

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0867267

ח/מק/208 - התחדשות עירונית - החצב התותחנים

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית להתחדשות ח/מק/208 ממוקמת בחלקה הצפוני של שכונת תל גיבורים בחולון וגובלת בנתיבי איילון. התכנית ממוקמת בין רחובות אצ"ל מצפון, המצודה מדרום, החצב ממזרח ונתיבי איילון ממערב, וסמוכה לתחנת מטרו מתוכננת של קו M2.

התכנית מחולקת לשני מתחמים - במתחם המזרחי ברחוב החצב ישנן 36 יחידות דיור במצב הקיים ב-3 מבני גן - גג. במתחם המערבי ברחוב התותחנים ישנן 90 יחידות דיור במצב הקיים ב-5 מבני שיכון.

זוהי תכנית התחדשות עירונית במתכונת של "פינוי-בינוי" הכוללת הנחיות להריסתם של שמונת המבנים הקיימים והקמתם של מבנים חדשים בצורת בלוק היקפי פתוח אשר במרכזו שצ"פ קיים שהתכנון מרחיב ומפתח. הבלוק מתחבר לרשת ההליכה השכונתית בצירי צפון-דרום ומזרח-מערב ויוצר מגוון מרחבים ציבוריים פתוחים בתוכו, בעלי מאפיינים פיזיים ונופיים שונים ושימושים מגוונים.

התכנון משנה את מערך התנועה על ידי פריצת דרכים חדשות והסטת כביש מקומי מערבה ובכך מרחיק את הבינוי המוצע מנתיבי איילון ויוצר בלוק עירוני שלם לטובת הולכי הרגל, ללא חציית רכבים. התכנון מציע מרחב עירוני, מגוון, הליכתי ומעורב שימושים. טיפולוגיית הבינוי המוצעת כוללת שילוב של בינוי נמוך ומרקמי עם דפנות רחוב רציפות ופעילות, ומעליהן בנייה לגובה בתמהיל דיור מגוון. כמו כן, התכנית מוסיפה שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים ושטחי מסחר לרווחת תושבי השכונה ומציעה המשכיות למערך השבילים להולכי רגל ולאופניים בשכונה.

התכנית תואמת לתכנית המדיניות לשכונת תל גיבורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ח/מק/208 - התחדשות עירונית - החצב התותחנים

ומספר התכנית

מספר התכנית 505-0867267

1.2 שטח התכנית 28.903 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א 2) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה 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	177567
קואורדינאטה Y	660024

1.5.2 תיאור מקום

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
	2	החצב	חולון
	6	החצב	חולון
	4	החצב	חולון
	23	התותחנים	חולון
	21	התותחנים	חולון
	19	התותחנים	חולון
	25	התותחנים	חולון
	27	התותחנים	חולון

תל גיבורים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
85		חלק	מוסדר	6995
225, 315	107-112, 226-229, 231-235	חלק	מוסדר	6997
148	144	חלק	מוסדר	7058
	136	חלק	מוסדר	7059

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 10 / ד / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	6189	2086		17/01/2011
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362		26/08/1976
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
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/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 ממשיכות לחול.	596			23/04/1958
ח/ 1 / 15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 15 ממשיכות לחול.	4644	3571		17/05/1998
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 / 26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/26	6995	3784		23/02/2015

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		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 / 133	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 133 ממשיכות לחול.	2181			01/01/1976
ח / 167	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 167 ממשיכות לחול.	1609			05/03/1970
ח / 167 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 167 / א ממשיכות לחול.	2228			17/06/1976
ח / 258	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 258 ממשיכות לחול.	2209			01/04/1976
ח / 394	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 394 ממשיכות לחול.	3848	1346		28/02/1991
ח / 246	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 246 ממשיכות לחול.	2230			24/06/1976
ח / 258 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 258 / א ממשיכות לחול.	3579			28/08/1988



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל יוקלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל יוקלה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 41 16/04/2023	מיכל יוקלה	16/04/2023	2	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף	16: 19 16/04/2023	שחר צור	16/04/2023	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	10: 59 16/04/2023	אליה בן שבת	16/04/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח שלביות	14: 40 16/04/2023	מיכל יוקלה	16/04/2023	1	1: 500	מנחה	מתחמי תכנון
לא	נספח עצים - תשריט מחייב לעניין סימון וקטלוג העצים בתוך תחומי הקו הכחול, בהתאם לסקר העצים המילולי.	10: 48 16/04/2023	נועם ביבי	16/04/2023	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר וחוו"ד עצים	16: 18 14/06/2022	נועם ביבי	07/06/2022	79		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סביבתי (איכות אוויר, קרינה ומיקרו אקלים)	16: 53 23/02/2022	רן קליק	01/11/2021	191		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח הידרולוגי לניהול ושימור נגר עילי	10: 50 16/04/2023	רן קליק	16/04/2023	31		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מים וביוב - תשריט	10: 38 18/04/2023	אורן יוסף	18/04/2023	1	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב	10: 38 18/04/2023	אורן יוסף	18/04/2023	16		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח חשמל	15: 37 13/07/2021	שמואל בנקהלטר	10/12/2020	4		מנחה	חשמל
לא		10: 52 16/04/2023	ברני גטניו	16/04/2023		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	דוח טבלת הקצאה	11: 22 04/05/2023	דרור ברלב	27/04/2023	33		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
לתכנון ובניה, חולון	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חולון	חולון	ויצמן	58	03-5011111		tomerl@holon.muni.il
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית, הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425		guriN@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית, לתכנון ובניה, חולון		הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חולון	חולון	ויצמן	58	03-5011111		tomerl@holon.muni.il
הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית, הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425		guriN@moch.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מיכל יוקלה	107610	סטודיו מיא - מיכל יוקלה אדריכלים	תל אביב- יפו	הנצי"ב	41	077-9387600		Michal@stud iomia.co.il
אגרונום	אגרונום	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	נוף הרים צור יגאל	16		077-3182086	noam@ptilat- hamidbar.co.i l
מהנדסת	יועץ תחבורה	אליה בן שבת	36944	ד"ר אליה בן שבת הנדסת תחבורה, תנועה ובקרה בע"מ	חיפה	התשבי	77	04-8100085	04-8370781	elia@eliabs.c om
מהנדס	יועץ	עידו בנקהלטר		ג.ב. מהנדסים יועצים בע"מ	בני ברק	הירש ברוך	30	03-5789499	03-5789498	sam@gbeng. co.il
שמאי	שמאי	דרור ברלב	4126146	דרור ברלב - שמאות מקרקעין	רעננה	בר אילן	35	054-4775319		dror@barlevd .com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		berni@datam ap.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אורן יוסף	26796271	פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור	5	03-7297770	03-7297766	oreny@palge y-maim.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	שחר צור	11626640	סטודיו צורא	תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	21	073-7506661		shachar@zur architects.co m
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot- sviva.com

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
ביתן	חנות קטנה לממכר מזון ושתייה ומוצרי צריכה יומיומיים. מקום לקיום פעילויות קהילתיות.
קו בניין עילי	קו הבניין לקומות בבניין שמעל קומות המסד. במקומות בהם לא מסומן קו בניין עילי יתייחס כל הבניין לקו הבניין המסומן.
קומות מסד	הקומות התחתונות של בניין, או מספר בניינים מחוברים, המתאפיינות בבניון רציף ומלווה רחוב. הבינוי של קומות המסד לכיוון הרחובות המקיפים את המתחם ייצמד לקו הבניין לפחות לאורך 70% מקו הבניין לכל גובה קומות המסד. קומות המסד יתייחסו לקו הבניין, והקומות שמעל קומות המסד יתייחסו כאמור לקו הבניין העילי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנית התחדשות עירונית במתחם החצב והתותחנים במתכונת "פינוי-בינוי". התכנית כוללת הוראות להקמתם של מבני מגורים בני 8 עד 27 קומות הכוללים 414 יח"ד. התוכנית כוללת מבני ציבור חדשים, הרחבת הדרכים והשטחים הציבוריים, ויצירת מרחב הליכתי איכותי. התכנית מציעה בניון מורכב ומעורב שימושים הכולל בנייה מרקמית ומגדלית סביב מרחב ציבורי מגוון בלב בלוק המגורים. התכנית מסיטה את רחוב התותחנים מערבה, ובכך מרחיקה את הבינוי והמגורים מנתיבי איילון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי קרקע ושימושים.
- ביטול דרך קיימת, פריצת דרך חדשה והרחבת דרכים קיימות.
- קביעת זכויות בניה, מספר יח"ד, תמהיל דיוור, קווי בניין, גובה ומספר קומות מקסימאלי מעל ומתחת לקרקע.
- קביעת זיקות הנאה לציבור מעל ומתחת לקרקע למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב.
- סימון חזית מסחרית וקביעת הנחיות למסחר.
- סימון מבנים להריסה וקביעת הוראות מעבר.
- קביעת הנחיות מיוחדות.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות ניהול מי נגר, הוראות סביבתיות, והוראות נוספות.
- סימון סטטוס עצים לשימור, כריתה, או/ו העתקה.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102, 101
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	303 - 301
דרך מאושרת	605 - 601
דרך מוצעת	833, 506 - 501
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403, 402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	604, 602
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	833, 506
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	102, 101
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	303, 302
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403, 402
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	502
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	401
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	102
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	303
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	402
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	603
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	504, 503
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ד'	102
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	302
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	503
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	102, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	302
חזית מסחרית	מגורים ד'	102, 101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	503, 501
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מגורים ד'	102, 101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	301
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403, 402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	605 - 602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	833, 506 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	303 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403, 402

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג	6,199	21.45
אזור מגורים מיוחד	460	1.59
אזור מגורים מיוחד א	5,193	17.97
דרך מאושרת	2,454	8.49
דרך מוצעת	3,531	12.22
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1,851	6.41
שטח פרטי פתוח	906	3.14
שטח ציבורי פתוח	8,305	28.74
סה"כ	28,899	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,107.31	10.81
דרך מוצעת	8,005.36	27.86
מבנים ומוסדות ציבור	1,076.66	3.75
מגורים ד'	8,686.96	30.23
שטח ציבורי פתוח	4,041.69	14.06
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,819.05	13.29
סה"כ	28,737.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים, חללי פעילות לדיירים, מחסנים, לובי כניסה וכו'. שטחי שירות, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרי אשפה וכו'. מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בשטחי הגגות. משרדים. <p>במפלס הכניסה הקובעת (קומת קרקע) ובקומה הראשונה שמעליה, יותרו בנוסף לשימושים הנזכרים לעיל השימושים הבאים:</p> <p>שטחים מבונים לצרכי ציבור, לרבות צרכי קהילה ורווחה, גני ילדים ומעונות יום פרטיים, משפחתונים וכו'.</p> <p>במפלס הכניסה הקובעת (קומת קרקע) יותרו בנוסף לשימושים הנזכרים לעיל השימושים הבאים:</p> <p>מסחר חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>בקומות שמתחת למפלס הקרקע יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> חניה. שטחי אחסון, מתקנים טכניים, ושאר שטחי שירות ותפעול לשימושים השונים בבניין לרבות חדר טרנספורמציה. מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> הבינוי בתא שטח 101, יאופיין כשני בניינים נפרדים מעל שלוש קומות מסד משותפות, בהתאם להגדרה בסעיף 1.9, כשהבניין הצפוני גבוה מהבניין הדרומי. המרווח בין הבניינים התחומים בקווי בניין עיליים בתא שטח 101, במקום הקרוב ביותר, לא יפחת מ-14 מ'. גובה ומניין הקומות של הבניין הצפוני בתא שטח 101 יהיה בהתאם לטבלה 5, הבניין הדרומי בתא שטח זה יוגבל ל-20 קומות לכל היותר, ול-76 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת. הבינוי בחלקו הצפוני של תא שטח 102, יאופיין כשני בניינים נפרדים מעל שתי קומות מסד משותפות, בהתאם להגדרה בסעיף 1.9, כשהבניין המערבי גבוה מהבניין המזרחי. המרווח בין הבניינים הצפוניים בתא שטח 102, התחומים בקווי בניין עיליים, במקום הקרוב ביותר, לא יפחת מ-9 מ'. חלקו הדרום מזרחי של תא שטח 102 התחום בקו בניין נפרד יבנה כמבנה עצמאי המופרד מעל פני הקרקע מהבינוי בחלקו הצפוני של תא השטח. גובה ומניין הקומות של הבניין המערבי בתא שטח 102 יהיה בהתאם לטבלה 5. (16 קומות). שני הבניינים המזרחיים בתא שטח 102 יוגבלו ל-8 קומות לכל היותר, ול-33 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת. מניין הקומות וגבהי הבינוי כוללים את הבניין בכללותו, לרבות קומות הקרקע והגג, וכן

4.1	מגורים ד'
	<p>מתקנים טכניים.</p> <p>10. קומות המסד כמפורט לעיל יבנו בהתאם לאמור בסעיף 1.9 וביחס לקו הבניין הרגיל, החל מהקומה הרביעית בתא שטח 101 והקומה השלישית בתא שטח 102 הבינוי המוצע יתייחס לקו הבניין העילי כמסומן בתשריט ולא יוכל לחרוג ממנו.</p> <p>11. קומות המסד יוקמו כמבנה אחד רציף והמשכי היוצר דופן רחוב רציפה לרחובות המקיפים את תא השטח.</p> <p>12. בתא שטח 101 ישמשו שתי קומות המסד שמעל קומת הקרקע לתעסוקה. ככל ושיקולים סביבתיים יאפשרו קיום שימושים רגישים ובהם מגורים בקומות אלו או בחלקים מהן, יוכלו קומות המסד לשמש למגורים ו/או תעסוקה.</p> <p>13. תשמר הפרדה בין שימושי המגורים לשאר השימושים במבנה בהיבטים של כניסות להולכי רגל, מערכות ושטחי שירות. כמו כן תתאפשר הפעלה נפרדת של שטחי הציבור, המסחר והתעסוקה ללא תלות בשטחי המגורים ותמנע ככל הניתן הפרעה בין השימושים השונים.</p> <p>14. שטח הגג של קומות המסד ישמש כשטח פתוח לרווחת כלל דיירי הבניין. לא תתאפשר הצמדת שטח זה לשימוש פרטי של אחת מהדירות בבניין.</p> <p>15. לא יתאפשרו מתקנים טכניים בשטח קומות הגג של קומות המסד אלא באישורו של אדריכל העיר או מי מטעמו ולאחר ששוכנע בצורך במתקנים אלו במיקום זה, ושנקטו כל האמצעים הנדרשים על מנת לצמצם את הפרעתם של מתקנים אלו ליחידות המגורים הסמוכות או לשטח הגג המשותף.</p> <p>16. בקומה הראשונה מעל קומות המסד, בדופן הפונה לגג המשותף המוזכר בסעיף לעיל, יוקמו שטחים משותפים לטובת דיירי הבניין בשטח שלא יפחת מ-50 מ"ר בכל אחד מהבניינים שמשני צידי הגג המשותף. כמו כן, יישמר מעבר חופשי מהמבואה הקומתית לשטח הגג.</p> <p>17. דירות גן יותרו בהתאם לתנאים הבאים בלבד:</p> <p>א. דירות גן יותרו במבנים שבחלקו הצפוני של תא שטח 102 בלבד.</p> <p>ב. לא יותרו דירות גן הפונות לרחוב.</p> <p>ג. הגינות של דירות הגן בתא שטח 102 יכללו בתוך השטח התחום על ידי קווי הבניין. תתאפשר גמישות במיקום דירות הגן בהתאם לגמישות המוצעת לשטחים בזיקות הנאה המפורטת להלן.</p> <p>ד. לא יותרו דירות גן במקומות המסומנים בחזית מסחרית.</p> <p>ה. הכניסה לדירות גן תתאפשר רק דרך המבואה המשותפת.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט בזיקת הנאה למעבר רגלי ישמשו למעבר ושהייה של הציבור ויפותחו כחלק רציף של השטחים הציבוריים בתכנית בהתאם לסעיף 6.12 להלן, ופיתוחם יפורט בתכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>2. ניתן יהיה לשנות את פריסת השטחים המסומנים בזיקת הנאה שאינם צמודים לשטח בייעוד דרך, ובלבד שהשטח הכולל בזיקת הנאה לא יקטן ביותר מ-10%, ובלבד שיישמרו כל העקרונות התכנוניים להלן:</p> <p>א. בתא שטח 101 תירשם זיקת הנאה להולכי רגל מכל צידי הבניין, ותפותח כהמשך ישיר של המדרכה או השצ"פ, כך שתיווצר גישה ישירה ללא הפרעות או הפרשי מפלסים לשטחי המסחר והציבור שבקומת הקרקע.</p> <p>ב. בתא שטח 102 תישמר זיקת הנאה עד לחזית הבינוי בכל מקום המסומן בחזית מסחרית ותפותח כהמשך ישיר של המדרכה. וכן במקטעים שבין שטחי המסחר, על מנת לשמור על רציפות התנועה לאורך המדרכה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



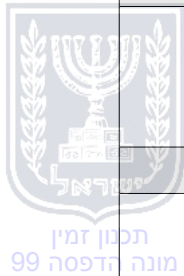
תכנון זמין
מונה הדפסה 99

4.1	מגורים ד'
	<p>ג. בתא שטח 102 יישמרו כל המעברים המסומנים בזיקת הנאה דרך תא השטח כך שישמשו כשדרות ציבוריות.</p> <p>ד. השטח המסומן בזיקת הנאה בתא שטח 102 שממזרח לתא שטח 301 יפותח כהמשך השדרה הציבורית בתא שטח 301, ויינתן בו דגש מיוחד על בתי גידול לעצים, ועל צמצום הפגיעה של החניון התת קרקעי באפשרויות הפיתוח והגינון של שטח זה.</p> <p>3. בתא שטח 101 ובתא שטח 102, תותר גישה לתחנת טרנספורמציה תת קרקעית שמיקומה ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובכל מקרה לא תמוקם לאורך הרחובות.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב</p> <p>1. השטח בתא שטח 102 שמצפון לתא שטח 301 המסומן ב-"הנחיות מיוחדות ב" יפותח ככיכר ציבורית לרווחת הציבור הרחב.</p> <p>2. הכיכר הציבורית תפותח כמרחב ציבורי המשכי ורציף למרחב הציבורי הסמוך ללא חסימות וגדרות כלפי תאי שטח 301 ו-302.</p> <p>3. בין שטחי דירות הגן אשר בחזית הדרומית של הבניין בתא שטח 102, לבין שטח הכיכר הציבורית והשצ"פ תתאפשר רצועת גינון לצורך גידור גינות דירות הגן. הגידור יהיה באופן אחיד, בגדרות חיות או על פי הנחיות מרחביות יעודיות לנושא זה, על מנת לייצר דופן אסתטית ואחידה למרחב הציבורי.</p> <p>4. למסחר הסמוך לכיכר הציבורית יותר שימוש בכיכר לצורכי הצבת כיסאות ושולחנות, תוך שמירה על מעבר ברוחב נאות לכלל הציבור.</p> <p>5. תותר הקמת אמצעי הצללה. יש לתת עדיפות להצללה טבעית מעצים.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו הבניין וקו הבניין העילי.</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>1. לא תותר כל הבלטה של מרתפי החניה מעל פני הקרקע למעט מערכות אשר ייבנו כחלק מנפח המבנים. תתאפשר חריגה מסעיף זה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, ובתנאי שנבחן הצורך בחריגה זו והשפעת החריגה על המרחב הציבורי הסמוך.</p> <p>2. בקומות המרתף תותר חריגה מעבר לקו הבניין עד לקו המגרש בכל הכיוונים, ובלבד שתכסית המרתף לא תחרוג מ-85% משטח המגרש.</p> <p>3. בתא שטח 101 ובתא שטח 102 יתוכנן חניון אחד בכל אחד מתאי השטח ויעשה שימוש ברמפת רכב משותפת לבניינים לכל המבנים בתא השטח.</p> <p>4. בשתי קומות המרתף וברמפת הירידה לחניון של תא שטח 102 תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב, ויתוכנן מעבר פנוי לכלי רכב לחניון תת קרקעי ציבורי אופציונלי בתא שטח 401.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. בתאי שטח שבהם הוקצו שטחי מסחר וסומנה חזית מסחרית בתשריט, ימוקמו שטחי המסחר בקומת הקרקע בלבד, ויופנו לרחובות ולשטחים הציבוריים הסמוכים אליהם.</p> <p>2. גובה קומת הקרקע של השימושים המסחריים לא יפחת מ-5 מ' נטו בין רצפה לתקרת בטון.</p> <p>3. תותר הקמת קומת גלריה לשימוש המסחר בנסיגה של 3 מטר לפחות מחזית הרחוב.</p> <p>4. לפחות 50% משטח החזיתות המסומנות כחזית מסחרית בכל תא שטח ישמש לשימושים מסחריים.</p>



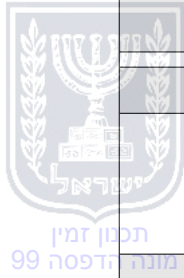
<p>4.1</p>	<p>מגורים ד'</p> <p>5. מפלס הקרקע המסחרי יקושר ישירות בדלתות ופתחים אל הרחוב או אל השטח הציבורי הסמוך לו.</p> <p>6. תתאפשר הצמדת שטחי אחסון תת קרקעיים כשטחי שירות למסחר.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>השימושים המותרים במגרשים לצורכי ציבור יכללו שימושי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות ספורט ופנאי, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול, מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בשטחי תת הקרקע והגגות, וכן כל שימוש ציבורי ע"פ חוק התו"ב.</p> <p>בתת הקרקע תתאפשר חנייה ציבורית לשירות מבני הציבור במגרש ו/או כלל הציבור. כמו כן יתאפשר שימוש בתת הקרקע לשטחי שירות של מבני הציבור במגרש, וכן לשטחי שירות עירוניים דוגמת מחסני חירום וכדו'.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ככל הניתן, הבינוי במגרשים לצרכי ציבור יוצמד לקו הבניין הקידמי הפונה למדרכה, או לקו הגובל בתחום ההנחיות המיוחדות בהתאם.</p> <p>2. יותרו שימושי מסחר בשיעור של עד 20% מהשטח המותר לבנייה בתא השטח.</p>
<p>ב</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>השטח המסומן ב-"הנחיות מיוחדות" ישמש למעבר חופשי של הולכי רגל, ולא יגודר או ישוייך למבנה הציבור הסמוך אליו, שטח זה יפותח כהמשך ישיר ורציף של המדרכה בדומה לשטחים המסומנים בזיקת הנאה להולכי רגל.</p>
<p>4.3</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. גינון ונטיעות, לרבות חקלאות עירונית קהילתית.</p> <p>2. רחבות מרוצפות, שבילי הליכה ואופניים.</p> <p>3. מתקני אימון וכושר.</p> <p>4. ריהוט גן ומתקני משחק לילדים.</p> <p>5. מתקני הצללה, לרבות פרגולות, יריעות ורשתות הצללה וכיו"ב.</p> <p>6. שטחי מסחר והסעדה קטנים לרווחת השהים במרחב הציבורי הפתוח ("ביתן").</p> <p>7. תשתיות ומתקנים הנדסיים, לרבות מתקנים לניהול מי נגר.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתא שטח 302 יתאפשרו שימושים בנויים בתחום השצ"פ בהתאם להנחיות להלן:</p> <p>1. תתאפשר הקמה של חדר יציאה מהמטרו, תוך צמצום שטחו והפרעתו לשטח השצ"פ ככל הניתן.</p> <p>2. דפנות חדר היציאה יפותחו תוך התייחסות תכנונית ואסטטית לשאר שטח השצ"פ כך שהבינוי ישתלב ככל הניתן בפיתוח כלל השצ"פ.</p> <p>3. בתא השטח קיימות זכויות בשטח של עד 200 מ"ר (עיקרי+שירות) עבור ביתנים בהתאם</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>להגדרה בסעיף 1.9, לטובת פעילות מסחרית לרווחת הציבור.</p> <p>4. תתאפשר הקמה של עד 3 ביתנים בתא השטח.</p> <p>5. לפחות אחת מדפנות כל אחד מהביתנים תהיה דופן שתשרת את קהל השוהים בשטח הציבורי, לדוגמא על ידי אשנב שירות.</p> <p>4. לפחות אחד ה"ביתנים" יכללו גם שירותים ציבוריים לרווחת הציבור.</p> <p>5. ככל הניתן יוצמד אחד הביתנים לחדר היציאה מהמפלג (מהמטרו).</p> <p>6. תתאפשר הצמדת פרגולות לשטח הביתנים והתקנה של מקומות ישיבה סמוכים לביתן.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. חידוש ופיתוח נופי בתחום שצ"פ התותחנים בתא שטח 302, יהיה למטרת גן ציבורי בלבד וכן, ייעשה תוך שמירה מירבית על עצים בוגרים ומפלס הקרקע.</p> <p>2. תכנון השצ"פ יאפשר קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם, אך ללא פגיעה בתפקוד השצ"פ.</p> <p>3. תותר התקנת מתקנים הנדסיים לניהול נגר עילי בתת הקרקע, ואולם יש להקפיד על שמירת בית גידול נאות לעצי שדרה גדולים.</p> <p>4. אין להפר את השטח למעט פיתוח של גן ציבורי ללא פגיעה בעצים.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בחלקו המערבי של תא שטח 303 המסומן ב"הנחיות מיוחדות" יתאפשר מעבר זמני לכלי רכב המקשר בין רחוב התותחנים מדרום לרחוב המצודה (תא שטח 605), כמוצג בנספח התנועה.</p> <p>2. מעבר זה יתאפשר עד להתחדשותו של המתחם הדרומי לתכנית זו, עם התחדשותו של המתחם מדרום, והעתקת רחוב התותחנים לכיוון מערב יפוגו ההוראות אלו ויכולו על אזור זה כל ההנחיות בהתאם לייעודו כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>3. כל עוד יתאפשר מעבר כלי רכב דרך מתחם זה יובטחו מדרכות להולכי רגל משני צידי הדרך כמוצג בנספח התנועה.</p> <p>4. תתאפשר גמישות ברוחב ובמיקום רצועת ההנחיות המיוחדות, ובלבד שיובטחו התנאים לעיל.</p> <p>5. בתא שטח 303 קיים קו ביוב. מעל תוואי קו הביוב לא יותר פיתוח המונע גישה לתפעול הקו.</p> <p>6. בתחום מעבר זה תותר הנחת תשתיות תת קרקעיות עירוניות בתיאום עם תאגיד המים העירוני. שטח המעבר יהיה נגיש בצורה רציפה לתחזוקת התשתיות לאורך כל שעות היום.</p>
4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>1. כל השימושים המותרים בייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור, כמפורט בסעיף 4.2.1.</p> <p>2. כל השימושים המותרים בייעוד קרקע שטח ציבורי פתוח, כמפורט בסעיף 4.3.1.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יתאפשר חיבור בין תאי שטח 402 ו-403 לתא שטח אחד מאוחד. תתאפשר הקמת מספר מבנים על כל אחד מתאי השטח בנפרד או על שניהם יחד כתא שטח מאוחד.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. מפלס פני תקרת המרתף לא יגבה מפני מפלס הרחוב בנק' הנמוכה ביותר ולא תותר כל הבלטה</p>



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>של מרתפי החניה מעל פני הקרקע למעט מערכות אשר ייבנו כחלק מנפח המבנים. תתאפשר חריגה מסעיף זה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, ובתנאי שנבחן הצורך בחריגה זו והשפעת החריגה על המרחב הציבורי הסמוך.</p> <p>2. בקומות המרתף תותר חריגה מעבר לקו הבניין עד לקו המגרש בכל הכיוונים, ובלבד שתכנית המרתף לא תחרוג מ-85% משטח המגרש.</p> <p>3. תתאפשר גישה חופשית בין קומות החניון של טא 402 ו-403 כך שיתפקדו כחניון תת קרקעי מאוחד עם רמפת ירידה משותפת, וכן תתאפשר העברת שטחים תת קרקעיים בין שני תאי השטח.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. השטח המסומן ב-"הנחיות מיוחדות" בתא שטח 402 ישמש למעבר חופשי של הולכי רגל, ויתאפשר מעבר חופשי לאורך כל שעות היום.</p> <p>2. בשטח זה יתאפשר מעבר זמני לכלי רכב המקשר בין רחוב התותחנים מדרום לרחוב המצודה (תא שטח 605), כמוצג בנספח התנועה.</p> <p>3. מעבר זה יתאפשר עד להתחדשותו של המתחם הדרומי לתכנית זו. עם התחדשותו של המתחם מדרום והעתקת רחוב התותחנים לכיוון מערב, יפסק השימוש של אזור זה למעבר כלי רכב.</p> <p>4. כל עוד יתאפשר מעבר כלי רכב דרך שטח זה יובטחו מדרכות הולכי רגל משני צידי הדרך כמוצג בנספח התנועה.</p> <p>5. לאחר סיום השלב הזמני המתואר בסעיף 2 לעיל, ישמש השטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" למעבר ציבורי להולכי רגל, ויפותח כשביל ציבורי הכולל גינון, אזורי הליכה ופעילות, ריהוט ציבורי וכדו'.</p> <p>6. תתאפשר גמישות ברוחב ובמיקום רצועת ההנחיות המיוחדות, ובלבד שרוחב הרצועה הפתוחה לציבור לא תפחת מ-8 מטר, ובתוכו תיוותר רצועה פנויה ורציפה להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מטר.</p> <p>7. בתא שטח 402 קיים קו ביוב. מעל תוואי קו הביוב לא יותר פיתוח המונע גישה לתפעול הקו.</p> <p>8. בתחום מעבר זה תותר הנחת תשתיות תת קרקעיות עירוניות בתיאום עם תאגיד המים העירוני. שטח המעבר יהיה נגיש בצורה רציפה לתחזוקת התשתיות לאורך כל שעות היום.</p>	ג
<p>4.5 דרך מאושרת</p>	4.5
<p>4.5.1 שימושים</p> <p>1. שטח לדרכים, מיסעות, שבילים לאופניים, ומדרכות להולכי רגל.</p> <p>2. גינון ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>3. כל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה.</p>	4.5.1
<p>4.5.2 הוראות</p>	4.5.2
<p>א הוראות פיתוח</p> <p>הפיתוח יעשה בהתאם למסמך "שפת רחוב" העירוני על תיקונו.</p>	א
<p>ב דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>יש לשמור על הפרדה בין הדרכים המוצעות בתכנית לבין נתיבי איילון.</p>	ב
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p>	ג

4.5	דרך מאושרת
	השטח המסומן בהנחיות מיוחדות בי' יופקע ע"י העירייה או ע"י המדינה.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<p>1. שטח לדרכים, מיסעות, שבילים לאופניים, ומדרכות להולכי רגל.</p> <p>2. גינון ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>3. כל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה.</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	הפיתוח יעשה בהתאם למסמך "שפת רחוב" העירוני על תיקוניו
ב	דרכים תנועה ו/או חניה
	יש לשמור על הפרדה בין הדרכים המוצעות בתכנית לבין נתיבי איילון.
ג	הנחיות מיוחדות
	<p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>השטח המסומן בהנחיות מיוחדות בי' יופקע ע"י העירייה או ע"י המדינה.</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 יה"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			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3096	(7) 8	(6) 2	(5) 5	(4) 5	4	(3) 27	(3) 100	258	(2) 13300	(1) 9180	22950	3922	101	מגורים ד'	מגורים ד'		
						(9)				750	(8) 2750		101	תעסוקה	מגורים ד'		
						(11)				(10) 250	(10) 950		101	מסחר	מגורים ד'		
						(12) 2				80	320		101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
1872	(6) 5	(14)	(4) 5	(5) 5	2	(3) 16	(3) 61	156	(13) 7700	(1) 5325	12560	4749	102	מגורים ד'	מגורים ד'		
						(11)				(10) 180	(10) 720		102	מסחר	מגורים ד'		
						(11)				50	210		102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
	(5) 5	(4) 0	(6) 0	(7) 3	2	6	24		(15) 1700	1000	3000	1072	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
	5	8	4	0	2	8	32		(15) 3200	1600	4800	2694	402	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
	(16) 5	0	0	0	2	8	32		(15) 2200	680	2040	1132	403	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
						1	6			(17)	200	3118	302	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. מניין הקומות וגבהי הבינוי כוללים את הבניין בכללותו, לרבות קומות הקרקע והגג, וכן מתקנים טכניים.
ב. לפחות 20% מסך יחידות הדיור בכל מתחם מימוש יהיו בשטח של עד 65 מ"ר פלדלת (עיקרי וממ"ד).
ג. שלושת הקומות התחתונות בתא שטח 101 ושתי הקומות התחתונות בתא שטח 102 יבנו כקומות מסד כמוגדר בסעיף 1.9 וייתייחסו לקווי הבניין המצויינים בטבלה. הקומות שמעל לקומות אלו ייתייחסו לקו הבניין העילי כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תנתן אפשרות להמיר עד 10% משטחי השירות למגורים לשטחי שירות לשימושים אחרים.
(2) שטחי השירות התת קרקעיים ישמשו לכלל השימושים במבנה, ויחולקו לשימושים השונים בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבנייה.
(3) ערך מקסימלי. ראו פירוט בסעיף 4.1.2.
(4) קו בניין צפוני.
(5) קו בניין דרומי.
(6) קו בניין מזרחי.
(7) קו בניין מערבי.
(8) ככל וישמשו שטחי קומות המסד או חלקם למגורים בהתאם לסעיף 4.1.2 שטחי הבנייה לתעסוקה שלא ימומשו בקומות אלו ייראו כמבוטלים.
(9) בקומות המסד בלבד (קומת הקרקע ושתי הקומות הראשונות מעליה). ראו פירוט בסעיף 1.9.
(10) בנוסף לשטחים אלו תתאפשר הקמת גלריה בהתאם לחוק התכנון ובנייה.
(11) בקומת הקרקע בלבד.
(12) בקומות הקרקע ובקומה הראשונה מעליה של מבנה המגורים.
(13) שטחי השירות התת קרקעיים ישמשו לכלל השימושים במבנה, ויחולקו לשימושים השונים בהתאם למאזן החנייה התקף בעת מתן היתרי הבנייה.
(14) כמסומן בתשריט.
(15) תותר המרה של שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים לשימושים ציבוריים תת קרקעיים.
(16) קו בניין צפוני וקו בניין מערבי.
(17) שטחי השירות יגזרו מתוך השטח העיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאים טרם הגשת היתר בניה :
 1. העמדת מבנים, כניסות להולכי רגל, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, קביעת הפרש גובה מירבי בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס הרחוב, גובה מבנים, נסיגות, וכו'.
 2. התייחסות לעיצוב המבנים, חתכים עקרוניים (כולל גובה קומת מסחר וקומה ציבורית), חומרי גמר וחזיתות ושיקפות של החזית המסחרית, וכן לעיצוב החזית החמישית של המבנים, מיקום וחתכים עקרוניים לקומות הטכניות, לרבות הסתרת המערכות הטכניות.
 3. התייחסות לשטח שבין גדר חצר מבנה ציבור לבין הרחוב, בשטח זה תחויב רצועה ובה יפותח גינון שיפריד בין הגדר לבין הולכי הרגל במדרכה.
 4. תכנון ההפרדה בין השטח הפרטי לציבורי, אשר תעשה על ידי גדר משולבת - הגדר המשולבת תהיה מורכבת מחלק תחתון בנוי בגובה שלא יעלה על של 90 סנטימטר ממפלס הקרקע וחלק עליון של גדר חיה.
 5. התייחסות למרפסות, מצללות, מיקום ושטח הפרגולות כחלק מהתכנון הכולל של הבניין, חומרי גמר וכדומה.
 6. פתרון למרתפים ולירידה לחניונים התת קרקעיים. כולל התייחסות לחלחול ואוורור, קביעת ומיקום שטחי שתילה בעומק מתאים מעל קומת המרתף העליונה, מיקום ופיתוח הכניסה לחניונים, טיפול בסביבת הרמפות היורדות לחניון מבחינת בטיחות הולכי הרגל במדרכה ובסביבת הפירים, וכן טיפול בהסתרת רמפות הירידה לחניון כחלק מהבינוי המוצע, ומניעת הבלטות של החניון מעל לפני הקרקע. סעיף זה יכלול התייחסות לסוג וגובה המרתפים, ואורך רמפת הירידה הנדרשת לשם כך.
 7. תכנון פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, פתרון החדרת והשהיית נגר עילי, פירי תקשורת ותשתיות וכיבוי, רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.
 8. מיקום תחנות טרנספורמציה במגרשי המגורים ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובכל מקרה לא ימוקמו לאורך הרחובות. בתחום זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון : הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד' וכן ביצוע תשתיות עירוניות מעל ומתחת לקרקע. בבניינים פינתיים יחולו הוראות סעיף זה גם בחזית הפונה לרחוב או לשביל ציבורי.
 9. תכנון ופיתוח השטחים המסומנים בזיקות ההנאה כולל כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, ניקוז, השקיה, מעקות ומסעדי יד, מעברים לעגלות ולבעלי מוגבלויות, ריהוט גן, מתקני משחק ועוד. תוך התייחסות מיוחדת לשטחים בתא שטח 102 המסומנים בנספח הבינוי כ"כיכר עירונית" וכ"שדרות החצב". השטח המסומן כ"שדרות החצב" שבתוך תא שטח 102 יפותח כהמשך השדרה הציבורית, וינתן בו דגש מיוחד על בתי גידול לעצים, ועל צמצום הפגיעה של החניון התת קרקעי באפשרויות הפיתוח והגינון של שטח זה.
 10. רוחות : על התכנון להראות בשלב תכנית העיצוב פתרון המאפשר חסימת רוחות חזקות על ידי אלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או צמחייה צפופה, או משברי רוחות בנקודות שנתגלו כחריגות בבדיקת הרוחות.
 11. התייחסות להסדרי התנועה.
 12. התייחסות לפתרונות לאנרגיה מתחדשת וכן התייחסות לתפקוד הגנות להשהיית מים, יצירת אנרגיה וכו'.

6.1

תנאים בהליך הרישוי

13. התכנית תכלול התייחסות לנושאי תשתיות, מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכו'.
14. תידרש מדידת ניטור אוויר בתיאום מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית חולון.
15. תכנית העיצוב תכלול נספח הידרולוגי והתייחסות לניהול מי נגר כמפורט בסעיף 6.6.
16. מיקום תחנות טרנספורמציה והגישה אליהן.
17. הגשת כתב שיפוי מטעם היזם לעיריית חולון.
18. תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה הכנת הסכם מפורט לגבי מסירה ניהול ותחזוקה לנושא השטחים המבונים לצרכי ציבור, השטחים המוגדרים כזיקות הנאה להולכי רגל ותחזוקת השטחים הפתוחים.
19. תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה הכנת הסכם מפורט לגבי פיתוח הדרכים והשצ"פים בתחום מתחם המימוש כמצוין במסמכי התכנית ונספח השלבויות.
20. תכנית העיצוב תגבר על ההנחיות המרחביות הכלל עירוניות, במקרה של סתירה בין המסמכים.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

המשך סעיף 6.1:

ב. תנאים להיתר בניה ראשון:

1. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת נספח זיהום אוויר מפורט שיוכן לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הנספח יציע אמצעים להתמודדות עם מפגעי זיהום אוויר ככל שימצאו. הנספח יוגש לבדיקה ואישור של המשרד להגנת הסביבה.
2. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת נספח אקוסטי עדכני שיציע אמצעים מפורטים למיגון אקוסטי של המבנים.
- ג. תנאים בהליך רישוי:
 1. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת מורשה בעניין, כתנאי לתחילת ביצוע עבודות בפועל.
 2. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור. יוצג פתרון כולל למערך אצירה והטיפול באשפה בהתאם לתקנות הסביבתיות ובהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.
 3. תנאי למתן היתר חפירה ודיפון יהיה התחייבות לטיפול בעודפי עפר ופסולת בניין שיווצרו במסגרת התכנית והצגת הסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול מוסדרים ומורשים.
 4. אישור היחידה הסביבתית בעיריית חולון לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
 5. תנאי למתן היתר לעירוב השימושים בבניין הוא נקיטת אמצעים למניעת מטרדים של שימוש כלשהו לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית חולון.
 6. תנאי להיתר בניה לשימושים ביעוד מסחר יהיה תיאום פתרון לסילוק ריחות, הפרדת שומנים והימצאות ארובות אל מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית חולון.
 7. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח לעניין החשיפה לקרינה אלקטרו מגנטית מקווי מתח, מתקני שנאים, לוחות חשמל וכיו"ב ואישורה על-ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית חולון.
 8. הצללות מבנים: במידה והתגלתה פגיעה בזכויות השמש של דיירי הבניינים הסמוכים, יש ליידע את הבניינים שנפגעה יכולתם לחמם מים באמצעות דודי השמש עפ"י נהלי העירייה.
 9. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 ולמדיניות העירייה.

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>10. היתר הבנייה יתייחס לשאיבת אוויר צח בתאי השטח בייעוד מגורים ד' אשר תעשה מרום המגדלים עד כמה שניתן.</p> <p>11. כל בקשה להיתר בניה תלווה בנספח סניטארי למערכות מים וביוב.</p> <p>12. תנאי לביטול תשתיות מים וביוב בשצ"פ 302 הינו מתן פתרון חלופי לצרכנים בשטח התכנית בתאום תאגיד המים העירוני.</p> <p>13. תנאי להיתר בנייה יהיה קיום פתרון קצה לביוב ואישור תאגיד המים והביוב מי שקמה.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות לעניין רדיוס המגן.</p> <p>15. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר מונה הדפסה 99 תכנון זמין</p> <p>הביטחון בועדה המחוזית תל אביב. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעות הקמה.</p> <p>16. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים 101,102,401, יהיה תאום עם נת"ע וקבלת אישורה ביחס לקו המטרו המתוכנן.</p> <p>17. כל בינוי או תשתית בתחום תא שטח 302 צריך להיות מתואם מול נת"ע.</p> <p>18. במגרשים הגובלים/חופפים לתוואי המטרו, לא תאושר תכנית המשנה קווי בנין אלא אם אינם פוגעים בהקמת המטרו ובהפעלתו. הקלות בקווי בנין יתואמו עם נת"ע.</p> <p>19. לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המטרו אלא בתיאום עם נת"ע.</p> <p>20. הקמת עוגנים לתוואי המטרו, תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין נת"ע לזים התכנית, בחזית הגובלת עם תוואי המטרו. העוגנים יהיו זמניים פולימרים פריקים בלבד.</p> <p>21. יש לתאם עם חברת נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.</p> <p>22. תנאי להיתר בניה יהיה היוועצות עם נת"א לנספח ניהול מי הנגר ולנספח ההידרולוגי.</p>	
תנאים למתן תעודת גמר	6.3
<p>1. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המבנים לתקופה מינימלית של חמש שנים.</p> <p>2. הצגת הסכם בדבר קרן תחזוקה לכעשר שנים בהתאם לקבוע בחוק להתחדשות עירונית.</p> <p>3. רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>4. רישום השטחים המבונים לצרכי ציבור בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>5. אישור העירייה לעבודות הפיתוח שנעשו בתחום זיקות ההנאה.</p> <p>6. רישום בלשכת המקרקעין.</p>	
הוראות פיתוח	6.4
<p>הוראות פיתוח למרחב הציבורי:</p> <p>1. בכל מדרכה תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ופנויה מכל מכשול, ברוב שלא יפחת מ-1.5 מ'. נטיעת עצים, מתקני תשתית, מכלי מחזור, ריהוט ותאורת רחוב יותקנו מחוץ לרצועת ההליכה.</p> <p>2. כניסות רכב לחניונים תת קרקעיים יבוצעו בתוך גבולות קווי הבניין ובמפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה.</p> <p>3. במרחב הציבורי, ככל הניתן, לא יוקמו גדרות ולא יהיו רמפות ומדרגות שלא לצורך. כל הפרשי הגובה יפתרו בתוך המגרשים או במבנים עצמם ע"י התאמת מפלסי הכניסה למפלס השטח הציבורי. על אף האמור לעיל, תותר הקמת גדרות, קירות תומכים, מדרגות ורמפות ככל שידרשו כאמצעי פיתוח זמניים בשלבי הביניים של פיתוח השכונה.</p> <p>4. במדרכות לאורך רחובות, רחבות מרוצפות וכיכרות ישמרו גבהים שמאפשרים ניקוז גרביטציוני לכיוון אזורים מגוננים. יש להימנע מתיחום ערוגות באבן גן גבוהה שחוסמת כניסת</p>	

<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>נגר ממרחב מרוצף לנוף הרך.</p> <p>צל ונטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>1. תכנון הנוף בשכונה יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך מדיניות הצללה של הועדה המחוזית תל אביב.</p> <p>2. נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים, המשכיים ורציפים, בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי אדריכל העיר או מי מטעמו. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים במרחב הציבורי לא יפחת מ-1.5 עומק נטו ו-25 מ"ק נפח לעץ וכפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>3. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן: בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט.</p> <p>נטיעת עצים במגרשי המגורים, במגרשים למבנים ומוסדות ציבור ובמגרשים לשטחים פתוחים ומבמנים ומוסדות ציבור:</p> <p>1. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים במגרשי הבנייה, בין אם מעל מרתף ובין אם לאו, לא יפחת מ-1.5 עומק נטו ו-25 מ"ק נפח לעץ. בתי הגידול יהיו רציפים ככל הניתן.</p> <p>2. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור נאותים עבור העצים.</p> <p>הוראות פיתוח למרחב הגובל בדרך נתיבי איילון:</p> <p>1. לא תותר החדרת עוגנים מכל סוג שהוא בתחום זכות הדרך ובגבול עם זכות הדרך של נת"א.</p> <p>2. בתחום קווי הבניין לכיוון כביש מס' 20 עוגני הקרקע יהיו עוגנים פולימרים זמניים ונושא זה יתואם מול הגורם הרלוונטי.</p> <p>3. לא תותר נגישות ישירה מרצועת דרך מס' 20 אל תאי השטח הגובלים בה.</p>	



<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק/עצים לשימור</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>1. 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>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>	



6.5

שמירה על עצים בוגרים
סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

3. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

4. נטיעת עצים חדשים :

- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
- ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
- ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים.

ב. חסכנים במים.

ג. מאוקלמים.

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה / מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

6. שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

7. רחבות* עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור.

<p>שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p>	<p>6.5</p>
<p>8. מגרשי חנייה :</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחננו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>9. 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 בנייה (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 ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>10. תחזוקת עצים ברחבי הרשות :</p> <p>תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p>	



<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>1. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יוכן מסמך הידרולוגי בהתאם לדרישות תכנית האב לניקוז על תיקוניה, המציג את אופן השילוב של אלמנטי ניהול הנגר בשטח התכנית. חישוב הידרולוגי יבוצע על פי עובי הגשם היממתי המותאם לזמן חזרה 1:50 שנה (הסתברות קבלה 2%). בחישוב עובי הנגר היממתי יש לקחת מקדמי נגר יומיים. המסמך ההידרולוגי של תכנית הפיתוח יפרט ויגדיר את הנושאים הבאים לכל הפחות :</p> <p>א. קביעת אופן ניהול הנגר העילי וצמצום נפח הנגר בתחום התכנית.</p> <p>ב. קביעת אמצעי ניהול נגר מיוחדים במרחב הציבורי.</p> <p>ג. הצעות למנגנונים לעיכוב/שיהוי/ספיגה/חלחול או כל אמצעי טכנולוגי אחר, כגון : קופסאות נפח בתת הקרקע, אמצעים טבעיים, Dry-pit Bio-filter, Drain box, Swale, גגות כחולים/ירוקים וכיוצ"ב, אשר יהיו בעלי קיבולת מצטברת שלא תקטן מ-75% מנפח הנגר הנוצר בתחום התוכנית. תותר הקמת מנגנונים אלו הן בשטחים הציבוריים והן בשטחים הסחירים.</p> <p>ד. סקר קרקע באתר, לעומק שאינו פחות מ 30+ מטר על מנת להציג את פוטנציאל החלחול בתת הקרקע והיעילות של מנגנוני ההחדרה המוצעים.</p> <p>ה. פרוט המנגנון או הטכנולוגיה המוצעים במגרש בתנאי שאפקט מיתון הנגר/שיהוי/עיכוב יהיה שקול לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר הניקוז לתוכנית המפורטת.</p> <p>2. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יוטמעו ההוראות הבאות :</p> <p>א. במגרשים ביעוד מגורים ד' לא תותר תכסית על ותת קרקעית העולה על 85% משטח המגרש לטובת השהיית מי נגר, נטיעת עצים וחלחול מי נגר.</p> <p>ב. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במגרשים הסחירים במפלס הקרקע יכוסו בחומרים רגישים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את גל הנגר המועבר למרחב הציבורי.</p> <p>3. בתאי שטח ביעוד "שטח ציבורי פתוח" יותרו אמצעי ניהול נגר מגוונים כל עוד ישמר העיקרון של וויסות/צמצום/הפחתה של 75% מנפח הנגר מתא השטח ביעוד "שטח ציבורי פתוח".</p> <p>4. פתרון הניקוז יוחלט במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למסגרת הסטטוטורית התקפה ומיקום שטח ההתארגנות המתואם עם נת"ע.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.7

היתר הבניה יתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:

1. תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה מרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.
2. חדרי טרנספורמציה ייבנו במרחק מינימאלי של 5 מטרים מחדרים שמאוכלסים באופן רצוף בדירות מגורים או בשטחי מסחר. ניתן לבנות חדר טרנספורמציה בקומות מרתף, בצמוד לשטחי חנייה, מעברים, או קומות טכניות.
3. תכנון חדרי אצירת הפסולת יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.
4. בדיקה אקוסטית סביבתית לצורך בחינת מפלסי רעש ועמידה בקריטריונים באזורים שסומנו כרגישים, תתבצע כתנאי להיתר בניה וזאת בכפוף ליעודים ולשימושים המוצעים באזורים אלו.
5. בהתאם לממצאים, יוטמעו ההמלצות בהגשה להיתר (מיגון דירתי או אחר) ככל שיידרש. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית חולון.
6. פרטי המיגון האקוסטי - דירתי אם יהיה בהם צורך, יהיו המחמירים ביותר וכל הקלה מהם תחויב בהוכחה במסמך האקוסטי.
7. בכל מקרה בקומות המיועדות למגורים לא ניתן יהיה להקל בפרטי המיגון האקוסטי.
8. יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010" וה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה.
9. מערכות אלקטרומכניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.
10. ינקטו צעדים ככול הנדרש למניעת יצירת ופיזור אבק כגון הרטבת דרכים, ערמות חומר שאינן פעילות תכוסנה ביריעות וכדומה. תוגבל מהירות תנועת המשאיות בשבילי העפר למניעת פיזור האבק.
11. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.
12. 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 המקומית.
13. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.
14. במידה ומתגלה/ימצא אסבסט במתחם על שלל המבנים הקיימים בו, יידרש היזם לפעול לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר עבודה ולעדכן את יחידת איכות הסביבה בנושא.



הריסות ופינויים

6.8




סימון בתשריט : מבנה להריסה

1. מבנים להריסה במסגרת פינוי בינוי בהתאם למסומן בתשריט.
2. סימון מבנים להריסה בתכנית זו יחול רק עם מימוש התכנית.
3. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

בניה ירוקה

6.9

1. הבנייה תכלול אלמנטים של בניה ירוקה על פי מדיניות הועדה לבניה ירוקה.
2. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281 (בניה ירוקה), ודרגה B של ת"י 5282 (דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה) ולפי מדיניות העירייה בתוקף, כך שכל דירה תעמוד בדירוג מינימאלי C, וכל

	<p>6.9 בניה ירוקה</p> <p>בניין יעמוד בדירוג ממוצע מינימלי B, בהתאם למדיניות העיריה התקפה.</p> <p>3. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>4. בריצוף מעברי רגל ומדרכות, יעשה שימוש בחומרים אשר תואמים את ההנחיות למניעת אי חום עירוני, כגון ריצוף אבן בגוונים בהירים.</p> <p>5. גגות מבני הציבור יתוכננו ככל הניתן כגגות ירוקים ומגוונים בגיטון אקסטנסיבי או אינטנסיבי.</p> <p>6. תתאפשר הקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד שמבחינה הנדסית הדבר אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ועילותה.</p> <p>7. בבנייני המגורים יותקנו מערכות חימום מים עם יעילות אנרגטית גבוהה בכל הדירות (כגון מערכות סולאריות או משאבת חום).</p> <p>8. מבני הציבור בתכנית יכללו מערכות ניהול ובקרה להפחתת צריכת האנרגיה.</p> <p>9. בשלב התכנית האדריכלית / שלב העיצוב והתכנון תיתן העדפה לחומרי גמר בהירים, ללא אבן טבעית, בהתאם לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>10. בשלב היתר הבניה יערך סקר אנרגיה ובו יוצגו צרכי המבנים והפעולות והאמצעים המפחיתים את האנרגיה הנדרשת.</p> <p>11. במבני המגורים יותקנו מערכות אוורור פסיביות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
	<p>6.10 חניה</p> <p>1. מספר מקומות החנייה והחניות לרכב תפעולי ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה ובהתאם לשימושי הקרקע.</p> <p>2. אוורור החניונים יתוכנן באופן אינטגרלי כחלק מהבניין ותוך התחשבות בתחזוקת מערכות האוורור. לא יותר אוורור החניונים ישירות אל המרחב הציבורי. תתאפשר חריגה מסעיף זה בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שנבחן הצורך בחריגה זו, וצמצום השפעתה ככל הניתן על המרחב הציבורי הסמוך.</p> <p>3. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וסמוך ככל הניתן למבואות המבנה. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>4. הגישה לחניות האופניים תתאפשר לא רק באמצעות רמפות המכוננות.</p> <p>5. בבנייני המגורים יש להקצות חדר לעגלות ולחניית אופניים בקרבת הכניסה בקומת הקרקע.</p> <p>6. יש להקים תשתית לעמדות טעינה חשמליות בהתאם למדיניות המעודכנת של הוועדה המקומית, כפי שתהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p>
	<p>6.11 תשתיות</p> <p>1. המערכות הטכניות השייכות למבנה כדוגמת גמל מים, ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכד', ימוקמו בנישות ייעודיות/ארונות שקועים בדופן המבנה או בקיר רמפת הירידה לחניון ולא יפנו אל עבר המדרכה. כך שלא תהיה הפרעה פיזית או ויזואלית במרחב הפתוח.</p> <p>2. לא תותר העברת קווי תשתית ציבוריים במגרשים פרטיים, למעט בתחום הנחיות מיוחדות וזיקות ההנאה.</p> <p>3. ככל הניתן, כל התשתיות, ובכלל זה חשמל (למעט עמודי תאורה וארונות חלוקה), מים, ביוב, ניקוז, גז, תקשורת וכד', תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>4. הנחת התשתיות תעשה בהתאם לתכנון מפורט, בהתייחס להנחיות בנספח התשתיות.</p>

6.11	תשתיות
	<p>5. מים וביוב: מערכות איסוף שפכים א. שפכים שיוזרמו למערכת הביוב יהיו בעלי אופי סניטארי בלבד. ב. כל פעילות הגוררת עמה שפכים באיכות מעל הקבועה בתקנות הזרמת שפכים - מחייבת את אישור משרד הבריאות. ג. יש להקפיד על הפרדה של מערכות מי ביוב ומערכות מי גשם. ד. לא יאושר חיבור ביוב ישירות מתקרת המרתף לשחת הביוב העירונית אלא באמצעות שוחה אחרונה של הנכס לפני החיבור לרשת העירונית.</p>



6.12	זיקת הנאה
	<p>1. תירשם זיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור בהתאם לסעיף 4.1.2 לעיל. זיקת ההנאה תאפשר מעבר חופשי ושהייה של הציבור בקומת הקרקע, להבטחת האמור לעיל תרשם הערת זיקת הנאה בספרי המקרקעין. [ראה סעיף 6.3 (2)]. 2. בשטח זיקת ההנאה תתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים. לא יתאפשר גידור של השטח בזיקת הנאה. 3. השימושים הבאים יחולו בכל השטחים המסומנים כזיקת הנאה: שטחים מגוונים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות. שטחים אלו יאפשרו מעבר חופשי ורציף.</p>



6.13	איחוד וחלוקה סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
	<p>האיחוד והחלוקה של כל אחד ממתחמי המימוש ירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם לטבלת ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.</p>

6.14	חלוקה ו/או רישום
	<p>1. עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965. 2. לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי ובעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם הערה, לפי תקנה 27 לתקנות 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. בנוסף, ירשם כי האחריות על תחזוקה ופיתוח שטח זיקות הנאה מעל פני הקרקע ימצא בידי העירייה, בעוד האחריות הבלעדית על תחזוקה וניהול שוטף של תת הקרקע יהיה בידי בעלי המגרש הפרטי בו היא ממוקמת.</p>



6.15	רישום שטחים ציבוריים
	<p>1. לגבי השטח המבונה לצרכי ציבור בתאי שטח 101 ו-102 תירשם זכות חכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור. 2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p>

6.16	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו</p>

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.16

- אישור רשות תעופה אזרחית.
3. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה), לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.
4. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	בתאי שטח 303 ו-402, בתחום המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות, תתאפשר דרך זמנית בכיוון צפון דרום, כמפורט בפרק 4 לעיל.	השימוש לדרך זמנית יתאפשר עד למימוש המתחמים שמדרום לתוכנית זו והשלמת תוואי הדרך המערבי הצמוד לנתיבי איילון.
1	פיתוחו של תא שטח 505 בייעוד דרך מוצעת יכלול במתחם המימוש הראשון שיבוא לידי מימוש, לרבות פיתוחו וסלילתו של רחוב החצב החדש כמופיע בנספח התנועה. כחלופה לבית הכנסת הקיים בתחום תא שטח זה, תתאפשר הקצאת בית כנסת בשטחי הציבור המבונים, בהתאם לנוהל ועדת ההקצאות ע"פ דין	



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

7.2 מימוש התכנית

התכנית מחולקת לשני מתחמי מימוש עצמאיים. שלביות המימוש תהיה בהתאם לנספח השלביות ותעוגן בתכנית העיצוב האדריכלי. התכנית ניתנת למימוש בתוך 20 שנה מיום קבלת התוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99