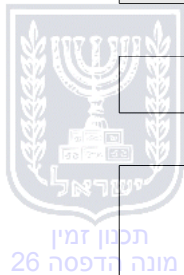


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0911826

ח/מק/223 חנקין 57, 59, 61 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

תכנית להתחדשות עירונית ברחוב ראשי, אשר כוללת פינוי בינוי של שלושה בנייני מגורים בני שלוש וארבע קומות.

התכנית מציעה הקמה של שני מבני מגורים בני 10 קומות עם דופן פעילה לרחוב ומחזקת את רשת הולכי הרגל העירונית.

במבני המגורים ישולבו שטחים מבונים לצרכי הציבור בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ח/מק/223 חנקין 57, 59, 61 התחדשות עירונית

ומספר התכנית

מספר התכנית 505-0911826

1.824 דונם

1.2 שטח התכנית

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 בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	179277
קואורדינאטה Y	658729

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	חנקין	57	
חולון	חנקין	59	
חולון	חנקין	61	

שכונה רסקו א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7170	מוסדר	חלק	159, 162	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
ח / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1. הוראות תכנית ח / 1 תחולנה על תכנית זו.	596			23/04/1958
ח / 1 / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 8. הוראות תכנית ח / 1 / 8 תחולנה על תכנית זו.	3683			30/07/1989
ח / 1 / 15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו לעניין: מס' קומות מרתף, גובה קומות, וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 15 ממשיכות לחול על תכנית זו.	4644	3571		17/05/1998
ח / 1 / 23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו לעניין: חדר על הגג, וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 23 ממשיכות לחול על תכנית זו.	5824	3637		26/06/2008
ח / 528 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו לעניין: מס' קומות, גובה מבנה, וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 528 ממשיכות לחול על תכנית זו.	6822	6250		22/06/2014
תמא / 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 4 / 2. הוראות תכנית תמא / 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
ח / 89	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 89 ממשיכות לחול.	1240			02/12/1965



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				הוגו רוזנפלד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		הוגו רוזנפלד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/07/2022	הוגו רוזנפלד	00: 25 04/12/2022	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	24/04/2023	הוגו רוזנפלד	12: 03 24/04/2023	תשריט נספח בינוי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 100	1	02/11/2022	ננה אלטר	18: 29 02/11/2022	תשריט נספח פיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	22/09/2022	יורם בש	14: 19 02/10/2022	תשריט נספח תנועה	לא
מים	מנחה	1: 100	1	05/07/2022	רועי שקדי	10: 53 15/09/2022	נספח מים וביוב - תשריט	לא
מים	רקע		7	05/07/2022	רועי שקדי	10: 54 15/09/2022	נספח מים וביוב - מסמך נלווה	לא
ניהול מי נגר	רקע		23	01/01/2021	דוד זייטון	10: 52 15/09/2022	חו"ד הידרולוגית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 100	1	28/09/2022	רז מיכלוביץ	14: 05 02/10/2022	תשריט סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		19	28/09/2022	רז מיכלוביץ	14: 04 02/10/2022	חו"ד עצים	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	27/02/2022	דרור בן נתן	15: 44 27/02/2022	טבלת הקצאה	כן
חוות דעת כלכלית	רקע		28	31/01/2022	דניאלה פז ארז	18: 15 06/11/2022	חו"ד כלכלית	לא

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
	פרטי			נתנאל אפ נדלן בע"מ	חולון	סוקולוב	48			avnernetanel@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נתנאל אפ נדלן בע"מ	חולון	סוקולוב	48			avnernetanel@gmail.com

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	הוגו רוזנפלד	23866		חולון	המשביר	19	03-5033434	03-5015553	hugo.architect@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374394	03-5374396	adror2000@bezeqint.net
יועצת פיתוח	יועץ	נגה אלתר		אלתר	ראש העין	המלאכה	23	03-9368053	03-9060660	noga@alter-noga.co.il
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	yoram@y-basch.co.il
יועץ אינסטלצי ה	יועץ	רועי שקדי	43857821	ש. גלבווע מהנדסים יועצים בע"מ	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	roees@s-gilboa.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ מומחה להידרולוגי ה	יועץ	דוד זייטון		א.ד.טכנולוגיה	ירושלים	הרב קוסובסקי	9	054-3972759	02-6536379	ed.technology@gmail.com
	אגרונום	רז מיכלוביץ			רחובות	שד מקס ואמפרו שיין	1	077-5319503	153-77-5319503	decoraz@gmail.com
כלכלנית שמאית מקרקעין	שמאי	דניאלה פז ארז	2355	פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9700800	09-9700801	office@pazgroup.co.il



משרד התכנון והדפסה
26



משרד התכנון והדפסה
26

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה עד 65 מ"ר כולל ממ"ד (במקרה של ממ"ק - שטח הדירה עד 65 מ"ר עיקריים).
קו בניין עילי	קו בניין המתייחס לקומות אי ומעלה.

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 להתחדשות עירונית ברח' חנקין מספר 57, 59, 61 הכוללת הריסת שלושה מבנים קיימים לטובת הקמת 2 מבני מגורים ו-96 יח"ד, שטח לצרכי ציבור בקומת קרקע, זיקת הנאה לטובת הציבור ומרתף חניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1. קביעת יעודי קרקע ושימושים.
2. קביעת הוראות להריסת בנייני מגורים קיימים במסגרת תכנית פינוי בינוי.
3. קביעת זכויות בניה, קווי בניין, גובה ומספר קומות מקסימלי מעל ומתחת פני הקרקע.
4. קביעת מספר ותמהיל יח"ד.
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות בעניין זיקת הנאה להולכי רגל ורישום שטחים ציבוריים.
7. קביעת הוראות לשמירה, העתקה וכריתת עצים.
8. קביעת הוראות לניהול מי נגר, סביבה וקיימות.
9. קביעת תנאים להגשת ולמתן היתרי בנייה.
10. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב.
11. הוראות לקביעת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,824	100
סה"כ	1,824	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,824.05	100
סה"כ	1,824.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 - מבואות, חלל פעילות משותף, חדרי אופניים ועגלות. שטחי שירות, מתקני טכנים והנדסיים, חדרי אשפה וכו'. <p>במפלס הכניסה הקובעת (קומת קרקע) יותרו בנוסף לשימושים הנזכרים לעיל השימושים הבאים:</p> <p>שטח מבונה לצרכי ציבור בקומת קרקע:</p> <p>פנאי, רווחה חינוך, משרדי עירייה לשרות התושבים, תרבות וקהילה.</p> <p>בקומות מתחת למפלס הקרקע יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> חניה. חדרים טכניים, חדר שנאים, חדרי אחסנה.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. קומות המבנה:</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה קומת הקרקע (מפלס הכניסה הקובעת) יהיה בין 4.0 - 4.5 מ' ברוטו. גובה קומת המגורים יהיה בין 3.0 - 3.5 מ' ברוטו. תותרנה 2 דירות גן בקומת הקרקע בחזית האחורית והצידיית של המבנים - שאינה פונה לרחוב או לשטח הציבורי. בקומת הקרקע של הבניין הצפוני יוקצו רצפות לצרכי ציבור בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 230 מ"ר נטו. לרצפות לצרכי ציבור תוצמד גינה בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובשטח מינימלי שלא יפחת מ- 200 מ"ר. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים. לפחות 40% משטח קומת הקרקע יוקצה לשימוש כל דיירי הבניין, ויכללו שימושים כגון מבואה משותפת, חללי פנאי ופעילות משותפים, חניית אופניים ועגלות, חדר אשפה וכו'. החללים הפתוחים המשותפים (כדוגמת לובי) ימוקמו בחזית הפונה לרחוב. <p>ב. פרגולות:</p> <p>לא יותרו פרגולות במרפסות מלבד בקומת הגג של הבניינים ובקומה שמתחתיה בנסיגה של 1.20 מ' מהמעקה.</p> <p>ג. כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> תמהיל הדירות יכלול סה"כ 20% דירות קטנות עד 65 מ"ר, ולפחות 10% דירות בשטח מעל 110 מ"ר. תתוכנן הפרדת שימושים בין המגורים והשטחים לצרכי ציבור בקומת קרקע לרבות תכנון של כניסות נפרדות בין השימושים השונים. חללים טכניים כגון חדרי אשפה, פירי תקשורת ותשתיות, ומלבד צובר גז, ייבנו במסגרת תכנית המבנים או יוטמעו בפיתוח באופן מוצנע ויאושרו במסגרת תכנית עיצוב. מפלסי הכניסה יקבעו כהמשך ישיר למפלסי הרחוב בכדי לאפשר זמינות מרבית בין הפרויקט

4.1	מגורים ד'
	<p>למרחב הציבורי.</p> <p>5. מרווח צידי מינימלי בין שני המבנים לא יפחת מ- 6 מטרים.</p> <p>6. כל המרפסות הבולטות ממישור חזית הבניין יהיו זיזיות ללא עמודים.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. מעבר לקונטור הבניין לא יעלה מפלס פני המרתף מעל פני המדרכה הגובלת במגרש.</p> <p>ב. פתחי יציאת האוויר מהמרתף לא יופנו לרחוב הגובל במגרש או לכיוון שטחים אשר בהם שימושים רגשים.</p> <p>ג. תותר בניית מפלס ביניים בחלל קומות המרתף העליונה. שטח קומת הביניים יהיה חלק מהזכויות כפי שצויין בטבלה 5.</p> <p>ד. תותר אחסנה בכל קומות המרתף.</p> <p>ה. מס' המחסנים לא יהיה גדול ממס' יחידות הדיור.</p> <p>ו. תותר בניית מאגר למי נגר מתחת לקומות המרתף.</p> <p>ז. תותר בניה עד קו בניין 0 ועד 85% מתכסית תא השטח ובכפוף לעמידה בפתרון הניקוז בהתאם לסעיף 6.4.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>על הגג העליון תותר מערכת סולארית ומעבים. כל המתקנים יוסתרו במלואם ע"י מעקות בנויים.</p> <p>הגגות יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות רעפים או גגות משופעים.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור.</p> <p>ב. השטח המסומן כזיקת הנאה להולכי רגל שבין מישור קירות קומת הקרקע של המבנים לבין גבול המגרש ברוחב 7.0 מ' 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 הנאה.</p> <p>ג. באזור המוגדר בתשריט תחת זיקת הנאה ישמר בית גידול רציף בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' נטו מעל המרתפים באזורים הלא מבונים, לנטיעת עצי צל במגרש. שכבה זו תיושם ללא הפרעות או קיטועים של קורות קונסטרוקטיביות של גג החניון על גבי משטח ישר/משופע בתיאום עם מערכות הניקוז של הבניין.</p> <p>ד. בתחום זיקת הנאה יותרו עמודים לצורך הסדרה ארקדה, מלבד זאת לא יותרו אלמנטים קונסטרוקטיביים.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש.</p>
ו	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. לאורך רח' חנקין יש להשאיר רצועה ברוחב של 2 מ' ובעומק של 1.5 מ' מפני המדרכה עבור מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות ונטיעות.</p> <p>ב. רמפת כניסה לחניון תתחיל בקו הבניין הקדמי. בקטע המדרכה שבכניסה לחניון פרטי תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עלייה מותאמת לרכבים.</p> <p>ג. לא יותרו גדרות בחזית הקדמית הפונה לרחוב.</p> <p>ד. לא תותר שום הבלטה של מרתפי החניה מעל פני הקרקע בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>ה. כל הארוונות (פילרים) הקיימים של חברות התשתיות השונות יועתקו ויוצנעו בקירות הפיתוח המתוכננים.</p>



מגורים ד'	4.1
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. מופע המרפסות בחזית המבנה יהיה אחיד, לא יותר מופע של מרפסות זיזיות בגדלים שונים בחזית אחת.</p> <p>ב. מסתורי כביסה יתוכננו כחלק אינטגרלי ממישור קירות המבנה או בנישות שקועות.</p> <p>ג. כל המערכות הטכניות של המבנה יוסתרו.</p> <p>ד. חומרי הגמר יהיו קשיחים. עיצוב וחומרי הגמר ייקבעו בתכנית העיצוב.</p> <p>ה. לפחות 80% מהחזית ממפלס הרחוב עד לגובה 3.0 מ' תהיה שקופה, מעל גובה זה תתאפשר חזית אטומה להסתרת מערכות ואלמנטים קונסטרוקטיביים. מפלסי הכניסות של קומת הקרקע יהיו בהמשך למפלס המדרכה בחזית.</p> <p>ו. לאורך חזית המבנה לרח' חנקין בקומת הקרקע קו הבניין הינו 7 מ'.</p> <p>ז. יובטחו כניסות נפרדות למגורים ולשטח הציבורי.</p>	ז
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. לרצפות לצרכי ציבור תוצמד חצר בהתאם למסומן בתשריט ובשטח של 200 מ"ר מינימלי.</p> <p>ב. תתוכנן הפרדה מקסימלית בבינוי ובפיתוח בין החצר של רצפות לצרכי ציבור לבין חצר המגורים. פיתוח החצר המוצמדת לרצפות לצרכי ציבור הינו תנאי לתעודת איכלוס.</p> <p>ג. בקומת הקרקע בבניין הצפוני תותר הקמת מצללה ו/או קירוי מלא מעל החצר המוצמדת לרצפות המבונות לצרכי ציבור.</p>	ח



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3 (4)	3	3	4	10 (3)	37	53	96	70	9855	(2)	2555	(1) 7300	1824	1	מגורים ד'
									260		(8) 30	(7) 230	1824	1	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	4	10	37	53	96	70	10115	7000	2585	7530	1824	1	מגורים ד' <סך הכל>



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (5) 3			
1152 (6)	3	1	מגורים	מגורים ד'
1152	3	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1152	3	1	<סך הכל>	מגורים ד'

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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:

- 20% מסה"כ יח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח שלא יעלה על 65 מ"ר.
- מעבר לשטחים המופיעים בטבלה לעיל יותרו שטחים עבור פרגולות או גגונים: בשתי קומות עליונות תותר פרגולה בשטח של עד 40 מ"ר, עבור כל אחת מהדירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר המרה משטח עיקרי לשטח שירות.
- בקומת המרתף ינתנו זכויות ל-4 קומות מרתף.
- קומת קרקע+ 9 קומות+ גג טכני.
- קו בנין לקומה אחרונה 6 מ'.
- קו בניין קדמי בקומת הקרקע לרח' חנקין 7 מ', קו בנין בשתי קומות אחרונות 9 מ'.
- יותר שטחי מרפסות עד 12 מ"ר בממוצע לדירה ומקסימום 14 מ"ר ליח"ד.
- מינימום שטח ללא שטחים נלווים. לשטח זה תוצמד חצר של לפחות 200 מ"ר.
- שטח השירות כולל פתרון מיגון.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאים טרם הגשת היתר בניה :

1. תכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 250 ואישור ע"י מה"ע או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים :
 - א. 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 הבנין 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 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 ויוסתרו 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.

- תכנית העיצוב תגבר על ההנחיות המרחביות הכלל עירוניות במקרה של סתירה בין המסמכים.
2. התייחסות לעצים כפי שסומנו בנספח העצים המצורף לתכנית זו, או לפי המצב בפועל בעת הגשת הבקשה להיתר לאחר ייעוץ מקצועי הולם ולפי הנחייה ואישור של פקיד היערות או גורם מוסמך אחר.
3. הגשת כתב שיפוי מטעם היזם לעיריית חולון.

תנאים להגשת היתר בניה :

- א. תכנית תנועה וחניה תאושר, בשלב הוצאת היתר הבניה ע"י אגף התנועה בעירייה.
- ב. תנאים לתחילת עבודות מותנית בהתחייבות לנושאי סביבה.
- ג. הצגת אישור משרד הבריאות.
- ד. חוו"ד סביבתית.

תנאים למתן היתר איכלוס :

- א. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם.
- ב. מסירת השטחים הציבוריים.
- ג. רישום השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה אצל רשם המקרקעין.

<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
<p>א. חנייה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה. ב. הסדרי התנועה והחניה, יהיו באישור אגף התנועה בעיריית חולון. שינויים בנספח התנועה, באישור מהנדס העיר לא יהוו שינוי לתכנית זו. ג. בקומת המרתף ינתנו זכויות ל- 4 קומות מרתף. ד. החניות לטובת שטחי הציבור יכללו בשטחי השירות התת"ק למגורים.</p>	
<p>6.3</p>	<p>תשתיות</p>
<p>כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכי"ב, ביוב, ניקוז תהיינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, גדרות וקירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים. יותרו שנאים תת-קרקעיים בלבד.</p>	
<p>6.4</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>א. 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. ב. מי הנגר מכלל שטח המגרש יופנו על ידי צמ"גים, שיפועים, קולטנים וכ"ל לאזור זה. ג. קו גרביטציוני לגלישת הוצאת עודפים לניקוז העירוני במקרים של סופות קיצון יתוכנן במפלס הגלישה של המערכת. ד. יש לשלב ככל הניתן פתרונות שהיה על גג המבנה. ה. בשטחי המגרשים יתוכננו לפחות 15% שטחים חדירי מים השטחים החדירים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכ"ל). ו. אם בזמן תכנון מפורט יתברר שאין אפשרות לעמוד בדרישה הנ"ל ינקטו צעדים טכניים על מנת לעמוד בהחדרת מים בכמות זהה. ז. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים הנדסיים להשהיית מי נגר, כדוגמת חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים וכד', כמפורט בנספח הניקוז של תכנית זו ועל פי הנחיות העירייה המצורפות לנספח הניקוז או כפי שיעודכנו מעת לעת. ח. נדרש להרחיק קידוחי החדרה ומאגר תת קרקעי מתשתיות ביוב. ט. יש להוסיף חו"ד יועץ קונסטרוקציה לנושא המאגר. י. יש להפריד הפרדה מלאה בין מע' ביוב לניקוז מי גשם.</p>	
<p>6.5</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>
<p>א. לפני תחילת העבודה במקום יוגדרו האזורים המיועדים לבנייה ולפיתוח. כל עבודות הפיתוח, שטחי ההתארגנות, דרכי הגישה, אתרי פסולת זמניים וכי"ב יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר הנ"ל. ב. לא תותר שפיכת כל חומר שהוא מעבר לגבולות שטח המגודר בסעיף א לעיל. ג. לפני תחילת כל עבודה בשטח, יבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית הקיר או הגדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר. ד. על הקבלן לנקוט באמצעים לצמצום אבק מדרכים ומעבודות עפר ע"י הרטבה במים ובחומרים מייצבים. אין להרטיב בתמלחות, בדלקים או בחומרים מזהמים אחרים. תדירות ההרטבה תהיה כזו שתשמור על מניעת מטרדי אבק ויציבות הדרכים. כמו כן, יש לעבוד עם שרולים ומסך בפינוי הפסולת, במידת הצורך, למניעת יצירת אבק.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.5

ה. רעש:

1. על אתרי בניה חלים חוק מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט 1979, לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג - 1992, ולתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.
2. בשלב בקשה להיתר הבנייה למרתפים תוגש חו"ד האקוסטית לנושא מניעת רעש בשלב ההקמה לבדיקת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית חולון, ינקטו כל אמצעים למניעת מטרדי הרעש לשכנים מפעילות באתר הבנייה ובדרכי הגישה, לרבות הקמת גדר זמני מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקים ככל הניתן מבתים ואחרים עפי הנחיות של יועץ האקוסטי.
- ו. תנאי למתן היתר הינו אישור היחידה לאיכות הסביבה על מסמך למניעת מטרדים סביבתיים מאיזור המסחרי, לרבות פסולת בנין ואסבסט, רעש, איכות אויר, קרינה ומטרדי רוח.

הריסות ופינויים



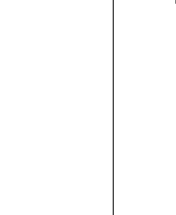

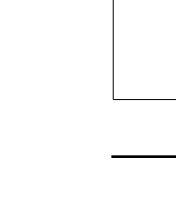
6.6

- א. המבנים והגדרות הקיימים המיועדים להריסה ייהרסו בהתאם למסומן בתשריט, בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים (בעיקר רעש ואבק) לרבות בנושא פינוי פסולת בניין.
- ב. על הקבלן לנקוט באמצעים לצמצום אבק מדרכים ומעבודות עפר ע"י הרטבה במים ו/בחומרים מייצבים. אין להרטיב בתמלחות, בדלקים או בחומרים מזהמים אחרים. תדירות ההרטבה תהיה כזו שתשמור על מניעת מטרדי אבק ויציבות הדרכים.

שמירה על עצים בוגרים

6.7

- א. לתכנית זו מצורף, "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח תחולתם ומעמדם מחייב.
- ב. עצים המסומנים לשימור:
 1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 2. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 3. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשית. הגדר תשולט וגזעו יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
 - ג. עצים המסומנים לכריתה:
 1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי / עירוני.
 2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
 - ד. נטיעות חדשות:
 1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות ע"פ סטנדרט משרד החקלאות.
 2. נטיעת עצים במדרכות, רחבות 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'.
 3. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדוייקים.
 - ה. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:
 - במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>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>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 50 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ג. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>6.9 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור בקומת קרקע ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>6.10 בניה ירוקה</p> <p>א. הפרויקט נדרש לעמידה בתקן לבנייה ירוקה 5281 ובמדיניות הועדה המקומית לבניה ירוקה כפי שתהיה בתוקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. יש להתייחס למדיניות עמדות טעינה של העירייה התקפה באותה עת.</p> <p>ג. יש לקדם התייעלות אנרגטית ושימוש באנרגיה מתחדשת בתחומי התכנית. בתוכניות יוצגו פתרונות בתחום האנרגיה הכוללים מצד אחד ייצור אנרגיה חלופית ומצד שני מערכות ותגנון שצורך אנרגיה מועטה ככל שניתן, וכל זאת על מנת לשאוף לאיפוס אנרגטי בתחומי התכנית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>6.11 איכות הסביבה</p> <p>א. תנאים לקליטת הבקשה להיתר :</p> <ol style="list-style-type: none"> מינוי מלווה בניה ירוקה בחתימת יזם ומלווה, ואישור התקשרות עם מכון התעדה לבנייה ירוקה (למעט מבני חינוך ומבני תעשייה בשלב זה). הכנת דו"ח אקוסטי המתייחס למטרדי הרעש החזויים ופתרונות מוצעים. (התייחסות גם למטרדי רעש אפשריים פנימיים מהמבנה המתוכנן וגם למטרדי רעש חיצוניים תלוי מיקום רכבת קלה ועוד). הדו"ח יכלול פתרונות מיגון המבנה במקרה הצורך. הכנת דו"ח חיזוי קרינה - בצירוף לחיזוי קרינה אלקטרומגנטית, יש להציג על גבי סקיצה את מיקום ארונות החשמל / חדרי חשמל / פילרים של חח"י ככל שקיימים, מערכות טכניות אשר ימוקמו על גג המבנה או בכל מיקום אחר בתחום המגרש. דו"ח הידרולוגי המפרט תכנון שימור נגר עילי בהתאם להנחיות הבאות ובאישור היחידה הסביבתית ומחלקת תיעול. נספח מיקרו-אקלימי המתייחס להצללות ורוחות. יש להוסיף לנספח הסביבתי תנאים למניעת היווצרות מפגעי מזיקים בכל שלבי הבנייה. יש לקבל את אישור יועצת תברואה (אגף שפ"ע) עבור מערך האשפה. <p>ב. תנאים לשלב תחילת עבודות :</p> <ol style="list-style-type: none"> יש להגיש תחשיב כמויות פסולת + הסכם התקשרות להטמנה או מחזור. יש להגיש תחשיב כמויות עפר + יעד פינוי והסכם התקשרות. אישור מכון התעדה על תכנון מבנה בהתאם לת"י 5281 (אישור שלב א').



איכות הסביבה	6.11
<p>ג. תנאים למתן תעודת גמר :</p> <p>1. אישור מכון התעדה על עמידה בתקן ת"י 5281 (אישור שלב ב').</p> <p>2. בתום הבנייה, לקראת שחרור טופס 4+5, יש להגיש ליחידה הסביבתית את המסמכים הבאים :</p> <p>א. תוצאות גז ראדון במרחבים המוגנים בקומת הקרקע. מהות הבדיקה תהיה לטווח קצר.</p> <p>ב. תוצאות בדיקת קרינה אלקטרומגנטית ELF עבור ארונות חשמל לרבות כל המרכיבים החשמליים של המערכות.</p> <p>ג. אישור התקנת אמצעים למיתון מטרדי רעש כפי שפורטו בנספח הסביבתי.</p> <p>ד. אישור פינוי פסולת הבניין לאתר מוסמך.</p>	

סטיה ניכרת	6.12
<p>כל תוספת יחידות דיור ו/או צמצום בקווי בניין ו/או תוספת קומות ו/או תוספת גובה ייחשב סטייה ניכרת.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מקבלת התוקף לתכנית.



