביטציוני לגלישת הוצאת עודפים לניקוז העירוני במקרים של סופות קיצון יתוכנן במפלס הגלישה של המערכת.</p> <p>ד. יש לשלב ככל הניתן פתרונות השהיה על גג המבנה.</p> <p>ה. ניהול הנגר בהתאם לתמ"א 1 ולתכנית האב לניקוז של עיריית חולון, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים הנדסיים להשהיית מי נגר, כדוגמת חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים וכד', כמפורט בנספח הניקוז של תכנית זו ועל פי הנחיות העירייה המצורפות לנספח הניקוז או כפי שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>ו. נדרש להרחיק קידוחי החדרה ומאגר תת קרקעי מתשתיות ביוב.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חניה</p> <p>א. החניה תהיה על פי התקן שנקבע ע"י אגף התנועה בעיריית חולון, כמצויין בטבלת מאזן החניה בנספח התנועה של תכנית זו.</p> <p>ב. הסדרי התנועה והחניה, יהיו באישור אגף התנועה בעיריית חולון. שינויים בנספח התנועה, באישור מהנדס העיר לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בתחום התכנית קיים עץ שקמה ותיק שלגביו חלה חובת שימור.</p> <p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. פרק המפרט לשימור עץ השקמה הקיים וההנחיות הנוגעות בטיפול בעצים בזמן הבניה הינם מחייבים.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה מקוטר של 7 מ' סביב גזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור המצורף כנספח לתכנית ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מס' 11 ויכללו לעת הגשת בקשה היתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. ה. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה מילוי כרטיס עץ שקמה, על פי הוראות תכנית השימור העירונית ח/528.1.</p>	<p>6.7</p>





<p>6.7</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>3. עצים המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה בפקיד היערות האזורי/העירוני. 4. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - 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.</p>	
<p>6.8</p>	<p>הריסות ופינויים</p>
<p>המבנים והגדרות הקיימים המיועדים להריסה ייהרסו בהתאם למסומן בתשריט, בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים (בעיקר רעש ואבק) לרבות בנושא פינוי פסולת בניין.</p>	
<p>6.9</p>	<p>תשתיות</p>
<p>כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב, ביוב, ניקוז תהיינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצענים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, גדרות וקירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים. יותרו שנאים תת-קרקעיים בלבד.</p>	
<p>6.10</p>	<p>זיקת הנאה</p>
<p>תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור כמפורט בתשריט. 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 לציבור בכל שעות היממה, עבור הולכי רגל. במידה שחזית הבנין בקומת הקרקע תיסוג, יגדל תחום זיקת ההנאה. תחזוקת שטח זה הינה באחריות עיריית חולון בהתאם להסכם שיחתם במסגרת היתר הבניה ובו תפורט עלות תחזוקת השטח ע"ח היזם.</p>	
<p>6.11</p>	<p>מגבלות בניה לגובה</p>
<p>על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמא/2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. 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.</p>	
<p>6.12</p>	<p>סטיה ניכרת</p>
<p>צמצום בקווי הבנין מעל ומתחת לקרקע יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 19 (2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	
<p>6.13</p>	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>
<p>הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.13
רשום זיקות ההנאה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38