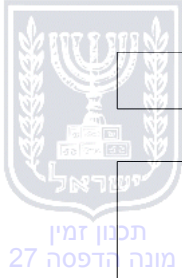


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-1146851

ח/מק/231 - התחדשות עירונית - המעפילים 29-31



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

תכנית התחדשות עירונית לפינוי-בינוי הכוללת איחוד וחלוקה, וקובעת ייעודי קרקע, שימושים וזכויות למגורים, תעסוקה ומסחר.
כמו כן התכנית כוללת הפרשה לטובת פריצת דרך ברחוב מבצע סיני וחיבורו למעפילים, וכמו כן הרחבת המעפילים בה יעבור קו המטרו M1.
התכנית כוללת הוראות להריסת 2 מבני שיכונים הכוללים 36 יח"ד ומציעה מגדל אחד בעירוב שימושים הכולל שילוב בניה מגדלית של מגורים מעל 4 קומות מסד, סה"כ 155 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ח/מק/231 - התחדשות עירונית - המעפילים 29-31

ומספר התכנית

מספר התכנית 505-1146851

1.2 שטח התכנית 2.347 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 כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	178008
קואורדינאטה Y	659327

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	33	המעפילים	חולון
	29	המעפילים	חולון
	31	המעפילים	חולון
	23	מבצע סיני	חולון
	21	מבצע סיני	חולון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7161	מוסדר	חלק	356-357	

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
11/07/2022		9882	10659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 101/ א. הוראות תכנית תתל/ 101/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 101/ א
28/02/1991		1346	3848	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 394 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 394
23/04/1958			596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 1
17/01/2011		2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10/ ד/ 10. הוראות תכנית תמא/ 10/ ד/ 10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10/ ד/ 10
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
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
30/07/1989			3683	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1/ 8 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 1/ 8
24/06/1982		2351	2829	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1/ 4 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 1/ 4

הערה לטבלה:

מספר תכנית מאושרת: תרש"צ 3/40/35, סוג יחס: שינוי, הערה ליחס: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תרש"צ 3/40/35 ממשיכות לחול.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי מילוסלבסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי מילוסלבסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	08: 22 25/12/2022	גיא מילוסלבסקי	25/12/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	16: 52 21/12/2022	עירד שרייבר	21/12/2022		1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח סביבתי	16: 52 21/12/2022	נמרוד אמדו	21/12/2022	1	1: 200	מנחה	סביבה ונוף
לא	טבלאות איזון לאחר התנגדויות	09: 02 11/07/2023	יונתן לוי	25/06/2023			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לאחר התנגדויות	09: 02 11/07/2023	יונתן לוי	25/06/2023			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תקן 21	15: 20 07/12/2022	יונתן לוי	07/12/2022			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מיקרו אקלים	08: 57 07/12/2022	נועם נחמני	06/12/2022			מנחה	בניה ירוקה
לא	נספח תשתיות מים וביוב	15: 56 01/12/2022	רועי שקדי	01/12/2022			מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב	12: 04 05/09/2023	רועי שקדי	05/09/2023		1: 250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	13: 26 21/12/2022	רועי שקדי	20/12/2022			מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	09: 21 05/09/2023	רועי שקדי	04/09/2023		1: 250	מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים בוגרים	14: 35 06/12/2022	עמרם שילינג	01/12/2022			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	16: 00 01/12/2022	עמרם שילינג	01/12/2022		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	פרוגרמה	15: 52 01/12/2022	עופר מנחם	01/12/2022	20	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח רישום תלת מימד	10: 23 08/12/2022	אורי מילוסלבסקי	08/12/2022		1: 500	מנחה	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	מצב מאושר	16: 47 06/12/2022	חוסאם מסארוה	02/10/2022	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027485		tomerl@holon.muni.il
	פרטי			אלמוג פינוי בינוי בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	3	08-9233113	08-9427666	renew@almog-ltd.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלמוג פינוי בינוי בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	3	08-9233113	08-9427666	renew@almog-ltd.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי מילוסלבסקי		מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888		rami@milosarc.co.il
נוף	יועץ	נמרוד אמדו	00110782	אמדו אדריכלות בע"מ	הבוניים	(1)		054-5333260		office@amado-la.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סקר חברתי	יועץ	תמיר ארביב		גיאוקרטוגרפי ה המכון למחקר מרחבי	תל אביב- יפו	דרך בגין	150	03-7682222		tamir@geokg.com
	שמאי	יונתן לוי	4115091	לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין בע"מ	פתח תקוה	עולי הגרדום	14			office1.levi@gmail.com
פרוגרמה	יועץ	עופר מנחם		קבוצת גיאוקרטוגרפי ה	תל אביב- יפו	דרך בגין	150	03-7682222	03-7682223	ofer@geokg.com
	מודד	חוסאם מסארה	894	מ.ח הנדסת מדידת בע"מ	טייבה	(2)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net
מיקרו אקלים	יועץ	נועם נחמני		KVS קיימות ושפע	תל אביב- יפו	הרכב	4	03-9172202		noam@kvs.c o.il
	אגרונום	עמרם שילינג		ע. שילינג תכנון וייזום בע"מ	יהוד	האלמוג נוה אפרים	13			office@shilin g.biz
תשתיות	יועץ	רועי שקדי	43857821	ש. גלבווע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021		office@s- gilboa.co.il
תנועה	יועץ	עירד שרייבר	4610059	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	054-4575790		irad@dgsh.co .il

(1) כתובת: מושב הבונים ד.ג. חוף הכרמל 30845.

(2) כתובת: טייבה מיקוד 40400 ת.ד. 629.

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 27

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	יחידות דיור בשטח של 55 - 65 מ"ר פלדלת (שטח עיקרי + שטח מיגון דירתי)
מגבלות בניה בתשריט	מגבלות של תתל/101/א

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 לפינוי-בינוי המקודמת בהתאם למדיניות תל גיבורים. התכנית כוללת איחוד וחלוקה, וקובעת ייעודי קרקע, שימושים וזכויות למגורים, תעסוקה ומסחר. כמו כן התכנית כוללת הפרשה לטובת פריצת דרך ברחוב מבצע סיני, חיבורה לרחוב המעפילים והרחבת הדרך במעפילים עליו מתוכנן תוואי המטרו M1. התכנית כוללת הוראות להריסת 2 מבני שיכונים הכוללים 36 יח"ד ומציעה מגדל אחד בעירוב שימושים הכולל שילוב בניה מגדלית של מגורים מעל 4 קומות מסד, סה"כ 155 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תמהיל הדירות בתכנית כולל כ- 40% דירות קטנות של עד 65 מ"ר ברטו על מנת לתת מענה למגוון רחב של אוכלוסייה. התכנון המוצע כולל הרחבה של זכות הדרך לאורך רחובות מבצע סיני, הראל והמעפילים. חיזוק השלד העירוני, הקישוריות וההלכתיות, ליצירת מתחם מוטה הולכי רגל. התכנית מאפשרת התחדשות עירונית משמעותית ואיכותית הנותנת מענה לציפוף המוצע תוך ראייה כוללת לנושאי התנועה, שטחי הציבור, והמרחב הציבורי הפתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעודי קרקע ושימושים.
2. פריצת דרך חדשה והרחבת דרכים קיימות.
3. קביעת זכויות בניה, מספר יח"ד, תמהיל דיור, קווי בניין, גובה ומספר קומות מקסימאלי מעל ומתחת לקרקע.
4. קביעת זיקות הנאה לציבור מעל לקרקע למעבר רגלי.
5. סימון חזית מסחרית וקביעת הנחיות למסחר.
6. סימון מבנים להריסה.
7. קביעת תנאים בהליך רישוי.
8. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות ניהול מי נגר, הוראות סביבתיות, והוראות נוספות.
10. סימון סטטוס עצים לשימור, כריתה, אוו העתקה.
11. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
12. קביעת הוראות לרישום תלת מימד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100
דרך מוצעת	200



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	100
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	200
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	100
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	200
זיקת הנאה	דרך מוצעת	200
זיקת הנאה	מגורים ד'	100
חזית מסחרית	מגורים ד'	100
מבנה להריסה	דרך מוצעת	200
מבנה להריסה	מגורים ד'	100
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	200
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים ד'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
99.83	2,343	מגורים ד'
0.17	4	מעבר להולכי רגל
100	2,347	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
32.78	771.99	דרך מוצעת
67.22	1,583.04	מגורים ד'
100	2,355.04	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בקומת קרקע (מפלס הכניסה הקובעת): מסחר קמעונאי ושימושים מסחריים המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם ומשתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה. כדוגמת מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, סניפי בנק וכדומה.</p> <p>ב. בקומות המסד: כל שימושי התעסוקה לרבות: משרדים, מוסדות פיננסיים, תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת, לרבות שטחים לרווחת העובדים ושטחי שירות נלווים, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון בית כנסת, מרפאות וכדומה.</p> <p>ג. בקומות מעל קומות המסד: מגורים לרבות שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, בריכה וכדומה.</p> <p>ד. בתת קרקע: מרתף אחד מחובר על שטחי תאים 100,200 בהתאם למגבלות הבנייה תת קרקעיות הכולל חניות, מחסנים, מתקנים הנדסיים וטכניים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים.</p> <p>ה. בכל המפלסים יתאפשרו שטחי שירות נלווים לשימושים הנ"ל.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הבינוי המוצע כולל מגדל מגורים מעל ארבע קומות מסד, הכוללות קומת קרקע מסחרית ושלוש קומות תעסוקה.</p> <p>2. תכסית המגדל תהייה בשטח של עד 700 מ"ר ברוטו כולל שטחי המרפסות.</p> <p>3. המרפסות יתוכננו ככל הניתן כחלק אינטגרלי מנפח הבינוי. במידה ונדרשת הבלטת המרפסות, תותר הבלטה של עד 2.5 מ' וככל שתכסית קומת המגדל לא תחרוג מ 700 מ"ר כאמור.</p> <p>4. החזית המסחרית ברחוב המעפילים וברחוב מבצע סיני (המוצע) תייצר דופן פעילה ורציפה.</p> <p>5. מתוך סך כל יחיד יוקצו 40% יחידות דיור קטנות.</p> <p>6. גג המסד וקומת המגורים הראשונה מעל המסד ישמשו את דיירי הבניין. לא יותרו דירות בקומה זו.</p> <p>7. דירות דופלקס / קומות גלרייה ייחשבו במניין הקומות המפורט בטבלה 5.</p> <p>8. קומת גג תהיה בנסיגה של 2 מ' מקו בניין קדמי.</p> <p>9. גובה קומות:</p> <p>א. גובה ברוטו של קומת קרקע לא יפחת מ-5 מ' ולא יעלה על 6 מ' בחזית הרחוב במפלס הגבוה (רחוב הראל) ו-8 מ' בחזית הרחוב במפלס הנמוך (רחוב המעפילים).</p> <p>ב. גובה ברוטו לקומת משרדים לא יעלה על-4.5 מ'.</p> <p>ג. גובה ברוטו לקומת מגורים טיפוסית יהיה בין 3.06 מ' ל 3.5 מ' (רצפה-רצפה).</p> <p>10. אורך דופן החזית המסחרית לא יפחת מ 70% מסך אורך החזית המסומנת בתשריט.</p> <p>11. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל הניתן.</p> <p>12. קוי בניין:</p> <p>קו בניין קדמי רחוב מעפילים 3 מטר קו בניין צידי שמאלי רחוב מבצע סיני 3 מטר</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>קו בניין צידי ימני חזית צפונית 4 מטר קו בניין אחורי רחוב הראל 3 מטר</p> <p>13. פינוי ואצירת אשפה בתחום המגרשים בתוכנית יהיו במפלס הקרקע. 14. יוקצו לפחות 350 מ"ר עבור שימושים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, לובי וכדומה. 15. מרתפים: א. יותר חיבור מרתפי החניה בתת הקרקע בין תא שטח 100 ותא שטח 200. ב. הזכויות המוקנות בטבלה 5 בתת הקרקע בתאי שטח 100 ו 200 מתייחסות למרתף אחד משותף לשני תאי שטח. ג. 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. ד. יישמר עומק אדמה של 2 מטר לפחות, מעל המרתפים בשטח זיקת ההנאה לאורך רחוב הראל.</p>



תכנון זמין
הדפסה 27

4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. דרך על פי חוק תו"ב, לרבות שבילים לאופניים ומדרכות להולכי רגל, גינון, ריהוט רחוב ונטיעות ב. מרתפים תת קרקעיים עבור חניה, מחסנים, מדרגות, מעליות, חדרים טכניים וכד'. ג. תשתיות</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>1. בתחום תא שטח 200 ברחוב מבצע סיני יישמר עומק אדמה של 2 מטר לפחות ברצועה ברוחב של לפחות 5 מטר מעל המרתפים לצורך העברת תשתיות. 2. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות ובאופן שמתירות רצועת בית גידול לנטיעות של עצי רחוב, למעט מאגרי איגום וחציות תשתיות נקודתיות. 3. רצועת בית הגידול תהיה המשכית ורציפה, בצמוד לאבן השפה/שביל האופניים ברוחב מינימלי של 1.5 מטר נטו. 4. על בינוי בתת קרקע הנמצא בתחום תוואי המטרו יחולו מגבלות בניה לתוואי המטרו בהתאם לתת"ל 101 א'. 5. השימושים השונים בתת קרקע יהיו בהתאם להוראות סעיפים 4.1.2 לעיל, 6.5 להלן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	תכסית (% מתא שטח)	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					
1860	3	3	3	4	5	35	133	155		6720		7400	12850	1581	100	מגורים	ד' מגורים	
	3	3	3	4								100	350	1581	100	מסחר	ד' מגורים	
	3	3	3	4								890	2250	1581	100	משרדים	ד' מגורים	
										2053 (1)				766	200		דרך מוצעת	

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 בנין בהתאם למסומן בתשריט, רחוב מעפילים ייחשב קו בנין קדמי.
- ניתן לנייד עד 10% שטחי שירות בין שימושים.
- שטחי מרפסות מוקצים עפ"י 12 מ"ר בממוצע ליח"ד, שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר.
- תותר הקמת קומה טכנית על גג המבנה עבור מתקנים טכניים, מערכות, מעקות ומסתורים. קומה טכנית לא תכלול במניין הקומות.
- שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר ליח"ד עבור ממו"ד. ככל שיוקם פתרון מיגון קומתי ולא דירתי תותר המרת שטח שירות לשטח עיקרי בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יח"ד.
- הגבהים ימדדו ממפלס הכניסה הקובעת, קומת הקרקע.
- מניין הקומות וגבהי הבינוי כוללים את הבניין בכללותו, לרבות קומות הקרקע והגג.
- 40% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח של 55 מ"ר - 65 מ"ר פלדלת (עיקרי + שטח מיגון דירתי).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הזכויות ביעוד דרך מוצעת עבור שטחי שירות התת קרקעיים שישמשו את כלל השימושים במבנה, כמסומן בנספח התלת מימד.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאים להגשת בקשה להיתר בניה במגרשי המגורים:

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.

ג. הבטחת מנגנון לפיתוח ותחזוקת השטחים בתחום זיקת ההנאה.

ד. תנאי לאישור היתר בנייה יהיה ביצוע בפועל של הנחיות נספח הניקוז ואישור רשות ניקוז.

ה. תנאי למתן היתר חפירה ודיפון יהיה התחייבות לטיפול בעדפי עפר ופסולת בניין שייווצרו

במסגרת התכנית והצגת הסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול מוסדרין ומורשים.

ו. אישור נת"ע לביצוע הפרויקט.

ז. הבטחת הקמת חברת ניהול ואחזקה ורישום הערה על כך על פי סעיף 27 לחוק המקרקעין

בלשכת רישום המקרקעין.

ח. תאום מול נת"ע:

1. כל בינוי ועבודה בתת הקרקע בתחום תוואי המטרו יחולו מגבלות בניה לתוואי המטרו

בהתאם לתת"ל 101 א'.

2. תנאי למתן אישור להיתר יהיה הצגת חישוב בהתאם להנחיות נת"ע שיופצו מעת לעת, שתכנון

המבנה מעל/בצמוד לתוואי המטרו לא יצריך שום פעולה של חיזוק של המבנה נשוא פנייה זו

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>עקב כריית המנהרות.</p> <p>3. החדרתם של עוגנים לתת הקרקע בתוואי המתוכנן של המתעין, תותר רק בכפוף לאישור תכנית עוגנים אשר יבטיחו כי העוגנים יהיו זמניים (פולימרים פריקים) בלבד, וכי בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שלפתם. החדרתם של העוגנים, ושלפתם, יבוצעו בתיאום מוקדם עם נת"ע או מי מטעמה ובהתאם למגבלות הבניה.</p> <p>4. יש לתאם עם חברת נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>ט. בשלב היתר בניה יוגשו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית חולון מסמכים כדלקמן:</p> <p>1. חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי בסביבת התכנית מדרכים ומהמערכות המכניות שתערך ע"י יועץ אקוסטיקה. בחוות דעת יפורטו כל גורמי הרעש הצפויים ואופן הטיפול בהם כולל התייחסות לעירוב השימושים בתוך הבניינים וכן צמצום מטרדים הצפויים בעת עבודות הריסה וחציבה.</p> <p>2. חוות דעת סביבתית הכוללת התייחסות למניעת מטרדים בעת עבודות ההריסה החציבה והבניה כגון דרכים למניעת אבק ורעש, משך זמן ביצוע העבודות, סוגי הכלים וכו'.</p> <p>3. מסמך מיקרו- אקלים הבוחן את השפעתו של מבנה המגורים על הסביבה מבחינת נוחות אקלימית (הצללות, קרינה סולרית ומשטר הרוחות) במרחבים הציבוריים, הפתוחים והפרטיים. המסמך יכלול פתרונות למיתון רוחות באתר על ידי שילוב של אלמנטים שוברי רוח כגון גדר בנויה, גדר חיה, עצים בוגרים או קונסטרוקציה בבניה קלה דוגמת פרגולה. וכן תבחן השפעת גובה המבנים על החלקות מבנים מסביב כולל מתן פתרונות.</p> <p>4. תכנון מערכות אוורור הכולל את פירוט התנאים והאמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח את אוורור החניונים וקומת המסחר כך שלא יהוו מטרד לסביבה. יפורט מיקום המזוהמים מהחניון, כולל פירים, ארובות וגנרטורים, שימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות בקומת הקרקע (כגון מסעדות). נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבעו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, ואזורי משחק ופעילות ציבורית.</p> <p>5. תכניות מיקום מתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור.</p> <p>6. היתר קרינה מפורט לכל מתקני החשמל המתוכננים בתחום התכנית ומצריכים היתר. מסקנות והדרישות בעקבות המסמכים הנ"ל יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>י. כתנאי לקבלת היתר תוגש חוות דעת אקוסטית ממערכות המבנה ויוטמעו בתוכניות פתרונות למניעת רעש מהסביבה, במידת הצורך.</p> <p>יא. כתנאי לקבלת היתר יוגש נספח אוורור אשר יציג פתרונות לנידוף מבתי אוכל ולאורור ממרתפים ומגנרטור חירום. פליטת אוויר מהמערכות יציגו עמידה בתנאי מסגרת סביבתיים (רישוי עסק) למרתפים ולבתי אוכל.</p> <p>יב. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג הביטחון בועדה המחוזית תל אביב. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>יג. סלילה ופיתוח של רחוב מבצע סיני מרחוב הראל עד לרחוב המעפילים, יהוו תנאי לאכלוס וקבלת תעודת גמר למבנה בתא שטח 100.</p>	

6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<p>יד. בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה.</p> <p>ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. התקנת עוגנים בחלקות סמוכות לצירי מתע"ן יידרשו לאישור הרשות המוסמכת.</p>
6.3	<p>בינוי</p>
	<p>א. הפרדה בין שימושים מעורבים :</p> <p>1. תהייה הפרדה בכניסות לשימושים השונים.</p> <p>2. תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים למעט במרתף המשותף.</p> <p>3. תובטח הפרדת מערכות האוורור של שטחי מסחר ותעסוקה.</p> <p>4. תובטח הפרדת פסולת מגורים ממתקני פסולת של שימושי מסחר ותעסוקה.</p> <p>ב. על כל בינוי ועבודה בתת הקרקע בתחום תוואי המטרו יחולו מגבלות בניה לתוואי המטרו בהתאם לתת"ל 101 א'.</p>
6.4	<p>סביבה ונוף</p>
	<p>1. יש לאפשר עומק גנני ובתי גידול מעל המרתף בעומק מינימלי של 1.5 מ' עבור פיתוח מרחבים פתוחים איכותיים.</p> <p>2. 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 1.5 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>ד. יש לתת עדיפות לעצים מאוקלמים נותני צל וחסקניים במים.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>ה. תכנון גבהי המרתפים יאפשר בתי גידול לעצים בעומק של 1.5 מ' לאחר איטום וניקוז. נפח בתי הגידול לעצים לא יפחת מ-8 מ"ק לעץ ופתח הנטיעה לא יפחת מ-2 מ"ר.</p>
6.5	<p>חניה</p>
	<p>א. רמפת כניסה לחניון תתחיל בקו הבניין של קומת הקרקע.</p> <p>ב. בקטע המדרכה שבכניסה לחניון פרטי תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים.</p> <p>ג. תקן חניה למגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור מבונים לרכב פרטי, דו גלגלי ואופניים, יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ד. חניות תפעוליות בתחום המגרשים בתכנית יהיו במפלס הקרקע. לא תתאפשר פריקה וטעינה לאורך רחוב המעפילים.</p> <p>ה. איוורור החניונים יתוכנן באופן אינטגרלי כחלק מהבניין ומעל קומת הקרקע ותוך התחשבות בתחזוקת מערכות האיוורור.</p> <p>ו. תתאפשר בניית מרתפי חניה בתת הקרקע בתחום שני תאי השטח בתוכנית בייעודי קרקע שונים בכפוף לרישום תלת מימדי לצורכי חניה של המגורים, המסחר והתעסוקה בתא שטח 200. המרתף יכלול חניון אחד משותף בתחום שני תאי השטח.</p>

<p>6.5 חניה</p> <p>ז. תעשה הכנה מרכזית להתקנת עמדות טעינה לרכבים חשמליים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 בניה ירוקה</p> <p>א. הבינוי יעמוד בתקן 5281 בניה ירוקה לפי מדיניות העירייה התקפה לעת הוצאת היתר הבניה. ב. הבינוי יעמוד בדירוג אנרגטי ממוצע לכל המבנה עפ"י ת"י 5282 - דירוג B לכל הפחות.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 איכות הסביבה</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ב. בעת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים האפשריים לצמצום פיזור אבק באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק למשטחי אתר ודרכי גישה או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. איחוד וחלוקה יבוצעו על פי טבלת ההקצאות ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. השטחים לצורכי ציבור ירשמו על שם עיריית חולון. ב. עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965. ג. לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי ובעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם 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 וכן, יותרו הנחה, מעבר ותחזוקה של תשתיות ציבוריות דרך תחום זיקות הנאה למגרש הפרטי ועד למתקן שבתחום המגרש הפרטי. בנוסף, ירשם כי האחריות על תחזוקת 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. פיתוח המגרש הפרטי בשלמותו לרבות זיקת הנאה יהיה באחריות בעלי המגרש או מיופה כוחם. ד. הוראות לרישום וחלוקה בתלת מימד: 1. בתא שטח 200 המיועד לדרך מוצעת ייקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתוכנית. המגרש התלת מימדי ישמש למרתפים תת קרקעים. 2. תא שטח 200 יופרש וירשם על רשם הרשות המקומית למעט המגרש התלת מימדי. 3. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת מימדי, בטווח של עד 1.5 מ', אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות. 4. על תא שטח 200 תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. תותר זכות מעבר קווי מים, ביוב וניקוז בתחום הדרך המוצעת מעל החניון לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם. ב. מערכת הביוב תופרד ממערכת הניקוז.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 ניהול מי נגר</p> <p>1. בהתאם לתמ"א 1 יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול תת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). 2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני</p>	<p>6.10</p>

ניהול מי נגר	6.10
<p>החדרה ואגירה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, ארגזי חלחול אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.</p> <p>3. התוכנית כוללת טיפול במי הנגר בתחום המגרש. מגרש המגורים יתוכנן לניהול 100% מהנגר העילי של מגרש המגורים, תוך נקיטת אמצעים למיתון הנגר והשהיתו ע"מ להקטין את הספיקות בנקודת המוצא ולהפוך את הנגר למשאב המנוצל בצורה המיטבית.</p> <p>4. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים הנדסיים להשהיית מי נגר אשר יתוכננו ע"י הידרולוג התכנית ויאושרו ע"י מחלקת התיעול העירונית, להלן דוגמאות לפתרונות מוצעים:</p> <p>א. גגות ירוקים/כחולים - חלק מן הגגות יכוסו ברצועה גנטית אשר תוכל לעכב את מי הנגר טרם פינויו מהגג באמצעות המרזבים.</p> <p>ב. גינון מעל מרתפים - אדמת גינון מאווררת מעל מרתפי החניונים לצורך השהיית הנגר. הפניית הנגר המושהה לאזורי חידור/חלחול.</p> <p>ג. איגום עודפים במרתף - הקמת איגום מבוטן במרתף. הנגר ממתקני האיגום יופנה לבורות חלחול בתחתית המרתף בתום אירועי הגשם באמצעות משאבה טבולה. האיגום יתוכנן עם מתקן overflow למערכת הניקוז העירונית לצורך הגנה מהצפות באירועי קיצון.</p> <p>ד. בורות חלחול - במידה והתנאים ההידרואולוגיים מאפשרים, ניתן להציע בורות חלחול רדודים ממולאים בחצץ לצורך החדרה הנגר.</p> <p>ה. ארגזי חלחול - הקמת ארגזי חלחול מעל קרקע חשופה.</p> <p>ו. קירות ירוקים - קירות בהם מגדלים צמחים על גבי משטחים הצמודים או סמוכים לקירות המבנים. פיתרון זה מאפשר קציר מים ע"י לכידת מי הגשם באמצעות הצמחייה. עדיפות למיקום קירות ירוקים בחזיתות מערביים.</p> <p>ז. אמצעים נוספים אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר ומחלקת תיעול.</p> <p>5. במסגרת התכנון המפורט יש להציג חישובים בהתאם לסעיף 3 לעיל המציגים עמידה בקריטריון זה.</p> <p>6. החישובים יעשו בהתאם להנחיית מחלקת תיעול של עיריית חולון.</p> <p>7. מפלס הכניסה למרתף יוגבה בלפחות 30 ס"מ מרום פני הכביש הסמוך.</p> <p>8. קביעת האמצעים בפועל לניהול הנגר תעשה על בסיס סקר קרקע מפורט אשר יערך בשלב ההיתר / תכנית עיצוב אדריכלית.</p> <p>9. תפעול ותחזוקת אוגרי מים במגרש המגורים יהיו באחריות הבעלים. תכנון ניהול מי נגר בתחום זכות דרך יהיה באחריות עיריית חולון.</p> <p>10. הנחיות לניהול מי הנגר יהיו בהתאם לתכנית המתאר ותכנית האב של עיריית חולון כפי שתעודכן מעת לעת.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>1. נספח העצים לתכנית:</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>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כרייתו 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>	

6.11

שמירה על עצים בוגרים

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .

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 .

3. עצים המסומנים להעתקה :

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

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד 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.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.

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'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.2 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. 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

7. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

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.

6.12

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה.

בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות.) לפי התקן הישראלי החדש לסימון

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.12
<p>מכשולי טיסה (תקן ישראלי 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>ב. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>	
תנועה	6.13
<p>1. תנאי לחיבור רחוב מבצע סיני עם רחוב המעפילים יהיה בתיאום מפע"ת (מפקח על התעבורה).</p> <p>2. מה"ע או מי מטעמו רשאי להתנות מתן היתר בניה בהתאם לשלבויות התנועתית שאושרה בתכנית האב לשכונת תל גיבורים.</p>	
תשתיות	6.14
<p>1. מים:</p> <p>א. ביצוע מערכת המים ככל הניתן יהיה בהתאם לעקרונות הנספח המצוין בתכנית המאושרת.</p> <p>ב. תותר זכות מעבר קווי מים בכל ייעודי הקרקע הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>ג. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>ד. בשטח התכנית יותקנו ברזי כיבוי במספר, בדגם ובמקומות שייקבעו על ידי רשות כיבוי האש.</p> <p>ה. קווי המים העירוניים יונחו בשטחים ציבוריים בלבד ולא ייכנסו לשטח המגרשים.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. ביצוע מערכת הניקוז יהיה ככל הניתן בהתאם לעקרונות הנספח המצוין בתכנית המאושרת.</p> <p>ב. תותר זכות מעבר קווי ניקוז בכל ייעודי הקרקע הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>בתחום מגרשי מגורים פרטיים תותר העברה במקרים מיוחדים בהם השתכנע מהנדס הועדה שאין פתרון ישים אחר והקיום יונחו אך ורק בין גבול המגרש לקו הבנין.</p> <p>ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>3. קווי תשתית ותחנות טרנספורמציה:</p> <p>א. כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית עצמאית בשטח התכנית.</p> <p>ג. במידה ותידרש תחנת טרנספורמציה היא תוקם בתחום קומת המרתף.</p> <p>4. כל מערכות התשתיות בתחום התכנית, כולל גז, מים, ביוב וניקוז תהיינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, גדרות, קירות תומכים וכו', עם גמר זהה לחזית המבנה/ קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.</p> <p>5. תיאום תשתיות עם נת"ע:</p> <p>התוכנית נמצאת בתחום קו המטרו M1 המתוכנן בהתאם לתת"ל 101 א'.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



6.14	תשתיות
<p>א. בהתאם לתכנית המאושרת, בתחום התת"ל מעל מנהרות המטרו, ניתן לבנות עד עומק של 5 מ', ולא יותר מ-10 מ' בתת הקרקע (ממפלס פני קרקע קיימת) או בהתאם לעמדת נת"ע המעודכנת, הקובעת את גבול המפלס העליון 21 מ' מפני המסילה, העמוק מבניהם (ככל שהתנאים מאפשרים זאת), בכפוף לבדיקה ואישור הנדסי בתיאום ובהסכמת הגורם המוסמך.</p> <p>ב. מגבלות הבניה בתת-הקרקע ועומק מרתפים שיתרו מכח התכנית זו יותאמו למגבלות תוואי המטרו. בחלקות אלו מרחק פני המסילה מהקרקע קטן מ-31 מ' ולא ניתן להקים כל אלמנט בתת הקרקע (ביסוס, בינוי, דיפון, עוגנים) מעבר ל-10 מ' עומק בתת הקרקע, בכפוף להערכה הנדסית.</p>	



6.15	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה
<p>1. השטחים המסומנים בתשריט בזיקת הנאה למעבר רגלי ישמשו למעבר ושהייה של הציבור ויפותחו כחלק רציף של השטחים הציבוריים בתכנית ופיתוחם יפורט בתכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>2. תחום זה יפותח כהמשך ישיר של המדרכה כך שתיווצר גישה ישירה ללא הפרעות או הפרשי מפלסים לשטחי המסחר שבקומת הקרקע.</p> <p>3. בתחום זה תותר גישה לתחנת טרנספורמציה תת קרקעית שמיקומה ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובכל מקרה לא תמוקם לאורך הרחובות.</p> <p>4. 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>5. תרשם זיקת הנאה בספרי המקרקעין.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. השימושים הבאים יחולו בכל השטחים המסומנים כזיקת הנאה : שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות. שטחים אלו יאפשרו מעבר חופשי ורציף.</p>	



6.16	הריסות ופינויים
<p>א. מבנים להריסה במסגרת פינוי בינוי בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>ב. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	סלילה ופיתוח של רחוב מבצע סיני מרחוב הראל עד לרחוב המעפילים, יהוו תנאי לאכלוס וקבלת תעודת גמר למבנה בתא שטח 100.	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27