

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-1024231

ח/מק/220 שנקר 10-14 התחדשות עירונית



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הפרויקט ממוקם ברחוב ראשי במפגש עם ציר הולכי רגל מזרח מערב, המקשר בין תיאטרון חולון לגן החתולה ולשכונת אגרובנק.  
תכנית להתחדשות עירונית אשר כוללת פינוי בינוי של בניין מגורים בן 4 קומות, התכנית מיטיבה את המרחב הציבורי ומחזקת את רשת הולכי הרגל העירונית. התכנית כוללת 4 מבני מגורים חדשים בני 10 קומות, שטחים מבוניים לצרכי ציבור בקומת הקרקע ומרחב ציבורי פתוח איכותי.  
התכנית קובעת הגדלת זכויות בניה, מס' הקומות, מס' היחיד והוראות בינוי עיצוב ופיתוח תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, מבנה ציבור ובניה ירוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

ח/מק/220 שנקר 10-14 התחדשות עירונית

505-1024231

מספר התכנית

4.130 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62א (א 2) (1)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	179029
קואורדינאטה Y	659378

**1.5.2 תיאור מקום**

הפרוייקט ממוקם בין רחוב שנקר ושצ"פ גן החתולה ממזרח לגן שומרון ממערב

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	שנקר	10	
חולון	שנקר	14	
חולון	שנקר	12	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7165	מוסדר	חלק	113, 119	

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 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
ח /1	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח /1 . הוראות תכנית ח /1 תחולנה על תכנית זו.	596			23/04/1958
ח /1 /15	שינוי		4644	3571		17/05/1998
ח /1 /23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח /1 /23 ממשיכות לחול.	5824	3637		26/06/2008
ח /1 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח /1 /4 ממשיכות לחול.	2829	2351		24/06/1982
ח /1 /8	שינוי		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 /מק /392 /ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח /מק /392 . ד. הוראות תכנית ח /מק /392 ד תחולנה על תכנית זו.	4675			01/09/1998
ח /138	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח /138 . הוראות תכנית ח /138 תחולנה על תכנית זו.	1369			22/06/1967
ח /392 /א	שינוי		3961	1370		09/01/1992
ח /73	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח /73 ממשיכות לחול.	0			28/12/1961

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שחף זית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שחף זית		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 50 07/11/2022	דורון יזכרוביץ	06/11/2022	9		מנחה	חוות דעת כלכלית
לא		09: 42 27/03/2022	שמעון צוק	20/12/2021	20		מנחה	ניקוז
לא		15: 18 08/03/2022	עמית רידר	16/01/2022	21		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 26 09/01/2022	שובל סימון	06/01/2022	20		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא		01: 03 22/11/2022	שחף זית	10/03/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 47 27/11/2022	שמעון צוק	20/12/2021	1	1: 100	מנחה	ניקוז
לא		00: 49 22/11/2022	נתנאל בלוקא	10/03/2022		1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		00: 46 22/11/2022	דותן כהן	11/01/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		00: 46 22/11/2022	מסארוה חוסאם	20/12/2021	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה - חולון	חולון	ויצמן	58	03-5011111	03-5027486	tomerl@holon.mun.il
	פרטי	נדלן בעיר קרסו (1)	5150265 08		תל אביב- יפו			03-6381103		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ריבל 24 תל אביב.

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נדלן בעיר קרסו	5150265 08		תחום שיפוט מחוזי/ גלילי - מחוז תל אביב		(1)	03-6381103		dantur@carasso.co.i

(1) כתובת: ריבל 24 תל אביב.

## 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	שחף זית		זית לב אדריכלים	תל אביב- יפו	דיצה		074-7014693		shachaf@ztlv.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 47תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ פיתוח	אדריכל	נתנאל בלוקא	37898		כפר סבא	(1)		09-7668884		nati@baluka.co.il
יועץ חברתי	יועץ	הרברטו וינטר		אמנת ניהול מערכות בע"מ	תל אביב- יפו	(2)				wheriberto@amanet.co.il
מודד	מודד	מסארוה חוסאם	894		טייבה	(3)		09-7990140		
כלכלן	יועץ כלכלי	דורון יזכירוביץ	418177	BFKS & CO	רמת גן	(4)		03-7553111		
מהנדס תנועה	מהנדס	דותן כהן	12363071		חיפה	(5)		03-6363500		
סביבה	יועץ	שובל סימון		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	(6)		03-7369972		office@amphibio.co.il
הידרולג	יועץ	שמעון צוק			פתח תקוה	(7)		03-5739754		
אגרונום	אגרונום	עמית רידר			יתד	(8)		052-5635670		ofek.rto@gmail.com

(1) כתובת: ויצמן 125, כפר סבא.

(2) כתובת: רחוב הברזל 34, רמת החייל, תל אביב.

(3) כתובת: רחוב אלהורוד, טייבה.

(4) כתובת: מגדל ב.ס.ר 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן.

(5) כתובת: יבנה 3 חיפה.

(6) כתובת: בית זיוה, רח' היסמין 1, סמינר אפעל, ת.ד. 9108, רמת אפעל, רמת גן, 52190.

(7) כתובת: נבטים 10, פתח תקוה.

(8) כתובת: הארזים 18, מושב יתד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



**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 מיני' 50 מ"ר ומקסי' 72 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).
מרפסת	שטח חוץ המוצמד לדירה - זיזי (גוזזטרא) או גובל בשניים או שלושה קירות.
מרתף	קומת המרתף העליונה תהיה במפלס גן השומרון הגובל ממערב וחזיתה המערבית תהיה נגישה ופתוחה לשימוש הדיירים.

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 הכוללת הריסת מבנה קיים לטובת הקמת ארבעה מבני מגורים חדשים בני 10 קומות, שטחים מבוניים לצרכי ציבור, פיתוח שצ"פ, מעברים לטובת הציבור ומרתף משותף.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת הוראות להריסת בנין מגורים קיים ובו 46 יח"ד במסגרת תכנית פינוי בינוי.
- קביעת זכויות והוראות בניה להקמת 4 מבני מגורים, ושטחים מבוניים לצורכי ציבור בקומת הקרקע.
- קביעת גובה ומספר קומות.
- קביעת מספר יח"ד.
- קביעת הוראות בינוי, קווי בניין, ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות בעניין זיקת הנאה להולכי רגל ולכלי רכב ורישום שטחים ציבוריים.
- קביעת הוראות פיתוח לשטחים הפתוחים.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הוראות לניהול מי נגר.
- קביעת תנאים להגשת והוצאת היתרי בנייה לרבות הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ומתן אישור איכלוס.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	2,990	72.40
שטח ציבורי פתוח	1,140	27.60
סה"כ	4,130	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,983.59	72.17
שטח ציבורי פתוח	1,150.4	27.83
סה"כ	4,133.99	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים: דירות, מבואות, מתקני עזר, חדרי אופניים ועגלות, חללים טכניים כגון: פירי תקשורת ותשתיות.</p> <p>2. רצפות לצרכי ציבור: פנאי, רווחה, חינוך, משרדי עירייה לשרות התושבים, תרבות וקהילה.</p> <p>3. מרתפים: חניה, חדרים טכניים, חדר שנאים, חדרי אשפה ואחסנה. תותר אחסנה בכל קומות המרתף.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-3.8 מ' בין פני הריצוף לתחתית תקרת הבטון שמעליו.</p> <p>2. גובה קומת מגורים טיפוסית מ-2.7 מ' עד 3.5 מ' בין פני הריצוף לתחתית תקרת הבטון שמעליו.</p> <p>3. בקומת הקרקע של בנין A יוקצו רצפות לצרכי ציבור בשטח עיקרי נטו שלא יפחת מ-230 מ"ר. לרצפות לצרכי ציבור תוצמד גינה בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובשטח מיני שלא יפחת מ-210 מ"ר. בגינה המוצמדת יישתלו עצים במקום עצים 1, 2 לכריתה.</p> <p>4. בקומת הקרקע תותר הקמת מצללה ו/או קירוי מלא מעל חצרות כיתות הגן בבנין A לבין שטח חצר דירת הגן בבנין B.</p> <p>5. שטח מרפסת מקסימלית 14 מ"ר ליחיד.</p> <p>6. כל המרפסות יהיו זיזיות, לא תותרנה מרפסות זיזיות בקומת הגג.</p> <p>7. תותרנה מרפסות התחומות בין 3 קירות.</p> <p>8. מרווח צידי בתחום התכנית לא יפחת מ-6 מטרים.</p> <p>9. 30% דירות קטנות לפי הגדרתן בסעיף 1.9.</p> <p>10. תותר הקמת קומה טכנית חלקית מעל לקומת המגורים העליונה שתכלול מערכות סולריות, חדרי מעליות, מתקני מיזוג אויר, מיכלי מים וכיוב'. קומת הגג הטכנית החלקית אינה נמנית במניין הקומות בטבלה 5.</p> <p>11. כל המתקנים יוסתרו במלואם ע"י מעקות בנויים. הגגות יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות רעפים או גגות משופעים</p> <p>12. נסיגה בקומת הגג תהיה לכל הפחות 2 מטר.</p> <p>13. לא יותרו פרגולות במרפסות מלבד בקומת הגג. בקשה להיתר בניה תכלול פירוט מלא של הפרגולות.</p> <p>14. חללים טכניים כגון חדרי אשפה, פירי תקשורת ותשתיות, ומלבד צובר גז, ייבנו במסגרת תכנית המבנים או יוטמעו בפיתוח באופן מוצנע ויאושרו במסגרת תכנית עיצוב.</p> <p>15. במידה וייבנו גני ילדים תידרש הפרדה בכניסות בין גני הילדים למגורים</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. בקומות המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור.</p> <p>2. מפלס פני המרתף לא יגבה מפני מפלס הפיתוח בחזית מזרח ובין הבניינים.</p> <p>3. קווי בנין למרתפים - קווי בנין למרתפים - תותר בניית קומות מרתף עד לקו בנין 0 בכפוף</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>לעמידה בהנחיות המפורטות בסעיף 6.4 - לעניין ניהול מי נגר.</p> <p>4. פתחי יציאת האוויר מהמרתף לא יופנו לרחוב הגובל במגרש, כן לא יותר אוורור מרתפים לכיוון השטחים הציבוריים (כולל השטחים שבזיקת הנאה לציבור).</p> <p>5. תקרת המרתף העליון תתוכנן ללא הגבהות במרחב הציבורי ותאפשר בית גידול רציף לעצים בעומק שלא יפחת מ-1.2 מ'.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש.</p> <p>2. פתחי האוורור יוצמדו למבנה או יוטמעו בפיתוח ויתוכננו עפ"י התקן התקף כך שלא יופנו למרחב הציבורי.</p> <p>3. החניות הציבוריות בהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר תירשמנה על שם עיריית חולון.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין.</p> <p>2. קווי הבניין בנספח הבינוי כוללים את המרפסות.</p> <p>3. כל שינוי בעניין קווי בניין יחשב סטייה ניכרת.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן כזיקת הנאה להולכי רגל בשטח 450 מ"ר מינימום, יהיה פתוח כל העת לציבור והינו המשכי לרחובות ולשצ"פ.</p> <p>2. ניתן לשנות את מיקום זיקת הנאה בהתאם להעמדה סופית של המבנים שייקבע בתכנית העיצוב של המבנים ומלבד שלא יפחת מהשטח המצויין בסעיף 1.</p> <p>3. בזיקת הנאה להולכי רגל לא יוקמו גדרות או מכשולים מכל סוג שהוא.</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. לרצפות לצרכי ציבור בבנין A תוצמד חצר בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובשטח של כ- 210 מ"ר מינימלי.</p> <p>2. תתוכנן הפרדה מקסימלית בבינוי ובפיתוח בין החצר של הרצפות לצרכי ציבור לבין חצר המגורים.</p> <p>3. פיתוח החצר המוצמדת לרצפות לצרכי הציבור הינו תנאי לתעודת האכלוס.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. גינון ופיתוח, מצללות, מתקני משחק, ריהוט גן, שבילים, שבילי אופניים, גישה לרכב חירום, תברואה ומתקני ניהול ניהול נגר.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>



שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>1. בשטח המסומן כשטח ציבורי פתוח יותר מעבר חופשי להולכי רגל. 2. השצ"פ יפותח בהמשך רציף לשטחים המסומנים כזיקת הנאה להולכי רגל. 3. יתאפשר מעבר לכלי רכב בשצ"פ לטובת רכב תחזוקה וחירום.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(2)	0	2.7	4	10	40	56	168	27130	10170 (1)	100	4305	12555	2990	1	מגורים ד'	מגורים ד'	
								260			(5) 30	(4) 230			מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
								65	27390	10170	100	4335	12785	2990	סה"כ		מגורים ד'



אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (2)				
2016 (3)			1	מגורים ד'	מגורים ד'
				מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
		סה"כ			מגורים ד'

תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**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:**

- שטח העיקרי מתחת לכניסה הקובעת בקומת המרתף העליונה בחזית מערבית ישמש לטובת מועדון הדיירים.
- 30% דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 72 מ"ר (עיקרי+שרות)
- לא יותר לנייד שטח שרות לעיקרי.
- שטח מרפסות ממוצע היינו 12 מ"ר ומקסי' 14 ליח"ד.
- מעבר לשטחים המופיעים בטבלה לעיל יותרו שטחים מקורים בקומת הקרקע ופרגולות ו/או גגונים : מעל חצר רצפות לצרכי ציבור יותר קירוי בשטח של 210 מ"ר ומעל חצר דירת הגן.
- ותר פרגולה בקומת הגג ובמרפסות של הקומה העליונה מתחת לקומת הגג.

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

- הערה לשטחי שירות במרתפים, עבור קומות המרתף תותר בניה עד לקו בניין 0 ועד 100% מתכסית החלקה ובכפוף לעמידה בתמ"א 1 ובתקנות הניקוז.
- ראה תשריט עבור קווי בניין. נסיגה בקומת הגג תהיה 2 מ' ממזרח ומערב.
- לא ניתן לנייד שטחי מרפסות.
- מינימום שטח ללא שטחים נלווים.
- שטח השירות כולל פתרון מיגון ממ"מ.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**6. הוראות נוספות**

	<b>6.1 חניה</b>	<b>6.1</b>
	<p>1. הסדרי התנועה והחנייה, יהיו באישור אגף התנועה בעיריית חולון.  2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p>	
	<b>6.2 איכות הסביבה</b>	<b>6.2</b>
	<p>א. תנאים לשלב תחילת עבודות:</p> <p>1. יש להגיש תחשיב כמויות פסולת + הסכם התקשרות להטמנה או מחזור.  2. יש להגיש תחשיב כמויות עפר + יעד פינוי והסכם התקשרות.  3. טרם ביצוע עבודות ההקמה, יוגש לאישור הוועדה המקומית מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו למניעת מטרדים.  4. אישור מכון התעדה על תכנון מבנה בהתאם לת"י 5281 (אישור שלב א').</p> <p>ג. תנאים למתן תעודת גמר:</p> <p>1. אישור מכון התעדה על עמידה בתקן ת"י 5281 (אישור שלב ב').  2. בתום הבנייה, לקראת אישור תעודת גמר יש להגיש ליחידה הסביבתית את המסמכים הבאים:</p> <p>א. תוצאות בדיקת גז ראדון במרחבים המוגנים בקומות הקרקע. מהות הבדיקה תהיה לטווח קצר.  ב. תוצאות בדיקת קרינה אלקטרומגנטית ELF עבור ארונות חשמל לרבות כל המרכיבים החשמליים של המערכות.  ג. אישור התקנת אמצעים למיתון מטרדי רעש כפי שפורטו בנספח הסביבתי.  ד. אישור פינוי פסולת הבניין לאתר מוסמך.</p>	
	<b>6.3 בניה ירוקה</b>	<b>6.3</b>
	<p>1. הבניה תעשה בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה לפחות ברמת כוכב אחד או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית במידה ודרישותיה עולות על כוכב אחד בעת הוצאת היתר בניה.  2. המבנים בתכנית יעמדו בתנאי ת"י 5281 לבניה ירוקה.</p>	
	<b>6.4 ניהול מי נגר</b>	<b>6.4</b>
	<p>1. נפח נדרש לטיפול על פי תמ"א 1, לפי עובי גשם יומי של כ-150 מ"מ/יום ובהתאם למקדמי הנגר ע"פ התכנון האדריכלי המפורט.  2. יש להקצות איזורים לטיפול במי גשמים אשר בהם יותקנו מערכות המשלבות שוחות/מאגרי השהיה, קידוחי החדרה ו/או ארגזי חלחול לקליטת מי הנגר משטחי הגגות ופתרונות ירוקים למיתון, השהיה וחלחול מי גשמים במרחב העירוני.  3. קווים גרביטציוניים להוצאת עודפים לניקוז העירוני במקרים של סופות קיצון יתוכנן במפלסי הגלישה.  4. יש ליצור קו רכס בתחילת רמפות ירידת הרכבים למרתפים ע"מ למנוע זרימה של מים מהרחוב לעבר המרתף.  5. ניהול מי הנגר יבוצע בהתאם לתמ"א 1 ע"י קליטה מירבית של מי הנגר והפנייתם למערכות השהיה, חלחול והחדרה בתחום המגרשים כמפורט בנספח הניקוז של תכנית זו ועל פי הנחיות העירייה.  6. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב ויש להרחיק ככל הניתן בורות חלחול מתשתיות ביוב וניקוז.</p>	



	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.4</b>
	7. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני.	
	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים 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 ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</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 מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</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. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>6. שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים בזיקת הנאה לציבור :</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p>	<b>6.5</b>
	<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.6</b>
	1. כל שינוי מקווי בניין יהווה סטיה ניכרת	
	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.7</b>
	1. רישום שטחים ציבוריים - מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.	

6.8

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

תנאי למתן היתר איכלוס יהיה:

1. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם.
2. מסירה ורישום השטחים הציבוריים.
3. רישום זיקות ההנאה.
4. פיתוח השצ"פ במלואו בהתאם להסכם שיחתם בין היזם לעיריית חולון.

6.9

**תשתיות**

1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, ביוב, מים, תקשורת, גז טבעי בלחץ נמוך מאד ואחרות תהיינה תת קרקעיות. זאת למעט תשתיות המחייבות מופע עילי כדוגמת עמודי תאורה. ככל שלא ניתן להטמין תשתית בתת הקרקע, עליה להשתלב עם שימושים אחרים כחלק מהמבנה או במבנה סגור נפרד, לא להוות מטרד לסביבה ולא להטיל מגבלות על הסביבה. תכסית מתקן תשתית, ככל שתידרש, לא תחרוג מתכסית מקסימלית מותרת (על ובתת הקרקע).
2. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים. יותרו שנאים תת קרקעיים בלבד.
3. היתר בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח ומתקן חשמל קיים או מתוכנן, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים.

6.10

**זיקת הנאה**

1. 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, יפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל. במידה שחזית הבניין בקומת הקרקע תיסוג מקו הבניין יגדל בהתאם תחום זיקת ההנאה. תחזוקת שטח זה הינה באחריות עיריית חולון בהתאם להסכם שיחתם במסגרת היתר הבניה ובו תפורט עלות תחזוקת השטח ע"ת היזם.
  2. שטח מינימלי של זיקת הנאה יהיה 450 מ"ר.
  3. תירשם זיקת הנאה למעבר רכב עבור מעבר ברמפה ומקומות חניה עבור השימוש למבנים ומוסדות ציבור כמסומן בתשריט.
- זיקת הנאה לרכב תחול בשטחים הבאים:
- א. רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי.
  - ב. חניות עבור רצפות לצרכי ציבור והגישה אליהם.

6.11

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להגשת היתר בניה בשטח התכנית הינו הגשת תכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 250:1 ואישור ע"י מה"ע או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
- א. העמדת מבנים, קביעת מיקומו של השטח המבונה לצרכי ציבור, כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת הפרש גובה מירבי בין מפלס הכניסה לבין מפלס הרחוב, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות, גובה מינימום לפתחים, חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל גובה קומת מסחר וקומה ציבורית) ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי הרגל, התייחסות למרפסות, מצללות, מיקום ושטח הפרגולות כחלק מהתכנון הכולל של הבניין 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

6.11

**תנאים למתן היתרי בניה**

עצים, פיתוח זיקות ההנאה, פתרון החדרת והשהיית נגר עילי, מערכות אוורור מרתפים, פירי תקשורת ותשתיות וכיוב', רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.

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 ויוסותרו 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. לא יותרו תוספת פרגולות בהיתר נפרד לאחר טופס אכלוס.

י. תכנית העיצוב תגבר על ההנחיות המרחביות הכלל עירוניות במקרה של סתירה בין המסמכים.

יא. תנאי לאישור תוכנית העיצוב הינו חתימת על הסכם מפורט בין יזם התוכנית לעיריית חולון שכולל התייחסות לרצפות לצרכי ציבור, שצ"פ, זיקות הנאה לציבור ותחזוקת שטחים פתוחים.

6.12

**הריסות ופינויים**

1. הבניינים המסומנים בקו הצהוב מרוסק הינם בניינים להריסה. הבניינים ייהרסו בהתאם למסומן בתשריט, בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות בנושא פינוי פסולת בניין.

.7

**ביצוע התכנית**

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מאישור תכנית זו