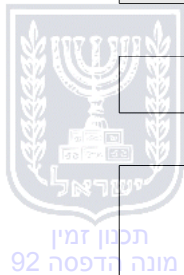


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0874917

ח/650 - התחדשות עירונית מתחם קוגל, חולון



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/01/2024

לאשר את התוכנית

29/07/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005078404/310>

דברי הסבר לתכנית

התחדשות שדרות קוגל מהווה נקודת עוגן שתשפיע על תהליך התחדשות העיר כולה. תכנית שדרות קוגל מיועדת לפתח את הכניסה הצפונית כחלק מהתפיסה המארגנת הכלל עירונית: עיר רשת רב מוקדית.

עקרונות התכנון:

א. תחום התכנית מהווה מוקד עירוני ראשי בהיבט של מגוון השירותים, היקף משמעותי ומגוון של מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים, הכל תוך חיבוריות גבוהה.

ב. זיכרון עירוני: הרחבת שדרות קוגל ופיתוח פארק לינארי לאורך צידו המזרחי, באופן המשמר את השדרה הקיימת.

ג. חיבור בין השכונות: הוספת מעברי חציה ומבני ציבור והרחבת הקשר בין השכונות הסמוכות לשדרה.

ד. מרחב תחנת הרכבת הקלה: עירוב שימושים במעגל ההשפעה המידי של התחנה.

ה. תמהיל דיור מגוון: לאורך השדרה מוקם הקו הירוק של הרכבת הקלה. בהתאם, תמהיל הדיור כולל דירות להשכרה ומגוון דירות קטנות, בינוניות וגדולות, ויתרום ליצירת שכונה רב דורית, הנותנת מענה למגוון סוגי אוכלוסייה. תהליך התכנון נעשה תוך שיתוף ציבור מלא.

ו. מבני ציבור ותרבות לכל שכבות האוכלוסייה לאורך השדרה. השדרה תפותח כציר שלאורכו שזורות פונקציות ציבוריות לצד פארק לינארי וכן מינון מתון של מסחר ותעסוקה, הכל בהתאם לתפיסה התכנון הכלל עירונית.

ז. מתחמי תכנון: התכנית מחולקת ל-9 מתחמי מימוש עצמאיים ובלתי תלויים, על מנת לאפשר מימוש בשלבים לאורך ציר הזמן. התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לפיתוח מתחמים שיגישו בקשה להיתר בנייה בתוך 5 שנים מיום פרסום התכנית.

ח. היררכיית שטחים פתוחים: מגוון שטחים פתוחים הן בגודל והן בשימוש.

ט. תכנון בר קיימא: שדי קוגל מאופיינות בעצים ותיקים רבי הוד המגדירים את הכניסה לעיר. התוכנית משמרת חלק נרחב של העצים הותיקים תוך שילובם בשטחים הפתוחים ובבינוי.

י. תכנון רגיש למים: התוכנית שמה לעצמה למטרה לטפל ב 100% מהנגר העילי בתחום התוכנית.

יא. רשת רחובות עירונית: התכנית מוסיפה רחובות לרשת הקיימת ומצופפת את הגריד, על ידי חיבור רחוב זאבי לשדרות קוגל, ורחוב הגלעד לרחוב שנקר.

התכנית מאפשרת התחדשות באמצעות פינוי-בינוי של כ-840 דירות שיכון ותיקות לטובת 2,986 יח"ד חדשות. בנוסף התכנית כוללת שטחי מסחר (כ-2,800 מ"ר), תעסוקה (כ-10,500 מ"ר) ושטחי ציבור - חלקם כשטח מבונה לצרכי ציבור במבני המגורים, ומרביתם במגרשים למבנים ומוסדות ציבור. באחד מהמגרשים למבנים ומוסדות ציבור ניתן להקים בית ספר חדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ח/650 - התחדשות עירונית מתחם קוגל, חולון

ומספר התכנית

מספר התכנית 505-0874917

1.2 שטח התכנית 147.929 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	178826
קואורדינאטה Y	659361

1.5.2 תיאור מקום

שדרות קוגל, חולון בין הרחובות קפלן ממערב, אביבים מדרום, השומרון ושנקר ממזרח ומקווה ישראל והלוחמים מצפון,

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
	3	אביבים	חולון
	1	אביבים	חולון
	3	ה' באייר	חולון
	1	הגלבע	חולון
	3	הגלבע	חולון
	5	הגלבע	חולון
	7	הגלבע	חולון
	6	הגלבע	חולון
	2	הגלבע	חולון
	4	הגלבע	חולון
	1	הגליל	חולון
	4	הגליל	חולון
	3	הגליל	חולון
	2	הגליל	חולון
	3	הגלעד	חולון
	5	הגלעד	חולון
	1	הגלעד	חולון
	7	הגלעד	חולון
	1	הלוחמים	חולון
	3	הלוחמים	חולון
	10	השומרון	חולון
	6	השומרון	חולון
	2	השומרון	חולון
	4	השומרון	חולון
	8	השומרון	חולון
	2	מקוה ישראל	חולון
	8	מקוה ישראל	חולון
	6	מקוה ישראל	חולון
	4	מקוה ישראל	חולון

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	קפלן	8	
חולון	קפלן	10	
חולון	קפלן	6	
חולון	קפלן	28	
חולון	קפלן	26	
חולון	קפלן	4	
חולון	קפלן	30	
חולון	קפלן	32	
חולון	קפלן	22	
חולון	קפלן	18	
חולון	קפלן	24	
חולון	קפלן	14	
חולון	קפלן	16	
חולון	קפלן	20	
חולון	קפלן	12	
חולון	שד קוגל	13	
חולון	שד קוגל	26	
חולון	שד קוגל	6	
חולון	שד קוגל	24	
חולון	שד קוגל	3	
חולון	שד קוגל	2	
חולון	שד קוגל	11	
חולון	שד קוגל	9	
חולון	שד קוגל	5	
חולון	שד קוגל	20	
חולון	שד קוגל	28	
חולון	שד קוגל	21	
חולון	שד קוגל	14	
חולון	שד קוגל	10	
חולון	שד קוגל	1	
חולון	שד קוגל	18	
חולון	שד קוגל	16	
חולון	שד קוגל	12	
חולון	שד קוגל	22	
חולון	שד קוגל	17	
חולון	שד קוגל	15	
חולון	שד קוגל	4	
חולון	שד קוגל	19	
חולון	שד קוגל	30	
חולון	שד קוגל	23	
חולון	שד קוגל	8	
חולון	שד קוגל	7	



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

שיכון עממי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6990	מוסדר	חלק	27-28	38
7070	מוסדר	חלק	84-91, 93-99, 101-103, 105-106, 108-110	
7165	מוסדר	חלק	31-44, 46-48, 53-71, 73-77, 79-82, 84-86, 90, 96-98, 107-110, 121, 125, 129, 133	72, 78, 87, 130, 134
7166	מוסדר	חלק		237, 251, 258

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

גלילית מחוז תל אביב

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/12/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>תמא/23/א/4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010
<u>תמא/36/א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/36/א. הוראות תכנית תמא/36/א תחולנה על תכנית זו.	5076	5076		30/05/2002
<u>תמא/4/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תתל/71/א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/71/א. הוראות תכנית תתל/71/א תחולנה על תכנית זו.	7510	6144		23/05/2017
<u>ח/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	596			23/04/1958
<u>ח/1/15</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/15 ממשיכות לחול.	4644	3571		17/05/1998
<u>ח/1/2</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/2 ממשיכות לחול.	1252			06/01/1966
<u>ח/1/23</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	5824	3637		26/06/2008



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית ח/1 / 2 ממשיכות לחול.				
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/138 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/138 / א ממשיכות לחול.	2411			09/02/1978
ח/471	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/471 ממשיכות לחול.	4742	2849		14/04/1999
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/138	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/138 ממשיכות לחול.	1369			22/06/1967
ח/392	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/392 ממשיכות לחול.	3795	3779		03/09/1990
ח/392 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/392 / א ממשיכות לחול.	3961	1370		09/01/1992
ח/46	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/46 ממשיכות לחול.	0			25/07/1957



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדו אלונים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עדו אלונים		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	10/10/2021	ברנרד גטניו	16: 28 20/01/2022	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	רקע	1: 1000	1	18/04/2024	עדו אלונים	19: 14 18/04/2024	נספח בינוי	לא
חתכים	רקע	1: 500	1	18/04/2024	עדו אלונים	19: 15 18/04/2024	נספח בינוי - חתכים	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	09/05/2024	שמואל שגל	11: 05 27/05/2024	נספח תנועה	לא
תנועה	רקע	1: 1000	2	14/03/2024	שמואל שגל	17: 56 02/04/2024	נספח תנועה - תחבורה ציבורית	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1000	1	06/05/2024	נמרוד אמדו	14: 20 07/05/2024	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		136	21/02/2021	שבתאי גונן	12: 56 23/02/2022	נספח שימור עצים בוגרים - חוברת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	05/05/2024	שבתאי גונן	11: 28 09/05/2024	נספח שימור עצים בוגרים	לא
חשמל	רקע	1: 1000	1	16/01/2023	יאיר שנבל	14: 21 07/05/2024	נספח חשמל	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1000	1	06/05/2024	דור אילת	14: 28 07/05/2024	נספח לניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
ניהול מי נגר	רקע		29	06/03/2024	דור אילת	14: 31 07/05/2024	נספח לניקוז וניהול מי נגר עילי - חוברת	לא
ביוב	רקע	1: 1000	1	03/04/2024	דור אילת	14: 31 07/05/2024	נספח מים וביוב	לא
ביוב	רקע		8	09/05/2022	דור אילת	14: 32 07/05/2024	נספח מים וביוב - חוברת	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		22	07/06/2021	ענת ברקאי נבו	15: 07 18/01/2023	נספח פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
סביבה ונוף	מנחה		88	18/08/2021	דני עמיר	18: 02 22/08/2022	מסמך סביבתי	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		56	23/02/2022	רן קליק	10: 36 24/02/2022	נספח מיקרו-אקלים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		42	05/05/2024	דברת אולפינר	11: 36 09/05/2024	טבלאות איזון והקצאה - מתחם 1	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		30	05/05/2024	דברת אולפינר	11: 37 09/05/2024	טבלאות איזון והקצאה - מתחם 2	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	טבלאות איזון והקצאה - מתחם 3	11: 48 09/05/2024	דברת אולפינר	05/05/2024	30		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה - מתחם 4	11: 49 09/05/2024	דברת אולפינר	05/05/2024	28		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה - מתחם 5	11: 49 09/05/2024	דברת אולפינר	05/05/2024	40		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה - מתחם 6	11: 50 09/05/2024	דברת אולפינר	05/05/2024	31		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה - מתחם 7	11: 50 09/05/2024	דברת אולפינר	05/05/2024	33		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה - מתחם 8	11: 50 09/05/2024	דברת אולפינר	05/05/2024	30		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה - מתחם 9	11: 50 09/05/2024	דברת אולפינר	05/05/2024	22		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, הועדה המקומית חולון	5002660 02	הועדה המקומית חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027222		tomerl@holon.muni.il
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית, הרשות להתחדשות עירונית	5005019 78	הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	08-6863100		gurin@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית חולון		עיריית חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027222		revital@holon.muni.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	עדו אלונים		אלונים גורביץ אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	לוי יצחק	7	072-2203555		ido@al-goor.co.il
שמאי	שמאי	דברת אולפינר	289	גרינברג אולפינר בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6259999		dovrat@agdo.co.il
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	דור אילת		מגלן, תכנון וייעוץ הנדסי בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895222		dor@magelann.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	נמרוד אמדו	110782		זכרון יעקב	המיסדים	6	077-2018275		office@amad o-la.co.il
יועץ פרוגרמה וחברה	יועץ	ענת ברקאי נבו		ענת ברקאי נבו	רעננה	חיבת ציון	6	052-5703379		anatbnevo@g mail.com
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(2)		079-5599799		gonen@trees. co.il
מודד	מודד	ברנרד גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		berni@datam ap.com
הידרוגאול וגיה	יועץ תשתיות	בועז טטרסקי	33835539	בועז טטרסקי ייעוץ תכנון ופיקוח הידרוגיאולוגי	כפר מנחם	(3)		052-5556487		boaz.tata@g mail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	דני עמיר		דני עמיר תכנון סביבתי בע"מ	סביון	הצפון	6	03-6560382		dani@env- planning.com
מיקרו אקלים	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		office@yozm ot-sviva.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	שמואל שגל	6785	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060		mahod@mah od.co.il
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	יאיר שנבל		יאיר שנבל הנדסת חשמל בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	4	054-6969331		gabriel.m@s hnel- itkin.co.il

(1) כתובת: קיבוץ רמות מנשה מיקוד 1924500.

(2) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר.

(3) כתובת: כפר מנחם 43 הרחבה 79875.

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
יח"ד קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה עד 80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד, אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה (במקרה של ממ"ק - שטח הדירה עד 80 מ"ר למטרות עיקריות).
יח"ד קטנות מאד	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה עד 65 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד, אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה (במקרה של ממ"ק - שטח הדירה עד 65 מ"ר למטרות עיקריות).
מתחם תכנון	מתחם איחוד וחלוקה המסומן בסימון "גבול מתחם" בתשריט תכנית זו
קומת גלריה (יציע)	קומה חלקית בתוך חלל מסחרי או ציבורי. הגישה לקומה זו תהיה מתוך החלל עצמו בלבד וגובהה המינימלי יהיה 2.20 מ' נטו.

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**

התחדשות עירונית בשדרות קוגל, חולון, באמצעות פינוי כ-840 יח"ד קיימות בבנייה שיכונית ותיקה לטובת כ-3000 יח"ד חדשות, מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים, בבינוי המשלב מגדלים ובינוי מרקמי, ותוך יצירת פארק ליניארי לאורך השדרה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ- אזורי מגורים, שביל, דרכים ל- מגורים ד', מגורים ומשרדים, עירוני מעורב, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים.
2. קביעת זכויות בנייה למגורים, מסחר, לתעסוקה לשטח מבונה לצרכי ציבור, לשטח למבני ציבור ולשצ"פ.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת זיקות הנאה למעבר רגלי וברכב.
5. קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף.
6. קביעת גבולות מתחמי תכנון.
7. קביעת הנחיות סביבתיות, הנחיות לניהול מי נגר ושמירת עצים.
8. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי, וקביעת הוראות להגשת היתר בניה.
9. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנון כולל טבלת הקצאה ואיזון.
10. קביעת שלביות.
11. קביעת הוראות הריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
147 - 140	מגורים ד'
280	מתקנים הנדסיים
291, 290	עירוני מעורב
404 - 400	מבנים ומוסדות ציבור
670A, 670B, 671A, 671B, 672, 674A, 674B, 675A, 675B, 675C, 675D, 676A, 676B, 677A, 677B, 677C, 678A, 678B, 678C, 679, 680A, 680B, 681A, 681B, 682	שטח ציבורי פתוח
822A, 822B, 825, 821, 820	דרך מאושרת
830A, 830B, 830C, 830D, 831, 832, 833A, 833B, 834A, 834B, 834C, 834D, 834E, 835 - 852	דרך מוצעת
860A, 860B, 860C, 861, 862, 863A, 863B, 864A, 864B	שביל
1201, 1200	מגורים ומשרדים

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
822B	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
404	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
142	מגורים ד'	גבול מגבלות בניה
280	מתקנים הנדסיים	גבול מגבלות בניה
682	שטח ציבורי פתוח	גבול מגבלות בניה
830A, 830B, 833B, 834B, 835, 839, 842, 843, 845, 850 - 852	דרך מוצעת	גבול מתחם
404, 401, 400	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
147 - 140	מגורים ד'	גבול מתחם
1201, 1200	מגורים ומשרדים	גבול מתחם
860A, 860B, 863A, 864A	שביל	גבול מתחם
670A, 671A, 674A, 675A, 675B, 676A, 677A, 677B, 678A, 680A, 681A	שטח ציבורי פתוח	גבול מתחם
822B, 820	דרך מאושרת	דרך / מסילה לביטול
834A, 832	דרך מוצעת	דרך / מסילה לביטול
400	מבנים ומוסדות ציבור	דרך / מסילה לביטול
147 - 144, 140	מגורים ד'	דרך / מסילה לביטול
1200	מגורים ומשרדים	דרך / מסילה לביטול
291, 290	עירוני מעורב	דרך / מסילה לביטול
675C, 677C	שטח ציבורי פתוח	דרך / מסילה לביטול
820	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
849, 846, 839 - 835	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
402	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
862, 861	שביל	הנחיות מיוחדות

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	676B, 678B
זכות מעבר	מגורים ד'	146, 145
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	146
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	147 - 145, 143 - 140
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ומשרדים	1201, 1200
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	674B
חזית מסחרית	מגורים ד'	145 - 142, 140
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	1201, 1200
חזית מסחרית	עירוני מעורב	291, 290
מבנה להריסה	דרך מוצעת	830A, 830B, 833B, 834A, 834B, 835, 839
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	404, 400
מבנה להריסה	מגורים ד'	147 - 140
מבנה להריסה	מגורים ומשרדים	1201, 1200
מבנה להריסה	עירוני מעורב	291, 290
מבנה להריסה	שביל	860A
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	671A, 675A, 675B, 676B, 677A, 677B, 678A, 678B, 680A, 681A
רצועת מתעי"נ	דרך מאושרת	822B, 821, 820
רצועת מתעי"נ	דרך מוצעת	830D, 831, 832, 833A, 842, 848
רצועת מתעי"נ	שטח ציבורי פתוח	670B, 676B, 677C, 678B, 678C, 681A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	822A, 822B, 821, 820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	830A, 830B, 830D, 833B, 834B, 834E, 835, 839, 842 - 845, 850 - 852
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	404, 401, 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	147 - 140
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומשרדים	1201, 1200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	280
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	860A, 860B, 860C, 863A, 864A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	670A, 670B, 671A, 674A, 674B, 675A, 675B, 676A, 677A, 677B, 678A, 680A, 681A, 682

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	38,847	26.26
מבנה ציבור	7,012	4.74
מגורים ב'	908	0.61
מגורים ב'1	15,095	10.20
מגורים ג'	11,142	7.53

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
32.13	47,529	מגורים ד'
1.89	2,798	מסחר
0.90	1,325	שביל
15.73	23,273	שטח ציבורי פתוח
100	147,929	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.41	34,623.83	דרך מאושרת
5.33	7,887.51	דרך מוצעת
10.02	14,820.02	מבנים ומוסדות ציבור
34.31	50,752.5	מגורים ד'
8.80	13,022.86	מגורים ומשרדים
0.20	300.32	מתקנים הנדסיים
1.92	2,847.34	עירוני מעורב
1.67	2,476.34	שביל
14.33	21,196.45	שטח ציבורי פתוח
100	147,927.16	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. חזית מסחרית</p> <p>3. שטח מבונה לצרכי ציבור - חינוך, דת, תרבות, קהילה, בריאות, חברה, רווחה ומשרדי עירייה.</p> <p>4. משרדים המהווים חלק מיחידת הדיור.</p> <p>5. בתת הקרקע - חניה, לרבות חניה ציבורית, מחסנים ומתקנים טכניים.</p> <p>6. דירות להשכרה.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. לא תאושרנה דירות בקומת הקרקע.</p> <p>2. 15% מהדירות יהיו להשכרה, לתקופה של 20 שנים בבעלות אחודה.</p> <p>3. תאי שטח במתחמים, אשר יגישו בקשה להיתר בניה עד 5 שנים מיום פרסומה של תכנית זו, יהיו זכאים לתוספת תמריץ של 11% זכויות בניה למגורים מהרשום בטבלה 5 (שטחי בניה עיקריים, שירות ומרפסות, וכן מספר יח"ד). גובה הבנייה, מס' הקומות וזכויות הבניה לשימושים "מסחר", ו"מבנים ומוסדות ציבור" יהיו ללא שינוי. כמו כן תקן החניה למגורים יהיה 0.8 ליח"ד.</p> <p>4. לא תופנה גדר המשמשת לתיחום שטח מבונה לצרכי ציבור כלפי רחובות גובלים אלא במקרים חריגים, ובכל מקרה לא תותר הפניית גדר מסוג זה כלפי שדי קוגל.</p> <p>5. בתאי שטח בהם הוקצו שטחי מסחר, יוקם מסחר בקומת הקרקע וקומת גלריה בלבד. חזית המסחר תפנה לרחוב ולשטחים פתוחים בהתאם לסימון בתשריט.</p> <p>6. גובה קומת הקרקע המסחרית 6.0-7.0 מ' בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>7. גובה קומת הקרקע שאינה כוללת עירוב שימושים 4.0 מ' בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>8. גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.5 מ' בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>9. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מציג את מספר יחידות הדיור המירבי לכל מתחמי התכנון (כולל התמריץ, ככל שיתקבל).</p> <p>10. יותרו חדרי השנאה תת"ק עבור הרק"ל במתחם 4.</p> <p>11. יותר מעבר תת קרקעי בזיקת הנאה לכלי רכב לטובת חיבור חניונים.</p> <p>12. מיקומו המדויק של תחום זיקת ההנאה בתא שטח 141 שאינו בתחום המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ-220 מ"ר, לא תותר בו בנייה על או תת קרקעית והוא יפותח כשטח מגוון.</p>
4.2	מגורים ומשרדים
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. חזית מסחרית</p> <p>3. משרדים</p> <p>4. שטח מבונה לצרכי ציבור - חינוך, דת, תרבות, קהילה, בריאות, חברה, רווחה ומשרדי עירייה.</p>

	4.2
<p>5. בתת הקרקע - חניה, לרבות חניה ציבורית, מחסנים ומתקנים טכניים 6. דירות להשכרה.</p>	
	4.2.2
	הוראות
	א
<p>בינוי</p> <p>1. לא תאושרנה דירות בקומת הקרקע. 2. השטח המבונה לצרכי ציבור יבנה בקומת הקרקע וככל שנדרש גם בגלריה ובקומה שמעל קומת הקרקע. הגישה אל השימושים הציבוריים תהיה נפרדת מהגישה ליתר השימושים בתא השטח. 3. 15% מהדירות יהיו להשכרה, לתקופה של 20 שנים בבעלות אחודה. 4. תאי שטח במתחמים, אשר יגישו בקשה להיתר בניה עד 5 שנים מיום פרסומה של תכנית זו, יהיו זכאים לתוספת תמריץ של 11% זכויות בניה למגורים מהרשום בטבלה 5 (שטחי בניה עיקריים, שירות ומרפסות, וכן מספר יח"ד). גובה הבנייה, מס' הקומות וזכויות הבניה לשימושים "מסחר", "משרדים" ו"מבנים ומוסדות ציבור" יהיו ללא שינוי. כמו כן תקן החניה למגורים יהיה 0.8 ליח"ד. 5. לא תופנה גדר מוסדית כלפי הרחובות. 6. מסחר בקומת הקרקע וקומת גלריה בלבד. חזית המסחר תפנה לרחוב ולשטחים פתוחים בהתאם לסימון בתשריט. סימון החזית המסחרית בתשריט הינו כללי, מיקומה המדויק ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. 7. גובה קומת הקרקע המסחרית 6.0-7.0 מ' בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה. 8. גובה קומת הקרקע שאינה כוללת עירוב שימושים 4.0 מ' בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. 9. גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.5 מ' בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. 10. גובה קומת תעסוקה טיפוסית 3.8-4.5 מ' בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. 11. שטחי המשרדים יוקמו במבנה עצמאי ובעלי חזית מסחרית בהתאם למיקומה בתשריט התכנית. 12. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מציג את מספר יחידות הדיור המירבי לכל מתחמי התכנון (כולל התמריץ, ככל שיתקבל). 13. חדרי השנאה ימוקמו במרתף. 14. יותר מעבר תת קרקעי בזיקת הנאה לכלי רכב לטובת חיבור חניונים.</p>	
	4.3
	עירוני מעורב
	4.3.1
	שימושים
<p>1. חזית מסחרית. 2. תעסוקה. תותר המרה של שטחי התעסוקה לשימושי דיור מוגן ו/או מלונאות ו/או דיור להשכרה ו/או מעונות סטודנטים. 3. שטחי ציבור: חינוך, דת, תרבות, קהילה, בריאות, חברה, רווחה ומשרדי עירייה. 4. בתת הקרקע חניה, לרבות חניה ציבורית, מחסנים ומתקנים טכניים.</p>	
	4.3.2
	הוראות
	א
	בינוי

4.3	עירוני מעורב
	<p>1. מסחר בקומת הקרקע וקומת גלריה בלבד. חזית המסחר תפנה לרחוב ולשטחים פתוחים. סימון החזית המסחרית בתשריט הינו כללי, מיקומה המדויק ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. גובה קומת הקרקע המסחרית 6.0-7.0 מ' בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>3. גובה קומת תעסוקה טיפוסית 3.8-4.5 בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>4. גובה קומה ציבורית טיפוסית 3.8-4.5 בין רצפה לתקרת בטון או כפי שיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>5. ככל שיוקמו מעונות סטודנטים, תירשם הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה למעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, ובבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין.</p> <p>6. ככל שיוקם דיור מוגן, הוא יוקם בהתאם לחוק דיור מוגן התשע"ב - 2012.</p> <p>7. ככל שיוקם מלון, הוא יוקם בהתאם להוראות תמא/12 : א. עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאי. ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. ד. שטחים משותפים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חנויות וכו' לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית.</p> <p>8. יותר מעבר תת קרקעי בזיקת הנאה לכלי רכב לטובת חיבור החניונים של תאי שטח 290-291, ובתנאי שתוקם רמפה יחידה לשני תאי השטח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>1. מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, קהילה, בריאות, חברה, רווחה ומשרדי עירייה.</p> <p>2. תא שטח 402 ישמש עבור תיאטרון חולון ויד לבנים וכן שימושים משלימים.</p> <p>3. תא שטח 400 ישמש גם עבור חניון ציבורי בתת הקרקע בהתאם לצרכי העירייה.</p> <p>4. יותר מתקנים טכניים ושימושים לאתרי התארגנות זמניים לעבודות פיתוח ציבוריות.</p> <p>5. בתא שטח 402 יותר מעבר תת קרקעי לכלי רכב כמפורט בסעיף 6.19.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. מבני הציבור יתוכננו ככל הניתן כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. יותר קו בניין 0 לכיוון שטחים ציבוריים, יותרו פתחים בחזיתות אלו, שיוגדרו כחזיתות ראשיות. זאת ככל שלא תהיה פגיעה בעצים לשימור, ובעמידה בתכנית המותרת.</p> <p>3. תותר המרה של עד 20% מהשטחים העיקריים המבוקשים בהיתר הבניה לשימושים מסחריים בתא השטח, מיקום השימוש המסחרי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	1. גינה ציבורית



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>2. מתקנים ואלמנטים של הצללה 3. מבני קיוסק 4. שירותים ציבוריים 5. מתקנים הנדסיים</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>1. מיקום קיוסקים, שירותים ומתקנים ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. 2. תתאפשר גישת רכבי חירום ותפעול דרך השצ"פ לתאי שטח 401, 403. תוואי הגישה יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. 3. בתאי שטח B674 ו-B676 מעבר תת קרקעי לכלי רכב כמפורט בסעיף 6.19. 4. תותר הקמת מתקנים להשהיית נגר, הנחת תשתיות קוויות בתת הקרקע, מתקנים לשירות הרק"ל בהתאם לתת"ל 71/א'. 5. תיאסר הקמת שנאים.</p>	
<p>שביל</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>1. דרך המיועדת להולכי רגל ואופניים ותתאפשר גישה לכלי רכב חרום בלבד. 2. גינון, נטיעות עצים, שביל מרוצף, מתקני פנאי וספורט, אלמנטי הצללה וריהוט רחוב. 3. מעבר תת קרקעי לכלי רכב לטובת מעבר בין חניונים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>1. שטח השביל יישאר פתוח וחופשי למעבר הציבור ברגל בכל שעות היום ולא תותר הקמת גדר, שער או מחסום בינו ובין תחום הרחוב ולא תותר בו חניה עילית. 2. יתאפשר מעבר תת קרקעי לרכב לחיבור תא שטח 402 עם מגרשים סמוכים. 3. בתאי שטח 861 ו-862 יותר מעבר תת קרקעי לכלי רכב כמפורט בסעיף 6.19.</p>	
<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>קידוח מים, מערכות שאיבת מים, צנרת וכל המתקנים הנדרשים לניטור, בקרה, הפעלה ותחזוקה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>המבנים והמתקנים יהיו בגובה המזערי הנחוץ לתפקודם. תא השטח יהיה מגודר. ינקטו אמצעים לשילוב המתקנים והגידור בסביבה העירונית הבניה ו/או להסתרתם באמצעות צמחיה ונטיעות. לא יותר שימוש בגנרטור חירום.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל ובתוספת נטיעות, מתקני הצללה, חניית אופניים ושבילי אופניים, וכן קווי תשתית מוטמנים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

4.8	דרך מאושרת
	<p>2. ב"רצועת מתע"ן" יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מסילת ברזל לרכבת הקלה, תחנות לאיסוף נוסעים והורדתם (תאנ"ה), מערכת הזנה חשמלית מעל ומתחת לקרקע, מתקני שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, מתקני וקווי תשתיות ותקשורת, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעי טיפול שוטף, גדרות הפרדה, שבילי אופניים, חניית אופניים וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ותפעול המתע"ן.</p> <p>ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המתע"ן אלא בתאום ואישור הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.</p> <p>3. ב"תאנ"ה" יותרו בנוסף לשימושים המותרים על פי חוק, גם השימושים הבאים:</p> <p>רציפים, מתקנים ומבנים להעלאת והורדה של נוסעים, מתקנים הדרושים לנוחות ובטיחות הנוסעים, אמצעי שילוט והכוונה, מתקני שירות לרווחת הנוסעים לרבות מסחר באמצעות מכונות אוטומטיות, מתקני תקשורת ובקרה, בטיחות וביטחון, מתקני חניה לאופניים וכל מתקן הדרוש לתפעול המתע"ן ולנוחות הנוסעים.</p> <p>4. מתקנים ואמצעים לצמצום מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.</p> <p>5. מתקני תשתיות כגון: חשמל, לרבות אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשת, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז וכן תשתיות אחרות שאינן קשורות למתע"ן או משרתות אותה.</p> <p>6. שטחי התארגנות.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. בתחום הדרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>2. בתחום הדרכים ישולבו אמצעים למיתון תנועה, כגון פסי האטה, הגבהת וצביעת מעברי החציה ויצירת אי-תנועה והצרה של צמתים.</p> <p>3. בתא שטח 820 יותר מעבר תת קרקעי לכלי רכב כמפורט בסעיף 6.19.</p>
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילות ברזל ובתוספת נטיעות, מתקני הצללה, חניית אופניים ושבילי אופניים, וכן קווי תשתית מוטמנים.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. בתחום הדרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>2. בתחום הדרכים ישולבו אמצעים למיתון תנועה, כגון פסי האטה, הגבהת וצביעת מעברי החציה ויצירת אי-תנועה והצרה של צמתים.</p> <p>3. בתא שטח 846 ו-849 יותר מעבר תת קרקעי לכלי רכב כמפורט בסעיף 6.19.</p> <p>4. בתאי שטח 835, 836, 837, 838, ו-839 יותר מעבר תת קרקעי לכלי רכב כמפורט בסעיף 6.19.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



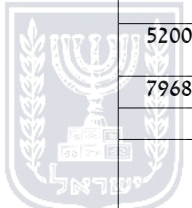
תכנון זמין
מונה הדפסה 92

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח 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)	בניין / מקום	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						
6592	(1)	(1)	(1)	(1)				412		78240	24720	18540	34980	5748	01	140	מגורים ד'	
										400	150	50	200		01	140	מגורים ד'	
										800	300	58	442		01	140	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור	
6592	(1)	(1)	(1)	(1)	4	40	149	412	65	79440	25170	18648	35622	5748	01	140	מגורים ד' >סך <הכל	
4064								254		48235	15240	11430	21565	4152	01	141	מגורים ד'	
4064	(1)	(1)	(1)	(1)	6	25	93	254	65	48235	15240	11430	21565	4152	01	141	מגורים ד' >סך <הכל	
5200								325		60732	19494	14621	26617	5303	04	142	מגורים ד'	
										400	150	50	200		04	142	מגורים ד' מסחר	
										400	150	25	225		04	142	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור	
5200	(1)	(1)	(1)	(1)	5	29	110	325	65	61532	19794	14696	27042	5303	04	142	מגורים ד' >סך <הכל	
7968								498		95063	29862	22397	42804	9087	05	143	מגורים ד'	
										400	150	50	200		05	143	מגורים ד' מסחר	
										1264	474	90	700		05	143	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור	
7968	(1)	(1)	(1)	(1)	4	40	149	498	65	96727	30486	22537	43704	9087	05	143	מגורים ד' >סך <הכל	
4784								299		55966	17928	13446	24592	7269	06	144	מגורים ד'	
										640	240	50	350		06	144	מגורים ד' מסחר	
										1312	492	100	720		06	144	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור	
4784	(1)	(1)	(1)	(1)	4	29	110	299	65	57918	18660	13596	25662	7269	06	144	מגורים ד' >סך <הכל	
5216								326		61062	19548	14661	26853	8196	07	145	מגורים ד'	
										640	240	50	350		07	145	מגורים ד' מסחר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

מ"רפסות- בנוסף לשטח 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)	בניין / מקום	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						
										1608	603	105	900		07	145	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
5216	(1)	(1)	(1)	(1)	3	29	110	326	65	63310	20391	14816	28103	8196	07	145	<סך הכל>	מגורים ד'
4784								299		56056	17928	13446	24682	8259	08	146	מגורים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
										1128	423	55	650		08	146	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4784	(1)	(1)	(1)	(1)	3	29	108	299	65	57184	18351	13501	25332	8259	08	146	<סך הכל>	מגורים ד'
1296								81		15218	4860	3645	6713	2784	09	147	מגורים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
										800	300	50	450		09	147	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1296	(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	50	81	65	16018	5160	3695	7163	2784	09	147	<סך הכל>	מגורים ד'
3936								246		46074	14742	11057	20275	7142	02	1200	מגורים ומשרדים	מגורים ומשרדים
										400	150	50	200		02	1200	מסחר	מגורים ומשרדים
										7005	6300	55	650		02	1200	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומשרדים
										4000	1000	750	2250		02	1200	משרדים	מגורים ומשרדים
3936	(1)	(1)	(1)	(1)	4	30	114	246	65	57479	22192	11912	23375	7142	02	1200	<סך הכל>	מגורים ומשרדים
3936								246		46074	14742	11057	20275	5897	03	1201	מגורים ומשרדים	מגורים ומשרדים
										400	150	50	200		03	1201	מסחר	מגורים ומשרדים
										7005	6300	55	650		03	1201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומשרדים
										4000	1000	750	2250		03	1201	משרדים	מגורים ומשרדים
3936	(1)	(1)	(1)	(1)	5	30	114	246	65	57479	22192	11912	23375	5897	03	1201	<סך הכל>	מגורים ומשרדים
										675		169	506			290	מסחר	עירוני מעורב



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

מ"רפסות- בנוסף לשטח 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)	בניין / מקום	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						
										4048		1012	3036		290	תעסוקה	עירוני מעורב	
										1349		337	1012		290	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	48		70	9973	3871	1518	4554	1414	290	<סך הכל>	עירוני מעורב	
										649		162	487		291	מסחר	עירוני מעורב	
										3896		974	2922		291	תעסוקה	עירוני מעורב	
										1299		325	974		291	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	48		70	9570	3726	1461	4383	1437	291	<סך הכל>	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)	5	6	30		70	28150	18500	1930	7720	5292	01	400	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	30		70	8067	2017	1210	4840	2017		401	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	30		70	13345	3345	2000	8000	3349		402	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	30		70	8540	2135	1280	5125	2138		403	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	30		70	5684	2034	730	2920	2037	04	404	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
	(1)	(1)	(1)	(1)		1	6						200	301		280	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	(1)	(1)	(1)	(1)		1	4			25			25	1639		671A, 671B	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	(1)	(1)	(1)	(1)		1	4			25			25	2763		675A, 675B, 675C, 675D	מסחר	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

מ"רפסות- בנוסף לשטח 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
	(1)	(1)	(1)	(1)		1	4			25		25	6344		677A, 677B, 677C	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	(1)	(1)	(1)	(1)		1	4			25		25	1428		681A, 681B	מסחר	שטח ציבורי פתוח

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

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

הוראות טבלה 5:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ב. על אף האמור בסעיף א לעיל, המתחמים אשר יגישו בקשה להיתר בניה עד 5 שנים מיום פרסומה של תוכנית זו יהיו זכאים לתוספת תמריץ של 11% זכויות בניה למגורים מהרשום בטבלה זו (שטחי בניה עיקריים, שירות ומרפסות, וכן מספר יח"ד). גובה הבנייה, מס' הקומות וזכויות הבניה לשימושים "מסחר", "משרדים" ו-"מבנים ומוסדות ציבור" יהיו ללא שינוי.

ג. שטחי הבנייה למגורים במתחמי תכנון 1 עד 8 כוללים שטח עיקרי בהיקף 300 מ"ר, עבור מועדון דיירים. שטח הבנייה במתחם תכנון 9 כולל שטח עיקרי בהיקף 120 מ"ר עבור מועדון דיירים. אין להשתמש בשטחים האמורים לטובת שימושים אחרים מלבד מועדון דיירים.

ד. בכ"א ממתחמי תכנון 2,3,6,7,8 לפחות 20% מיחידות הדירור יהיו דירות קטנות מאד כהגדרתן בסעיף 1.9.

ה. בכ"א ממתחמי תכנון 1,4,5 לפחות 20% מיחידות הדירור יהיו דירות קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.

ו. תותר קומת חדרים טכניים, מערכות טכניות ומתקנים בגג. קומה זו תהא בנוסף למס' הקומות המפורטות. ייאסר שימוש מגורים בקומה זו.

ז. תתאפשר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. במקרה זה ניתן להמיר שטח שירות לשטח עיקרי, בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יח"ד.

ח. סך שטחי השירות כוללים גם שטחים מקורים בקומות מפולשות ושטחי קולונדה. לא תתאפשר הצמדה של שטחים אלו ליחידות ספציפיות.

ט. הגובה המרבי המותר לבניה, 169.5 מ' מעל פני הים, כולל את כל חלקי המבנה לרבות קומות טכניות, מתקנים טכניים וכו'. גובה זה אינו כולל אנטנות או ארובות. חריגה מגובה זה תינתן רק באישור מונה הדפסה 92 משרד הביטחון.

י. ביעוד קרקע 'מבנים ומוסדות ציבור' יותר שימוש למסחר בעד 20% מהשטח העיקרי המבוקש בהיתר הבניה.

יא. תכנית-כולל מרפסות זזיות.

יב. הוועדה המקומית רשאית להוסיף קומות מרתף ושטחי מרתף לצורך חניה בלבד.

יג. ביעודים מגורים ד', מגורים ומשרדים, עירוני מעורב, ומבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.15 לתוכנית.

יד. בנוסף על שטחי הבנייה בטבלה זו, תותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים עבור מעבר בין חניונים, כמפורט בסעיף 6.19. לטובת המעבר בין תאי שטח 290-291 יוקצו 250 מ"ר. לטובת המעבר בין תאי שטח 1200-1201 יוקצו 450 מ"ר. זכויות אלו הן למעבר יחיד, ככל שיוקם מעבר בכמה קומות מרתף, הזכויות יוכלו בהתאם.

טו. בתאי השטח 290 ו-291 שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת יהיו עבור כלל השימושים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250 באישור הוועדה המקומית למתחם התכנון בו מבוקש היתר תהווה תנאי לפתיחת הליך רישוי. תכנית העיצוב האדריכלי תוכן בהתאם לעקרונות נספח הבינוי של תכנית זו.
- תכנית העיצוב תכלול גם את המרחב הציבורי הצמוד למתחם ותתייחס לכל הפחות לנושאים הבאים:
 - א. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במתחם, מספר הבניינים במתחם, מרחק בין בניינים, חתכי בינוי, דיוק סופי לאזורים שסומנו בזיקת הנאה, אופן ההתאמה של קווי הבניין, אופן פריסת השימושים בקומות המיוחדות במבנה בדגש על קומת הקרקע וקביעת תמהיל יח"ד.
 - ב. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 - ג. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - ד. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בשצ"פ.
 - ה. עיצוב המבנים במתחם ופירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות, באופן שימנע עיצוב אחיד ומונוטוני של כל המבנים במתחם, פרטי בניה מנחים ואופי פתחים.
 - ו. המחשת הרצף העיצובי לאורך שדי קוגל והשטחים הפתוחים המלווים וחוצים אותו.
 - ז. חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של הגינות המשותפות, מיקום החניות, מיקום אזורי שירות ותשתיות, כניסה לחניונים תת קרקעיים.
 - ח. מאזן חניה, חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה (הן במגרש והן מחוצה לו, עם עדיפות לתת הקרקע), גישת רכב לפינוי אשפה וסימון רחבות ההערכות לרכב חירום, שיהיו, ככל הניתן, בתחום המגרש או מול הכניסה לחניונים וישמשו ליותר ממבנה אחד. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור (ייבחנו פתרונות לפינוי אשפה פניאומטי / מיני פניאומטי. מיקום פתרונות האשפה, לרבות מתקנים למחזור,)
 - ט. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות.
 - י. חזית הרחוב של המגרש לרבות גדרות, קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ומתקנים.
 - יא. פיתוח השטחים הפתוחים ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכנית השטח הפתוח, החזיתות הפונות אליו, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 - יב. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
 - יג. תכנון מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
 - יד. ניהול מי נגר וניקוז בהתאם להוראות התכנית, עקרונות נספח הניקוז של התכנית ותכנית העיצוב האדריכלי ושילוב הוראות בניה ירוקה אשר יכללו גם חווי"ד והתייחסות לנושא מחזור מי מזגנים לתעסוקה/מסחר.
 - טו. אוורור מרתפים.
 - טז. סקר אנרגיה מפורט, אשר יכלול תחזיות צריכת אנרגיה במתחם ופתרונות לאספקת האנרגיה, בדגש על הקטנת פליטות. מסקנותיו יוטמעו בהיתר הבנייה. הסקר יתייחס גם לשילוב של אנרגיה מתחדשת ובנייה מאופסת אנרגיה.
 - יז. מיקום התכנית הפנויה בכל מתחם.
 - יח. תכנית לנטיעות עצים לאורך המדרכות במתחם והגובלות בו, שתיערך בהתאם למסמך המדיניות העדכני של לשכת תכנון מחוז תל אביב.
 - יט. רוחב רצועת הליכה נקייה, מיקום תאורה ונטיעות. בנוסף תציג בצמתים פתרונות לחציה,



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>כולל שמירה על רוחב המדרכות בתחום הצומת בהתאמה לחתך הטיפוסי ברחוב. כ.מיקום רמפות כלי רכב באופן שהרמפות לא יתחילו בתחום המיועד למעבר הציבור, ויוסדרו, ככל הניתן, בתחום המבנים ולא בתחום המרווחים הצידיים. כא.במתחמים בהם ימומש חניון ציבורי תקבע תכנית העיצוב מיקום היציאה להולכי רגל מהחניון הציבורי. היציאה תהיה בנפרד מחניון המגורים. כב.תיאום עם פיקוד העורף לעניין שלביות הריסת מקלטים ציבוריים קיימים והקמת מיגון ציבורי חלופי. כג.קביעת המיקום המדויק של שטחים מקורים ושטחי קולונדות. כד.אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו למסמך סביבתי שיבחן את ההשפעות החזויות של הבנייה והאמצעים לצמצומן, כה.הגשת מסמך סביבתי בו יפורטו כמויות פסולת הבניין העתידות להיווצר מעבודות ההריסה, מיקום אתרי התארגנות, ערום עודפי חפירה ופסולת, אמצעים לצמצום מטרדים בעת ביצוע העבודות ואופן הטיפול בפסולת בניין. כו.למתחם הכולל מבנים בני 20 קומות ויותר: הגשת נספח משטר רוחות במפלס הולכי הרגל ואמצעים מוצעים למיתון מטרדים וסיכונים מרוח. כז.תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם. כח.תנאי לאישור תכנית עיצוב הבטחת רישום והקמת השטחים הציבוריים. כט.פריסת השטחים הציבוריים, לרבות השטחים הציבוריים המבונים במגרשים הסחירים.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<ol style="list-style-type: none"> 1.תנאי לקליטת בקשה להקמת מחלקה סיעודית במבנה דיור מוגן, יהיה תיאום עם משרד הבריאות. 2.תנאי להיתר בנייה לתוספת זכויות למבנים קיימים במגרשים בייעוד ומוסדות ציבור יהיה הסדרת הבינוי הקיים והסרת תוספות שנבנו ללא היתר. 3.תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, בגין ההוראות לעניין שטחי הציבור הבנויים, עד לרישום הבית המשותף. 4.תוקם חברת ניהול. 	
בינוי ו/או פיתוח	6.3
<ol style="list-style-type: none"> 1.לשימושים מעורבים, יתוכננו כניסות נפרדות לכל שימוש וימנעו מטרדים הדדיים. 2.הכניסה למבני המגורים ולשטחי הציבור תהיה ישירות מהרחוב וככל הניתן מכיוון שד' קוגל. 3.בדופן הפונה לרחובות קוגל וה' באייר תחויב היצמדות מישור קיר המבנה אל קו הבניין בשיעור שלא יפחת מ 75% מאורך חזית המבנה. נסיגה של עד 1 מטר מקו הבניין לא תחשב נסיגה לצורך העניין. 4.לאורך רח' קוגל וה' באייר יאסרו שימושים המצריכים גידור. 5.תחויב בניית חזית מסחרית במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית. 6.קומת המגורים העליונה תהיה בנסיגה של 3 מטר מחזית הבניין הראשית ובתכסית של עד 80% מהקומה שמתחתיה. 7.גובה גדר מירבי יהיה 0.6 מ', מלבד הנדרש לצורך בטיחות וביטחון, סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת. 8.יותר קו בניין 0 למרתפים. 9.קומת המרתף העליונה לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה וגובהה 	



6.3	בינוי ו/או פיתוח
	<p>העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>10. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p> <p>11. עקרונות מחייבים לגובה המבנים:</p> <p>א. מס' הקומות המירבי לאורך שדי קוגל, במתחמים 2,3,6,7,8 יהיה 9 ק' עבור מבנים שהשימוש העיקרי שלהם יהיה מגורים ו-6 ק' עבור מבנים שהשימוש העיקרי שלהם יהיה תעסוקה (המבנה הדרומי במתחם תכנון 8 בו יותר גובה מירבי של 11 ק').</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי לאורך רח' קפלן, ה' באייר והמשך רח' זאבי יהיה 9 ק' (למעט המבנת מונה הדפסה 92 תכנון זמין).</p> <p>ג. במתחמים 6,7,8 - בנייה מגדלית תמוקם במרכזו של מתחם התכנון.</p> <p>ד. במתחמים 1,5 - בנייה מגדלית תמוקם בחזית רח' הלוחמים ומקווה ישראל.</p> <p>ה. תותר סטייה של עד 2 קומות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>12. לא תאושר הצמדת חצרות פרטיות.</p> <p>13. לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג לדירה פרטית.</p> <p>14. גג מבנה המהווה חזית חמישית, יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג. מתקניי מיזוג אוויר יותקנו כך שלא יגרמו הפרעה ויזואלית ו/או אקוסטית למבני המגורים השכנים.</p> <p>15. בגגות המבנים יותר שימוש כגג פעיל ו/או גג ירוק, ו/או לקליטת מי נגר, ו/או להצבת לוחות פוטוולטאים.</p> <p>16. בקומת הקרקע של חזיתות מסחריות הפונות אל רחוב, לא יותרו מערכות טכניות, מתקני שירות ומתקני אחסנה המשרתים את המסחר.</p>
6.4	תנועה
	<p>1. יש לתאם ולאשר לעת התכנון המפורט את הסדרי התנועה לאורך שדי קוגל עם רשות תמרור הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.</p> <p>2. תנאי לקליטת בקשה יהיה תאום מול הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.</p> <p>3. תנאי להיתר במגרשים הגובלים לקו הירוק, יהיה תיאום ואישור הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.</p> <p>4. לא יותר כל בינוי זמני או קבוע בתחום תת"ל 71א לרבות העתקת תשתיות אלא בתיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.</p> <p>5. בחזית הגובלת בתוואי 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.</p> <p>6. תנאי לחיבור זרוע בצומת הרחובות קוגל והגלעד ושדרוג צומת זה יהיה תיאום ואישור הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה לתכנון מפורט והסדרי תנועה.</p> <p>7. רוחב מדרכות, למעט בשדרות קוגל, לא יפחת מ-3 מ'.</p>
6.5	חניה
	<p>1. תקן חניה לרכב פרטי: לתעסוקה לפי אזור א', למסחר 0, למגורים עד 0.6 ליח"ד או לפי התקן התקף, הנמוך מביניהם. בתאי שטח במתחמים, שיגישו בקשה להיתר בנייה בתוך 5 שנים מיום פרסומה של תכנית זו, תקן החניה למגורים יהיה 0.8 ליח"ד.</p> <p>2. מקומות החניה לרכב פרטי, למעט למגורים, יהיו חניון ציבורי כמשמעותו בתקנות; הסדרי החניה יקבעו בהתאם לקבוע בתקנות.</p>



חניה	6.5
<p>3. בכל אחד מתאי שטח 1200 ו-1201 יוקצו 60 מקומות החניה נוספים לטובת חניון ציבורי. בנוסף, בכל אחד ממתחמי התכנון תותר הקמת חניון ציבורי כמשמעותו בתקנות בהיקף של עד 2 קומות חניה, 20% מסך יח"ד במתחם ולא יותר מ-80 מקומות חניה.</p> <p>4. החניון הציבורי יהיה מופרד פיזית ממקומות החניה למגורים.</p> <p>5. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים - לכל הפחות לפי התקן התקף.</p> <p>6. לא תתאפשר גישת רכב למגרשים ישירות משד' קוגל ומרח' ה' באייר.</p> <p>7. החניה לכל סוגי הרכב, למעט לרכב דו גלגלי מעבר לנדרש לפי התקן, תהיה בתת הקרקע.</p> <p>8. ככל שלא תתאפשר הקמת חיבור חניונים בין תא שטח 290 ו-291 יותר תקן חניה 0.</p>	



זיקת הנאה	6.6
<p>1. זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>שטח "זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת זיקת הנאה בספרי המקרקעין.</p> <p>זיקת ההנאה להולכי רגל תחול בשטח המסומן בתשריט, וכן בשטח הכולל שבין חזיתות המבנים הפונים לשד' קוגל ולשד' ה' באייר לבין גבול תא השטח שמשיק לחזיתות אלה, ובשטחים מקורים וקולונדות. שטח זיקת ההנאה יהיה פתוח כל העת לציבור, עבור הולכי רגל, ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p> <p>במסגרת תכנית עיצוב האדריכלי, ניתן לשנות תוואי "זיקת ההנאה למעבר רגלי" ובלבד שרוחב זיקת ההנאה לא יפחת מהרוחב המסומן בתשריט תכנית זו.</p> <p>2. זיקת הנאה:</p> <p>זיקת הנאה תחול בשטח המסומן בתשריט. שטח זה נועד לאפשר בעת הצורך גישת רכב למגרש לתא שטח 403 והעברת תשתיות עירוניות. להבטחת האמור תירשם כזיקת הנאה למעבר כלי רכב ותשתיות.</p> <p>במסגרת תכנית עיצוב האדריכלי, ניתן לשנות תוואי "זיקת ההנאה" ובלבד שתוואי זיקת ההנאה יאפשר גישת רכב למגרש 403 והעברת התשתיות העירוניות.</p> <p>3. במתחמים בהם ימומש חניון ציבורי תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור בחניונים.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>1. עצים המיועדים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור אטום קשיח וחזק (איסכורית). הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן, יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח, הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף מפרט פרטני שיטת ההעתקה</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט, על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה .</p> <p>ג.ביצוע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3.עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א.בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי .</p> <p>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>4.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 בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.8
<p>1.בתנאים להיתר הבניה תיכלל חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על מנת למנוע מטרדים לסביבה מהשימושים המסחריים.</p> <p>2.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>3.המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה העדכני ובהתאם למדיניות הועדה המקומית התקפה באותה עת.</p> <p>4.תובטח הפרדה בין מתקני הפסולת של המגורים ממתקני הפסולת של שימושי מסחר ומשרדים.</p> <p>5.תובטח הפרדת מערכות האוורור של שטחי המסחר משטחי המשרדים.</p> <p>6.מניעת מטרדי רעש ואבק בעת ההקמה :</p> <p>מפלסי הרעש המצטברים מאתרי העבודה יהיו על פי הקריטריונים והערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. חריגה ממפלסים אלו תחייב נקיטה באמצעים להפחתת רעש.</p> <p>בעת ההקמה יש לנקוט באמצעים למניעת מפגעי אבק, לרבות כיסוי משאיות המובילות עפר מחוץ לאתר : יש להרטיב בחודשי הקיץ את דרכי העפר המשמשות לביצוע העבודה.</p> <p>7.אקוסטיקה :</p> <p>א.מבנים הכוללים שטחי מסחר ותעסוקה המשולבים/סמוכים לבניינים בייעוד מגורים או מבני ציבור, יידרשו לחוות דעת אקוסטית לעת ההיתר על מנת להבטיח כי לא יגרמו רעש למבנים הסמוכים.</p> <p>ב.לעת תכנון מפורט בכל מתחם בתוכנית, תערך בחינה אקוסטית לבחינת השפעת הקו הירוק של הרק"ל על הבינוי המוצע.</p> <p>ג.בשימושים למגורים יינתן פתרון לייצור בידוד אקוסטי מיטבי.</p> <p>ד.לעת הגשת היתר למבנה בית הספר במתחם 1, ישולב יועץ אקוסטי בצוות התכנון למבנה</p>	



	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>ולחצר בית הספר, על מנת לצמצם את השפעות הרעש במבני הלימודים ובחצר בית הספר. במידת הצורך יוטמעו האמצעים לצמצום רעש בהיתר הבניה.</p> <p>8. תנאי להגשת בקשה להיתר חפירה/בנייה לתא שטח 140 יהיה ביצוע קידוח דיגום, שמטרתו לבחון נדידת גזי קרקע מתחת הדלק שמצפון לתכנית ובחינת הצורך במיגון המבנים בתחום התכנית. בהתאם לממצאים יינתנו הנחיות מתאימות.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 92</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 92</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 92</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. תישמר תכסית פנויה לחלחול בהיקף 15% לפחות בתחום התכנית. התכסית הפנויה תמוקם, ככל הניתן, לאורך הרחובות או במיקום המתאים מבחינה טופוגרפית. הקטנת היקף התכסית הפנויה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. מערכות ניהול נגר וניקוז יותרו בכל ייעודי הקרקע. בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, מבלי שיפגע תפקוד השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>3. תינתן עדיפות לאמצעי חלחול והחדרה. קידוחי החדרה יתוכננו ככל הניתן בשצ"פים ובשטחי מבני הציבור.</p> <p>4. יעד נפח נגר יממתי מנוהל בתחומי התכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בתחומה בעת אירוע בתקופת חזרה של 1:50 שנים (הסתברות 2%).</p> <p>5. יעד הספיקה היוצאת מכל אחד מהמוצאים אל המערכת העירונית, לאחר מימוש מלוא אמצעי ניהול הנגר, לא יעלה על ספיקת תכן לאירוע בהסתברות 20% שמשכו 60 דקות.</p> <p>6. במסגרת תכניות עיצוב האדריכלי, יפורטו:</p> <p>א. אמצעי ניהול הנגר לצורך עמידה ביעדי הקבועים בסעיפים לעיל, בחלוקה למתחמים או מגרשים.</p> <p>ב. רום מפלס הכניסה הקובעת הגבוה ממפלס הצפה בתקופה של 1 ל 100 שנה.</p> <p>ג. פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בה. הפרוטוקול ייפרט, בין היתר, פעולות תחזוקה נדרשות, תדירותן ומועדן ביחס לעונות השנה, וכן יוגדר הגורם האחראי על ביצוע הפעולה (דוגמת הרשות מקומית, בעל הנכס, חברת ניהול וכד').</p> <p>7. בקשה להיתר בניה תכלול נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו אמצעים לעמידה ביעד נפח נגר בשטח המגרש, כמפורט בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>8. קביעת האמצעים בפועל לניהול הנגר תעשה על בסיס סקר קרקע מפורט אשר יערך בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>9. בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח חולון 20 ניתן להחדיר מי גוות בלבד לתווך הבלתי רווי בלבד, ובהתאם להנחיות נספח ניהול הנגר לתכנית.</p> <p>10. יש לתאם עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.</p>	<p>6.9</p>
	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, מופרשים במסגרת תכנית זו בהתאם למפורט בטבלת ההקצאות, ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.</p> <p>2. תאי שטח הכוללים שטח בנוי למבני ציבור במסגרת ייעודים אחרים: הבעלות בחלקים הציבוריים, והחצרות המוצמדות להם, תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>3. תאי שטח 1200-1201: תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום מקומות החניה הציבוריים ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>4. בתאי שטח הכוללים דירות להשכרה: יבוצע רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין</p>	<p>6.10</p>

<p>6.10 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.10</p>
<p>בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה של 20 שנים לפחות ממועד קבלת טופס אכלוס.</p>	
<p>6.11 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת בנספח מחייב לתכנית. 3. טבלאות האיחוד וחלוקה ייכנסו לתוקף בשלב הוצאת ההיתר.</p>	
<p>6.12 חשמל</p>	<p>6.12</p>
<p>כל קווי ההזנה (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח הפרויקט.</p>	
<p>6.13 תוכנית הסדרת שטח</p>	<p>6.13</p>
<p>שטח התארגנות: 1. שטחי ההתארגנות ייקבעו מראש ויגודרו. 2. כל שימושי ההתארגנות יהיה אך ורק בתחום השטח המגודר. 3. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p>	
<p>6.14 תשתיות</p>	<p>6.14</p>
<p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. כל קווי ומתקני התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח הפרויקט. 3. תשתיות הנדרשות לפיתוח מגרשי המגורים יבוצעו בתחום המגרשים בתת הקרקע. 4. לא יאושר חיבור ביוב ישירות מתקרת המרתף לשוחת הביוב העירונית. 5. שידרוג מערכות תשתית מים, ביוב וניקוז, יבטיח מתן מענה לפיתוח המוצע כמפורט בנספחי המים, הביוב וניהול הנגר של תכנית זו. 6. פתרון קצה לביוב מתקן השפד"ן. 7. קליטת בקשה, לרבות עבודות לפיתוח תשתיות, בתחום רדיוסי המגן של קידוח חולון 20, הממוקם בתא שטח 280, תהיה בתיאום עם משרד הבריאות. 8. יש לשמור על דרכי גישה למתקן קידוח מקורות. 9. תנאי להיתר בניה בקרבת קידוח מקורות לפני כל עבודת בניה ופיתוח יהיה תיאום עם מקורות והתייחסות לניקוז הקידוח בהתאם לתמא/1. תיאום הפעלה של גנרטור חירום. 10. תנאי למתן היתר למבנה המגורים ומוסדות הציבור בתאי שטח 142, 404, 1201 הסמוכים לקידוח מקורות בתא שטח 280 יהיה הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס למקורות הרעש מקידוח מקורות. הפתרונות למניעת מטרדי רעש יתואמו עם מקורות. 11. אנרגיה: תכנית עיצוב האדריכלי לכל מתחם תבחן את הטכנולוגיות הבאות או לחלופין יוצעו מערכות טכנולוגיות אחרות: א. שילוב מערכת פוטו-וולטאית על גגות הבניינים או טכנולוגיה אחרת להפקת אנרגיה מתחדשת. ב. בחניון תתאפשר הקמת תשתיות לעמדות טעינה לכלי רכב חשמלי, בהתאם למדיניות העירייה, ויוקצו חדרי השנאה בהיקף הנדרש. ג. כתלות בקידום תשתית הגז הטבעי האזורית, בחינת ישימות חיבור המתחם לרשת הגז</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

תשתיות	6.14
<p>הטבעי.</p> <p>ד.הקמת תחנות משנה במבני התעסוקה תיבחן לעת הוצאת ההיתר, מסמך סביבתי יוכן במידת הצורך בהתאם לתוצאות הבחינה.</p> <p>12.גז טבעי:</p> <p>א.העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.</p> <p>אם נדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ב.כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג.מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1.מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1.1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>1.2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ד.לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ועירוני מעורב אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ה.על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ו.עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.15
<p>בטיחות טיסה:</p> <p>א) תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב) תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג) לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש לתאם עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.</p> <p>ד) למבנים מעל גובה 91 מ' מעל פני השטח נדרש סימון המבנים בסימון לילה לפי התקן הישראלי לסימון מכשולי טיסה.</p> <p>ה) גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. ככל שנדרשת חריגה מגובה זה לצורך הקמת מנופים ועגורנים יש צורך באישור משרד הביטחון.</p>	
הריסות ופינויים	6.16
<p>כל המבנים, הגדרות, המדרגות, הפרגולות וחריגות הבנייה בתחומי מתחמי הפינוי-בינוי, למעט מבני ציבור, מיועדים להריסה. בתקופת הביניים עד מימוש התכנית בפועל, במבנים בהיתר המיועדים להריסה, יותר המשך שימוש לפי כל דין.</p>	
הוראות בזמן בניה	6.17
<p>1.בהתאם לסעיף 63(8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ביצוע החפירה והדיפון, מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה. העוגנים יכללו בבקשה להיתר ובחישובים סטטיים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

6.17 הוראות בזמן בניה	
<p>המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת-קרקעיות (פרטיות/ציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.</p> <p>2. ככל שתידרש החדרת עוגנים לתחום התת"ל יידרש אישור הרשות המוסמכת.</p> <p>3. ככל שהעוגנים חודרים לתחום מגרש גובל שאינו במתחם המבקש, יחויב פרסום לפי סעיף 149 לחוק.</p>	

6.18 בטחון ובטיחות	
<p>תותר הוצאת היתרים לנושאי ביטחון, בטיחות ונגישות הפתרונות המוצעים יהיו בתחום קו הבניין על פי התכנית המאושרת טרם אישור תכנית זו.</p>	

6.19 הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות	
<p>1. בתוך המגרשים הציבוריים בתחום המסומן "הנחיות מיוחדות" יותר מעבר תת קרקעי לכלי רכב לטובת חיבור חניונים של תאי שטח 1200 עם 1201 ותאי שטח 290 עם 291.</p> <p>2. מיקום המעבר ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>3. מיקום המעבר לרכב ייקבע כך שלא יפגע בעצים המסומנים לשימור. רוחב המעבר לכלי הרכב יהיה עד 6.6 מ'.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש	<p>1. צומת הרחובות ה' באייר / קפלן ירומזר לעת מימוש מתחמים ממערב לקוגל (מתחמים 5, 6, 7, 8, 9).</p>

7.2 מימוש התכנית

מימוש מלא או בשלבים יהיה תוך 15 שנים מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 92