

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0967133

פנחס אילון פינת מנחם בגין

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/10/2022

לאשר את התוכנית

30/04/2023

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המתחם גובל ברח' פנחס אילון ממזרח וברח' מנחם בגין מדרום. התכנית מציעה שינוי יעוד ממסחר ליעוד מגורים ומסחר ומיעוד עירוני מעורב ליעוד מגורים ומסחר. התכנית מציעה הפרשת שטח עבור הציבור למבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולהרחבת דרך. התכנית המוצעת עולה בקנה אחד עם עקרונות תכנית המתאר לחולון הנמצאת בהכנה, מתוך רצון לחזק את ציר פנחס אילון כציר עירוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
פנחס אילון פינת מנחם בגין	ומספר התכנית	

מספר התכנית	505-0967133
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
9.448 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	179094
קואורדינאטה Y	657020

1.5.2 תיאור מקום

השטח בצומת הרחובות פנחס אילון ומנחם בגין בכיוון צפון מערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	24	אילון פנחס	חולון
	6	חיטמן עוזי	חולון
	7	חיטמן עוזי	חולון
	8	חיטמן עוזי	חולון
	31	שד בגין מנחם	חולון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6871	מוסדר	חלק	161, 170	162

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
23/04/1958			596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 1
17/05/1998		3571	4644	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 15. הוראות תכנית ח/ 1 / 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/ 1 / 15
26/06/2008		3637	5824	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 23 ממשיכות לחול.	החלפה	ח/ 1 / 23
07/05/1978		1681	2434	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 1 / 3
24/12/1989			3728	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 6 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 1 / 6
30/07/1989			3683	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 8. הוראות תכנית ח/ 1 / 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/ 1 / 8
07/02/2007		1543	5627	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 300 / 3 / ג ממשיכות לחול.	החלפה	ח/ 300 / 3 / ג
25/11/2010		1221	6163	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 553	החלפה	ח/ 553

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל רוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל רוה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 28 13/03/2023	שמואל רוה	13/03/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	טבלת הקצאה חתומה ע"י הבעלים	09: 49 03/04/2023	דנה ניסן	15/03/2023	1		מנחה	טבלאות הקצאה
לא		10: 13 19/02/2023	אליעד כהן	19/02/2023	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא	ניקוז- נספח מילולי	09: 40 16/02/2023	אמתי גולדברג	14/02/2023	18		מנחה	ניקוז
לא		09: 41 16/02/2023	אמתי גולדברג	14/02/2023	1	1: 200	מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים בוגרים	18: 10 18/04/2021	אדיר אלוס	11/04/2021	9		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		07: 53 16/02/2023	אדיר אלוס	11/04/2021	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תנועה- נספח מילולי	17: 55 18/04/2021	קובי וטנברג	05/04/2021	5		מנחה	תנועה
לא		07: 18 26/02/2023	קובי וטנברג	23/02/2023		1: 500	מנחה	תנועה
לא		14: 25 12/04/2021	שמואל רוה	12/04/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073	03-7632074	gilit@mami. gov.il
עו"ד	פרטי	אלון עציץ	29262		תל אביב- יפו	גרוזנברג	14	03-5108333	03-5108777	assisalon@ gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמואל רוה		רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171		eran@ravehl ondon.com
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.ne t
מהנדס תשתיות מים	יועץ תשתיות	אמתי גולדברג		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים (1)	10	03-5739754		office@hydr ology.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	קובי וטנברג	24920	קו הנדסת תנועה בע"מ	רעננה	בר אילן	48	09-7450096	09-7416134	kav_eng@net vision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	אליעד כהן	80376	א.לין-ס.כהן יועצים למתקני תברואה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	155	03-6957427	03-6966024	Linco1@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט -ליברמן מדידות(מ.א.) (2008) בע"מ	בני ברק	לח"י	27	03-9417011	03-9417013	ddc_il@yahoo.com
שמאית מקרקעין	שמאי	דנה ניסן	1023		תל אביב- יפו	אפשטיין	14		1533-6026665	dana@danani ssan.co.il

(1) כתובת: משלוח דואר: ת.ד. 64 קרית אונו 5510001.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הקמת מבני מגורים בשילוב קומת מסחר והקצאת שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מיעוד למסחר, עירוני מעורב ומשטח ציבורי פתוח ליעוד מגורים ומסחר, למבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולדרך.

ב. קביעת זכויות בניה לשלושה מבני מגורים בבנייה רוויה: שני בניינים בני 12 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומה טכנית חלקית ובניין אחד בן 14 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומה טכנית חלקית ובסה"כ עבור 148 יח"ד.

ג. קביעת הוראות בניה:

- קביעת שימושים מותרים.

- קביעת זכויות בניה ושטחי בניה מרביים.

- קביעת קוי בנין.

- קביעת מספר הקומות וגובה המבנים.

ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה והוראות בינוי ופיתוח.

ה. קביעת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי.

ו. הרחבת דרך וקביעת סדרי תנועה וחניה.

ז. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה לציבור לרכב ולהולכי רגל.

ח. איחוד וחלוקה בכל שטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מוצעת	103 - 101
שביל	401
מגורים ומסחר	502, 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	102
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	501
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	502, 501
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	502, 501

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יחידה מסחרית	4,569	48.36
עירוני מעורב	3,606	38.17
שטח ציבורי פתוח	1,273	13.47
סה"כ	9,448	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	790.33	8.37
מבנים ומוסדות ציבור	2,677.78	28.36
מגורים ומסחר	5,112.56	54.15
שביל	168.16	1.78
שטח ציבורי פתוח	692.66	7.34
סה"כ	9,441.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מסחר (בקומת קרקע בלבד) ומגורים כולל דיור להשכרה. ב. קומת הכניסה: מבואות, שטחים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים, כגון: מחסן עגלות ואופניים, מועדון דיירים ופונקציות נלוות כגון מלתחות ושירותים וכן חדרים טכניים. ג. מסחר: לרבות מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, בתי אוכל ומשקה, מסעדות, גלריות לאמנות, שירותים אישיים, בנקים, מרפאות, קליניקות ושימושים דומים. ד. קומת המגורים: מגורים, מרפסות פתוחות מקורות ושטחי שרות. ה. קומת גג: מגורים, מרפסות פתוחות ומתקנים טכניים. ו. מתחת לפני הקרקע: חניה, שטחי שרות נוספים כהגדרתם בחוק ושימושים נוספים כגון: מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ושטחי שרות כלליים לרווחת הדיירים. כמו כן, יותרו במרתף העליון- מחסנים עבור המסחר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. מבנים:</p> <p>1. במגרש מס' 501 ייבנה בנין אחד ובמגרש מס' 502 ייבנו 2 בניני מגורים מעל קומת המסחר, מרחק מינימלי בין בניני המגורים במגרש 502 יהיה 14 מ'. 2. לא תותר קומת עמודים מפולשת מעל המסחר. שטח גג המסחר ירוצף ויגונן.</p> <p>ב. קומות קרקע:</p> <p>1. שטח המגרש לרבות השטחים שמעל תקרת החניה יפותח ויגונן מעל תקרת החניון ישמר עובינה הדפסה 16 תכנון זמין מונה הדפסה 16</p> <p>2. קרקע של 1.5 מ' לפחות להבטחת האפשרות לנטיעות והעברת תשתיות. 3. גובה קומת המגורים לא יעלה על 3.1 מ'. 4. גובה קומה מסחרית לא יפחת מ- 6.5 מ'. 5. גובה קומה טכנית 2.5 מ'. 6. גובה קומת מרתף עליונה יהיה 4.5 מ' נטו לפחות. ג. דירות גג:</p> <p>בקומת הגג יותרו עד 3 דירות גג בכל אחד מהבנינים שיתוכננו בנסיגה ליצירת דירוג לכוון רח' פנחס אילון במגרש 502 ולכוון רח' מנחם בגין במגרש 501. שטח קומת הגג לא יעלה על 70% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>ד. חדרים על הגג: לא יותרו חדרים על הגג. ה. במפלס גג המסחר ניתן למקם דירות גן וכן שירותים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר ומחסנים. שטח הגג ירוצף ויגונן. ו. תותר הקמת גלריות בשטחי המסחר, כחלק מזכויות הבניה.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>- מחסנים דירתיים יהיו בגודל של עד 10 מ"ר, יוצמדו לדירות וירשמו בלשכת רישום המקרקעין.</p>



מגורים ומסחר	4.1
<p>- במרתף עליון יותרו מחסנים עבור המסחר במתווה היחידה המסחרית שמעל המחסן. הצמדת מחסן ליחידה מסחרית תרשם בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>- שילוב נטיעות וגינות מעל תקרת המרתף על גבי שכבת אדמה גננית בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ' עמ"נ לאפשר נטיעות והעברת תשתיות.</p> <p>- מידות גג מרתפי החניה ועומקם ביחס למפלסי הפיתוח יתוכננו כך שתתאפשר נטיעת עצים וצמחיה וכן מערכות ואמצעים להשקיה בדרך קבע.</p> <p>- פתחי האוורור המאולץ של מרתפי החניה ישולבו ויוצנעו בעבודות הפיתוח בשטח שמעל החניון או בחזיתות המבנים.</p> <p>- במרתפי החניה תתאפשר הקמת תשתית לטעינת רכבים חשמליים.</p> <p>מענה לצרכי תפעול ותברואה יהיה בתת הקרקע.</p>	
<p>חניה</p> <p>החניה תהיה כולה תת-קרקעית. החניה למגורים תופרד מהחניה לשימושים אחרים.</p>	ג
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. הפרדה בין מסחר ומגורים :</p> <p>תישמר הפרדה בין שימושי המסחר למגורים, לרבות כניסות לרכב, כניסות להולכי רגל, שטחי שירות, אצירה ופינוי אשפה, לובי נפרד, מעליות נפרדות וכד'.</p> <p>ב. מערכות טכניות ושטחים תפעוליים למסחר :</p> <p>ימוקמו במרתף בתחומי המגרש.</p> <p>ג. לא תותר הקמת גדרות.</p> <p>ד. לא יותרו שימושים הגורמים לזיהום סביבתי או אקוסטי ומהווים מטרד לאזור המגורים.</p>	ד
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>שימושים</p> <p>חינוך, תרבות, ספורט, קהילה, דת, רווחה ומשרדי עיריה, מסחר כשימוש נלווה (כדוגמת קיוסק ובית קפה).</p>	4.2.1
<p>הוראות</p>	4.2.2
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש.</p>	א
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתר בניה יכלול תכנית עיצוב, שתתייחס לנושאים הבאים :</p> <p>1. פתיחת המבנה ו/או השטחים הלא מבונים במגרש לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. העדפת בניה היוצרת דופן רציפה ופתוחה כלפי השטחים הציבוריים הסמוכים וככל הניתן ללא הקמת גדר מוסדית.</p> <p>3. אפשרות לפיתוח גג המבנה כגג ירוק.</p>	ב
שטח ציבורי פתוח	4.3
<p>שימושים</p>	4.3.1

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>גנים ציבוריים, מתקני משחק, מגרשי משחקים לילדים, מזרקות ומקווי מים מלאכותיים, רחבות מרוצפות, שילוט ותאורה, מעבר קווי תשתית תת קרקעיים, מתקני ספורט, מתקני צל ופסלים, מערכות ניהול נגר.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>תשתיות</p> <p>לא תותר הקמה של חדרי שנאים או תשתיות הנדסיות אחרות מעל או מתחת לפני הקרקע למעט העברת תשתיות קוויות.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>בתא שטח 101 : דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה פרק א', למעט מסילות ברזל ובתוספת ריהוט רחוב, פיתוח גנני ושבילי אופניים.</p> <p>בתאי שטח 102 ו- 103 : דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה פרק א', למעט מסילות ברזל.</p> <p>א. טיילת להולכי רגל ושבילי אופניים. ב. גינון מדשאות ונטיעות. ג. מתקני משחק, מתקני הצללה, ריהוט רחוב, ספסלים וכיו"ב. ד. תשתיות עירוניות לרבות מתקני אופניים ותחנות אוטובוסים. ה. מתקני ניהול נגר.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. לא תותר כל בניה למעט האמור בסעיף 4.4.1 לעיל. ב. תכנון של חתך הרחוב ישלב נטיעות להצללה ויבטיח התפתחות ושגשוג עצי הרחוב.</p>	<p>א</p>
<p>שביל</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>1. דרך המיועדת להולכי רגל ואופניים ותתאפשר גישה לכלי רכב חירום בלבד. 2. גינון, נטיעות עצים, שביל מרוצף, מתקני פנאי וספורט, אלמנטי הצללה וריהוט רחוב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>שטח השביל ישאר פתוח וחופשי למעבר הציבור ברגל בכל שעות היום. לא תותר הקמת גדר, שער או מחסום ולא תותר בו חניה עילית.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											שרות						שרות
										656	10490		301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
										57	915		301	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		
	5 (1)	5	5	5	2	8	40	16961	4843	713	11405	2680	301	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור		
(3) 695	5		5	5				(2) 58			3190	4001	501	מגורים	מגורים ומסחר		
	(4)		(4)	(4)						90	780		501	מסחר	מגורים ומסחר		
(3) 695					3	(5) 14	47	(2) 58	13169	5108	3280	4781	2003	501	<סך הכל>	מגורים ומסחר	
(3) 1079	5		5	5				(6) 90			4950	6209	502	מגורים	מגורים ומסחר		
	(4)		(4)	(4)							220	1100	502	מסחר	מגורים ומסחר		
(3) 1079					4	(7) 12	41	(6) 90	23067	10588	5170	7309	3114	502	<סך הכל>	מגורים ומסחר	

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:

בכל בנין ביעוד מגורים ומסחר תותר הקמת מועדון לדיירים בשטח של 100 מ"ר כחלק מזכויות הבניה העיקריות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לרחי פנחס אילון.

(2) 44 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר ליח"ד לא כולל מרפסות.

(3) שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

(4) עפ"י התשריט.

(5) קומת מסחר ו- 13 קומות מגורים.

(6) 68 דירות קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר ליח"ד, לא כולל מרפסות.

(7) קומת מסחר ו- 11 קומות מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 תחזוקה	תוקם חברת ניהול.
6.2 סביבה ונוף	נטיעות עצי צל עפ"י מסמך הנטיעות וההגנה על העצים של הועדה המחוזית משנת 2015 לרבות שמירה על עומק בית גידול ממוצע של 1.5 מטרים בנטיעות מעל למרתפים.
6.3 בניה ירוקה	המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה.
6.4 איחוד וחלוקה	השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 בהסכמת בעלים. החלוקה החדשה תירשם בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לחוק.
6.5 ניהול מי נגר	במגרשים הסחירים תישמר תכסית פנויה מעל ומתחת לפני הקרקע בהיקף של לפחות 15% מכל מגרש עבור חלחול מי נגר ונטיעות. מתקנים ומערכות ניהול נגר בכל יעודי הקרקע בתכנית. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). רמפות כניסה לחניונים ושטחים המיועדים לסלילה לא ייכללו במניין השטחים לחלחול. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מגוננים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.6 שמירה על עצים בוגרים	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.
6.7 סטיה ניכרת	לא יותרו דירות בקומת המסחר, לא יותר ניוד זכויות מהמסחר ולהפך. סטיה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	הגובה המרבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה.
6.9 תנאים בהליך הרישוי	א. תנאי להגשת היתר בניה בשטח התכנית הינו הגשת תכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250.

תנאים בהליך הרישוי

התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים :

1. העמדת מבנים, כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת הפרש גובה מרבי בין מפלס הכניסה לבין מפלס הרחוב, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות, חתכים וחזיתות עקרוניים ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי הרגל, התייחסות למרפסות, מצללות, חומרי גמר וכדומה, פתרון למרתפים כולל התייחסות לאמצעי ניהול הנגר ולהשפעתם ולאווור.

2. התכנית תתייחס לרצף החזית לאורך רחוב פנחס אילון ובהקשר לחזית המסחרית.

3. תכנון פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, פיתוח זיקות ההנאה, אמצעי ניהול נגר עילי, רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.

4. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות. גובה הקומות הטכניות ייקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכניתה עיצוב האדריכלי.

5. התכנית תכלול התייחסות להסדרי תנועה וחניה מפורטים שתאושר על ידי הרשויות המוסמכות.

6. התכנית תכלול נספח תשתיות בנושאי מים, ביוב וכן תכנון הנדסי מפורט לאמצעי ניהול מי נגר וניקוז כמפורט בסעיף 6.6, חשמל, תקשורת וכו'.

7. המתקנים הטכניים ימוקמו על הגגות ויוסותרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.

8. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה, הצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, אקוסטיקה וכו'.

9. תכנית העיצוב תכלול גם הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה.

10. יש לצרף נספח לבניה אקוסטית להפחתת רעש של 25 דציבל, בהתאמה לתמא 2/4 ולנספח האקוסטי המצורף אליה.

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

12. הבטחת רישום זיקות ההנאה בתחום התכנית וכן הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית חולון בלשכת רישום המקרקעין.

13. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 501 ו- 502 יהיה הכנת תכנית פיתוח לתא שטח 201.

14. תוואי המטרו:

(1) תנאי למתן היתרי בניה, בתאי שטח 103, 201, ו-501 יהיה תיאום עם נת"ע וקבלת אישורה ביחס למטרו המתוכנן.

(2) לא תבוצע כל עבודה ולא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לקו המטרו, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות מפורטות להיתר.

(3) הקמת עוגנים לתוואי המטרו, תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים, העוגנים יהיו זמניים פולימרים פריקים בלבד.

15. תנאי להיתר למבני הציבור יהיה הצגת פתרונות העלאה והורדת נוסעים וכן התייחסות לחניות אופניים, בהתאם לשימוש שיקבע.

16. כריתת עצים במגרשים הציבוריים תיבחן שנית לעת היתר הבניה.

17. היתרי הבניה יתייחסו לפרמטרים של רעש, איכות אויר, אצירה ופינוי אשפה, מיחזור, קרינה אלקטרומגנטית מחדרי שנאים וכו'.

18. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות לעמידה ביעד נפח הנגר מנוהל של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בשטח הבקשה בתקופת חזרה של 1:50 שנים. בסמכות מהנדס הועדה

6.9	תנאים בהליך הרישוי
	המקומית לקבוע יעד ניהול נגר מחמיר יותר.

6.10	תנועה
	<p>תנועה וחניה :</p> <p>א. החניה והסדרי התנועה יוסדרו בתחום מגרשי הבניה.</p> <p>ב. החניות התפעוליות, הנגישות וחניות לאופנועים, של כל השימושים, יהיו על פי התקנות והמענה להן יינתן במרתפי החניה של תאי השטח ביעוד מגורים ומסחר. חנית אופניים בכל תא שטח לעצמו</p> <p>ג. תהיה הפרדה בין שטחי החניה עבור המסחר ועבור המגורים. מיקום הכניסה לקומת המרתף יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ד. פינוי אשפה יתבצע מתת הקרקע.</p> <p>ה. לא תותר כניסה לחניון מרחוב פנחס אילון.</p> <p>ו. יוקם חניון אחד לשני תאי השטח 501 ו- 502 ביעוד מגורים ומסחר.</p> <p>ז. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף ולא יותר מ- 1:1. תקן החניה למסחר יהיה 1:240</p> <p>תקן החניה למבנה הציבור יהיה 0</p> <p>ח. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ויהיה תקן מינימלי.</p>

6.11	תשתיות
	<p>א. התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל קווי החשמל והתקשורת לרבות החיבורים לבתי המגורים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לקו המטרו, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת, בשלב תכניות ההיתר.</p>

6.12	זיקת הנאה
	<p>א. בשטח הקולונדה תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>ב. תירשם זיקת הנאה למעבר ברכב ולמעבר רגלי בחניון וכן עפ"י המופיע בתשריט, המיקום המדוייק של הרמפה ושל זיקת ההנאה יקבע בשלב הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, תובטח זיקת הנאה הדדית.</p>

7. ביצוע התכנית

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

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

ככל שלא יוצא היתר בניה מכוח תכנית זו, תוקפה יפקע לאחר 3 שנים. בסמכות הועדה המחוזית להאריך את תוקף התכנית וזאת ככל שתוגש בקשה טרם פקיעת התוקף. הארכת התוקף תישקל לאור קידום הליכי תכנון וביצוע קו מטרו M1 ותמ"א 70.