

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0988105

ח/מק/219 ההסתדרות 143-145



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

תכנית להתחדשות עירונית בצומת הרחובות ההסתדרות ורחוב גאולים. התכנית מאפשרת הריסת שני מבני מגורים בעלי 34 יח"ד, ובניית שני מבני מגורים בגובה של עד 10 קומות כולל חזית פעילה לרחוב ההסתדרות כולל פינת רחוב גאולים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ח/מק/219 ההסתדרות 143-145	שם התכנית ומספר התכנית	
מספר התכנית	מספר התכנית	
505-0988105	שטח התכנית	1.2
2.426 דונם	סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
מקומית	לפי סעיף בחוק	
62א (א 2) (1)	היתרים או הרשאות	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה	
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	179802
קואורדינאטה Y	658122

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בפינת רחובות הגפן, גאולים, ההסתדרות

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
	143	ההסתדרות	חולון
	145	ההסתדרות	חולון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6020	מוסדר	חלק	685-686	

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 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
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
15/04/2010		2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
23/04/1958			596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 1
20/06/2002		2990	5087	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 14 / א ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 1 / 14 / א
17/05/1998		3571	4644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 15 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 1 / 15
06/01/1966			1252	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 1 / 2
26/06/2008		3637	5824	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 23 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 1 / 23
24/06/1982		2351	2829	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 4	שינוי	ח/ 1 / 4

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
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 / 66	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 66 ממשיכות לחול.	0			19/02/1959



תכנין זמין
מונה הדפסה 42



תכנין זמין
מונה הדפסה 42



תכנין זמין
מונה הדפסה 42

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהוד כרמיל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהוד כרמיל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאות ואיזון	09: 35 18/12/2022	משה ספיר	18/12/2022	19		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	דוח הידרולוג	17: 02 30/12/2021	יוחאי ברנאי בצלאל	30/12/2021	21		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	12: 51 05/07/2022	רז מיכלוביץ	26/06/2022	13		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תכנית סימון עצים	12: 50 05/07/2022	רז מיכלוביץ	26/06/2022	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	בדיקה שמאית כלכלית	09: 35 18/12/2022	משה ספיר	12/07/2022	31		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי מנחה	12: 49 05/07/2022	אהוד כרמיל	26/06/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח	12: 48 05/07/2022	נתי בלוקא	26/06/2022	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	12: 48 05/07/2022	יורם בש	26/06/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תכנית תשתיות	16: 58 17/01/2022	מיכאל הלמן	17/01/2022	1	1: 100	מנחה	תשתיות
לא	נספח מצב מאושר	18: 16 12/03/2022	אהוד כרמיל	12/03/2022	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
מגיש	פרטי	אייל בהרי		בהרי סוהו חולון בע"מ	בני ברק	כנרת	5	03-6569916	03-6569916	sasi@bahari.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אייל בהרי		בהרי סוהו חולון בע"מ	בני ברק	כנרת	5	03-6569916	03-6569916	sasi@bahari.co.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	אהוד כרמיל	105960		תל אביב- יפו	חפץ חיים		03-6497763		Office@carmil-arch.com
הנדסאי נוף	יועץ נופי	נתי בלוקא		נ.בלוקא אדריכלות נוף בע"מ	כפר סבא	ויצמן	125	052-8515229		nati@baluka.co.il
הידרולוג	יועץ	יוחאי ברנאי בצלאל		מרפיר פרוייקטים	כפר ידידיה	המייסדים	7	054-3188381		office@merphir.com
מהנדס	יועץ תחבורה	יורם בש	37832	יורם בש הנדסת כבישים, תנועה ותחבורה בע"מ	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7329892	yoram@y-basch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991	ת.גב גבארה הנדסה ומדידות בע"מ	טייבה	(1)		050-6349002	050-6349002	tgb@012.net.i
יועץ תברואה	יועץ	מיכאל הלמן	70994	הלמן מהנדסים יועצים בע"מ	בני ברק	הקישון	10	03-6162495		michael@hel man.co.il
הנדסאי נוף	אגרונים	רז מיכלוביץ		רז מיכלוביץ	רחובות	שד מקס ואמפרו שיין (2)	1			decoraz@gm ail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	משה ספיר	630	משה ספיר - שמאות מקרקעין בע"מ	פתח תקוה	יטקובסקי אחים	37	03-9233115	077-3233115	msapir67@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד 1768 טייבה.

(2) כתובת: מקס ואמפרו שיין 1.



מנהל הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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 בשטח של עד 65 מ"ר (עיקרי+ממ"ד)
מספר קומות מרבי	מספר קומות הבניין כולל קומת קרקע וקומות חלקיות לא כולל מתקנים על הגג
מרווח קדמי	המרווח שבין גבול המגרש לחזית הבניין בקומת הקרקע.
קו בניין עילי	קו בניין בקומות א ומעלה
קו בניין קדמי	קו בניין בקומת הקרקע

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**

התכנית להתחדשות עירונית המציעה הקמת שני מבני מגורים שכוללים חזית פעילה לרחוב ההסתדרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודי קרקע ושימושים.
2. קביעת הוראות להריסת מבני מגורים קיימים במסגרת תכנית פינוי בניין.
3. קביעת זכויות בנייה, קווי בנין, גובה ומספר קומות מקסימלי מעל ומתחת לקרקע.
4. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.
5. סימון חזית מסחרית.
6. קביעת הוראות בינוי למגרשי המגורים הכוללים חזית מסחרית וזיקת הנאה.
7. קביעת תמהיל יח"ד.
8. קביעת הוראות לשמירה, העתקה וכריתת עצים.
9. קביעת הוראות לנושאי סביבה וקיימות.
10. קביעת הוראות לניהול מי נגר.
11. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
12. קביעת תנאים להגשת והוצאת היתרי בניה לרבות הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ומתן אישור איכלוס.

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

		תאי שטח	יעוד
		201	מגורים ד'
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	201	
חזית מסחרית	מגורים ד'	201	
להריסה	מגורים ד'	201	
קו בנין עילי	מגורים ד'	201	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,426	אזור מגורים ד'
100	2,426	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,398.6	מגורים ד'
100	2,398.6	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. קומת הכניסה הקובעת : א. מגורים ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים, לובי כניסה וכ"ו, ג. שטחי שירות ד. חזית מסחרית, לרבות מסחר קמעונאי, חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית בחולון. 2. קומה מעל מפלס הכניסה הקובעת : א. מגורים ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין וכ"ו ג. שטחי שירות לטובת מגורים 3. קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת : א. חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחי אחסון, ותפעול למסחר ב. שטחי שירות כלליים כהגדרתם בחוק ג. שטחים משותפים לדיירי הבניין ד. שטחים המשמשים את העובדים בבניין ו/או דיירים בבניין לתחזוקתו</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש 2. תקן החניה יחושב בהתאם לתקן התקף לזמן אישור בתכנית</p>
ב	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. קומות המבנה א. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה מינימום 2.7 מ' ומקסימום 3.5 מ' בין פני הריצפה לפני הריצפה שבקומה מעליה. ב. גובה קומת המסחר לא יפחת מ 4.5 מטר בין פני הריצפה לפני הריצפה שבקומה מעליה. 2. המרחק בין המבנים במגרש לא יפחת מ 11.5 מטר בין המבנים עצמם, והמרחק בין מרפסות המבנים לא יפחת מ 7 מטר. 3. המרפסות יהיו בתחום קווי בניין. 4. יוקצו לפחות 20% יח"ד קטנות . 5. לא תותר הפניית דירות לרחוב במפלס הכניסה הקובעת. 6. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים 7. בקומת הגג תחויב נסיגה של לפחות 3 מטר מקו הבניין העיליי לכיוון רחובות ההסתדרות והגאולים. תחויב נסיגה של לפחות 2 מטר מקו הבניין העיליי לכיוון רחוב הגפן. 8. מפלסי הכניסות למבנים יהיו מתואמים עם מפלסי הפיתוח הגובלים בהם ויקבעו במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח. 9. תותר הקמת פרגולות בקרקע, בקומות ובגג. 10. חללים טכניים כגון חדרי אשפה, פירי תקשורת ותשתיות מלבד צובר גז וחדר שנאים, ייבנו</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>במסגרת מעטפת המבנים או יוטמעו בפיתוח באופן מוצנע ויאושרו במסגרת הבקשה להיתר .</p> <p>11. יותרו מרפסות התחומות בשני קירות ומעלה ומקורות מעל, ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות קווי הבניין המותרים על פי תכנית זו .</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. לא תותר הבלטה של מרתפי החניה מעל פני הקרקע בהתאם לתוכנית העיצוב ללא טיפול נופי מתאים.</p> <p>2. פתחי יציאת האוויר מהמרתף לא יופנו לרחוב .</p> <p>3. בשטח המגרש יהיו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בהתאם לסעיף 6.10.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. השטח המסומן כזיקת הנאה להולכי רגל יהיה פתוח כל העת לציבור עבור הולכי רגל , ויפותח כהמשך ישיר לרחוב בהיבטים של מפלסים, חומרי גמר, אופי הפיתוח וכו'.</p> <p>2. לא תותר הקמת גדר, מחסום או מכשול המונע מן הציבור שימוש חופשי בזיקת הנאה.</p> <p>3. יותרו חניונים, חדרים טכניים צובר גז וכד' בתת הקרקע מתחת לזיקת הנאה, תותר גישה לחדר שנאים חברת חשמל.</p> <p>4. בתחום זיקת הנאה יותרו עמודים לצורך הסדרת ארקדה. מלבד עמודים אלו לא יותרו אלמנטים קונסטרוקטיביים בתחום זיקת הנאה.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. חזית מסחרית תפנה לרחוב ההסתדרות ותכלול את הפינה עם רחוב גאולים כמסומן בתשריט</p> <p>2. תישמר הפרדה בין שימושי מגורים לשימוש המסחרי במבנה בהיבטים של כניסות להולכי רגל, מערכות ושטחי שירות. תתאפשר הפעלה נפרדת של שטחי המסחר ללא תלות בשטחי המגורים ותמנע ככל הניתן הפרעה בין השימושים השונים.</p> <p>3. אורך דופן החזית המסחרית לא יפחת מ 70% מסך אורך החזית המסומנת בתשריט.</p> <p>4. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל הניתן.</p> <p>5. בקומה המסחרית תותר הקמת קומת גלריה. קומה זו לא תחשב במניין הקומות אך שטחה יחשב במניין השטחים המפורטים בטבלה 5.</p> <p>6. מפלסי הכניסה למסחר יהיו בהמשך ישיר למפלסי פיתוח הרחוב ותואם למפלסי הפיתוח הגובל. מפלסים אלו יקבעו במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.</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	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט
(4) 1632	(3)			(3)	4	10 (2)	38 (1)	136	21250	8250	4200	8800	2426	201	מגורים ד'			
									375		75	300		201	מגורים ד'			

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:

- קווי בניין במפלס הכניסה הקובעת (ק.קרקע):
קדמי ההסתדרות - 7.5מ', קדמי גאולים - 5מ', קדמי הגפן - 4מ', צידי - 3מ'
- קווי בנין עיליים:
קדמי ההסתדרות - 3מ', קדמי גאולים - 3מ', קדמי הגפן - 2מ', צידי - 3מ'.
- שטחי קולונדה/פרגולות יהיו בנוסף לשטחים המותרים בטבלה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- לא כולל מבנים ומתקנים על הגג.
- ק.קרקע (כולל חזית מסחרית), 9 קומות + גג טכני.
- כמסומן בתשריט.
- יותר מרפסות עד 12 מ"ר בממוצע לדירה ומקסימום 14 מ"ר ליח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:
 א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250 ואישור ע"י מה"ע או מי מטעמו.
 תכנית העיצוב תגבר על ההנחיות המרחביות הכלל עירוניות במקרה של סתירה בין המסמכים.
 התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 (1) העמדת מבנים, כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת הפרש גובה מירבי בין מפלס הכניסה לבין מפלס הרחוב, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות, גובה מינימום לפתחים, חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל גובה קומת מסחר) ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי הרגל, התייחסות למרפסות, מצללות, מיקום ושטח הפרגולות כחלק מהתכנון הכולל של הבניין חומרי גמר וכדומה, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור התייחסות לשילוט בקומת הקרקע ותאורה.
 (2) תכנון פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, פיתוח זיקות ההנאה, פתרון החדרת והשהיית נגר עילי, מערכות אוורור מרתפים, פירי תקשורת ותשתיות וכיוב', רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.
 (3). התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות. גובה הקומות הטכניות ייקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
 (4). התוכנית תכלול התייחסות להסדרי תנועה
 (5) התוכנית תכלול נספח תשתיות בנושאי מים, ביוב, תיעול, וכו.
 (6) המתקנים הטכניים שימוקמו על הגגות יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.
 (7) 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.
 (8) חוות דעת מקדמית ועמידה בהנחיות תקן בניה ירוקה.
 ב. התייחסות לעצים כפי שסומנו בנספח עצים המצורף לתכנית זו, או לפי המצב בפועל בעת הגשת הבקשה להיתר לאחר ייעוץ מקצועי הולם ולפי הנחיה ואישור של פקיד יערות או גורם מוסמך אחר.
 2. תנאים לתחילת עבודות בניה:
 א. הסכם סופי בין הרשות המקומית ומגיש ההיתר בגין תחזוקת השטחים בזיקת ההנאה לציבור.
 ב. התחייבות לנושאי סביבה
 ג. ביצוע התקשורת עם אתר פסולת מורשה בעניין.

6.2

תנאים למתן תעודת גמר

1. רישום בלשכת המקרקעין
2. רישום זיקת הנאה בלשכת המקרקעין
3. לפי הצורך השלמת רישום תצ"ר

6.3

הוראות פיתוח

באזור המוגדר בתשריט כזיקת הנאה לרחוב ההסתדרות והגאולים, יתוכנן בית גידול רציף בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' נטו מעל המרתפים באזורים לא מבונים, לנטיעת עצי צל במגרש. יותרו קיטועים של קורות קונסטרוקטיביות של גג החניון על גבי משטח ישר/משופע

<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <p>בתיאום עם מערכות הניקוז של הבניין.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2. חניות פרטיות בתוך גבולות תאי השטח למגורים ובתת הקרקע בלבד. 3. רמפת כניסה לחניון פרטי תתחיל בקו הבניין הקדמי. בקטע המדרכה שבכניסה לחניון פרטי תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים. 4. תותר הקמת חניה תת קרקעית על כל שטח המגרש ובלבד שיוותרו 15% שטחי חלחול או שינתנו פתרונות חלחול בהתאם. לסעיף 6.10. 5. אוורור החניונים יתוכנן באופן אינטגרלי כחלק מהבניין ומעל קומת הקרקע ותוך התחשבות בתחזוקת מערכות האוורור. לא יותר אוורור החניונים ישירות אל הרחוב. 6. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וסמוך ככל הניתן למבואות המבנה. מס' מתקני הקשירה לאופנים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר הבניה אך לא יפחת מתקן החנייה התקף לרכב דו גלגלי. 7. בבנייני המגורים יש להקצות חדר לעגלות ולחניית אופניים בקרבת הכניסה, בקומת הקרקע או במרתף החנייה. 8. תותר זיקת הנאה למעבר רכבים למגרש גובל באמצעות רמפת ירידה לחניון משותפת.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 בניה ירוקה</p> <p>1. מבני המגורים יעמדו בתנאי ת"י 5281 לבניה ירוקה, ובהתאם למדיניות העירייה התקפה באותה עת. יש להתייחס למדיניות עמדות טעינה של העירייה התקפה באותה עת. 2. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה, הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף. 3. תנאי לקבלת היתר איכלוס הוא ביצוע המפרטים בפועל.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תשתיות</p> <p>1. מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. 2. ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של מט"ש העיר. 3. ניקוז - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חשמל</p> <p>ככל ונדרש הקמת חדרי שנאים ו/או תחנת טרנספורמציה פנימית ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת עם גרם מדרגות נפרד שהגישה אליו משטח פתוח וע"פ דרישות חברת חשמל.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 הריסות ופינויים</p> <p>1. המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו כתנאי למימוש התוכנית. 2. פינוי פסולת בנין ועודפי עפר: א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים. ב. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. ד. על הקבלן לנקוט באמצעים לצמצום אבק מדרכים ומעבודות עפר ע"י הרטבה במים</p>	<p>6.8</p>



6.8	הריסות ופינויים
	<p>ובחומרים מייצבים. אין להרטיב בתמלחות, בדלקים או בחומרים מזהמים אחרים.. תדירות ההרטבה תהיה כזו שתשמור על מניעת מטרדי אבק ויציבות הדרכים.</p>

6.9	איכות הסביבה
	<p>1. יש לקדם התייעלות אנרגטית ושימוש באנרגיה מתחדשת בתחומי התכנית. בתוכניות יוצגו פתרונות בתחום האנרגיה הכוללים מצד אחד ייצור אנרגיה חלופית ומצד שני מערכות ותכנון שצורך אנרגיה מועטה ככל שניתן, וכל זאת על מנת לשאוף לאיפוס אנרגטי בתחומי התכנית.</p> <p>2. בכל בקשה להיתר יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010" וה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה.</p> <p>3. קרינה אלקטרו מגנטית: תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>4. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים באיכות סניטרית בלבד למערכת הרשות.</p> <p>5. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.</p> <p>6. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור.</p> <p>7. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>8. השימושים המסחריים יאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמה, במטרה למנוע מטרד או הפרעה (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד')</p> <p>9. אוורור מרתפים-מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי לפי העניין, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי</p> <p>10. תבוצע הכנה לארובות ומנדפים ב-50% שטחי המסחר המיועדים לעסקי מזון, עד מעל גובה הגג העליון של המבנה.</p> <p>11. ביעודי קרקע מעורבי שימושים בהם מותרות גם תכליות למגורים, לא יותרו שימושים בעלי השפעה סביבתית מזיקה על מגורים ושימושים רגישים אחרים באזור, אלא אם הובטח מרחק סביר ואמצעים מתאימים לניטור, בקרה ומניעת מטרדים כאמור.</p>

6.10	ניהול מי נגר
	<p>1. ניהול הנגר ייעשה בהתאם לתמ"א 1 (חישוב נפחי האוגר הנדרש לטיפול ולחלחול או החדרה ע"פ מחשבון יעד אוגר 100% ללא הפחתה) ולתכנית האב לניקוז ותיעול של עיריית חולון, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. בשטחי המגרשים יהיו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרשים. השטחים החדירים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכו').</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירים אם יותקנו מתקני השהיה ו/או החדרה אשר יאפשרו את קליטת הנגר בתחומי המגרשים בנפח הנדרש. מוסד התכנון יהיה מוסמך לאפשר</p>

ניהול מי נגר	6.10
<p>גמישות זו בזמן אישור היתרי הבניה וזאת בהתאם לגמישות המופיעה בתמ"א 1.</p> <p>3. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרשים והשטחים הציבוריים באמצעים הנדסיים להשעיית מי נגר, כדוגמאת חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים וכד', כמפורט בנספח הניקוז של תכנית זו ועפ"י הנחיות העיריה המצורפות לנספח הניקוז או כפי שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>4. יש לשמור על הפרדה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז</p> <p>5. יש לשמור על כושר החדירות הטבעי של הקרקע בשטחים החדירים על ידי מניעת ערבוב חומרי בנייה ופסולת בזמן עבודות הפיתוח ומניעת הידוק הקרקע.</p> <p>6. באזורי חנייה ומשטחים מרוצפים יש להשתמש ככל שניתן בחומרי ריצוף פורזיביים חדירים.</p> <p>7. יש להפנות את הנגר הנוצר על גבי משטחים אטימים בשטח המגרש אל השטחים החדירים באמצעות צמ"גים, שיפועי המגרש ותעלות ניקוז.</p> <p>8. ניהול הנגר ייעשה בהתאם לתוכנית האב לניקוז ותיעול חולון התקפה לאותה עת.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>נספח העצים לתכנית :</p> <p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים".</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. 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>4. 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>5. 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</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.11
החקלאות	
איחוד וחלוקה	6.12
האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. האיחוד והחלוקה ירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתוכנית זו.	
חלוקה ו/ או רישום	6.13
לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי ובעת רישום החלקות אצל רשם המקרקעין תרשם הערה, לפי 27 לתקנון המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, כי השטחים המסומנים בתשריט כזיקות הנאה להולכי רגל על גבי מגרשים ביעוד מגורים ישמשו כשטחים פתוחים עבור כלל הציבור.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42