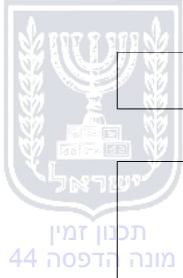


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0970186

ח/מק/224 - התחדשות עירונית רחוב ראש פינה 5-23



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 ח/מק/224 - התחדשות עירונית רחוב ראש פינה 5-23 ממוקמת בשכונת נאות שושנים בחולון. התכנית מאפשרת את התחדשות הדופן המזרחית של הרחוב על ידי פינוי של 242 דירות שיכון ותיקות ו-5 יחידות מסחריות והקמת 838 יח"ד דיור חדשות, שטחי מסחר, תעסוקה, שטחים פתוחים ושטחים לצרכי ציבור. התכנון שם דגש רב על יצירת מרחב ציבורי איכותי בתוך תחום הקו הכחול, תוך עיבוי ועיגון סטטוטורי של רשת השבילים השכונתית הקושרת מרחב ציבורי זה למערך שטחי הציבור בכלל השכונה.

התכנית מציעה טיפולוגיות בניוי ייחודיות הכוללות שלושה מבנים מרקמיים בתכנית גבוהה התוחמים חצרות פנימיות, מייצרים דופן פעילה כלפי רחוב ראש פינה ודופן ציבורית כלפי גן נחמן. בחלק הדרומי מתוכננים שני מבנים גבוהים הפוגשים את הרחוב עם קומות בסיס המגדלים המכילות פונקציות ציבוריות, מסחריות ומשרדים.

התכנית לוקחת חלק משמעותי בפיתוח והתחדשות המרחב הציבורי הבנוי והפתוח, וכוללת הקמת מתקן אזורי להשהיה והחדרת מי נגר בתחום גן נחמן במזרח התכנית, תוספת רצפות לצרכי ציבור כחלק מהמכלול החינוכי הסמוך "גאולים", הקמת חניון ציבורי תת קרקעי לשיפור מערך החניה המשרת את מבני הציבור, ייעול והסדרה של מערך התנועה הקיים כיום בעבור מוסדות החינוך של מתחם גאולים, ויצירת מרחב ציבורי איכותי בדרום התכנית אשר ישמש כרחבת כניסה בטוחה ומזמינה לבי"ס דביר ויאפשר קישוריות רגלית מיטבית לבית הספר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/מק/224 - התחדשות עירונית רחוב ראש פינה 5-23

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

505-0970186

מספר התכנית

24.965 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

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	179426
	קואורדינאטה Y	658101

1.5.2 תיאור מקום
 צפון - סמטאת ראש פינה
 דרום - רחוב ברקאי מיכאל
 מזרח - שצ"פ גן נחמן
 מערב - רחוב ראש פינה

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
	21	ראש פנה	חולון
	5	ראש פנה	חולון
	9	ראש פנה	חולון
	19	ראש פנה	חולון
	17	ראש פנה	חולון
	23	ראש פנה	חולון
	13	ראש פנה	חולון
	11	ראש פנה	חולון
	15	ראש פנה	חולון
	7	ראש פנה	חולון

שכונה נאות שושנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
747, 780	738-740, 745, 764-767, 815, 1016-1017, 1092	חלק	מוסדר	6021
83	98-99	חלק	מוסדר	6866

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 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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	דרכים	12/02/2020
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
תמא/ 38	ללא שינוי		5397	2640		18/05/2005
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 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 ממשיכות לחול.	955	2024		23/08/1962
ח/ 1 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 3 ממשיכות לחול.	2434	1681		07/05/1978
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 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 7 ממשיכות לחול.	3791	3690		19/08/1990
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/ 1 / 14 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 14 / א ממשיכות לחול.	5087	2990		20/06/2002
ח/ 1 / 15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	4644	3571		17/05/1998



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית ח/1 /15 ממשיכות לחול.				
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/16	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/16 ממשיכות לחול.	0			24/03/1960
ח/147	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/16 ממשיכות לחול.	1257			17/01/1966
ח/147 /א	ללא שינוי		1463			18/07/1968
ח/167	ללא שינוי		1609			05/03/1970
ח/167 /א	ללא שינוי		2228			17/06/1976
ח/300	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/300 ממשיכות לחול.	4015	3491		11/06/1992
ח/300 /1 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/300 /1 /א ממשיכות לחול.	4000	3009		07/05/1992
ח/300 /3 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/300 /3 /א ממשיכות לחול.	5131	586		21/11/2002
ח/482	ללא שינוי		5218	3905		26/08/2003
ח/535	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/535 ממשיכות לחול.	5700	3803		08/08/2007
ח/524	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/524 ממשיכות לחול.	5601	748		30/11/2006
ח/מק/524 /א	שינוי		6383	2823		22/02/2012

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל גושן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל גושן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	18: 43 29/06/2022	מוחמד אבו חבלה	29/06/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	13: 32 26/12/2022	אריאל גושן	25/12/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תלת מימדי	10: 44 13/11/2022	אריאל גושן	13/11/2022	1	1: 1000	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	נספח נופי	14: 15 06/12/2022	אלישע האוסמן	06/12/2022	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	12: 22 28/07/2022	אדיר אלוויס	11/07/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר ערכיות עצים	12: 23 28/07/2022	אדיר אלוויס	11/07/2022	54		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	13: 02 08/12/2022	חורחה פקטור	08/12/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	בחינת השלכות תחבורתיות	15: 29 28/06/2022	חורחה פקטור	28/06/2022	124		רקע	תנועה
לא	נספח סביבתי	13: 27 26/12/2022	רן קליק	30/11/2022	42		מנחה	סביבה ונוף
לא	ניהול מי נגר באמצעות איגום תת"ק	15: 55 31/07/2022	ירון גלר	20/06/2022	20		מנחה	ניהול מי נגר
לא	פרוגרמה להקצאת שטחים לצרכי ציבור	13: 28 26/12/2022	רן קליק	04/12/2022	9		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח חברתי	13: 29 26/12/2022	אורית ברור בן דוד	04/12/2022	33		רקע	נספח חברתי
לא	טבלת הקצאה ואיזון	13: 09 08/12/2022	משה פרידמן	06/12/2022	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	13: 09 08/12/2022	משה פרידמן	08/12/2022	28		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מים וביוב	12: 08 05/12/2022	רועי שקדי	17/11/2022	11		מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב	12: 15 05/12/2022	רועי שקדי	16/11/2022	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	12: 17 05/12/2022	רועי שקדי	17/11/2022	14		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	12: 23 05/12/2022	רועי שקדי	29/11/2022	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	נספח חשמל ותקשורת	12: 24 05/12/2022	איתן תם	25/10/2022	1	1: 500	מנחה	חשמל

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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		הועדה המקומית לתכנון ובניה, חולון	חולון	ויצמן	58	03-5011111		tomerl@holon.muni.il
	פרטי			עופר-לוינסקי- קרסו מתחם ראש פינה בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	24	03-5001500		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עופר-לוינסקי- קרסו מתחם ראש פינה בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	24	03-5001500		

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	אריאל גושן	118855	גושן אדריכלים	תל אביב- יפו	שץ גגה גרשון	13	03-7261444		maya@goshe n-arch.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אלישע האוסמן		האוסמן אדריכלים ובוני ערים	תל אביב- יפו	הסוללים	6	03-5623027		office@hme- arch.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639		בני ברק	מצדה	36			jorge@fctr.co.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלוויס		אדיר יעוץ ופקוח נופי	חגור	הנורית	102	03-9032190		office@adir-nof.co.il
מים, ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	רועי שקדי	43857821	גלבוע מהנדסים	הרצליה	משכית	3	09-9504021		office@s-gilboa.co.il
הידרולוגיה	יועץ תשתיות	ירון גלר			תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873		gellerm@netvision.net.il
אדריכל	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	שונצינו	16	077-3508001		office@yozmot-sviva.com
חברתי	יועץ	אורית ברור בן דוד			גבעת ישעיהו	(1)		050-5587528		oritbbd@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	משה פרידמן	341	ברק פרידמן קפלנר שימקוביץ ושות'	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111		moshe@bfks.co.il
מודד	מודד	מוחמד אבו חבלה	1243		.	(2)		09-8803358		Abu_hable@yahoo.com
הנדסאי	יועץ תשתיות	איתן תם	71841	י. רפפורט מהנדס חשמל בע"מ	רחובות	אופנהיימר	5	08-9315305		office@yrap.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 128.

(2) כתובת: צבי הנחל 2, איזור תעשייה עמק חפר.

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
בסיס המגדלים	שתי הקומות הראשונות מעל קומת הכניסה הקובעת בתא שטח 104, המהוות בסיס לבניה בתכסית קטנה יותר מעליה
חזית פעילה	חזית הכוללת מסחר, חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, משרדים, תעסוקה זעירה, שימושים מסחריים נוספים ושימושים בעלי אופי ציבורי (בתשריט - "חזית עם הוראה מיוחדת")
יח"ד קטנה	יח"ד ששטחה לא יפחת מ-50 מ"ר ולא יעלה על 70 מ"ר פלדלת
מבן	מספר בנינים המחוברים זה לזה בדופן אחת לפחות
מרפסת	רצפה הבולטת מקירות החזית של הבניין, גם אם גובלת ב-2 או 3 קירות
קו בניין במפלס הקרקע	קו בניין למפלס הכניסה הקובעת (בתשריט "קו עזר 1")

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 מתחם ראש פינה הכוללת איחוד וחלוקה, קובעת ייעודי קרקע וזכויות למגורים, לתעסוקה, למסחר, רצפות לצרכי ציבור, שצ"פים ושבילים. התכנית כוללת הוראות להריסתם של 10 מבני שיכונים הכוללים 242 יח"ד ו-5 יחידות מסחריות, ומציעה במקומם בינוי מורכב ומעורב שימושים הכולל שלושה מבנים בבניה מרקמית ושני מגדלים בעלי מסד משותף ופעיל הכוללים 838 יח"ד, שטחי מסחר, תעסוקה ורצפות לצרכי ציבור. התכנון המוצע כולל פיתוח מרחב ציבורי פתוח ואיכותי במפלס הרחוב בכלל המתחם והסדרת מעברים ושבילים לחיזוק הקישוריות בין השכונה ובין שטחי הציבור הסמוכים ממזרח, וכן שינוי תנועת שיפור המרחב הציבורי בדרום התכנית וניהול מי נגר אזוריים בשטחים הציבוריים בצפון-מזרח התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי קרקע ושימושים
- קביעת הוראות להריסת מבנים במסגרת תכנית פינוי-בינוי
- קביעת זכויות בניה, מספר יח"ד, קווי בניין, גובה ומספר קומות מקסימאלי מעל ומתחת לקרקע
- קביעת זיקת הנאה לציבור מעל ומתחת לקרקע למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב
- קביעת הוראות בינוי לבנייה מעורבת שימושים המשלבת מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים מבונים, תוך שילוב טיפולוגיות בינוי מרקמי ובניה רבת קומות
- קביעת הנחיות למסחר
- קביעת הוראות לשטחים בסימון הנחיות מיוחדות
- קביעת הנחיות נופיות
- קביעת הוראות לשמירה, העתקה וכריתת עצים
- קביעת הוראות לנושאי סביבה, קיימות ובניה ירוקה
- קביעת הוראות לניהול מי נגר
- ביטול דרך קיימת וקביעת דרך משולבת ושצ"פ

13. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותנאים להגשת היתר בניה
14. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים והוראות לקביעת רישום תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101 - 103
שטח ציבורי פתוח	600, 604
דרך מאושרת	500
דרך מוצעת	501
דרך משולבת	503
שביל	601 - 603
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	500
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	501
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	503
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	101 - 103
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	104
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	602, 603
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	600, 604
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	500
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	503
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	600, 604
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	503
דרך /מסילה לביטול	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	104
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	604
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	501
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	101 - 103
הנחיות מיוחדות	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	104
הנחיות מיוחדות ב	דרך משולבת	503
הנחיות מיוחדות ב	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	104
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	604
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	501
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101, 103
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	500
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	501
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101 - 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	104
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	603 - 601
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	604, 600
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	500
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	501
חורשה לכריתה	מגורים ד'	102
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ד'	103 - 101
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	104
להריסה	מגורים ד'	103 - 101
להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	104
להריסה	שביל	603 - 601
להריסה	שטח ציבורי פתוח	604
מגורים תלת מימד	דרך מוצעת	501
מגורים תלת מימד	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	503
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	103 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	603 - 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	604, 600

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,101.78	16.43
מגורים ג 2	14,508.35	58.12
שביל	239.29	0.96
שצ"פ	6,114.16	24.49
סה"כ	24,963.58	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,365.17	9.47
דרך מוצעת	487.53	1.95
דרך משולבת	994.12	3.98
מגורים ד'	9,726.23	38.96
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3,327.01	13.33

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5	1,248.93	שביל
27.31	6,817.25	שטח ציבורי פתוח
100	24,966.24	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



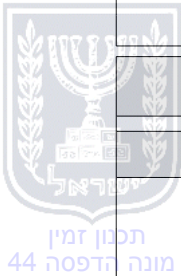
תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. קומת הכניסה הקובעת : א. מגורים ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים ולובי כניסה ג. שטחי שירות הכוללים מחסנים משותפים, מערכות טכניות וכיו"ב. ד. שטחים מבונים לצרכי ציבור לרבות צרכי קהילה ורווחה, גני ילדים ומעונות יום פרטיים, משפחתונים, רווחה, דת, תרבות, ספורט ופנאי, ביטחון וחירום ומוסדות קהילתיים, וכל שימוש ציבורי המותר ע"פ חוק התכנון והבנייה. שטחים אלו ירשמו ע"ש עיריית חולון. ה. חזית פעילה - מסחר, חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים</p> <p>2. קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת : א. מגורים ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין וכו' ג. שטחי שירות לטובת המגורים 3. קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת : א. חניה, מחסנים דירתיים, שטחי פריקה וטעינה, מתקנים טכניים וכיו"ב ב. שטחי שירות כלליים כהגדרתם בחוק ג. שטחים משותפים לדיירי הבניין ד. שטחים המשמשים את העובדים בבניין ו/או דיירים בבניין לתפעולו ולתחזוקתו</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בניו</p> <p>1. גובה : א. גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ-2.70 מ' ולא יעלה על 3.30 מ' מדוד מפני ריצוף אל תחתית תקרת הבטון שמעליו. ב. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-4.10 מ' ולא יעלה על 4.50 מ' מדוד מפני ריצוף אל תחתית תקרת הבטון שמעליו. ג. גובה קומת מרתף אחת לא יפחת מ-2.60 מ' ולא יעלה על 3.00 מ' מדוד מפני בטון אל תחתית תקרת הבטון שמעליו. ד. גובה קומת מרתף ראשונה תהיה בגובה מקסימלי של 6.00 מ' מדוד מפני ריצוף אל תחתית תקרת הבטון שמעליו. מדוד מפני ריצוף אל תחתית תקרה תקרת הבטון שמעליו</p> <p>2. צפיפות ושטחי הדירות : א. תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות מכלל התכנית. 3. קומות הרחוב : א. מפלס הכניסה הקובעת למבואת הבניין תהיה המשך ישיר של המדרכה והמרחב הקדמי לרחוב, ללא הפרשי מפלסים, תוך הבטחת השיפוע הנדרש לניהול נגר. מפלס הפיתוח של כל מבנה יקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי. ב. רמפות כניסה לחניון תתחלנה בקו הבניין. בקטע המדרכה שבכניסה לחניון תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר. ג. לא יותרו דירות גן בחזית המבנה הפונה לרחוב ראש פינה. ד. תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע ובלבד שלא תחרוגנה ממתווה הקומה הטיפוסית,</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>כולל מרפסות</p> <p>ה. בחזית הפונה לתא שטח 600 ביעוד שצ"פ תותר הקמת בית קפה, מסעדה או מסחר תומך פארק</p> <p>ו. תהיה הפרדה בין הכניסה למגורים ולשאר השימושים.</p> <p>4. קומה טיפוסית:</p> <p>א. המרחק בין החזיתות הפנימיות באגפים הבנויים של מבנן בתוך תא שטח אחד לא יפחת מ-19 מ'.</p> <p>מ' מחזיתות פנימיות אלו תותר הבלטת מרפסות של עד 1 מ' מכל צד.</p> <p>ב. בחזיתות הפונות לתאי שטח ביעוד שביל תותר הבלטת מרפסות מכיוון אחד בלבד, ובכל מקרה ישמר מרחק של 11 מ' לכל הפחות בין מרפסות.</p> <p>ג. הבלטת מרפסות תותר עד קו המגרש לאורך רחוב ראש פינה, ולכיוון מזרח (תא שטח 600 ביעוד שצ"פ + חלקה 1085 בגוש מספר 6021 ביעוד שב"צ)</p> <p>5. קומה שמינית וקומת גג חלקית:</p> <p>א. שתי הקומות העליונות בחזית הפונה לרחוב ראש פינה יבנו בנסיגה של 4 מטרים לכל הפחות מקו הקומה שמתחתיהן.</p> <p>ב. שטח כל אחת משתי הקומות העליונות בכל מבנן יהיה עד 70% מתכסית תקרת הקומה הטיפוסית העליונה</p> <p>ג. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר למתווה תקרת הקומה הטיפוסית העליונה</p> <p>6. מערכות טכניות:</p> <p>א. תותר הצבת מערכות טכניות על גבי חזיתות הבניין בלבד שיוטמעו כחלק אינטגרלי מחזית הבניין.</p> <p>ב. המערכות הטכניות על הגגות יוסתרו ויתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: חזית עם הוראות מיוחדות</p> <p>חזית פעילה לרחוב ראש פינה - מסחר, חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>שטח המסומן להנחיות מיוחדות יפותח כשטח פתוח ומגונן לחילחול טבעי עם בתי גידול לעצים. שטח זה יהיה פנוי מבנייה מעל ומתחת לקרקע. סימון שטחי חילחול אלו הינו עקרוני בלבד ותצורתם הסופית תקבע במסגרת תכנית העיצוב, בלבד ששטח כל אחד מהם לא יפחת מ-250 מ"ר.</p>
4.2	<p>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. קומת הכניסה הקובעת:</p> <p>א. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים, לובי כניסה וכיו"ב</p> <p>ב. שטחי שירות</p> <p>ג. חזית פעילה</p> <p>ד. שטחים מבונים לצרכי ציבור לרבות צרכי קהילה ורווחה, גני ילדים ומעונות יום פרטיים, משפחתונים, רווחה, דת, תרבות, ספורט ופנאי, ביטחון וחירום ומוסדות קהילתיים, וכל שימוש ציבורי המותר ע"פ חוק התכנון והבנייה. שטחים אלו ירשמו ע"ש עיריית חולון.</p> <p>2. קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת:</p>





מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>א. מגורים</p> <p>ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין וכיו"ב</p> <p>ג. שטחי שירות לטובת המגורים</p> <p>ד. שטחים מבונים לצרכי ציבור לרבות צרכי קהילה ורווחה, גני ילדים ומעונות יום פרטיים, משפחתונים, רווחה, דת, תרבות, ספורט ופנאי, ביטחון וחירום ומוסדות קהילתיים, וכל שימוש ציבורי המותר ע"פ חוק התכנון והבנייה. שטחים אלו ירשמו ע"ש עיריית חולון.</p> <p>ה. תעסוקה ומשרדים</p> <p>3. קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>א. חניה, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים, שטחי אחסון ותפעול, פריקה וטעינה, אשפה וכיו"ב</p> <p>ב. שטחי שירות כלליים כהגדרתם בחוק</p> <p>ג. שטחים משותפים לדיירי הבניין</p> <p>ד. שטחים המשמשים את העובדים בבניין ו/או דיירים בבניין לתחזוקתו</p> <p>ה. חניה לשימוש ציבורי</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.2.2</p>
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הבינוי בתא שטח 104, יאופיין כשני בניינים נפרדים מעל קומת קרקע פעילה וקומות בסיס מגדלים משותף</p> <p>2. הפרש הקומות בין שני הבניינים לא יפחת מ-15 קומות כשהבניין המערבי הוא הנמוך מביניהם. ניתן להקטין את הפרש הקומות באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. המרווח בין הבניינים לא יפחת מ-15 מ'.</p> <p>4. קומות בסיס המגדלים ישמשו לתעסוקה, משרדים ולשטחים מבונים לצרכי ציבור. לא יותרו מגורים בקומות אלו.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. שטח הגג של בסיס המגדלים ישמש כשטח פתוח לרווחת כלל דיירי הבניין. לא תתאפשר הצמדת שטח זה לשימוש פרטי של אחת מדירות הבניין, למעט מרפסות בתחום מתווה הקומה הטיפוסית.</p> <p>7. בדופן הפונה לגג המשותף המוזכר בסעיף לעיל, יוקמו שטחים משותפים לטובת דיירי הבניין בשטח שלא יפחת מ-250 מ"ר בכל אחד מהבניינים שמשני צידי הגג המשותף. כמו כן, יישמר מעבר חופשי מהמבואה הקומתית לשטח הגג.</p> <p>8. גובה:</p> <p>א. גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ-2.70 מ' ולא יעלה על 3.30 מ' מדוד מפני ריצוף אל תחתית תקרת הבטון שמעליו. בדירות דופלקס, כל מפלס יספר כקומה במניין הקומות.</p> <p>ב. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-5.00 מ' ולא יעלה על 6.50 מ' מדוד מפני ריצוף אל תחתית תקרת הבטון שמעליו. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה ובנסיגה של 3 מ' לפחות מחזית הרחוב. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות המפורטות בטבלה 5.</p> <p>ג. גובה קומה בבסיס המגדלים לא יפחת מ-4.10 מ' ולא יעלה על 4.50 מ' מדוד מפני ריצוף אל תחתית תקרת הבטון שמעליו.</p> <p>ד. גובה קומת מרתף אחת לא יפחת מ-2.60 מ' ולא יעלה על 3.00 מ' מדוד מפני בטון אל תחתית תקרת הבטון שמעליו.</p> <p>ה. גובה קומת מרתף ראשונה תהיה בגובה מקסימלי של 6.00 מ' מדוד מפני ריצוף אל תחתית</p>	

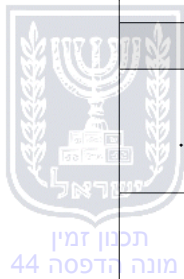
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>תקרת הבטון שמעליו. 9. קומת הכניסה הקובעת: א. מפלס קומת הכניסה הקובעת תהיה מסחרית ככל הניתן ותקושר ישירות בדלתות ופתחים אל הרחוב או אל השטח הציבורי הפתוח הסמוך לו. ב. לא יותרו יח"ד בקומת הכניסה הקובעת. 10. מרפסות: א. תתאפשר הבלטת מרפסות עד 1 מ' מהחזית הבנויה, ובלבד עד קו המגרש. 11. גג טכני: א. תותר קומת גג טכני אחת עבור מערכות וחדרים טכניים בלבד. מפלס זה לא יספר במניין הקומות. 12. מערכות טכניות: א. תותר הצבת מערכות טכניות על גבי חזיתות הבניין בלבד שיוטמעו כחלק אינטגרלי מחזית הבניין. ב. המערכות הטכניות על הגגות יוסתרו ויתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות שטח המסומן להנחיות מיוחדות יפותח כשטח פתוח ומגונן לחילחול טבעי עם בתי גידול לעצים. שטח זה יהיה פנוי מבנייה מעל ומתחת לקרקע. סימון שטח חילחול זה הינו עקרוני בלבד ותצורתו הסופית תקבע במסגרת תכנית העיצוב, בלבד זה לא יפחת מ-125 מ"ר.</p>	ב
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : חזית עם הוראות מיוחדות חזית פעילה לרחוב ראש פינה - מסחר, חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים</p>	ג
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. מפלס הקרקע: א. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מצללות, ספסלים, נטיעות, שטחים פתוחים לקליטה ו/או השהיית מי נגר, וכיו"ב ב. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים ג. תשתיות ציבוריות ד. מתקנים לניהול מי נגר ה. לא יתאפשר מעבר לרכב למעט רכבי חירום ותחזוקה 2. תת הקרקע: א. יותר מעבר תת קרקעי לכלי רכב בלבד בתא שטח 604 בלבד. ב. מתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות. ג. מאגר להשהיית מי נגר בתא שטח 600.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח א 1. תכנון השצ"פ יאפשר, ככל הניתן, קליטה השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השצ"פ יהיו</p>	



<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p>נמוכים מסביבתם, אך ללא פגיעה בתפקוד השצ"פ. שטחי חילחול אלו יהיו בנוסף לשטחי החילחול הנדרשים במגרשים הפרטיים.</p> <p>2. הרחקה של בורות חלחול מתשתיות ביוב וניקוז.</p> <p>3. בתחום תא שטח 600 יינתן מענה לשקע האבסולוטי הנמצא ברח' ההסתדרות באמצעות הקמת מאגר תת קרקעי לקליטת עודפי מי נגר. לאחר בניית המאגר, ישוקם השטח ויפותח לשביעות רצון אגף גנים ונוף ומהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p> <p style="text-align: center;">סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>א. בתא שטח 604 יתאפשר מעבר כלי רכב בתת הקרקע בלבד</p> <p>ב. תכנון הרמפה יעשה באופן שיבטיח עומק אדמה גנני רציף של 1.5 מ' מעל האזור הבנוי</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: center;">שביל</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.4.1</p>
<p>1. מפלס הקרקע:</p> <p>א. שביל מעבר הולכי רגל ואופניים פתוח לטובת הציבור</p> <p>ב. טיפול נופי הכולל ריהוט רחוב, ריצוף, שטח מגונן</p> <p>ג. לא יתאפשר מעבר לרכב למעט רכבי חירום ותחזוקה</p> <p>2. תת הקרקע:</p> <p>א. חניה, מחסנים, מתקנים טכניים ושטחים המשמשים את העובדים בבניין ו/או דיירים בבניין לתפעול ולתחזוקתו</p> <p>ב. שטחי שירות כלליים כהגדרתם בחוק</p> <p>ג. שטחים משותפים לדיירי הבניין</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.4.2</p>
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>1. לא יתאפשר מעבר רכב בשבילים על פני הקרקע, מלבד רכב חירום (בהתאם לתקנות התקפות).</p> <p>2. ניתן לצרף שטח שביל לחניון תת קרקעי בבעלות פרטית לצורך שיפור יעילות החניון.</p> <p>3. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">דרך משולבת</p>	<p style="text-align: center;">4.5</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.5.1</p>
<p>1. שטח לדרכים, מסעות, שבילים לאופניים, מדרכות להולכי רגל, תשתיות וכל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך משולבת" בחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מצללות, ספסלים, נטיעות וכיו"ב</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.5.2</p>
<p style="text-align: center;">פיתוח סביבתי</p> <p>1. מפלס הקרקע:</p> <p>א. הפיתוח יעשה בהתאם למדיניות התקפה או להנחיות מרחביות תקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>2. תת הקרקע:</p> <p>א. תותר הקמת רמפת גישה ומעבר כלי רכב לחניון תת קרקעי</p>	<p style="text-align: center;">א</p>



4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	1. שטח לדרכים, מסעות, שבילים לאופניים, מדרכות להולכי רגל, תשתיות וכל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך מאושרת" בחוק התכנון והבניה. 2. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מצללות, ספסלים, נטיעות וכיו"ב 3. חניון תת קרקעי
4.6.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי הפיתוח יעשה בהתאם למדיניות התקפה או להנחיות מרחביות תקפות במועד הוצאת ההיתר.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	1. שטח לדרכים, מסעות, שבילים לאופניים, מדרכות להולכי רגל, תשתיות וכל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך מוצעת" בחוק התכנון והבניה. 2. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מצללות, ספסלים, נטיעות וכיו"ב 3. חניון תת קרקעי
4.7.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי הפיתוח יעשה בהתאם למדיניות התקפה או להנחיות מרחביות תקפות במועד הוצאת ההיתר.
ב	הפקעות ו/או רישום סימון מהתשריט : מגורים תלת מימד מגרש תלת מימד - שטח זה, מלבד תוואי תת קרקעי להקמת מרתפי חניה, יהווה שטח ציבורי שיירשם על שם הרשות המקומית. בתחום תא שטח זה תתאפשר הקמת מרתפי חניה בבעלות פרטית בתת הקרקע.

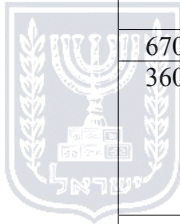


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- 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				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
2100	1	3	3	3	4	10	34	173	60	26600	11600	4500	10500	3043	101	מגורים ד'	
										420			420		101	מגורים ד' מוסדות ציבור כלל עירוניים	
										220			220		101	מגורים ד' מסחר	
2400	1	3	3	3	4	10	34	196	60	31310	13900	5000	12410	3608	102	מגורים ד'	
										640			640		102	מגורים ד' מסחר	
2200	1	3	3	3	4	10	34	181	60	26830	11800	4700	10330	3075	103	מגורים ד'	
										420			420		103	מגורים ד' מוסדות ציבור כלל עירוניים	
										330			330		103	מגורים ד' מסחר	
6700								550		86770	37300	14200	35270			מגורים ד' <סך הכל>	
3600	1	3	3	3	4	35 (1)	133.96	288	60	53540	13300	10700	29540	3327	104	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
										1790			1790		104	מגורים תעסוקה ציבור כלל עירוניים ומבנים ומוסדות ציבור	
										2560			2560		104	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% 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				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
										540			540	104	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
3600								288		58430	13300	10700	34430		<סך הכל>	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
					4					1950	(2) 1950			488	501	חניון	דרך מוצעת
					2					700	700			995	503	חניון	דרך משולבת
					4					1460	1460			353	601	חניון	שביל
					4					1550	1550			373	602	חניון	שביל
					4					2170	2170			523	603	חניון	שביל
					2					400	400			704	604	חניון	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. מגורים ד' - מספר הקומות המצוין בטבלה הינו סופי וכולל מפלס קרקע וגג.
- ב. לאורך רחוב ראש פינה, קומת הקרקע תבנה בניגוד של 2 מטרים לפחות מקו המגרש
- ג. לאורך רחוב ראש פינה, ולכיוון מזרח (תא שטח 600 ביעוד שצ"פ + חלקה 1085 בגוש מספר 6021 ביעוד שבי"צ), תותר הבלטת מרפסות עד קו המגרש
- ד. תותר הקמת חניון תת קרקעי עד קו מגרש, ובחזית הפונה לרחוב ראש פינה תותר הבלטת החניון 1 מטר מעבר לקו מגרשים 101-104 אל תוך תא שטח מספר 1 בתשריט תלת מימד
- ה. ככל שפתרון המיגון יהיה ממ"ק, תותר המרת 8 מ"ר משטח שירות לעיקרי עבור כל יחיד
- ו. שטחים מקורים בקומות מפולשות ושטחי קולונדה יהיו בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה

ז. קומת גלריה לא תחשב במניין הקומות

ח. ניתן להמיר שטחים עיקריים בשטחי שירות בשיעור שאיננו עולה על 15% מהשטח העיקרי

ט. ניתן לנייד משטחי השירות למגורים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע

י. ניתן לנייד עד 10% מהשטחים העיקריים ושטחי השירות בין תאי השטח

י"א. ניתן להמיר עד 50% משטחי השירות של המסחר עבור שטחי שירות למגורים

י"ב. שטחי השירות עבור המסחר והתעסוקה כלולים בשטחי השירות של המגורים

י"ג. ניתן לבנות חניון תת קרקעי משותף לתאי שטח 104-101, 603-601 הכולל מעבר תת קרקעי בתאי שטח 604 ו-503

י"ד. השטחים העיקריים למגורים כוללים גם שטחים משותפים לרווחת הדיירים

ט"ו. שטח מרפסת, גם אם תחומה בין שניים או שלושה קירות וגם אם מקורה, לא יופחת מהשטחים העיקריים. שטחי המרפסות במלואם מופיעים בטבלת הזכויות תחת "מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי".

ט"ז. בתאי שטח 103-101 הגובה הסופי לא כולל מעקה גג (עפ"י תקן) ולא כולל מערכות טכניות.

י"ח. בכל השטחים למוסדות ציבור שטחי השירות יגזרו מותך השטחים העיקריים. כמו כן, ניתן להמיר 20% מהשטח העיקרי לשטחים סחירים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגובה המצוין בטבלה מתייחס למגדל הגבוה. הפרש הקומות בין שני המגדלים לא יפחת מ-15 קומות. תותר קומת חדרים טכניים, מערכות טכניות ומתקנים בגג. קומה זו תהה בנוסף למסי' הקומות המפורטות. ייאסר שימוש מגורים בקומה זו.

(2) שטח השירות שייך לתא שטח תלת מימד 1 כמפורט בנספח התלת מימדי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44




6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה :

- 1.1 אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי על ידי הועדה המקומית
- 1.2 במקרה של סתירה בין תכנית העיצוב לבין מסמכי ההנחיות המרחביות העירוניות, תכנית העיצוב תגבר על ההנחיות המרחביות העירוניות.
- 1.3 תכנית העיצוב תכלול, לכל הפחות, התייחסות לנושאים הבאים :
 - א. 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'.
 - ב. התייחסות לעיצוב המבנים, חתכים עקרוניים (כולל גובה קומת הרחוב וגובה קומות מסד), חומרי גמר, חזיתות ושקיפות של החזית הפעילה, וכן לעיצוב החזית החמישית של המבנים, מיקום וחתכים עקרוניים לקומות הטכניות, לרבות הסתרת המערכות הטכניות.
 - ג. התייחסות למרפסות, מצללות, מיקום ושטח הפרגולות כחלק מהתכנון הכולל של הבניין, חומרי גמר וכדומה.
 - ד. התייחסות להסדרי התנועה, תכנון מרתפים וירידה לחניונים התת קרקעיים. כולל התייחסות לחלחול ואוורור, עומק בתי גידול 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.
 - ה. תכנון פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, פתרון החדרת והשהיית נגר, פירי תקשורת ותשתיות וכיו"ב, רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.
 - ו. מיקום תחנות טרנספורמציה והגישה אליהם.
 - ז. 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.
 - ח. משטר רוחות : על התכנון להראות בשלב תכנית העיצוב פתרון המאפשר חסימת רוחות חזקות על ידי אלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או בנויים, או משברי רוחות בנקודות שנתגלו כחריגות בבדיקת הרוחות.
 - ט. תכנון מתקני תברואה ודרכי אצירה פינוי פסולת. יתאפשר פיתרון אשפה פניאומטי או כל פתרון שיהיה מקובל על הרשות המקומית, מחלקת שפ"ע בתיאום עם יזם הפרויקט. פתרון אצירה והטיפול באשפה יהיו בהתאם לתקנות הסביבתיות ובהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.
 - י. התייחסות לפתרונות לאנרגיה מתחדשת ובנייה ירוקה וכן התייחסות לתפקוד הגגות להשהיית מים, יצירת אנרגיה וכו'.
 - י"א. התכנית תכלול התייחסות לנושאי תשתיות, מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכו'.
 - י"ב. הצגת פתרון הידרולוגי והתייחסות לניהול מי נגר כחלק מפיתוח המגרשים וכמפורט בסעיף 6.11.
2. הבטחת רישום הערות אזהרה בגין השימושים של תוכנית זו.
3. בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים נשלפים לצורך ובמהלך ביצוע

	<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>החפירה והדיפון, אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. לא תותר החדרת עוגנים לתחום זכות הדרך של כביש 20 (נתיבי איילון). התקנת עוגנים בחלקות סמוכות לצירי מתע"ן יידרשו לאישור הרשות המוסמכת.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.2 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תכנית עיצוב ע"י הועדה המקומית 2. חתימת הסכם מפורט לתכנון בין העירייה והיזם על הקמת ותחזוקת השטחים הפתוחים הכוללים זיקות הנאה לציבור, השטחים המוגנים לצרכי ציבור ושטחים המבונים לצרכי ציבור. 3. תיאום ואישור משרד הבטחון ורת"א לגובה הבניין, בתאי שטח 101, 102, 103 ו-104. 4. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת מורשה בעניין, כתנאי לתחילת ביצוע עבודות בפועל. 5. עמידה במדיניות בניה ירוקה ומדיניות תשתיות עמדות טעינה של עיריית חולון. 6. עם אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965. 7. טרום רישום תעודת גמר 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>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.3 תנאים למתן תעודת גמר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המבנים בתאי השטח 101-104, לתקופה מינימלית של שלוש שנים. הסכם הניהול יחתם לאחר הוכחת תהליך שיתוף נציגות / מרבית בעלי הנכסים בבניין בתהליך בחירת חברת האחזקה. 3. רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין. 4. רישום השטחים המבונים לצרכי ציבור בלשכת רשם המקרקעין. 5. אישור העירייה לביצוע עבודות הפיתוח בתחום זיקות הנאה. 6. אישור מחלקת גנים ונוף, אישור אדריכל העיר לפיתוח והשלמות ואישור העירייה למסירת השטחים לצרכי ציבור. 7. רישום תצ"ר בלשכת המקרקעין. 8. מסירת השטח המבונה לצרכי ציבור והשטחים הפתוחים שבזיקת הנאה לציבור לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמה/ו ובהתאם להסכם שנחתם במסגרת היתר הבנייה. 9. רישום הערת אזהרה לזיקות הנאה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011. 	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.4 איחוד וחלוקה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. האיחוד והחלוקה ירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתוכנית זו. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת בנספח מחייב לתכנית. 3. תנאי לקבלת תעודת גמר אישור ועדה מקומית לתצ"ר. 	<p>6.4</p>

6.4 איחוד וחלוקה	6.4
<p>4. תאי שטח הכוללים שטח למבני ציבור במסגרת ייעודים אחרים: תירשם לגביו 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.</p> <p>5. התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בעתיד לרבות איחוד וחלוקה תלת מימדי:</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בנייה יהא אישור תכנית איחוד וחלוקה לכלל שטח התכנית לרבות טבלאות הקצאה ואיזון בסמכות הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי לאכלוס המבנים יהיה אישור תשריט חלוקה בועדה המקומית.</p> <p>ג. באישור תשריט החלוקה התלת מימדי יש להכין תמ"ר (תכנית לצורכי רישום חלוקה תלת מימדית)</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה יהא מתן התחייבות לעירייה בדבר רישום מתן זכות מעבר לחניה התת קרקעית בהתאם לשלבויות הפרויקט.</p>	



6.5 הריסות ופינויים	6.5
<p>1. מבנים להריסה במסגרת פינוי בינוי בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. סימון מבנים להריסה בתכנית זו יחול רק עם מימוש התכנית.</p> <p>3. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	



6.6 זיקת הנאה סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי	6.6
<p>1. שטח זיקת הנאה מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת זיקת הנאה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. על זיקות ההנאה יחולו ההנחיות הבאות:</p> <p>א. במפלס הקרקע לא תותר בנייה, הסדרת חניה פרטית, מעליות, גדרות, שערים וכל אמצעי תיחום אחרים, למעט גישה לחדרי שנאים ו/או תחנת טרנספורמציה תת קרקעיים שמיקומם 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.</p> <p>ב. עיצוב תחום זיקת ההנאה יתוכנן באופן הממשיך את המרחב הציבורי הצמוד לו בהיבטים של מפלסים, נגישות, חומרי גמר, אופי פיתוח וכיו"ב.</p> <p>ג. בחזיתות המסחריות הפעילות הפונות לרחוב, השטח בין החזית הקדמית לבין גבול המגרש יצורף למדרכה ויהווה חלק ממנה, ללא הפרשי מפלסים או מחסומים.</p> <p>3. זיקת ההנאה להולכי רגל תחול בשטח המסומן בתשריט וכן בשטח הכולל שבין חזיתות המבנים לקו המגרש הפונה לרחוב ראש פינה.</p> <p>4. ניתן יהיה לשנות את פריסת השטחים המסומנים בזיקת הנאה, למעט זיקת ההנאה הפונה לרחוב ראש פינה, ובלבד שהשטח הכולל בזיקת הנאה לא יקטן ביותר מ-10%, וישמרו כל העקרונות התכנוניים המופיעים להלן. מיקומה ועיצובה הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.</p>	



6.7 זיקת הנאה סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב	6.7
<p>מיועדת לאפשר מעבר רכב בתת הקרקע בלבד. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת זיקת הנאה</p>	

<p style="text-align: center;">זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>למעבר כלי רכב בתת הקרקע בספרי המקרקעין.</p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט כזיקות הנאה למעבר ברכב על גבי מגרשים ביעוד הכולל מגורים יהיו תת קרקעיים בלבד, ותרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011. האחריות על תחזוקת זיקות ההנאה למעבר ברכב בתת הקרקע תהיה בידי בעלי המגרש הפרטי בו היא ממוקמת.</p> <p>2. ניתן להקים חניון תת קרקעי משותף בתאי שטח 101, 102, 103, 104 (כולל מעבר תת קרקעי תחת שבילים בתאי שטח 601, 602, 603 ותחת שצ"פ בתא שטח 604)</p> <p>3. במרתפי החניה תירשם זיקת הנאה למעבר רכב לחניות המוצמדות לשימושים הציבוריים.</p>	

<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המיועדים 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 אטום קשיח וחזק (איסכורית). הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני .</p> <p>ב. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף מפרט פרטני שיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט, על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה .</p> <p>ג. ביצוע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי .</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן, נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>4. 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 ואגף גנים ונוף. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



בינוי ו/או פיתוח

6.9

1. כל השטחים הפתוחים במפלס הרחוב ומיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל יפותחו באופן המשכי לרחוב וללא גדרות ומחסומים. הפיתוח הנופי יהיה המשכי ורציף, ללא 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 המרחב.
2. מפלס הכניסה הקובעת במבואות המבנים יהיה רציף למפלס הרחוב וייקבע במסגרת תוכנית העיצוב ופיתוח האדריכלי.
3. במדרכות לאורך רחובות, רחבות מרוצפות וכיכרות ישמרו גבהים שמאפשרים ניקוז גרביטציוני לכיוון אזורים מגוננים. יש להימנע מתיחום ערוגות באבן גן גבוהה שחוסמת כניסת נגר ממרחב מרוצף לנוף הרך.
4. הכניסה למבני המגורים ולשטחי הציבור תהיה ישירות מהמרחב הציבורי וככל הניתן מכיוון רחוב ראש פינה.
5. בדופן הפונה לרחוב ראש פינה תחויב היצמדות מישור קיר המבנה אל קו הבניין של מפלס הקרקע בשיעור שלא יפחת מ 75% מאורך חזית המבנה. נסיגה של עד 1 מ' מחזית הבניין לא תחשב נסיגה לצורך העניין.
6. לא תתאפשר התקנת גדרות, מלבד הנדרש לצורך בטיחות וביטחון במוסדות חינוך
7. תחויב בניית חזית פעילה במקומות בהם מסומנת חזית עם הוראות מיוחדות.
8. קומת המרתף העליונה לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.
9. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא ובהתאם להנחיות המרחביות של הרשות המקומית, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.
10. לא יתאפשר מיקום תחנות טרנספורמציה 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.
11. בכל מדרכה תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ופנויה מכל מכשול, ברוחב שלא יפחת מ- 1.5 מ'. נטיעת עצים, מתקני תשתית, מכלי מחזור, ריהוט ותאורת רחוב יותקנו מחוץ לרצועת ההליכה.
12. כניסות רכב לחניונים תת קרקעיים יבוצעו בתוך גבולות קווי הבניין ובמפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה.
13. תכנון הנוף יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך מדיניות הצללה של הועדה המחוזית חולון.
14. נטיעת עצים חדשים:
- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
- ב. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו ככל הניתן בבית גידול רציפים ובעומק מילוי גנני של 1.5 מ' לטובת נטיעות עצים. פרטי איטום וניקוז מדויקים יקבעו בתכנית העיצוב.
- ג. לאורך השבילים בתאי שטח 601-603 יש לאפשר בתי גידול רציפים ועומק מילוי גנני לטובת נטיעות עצים רציפות בעומק 1.5 מ'.
15. הנחיות לעניין נטיעות חדשות (סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות):
- תכונות עצים שיש לתעדף:
- א. נותני צל סוככנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44





תכנון זמין
מונה הדפסה 44

	<p>6.9</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p>
<p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>16. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>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.</p> <p>17. רחבות עירוניות פתוחות (חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים):</p> <p>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.</p> <p>18. תכנון גבהי המרתפים יאפשר בתי גידול לעצים בעומק שיקבע בתכנית העיצוב. נפח בתי הגידול לעצים לא יפחת מ-8 מ"ק לעץ ופתח הנטיעה לא יפחת מ-2 מ"ר.</p> <p>19. בתכנון מגרשי הפיתוח והמרחב הציבורי, תבחן האפשרות לעשות שימוש מקומי בעודפי חפירה ושימוש חוזר בפסולת ממחוזרת/גרוסה.</p>	

	<p>6.10</p> <p>בניה ירוקה</p>
<p>1. הבנייה תכלול אלמנטים של בניה ירוקה על פי מדיניות הועדה לבניה ירוקה.</p> <p>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 בניין יעמוד בדירוג ממוצע מינימלי B, בהתאם למדיניות הועדה 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 הולכי רגל ומדרכות, יעשה שימוש בחומרים אשר תואמים את ההנחיות למניעת אי חום עירוני, כגון ריצוף אבן בגוונים בהירים.</p> <p>5. תתאפשר הקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד שמבחינה הנדסית הדבר אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה.</p> <p>6. בבנייני המגורים יותקנו מערכות חימום מים עם יעילות אנרגטית גבוהה בכל הדירות (כגון מערכות סולאריות או משאבת חום).</p> <p>7. בשלב התכנית האדריכלית / שלב העיצוב והתכנון תיתן העדפה לחומרי גמר בהירים, ללא אבן טבעית, בהתאם לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>8. בשלב היתר הבניה יערך סקר אנרגיה ובו יוצגו צרכי המבנים והפעולות והאמצעים המפחיתים את האנרגיה הנדרשת.</p> <p>9. התכנית תעמוד בהנחיות מערכות אוורור פסיביות של המשרד להגנת הסביבה בהיבטי אוורור</p>	

<p>6.10 בניה ירוקה</p> <p>טבעי וחימום פסיבי. 10. התכנית תעמוד במדיניות תשתית עמדות טעינה העירונית התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 ניהול מי נגר</p> <p>1. יותרו שטחים חדירי מים ו/או מתקני החדרה מכניים, והכל בהתאם לתמ"א/1 ותכנית האב לניקוז של עיריית חולון, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלוחים לתת קרקע בתחומי המגרש. 2. נספח הניקוז מפרט סל פתרונות לטיפול בכלל מי הנגר בגבולות ובתחום המגרשים הפתוחים לאירועי גשם תדירים וחריגים, באמצעות איגומים ואמצעים לצמצום, ריסון והשהיית הנגר העילי בשטחים הפתוחים. 3. קביעת האמצעים בפועל לניהול הנגר תעשה על בסיס סקר קרקע מפורט אשר יערך בשלב תכנית העיצוב. 4. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרשים הפרטיים באמצעים הנדסיים להשהיית מי נגר, בתיאום ואישור רשות המים ומשרד הבריאות, להלן פתרונות מוצעים למתחמים: א. גגות ירוקים/כחולים- חלק מן הגגות יכוסו ברצועה גנטית אשר תוכל לעכב את מי הנגר טרם פינויו מהגג באמצעות המרזבים. ב. גינון מעל מרתפים- אדמת גינון מאווררת מעל מרתפי החניונים לצורך השהיית הנגר. הפניית הנגר המושהה לאזורי חידור/חלחול. ג. איגום עודפים במרתף - הקמת איגום מבוטן במרתף המתחמים. הנגר ממתקני האיגום, אפשר שיופנה לקידוחי חלחול/החדרה, ולשטחי חלחול בשצ"פ בתום אירועי הגשם באמצעות משאבה טבולה. האיגום יתוכנן עם מתקן overflow למערכת הניקוז העירונית לצורך הגנה מהצפות באירועי קיצון. ד. קידוחי חלחול - במידה והתנאים ההידרוגאולוגיים מאפשרים, ניתן להציע קידוחי חלחול לצורך החדרה הנגר. ה. קידוחי החדרה - המידה וישנה שכבת חרסית המונעת החדרה באמצעות בורות רדודים ניתן להציע קידוחים עמוקים יותר לצורך החדרה לשכבה המחלחלת. 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. ז. אמצעים נוספים אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר ומחלקת תיעול. 5. בתוכנית עיצוב ופיתוח יקבע רום מפלס הכניסה הקובעת הגבוה ממפלס הצפה בתקופה של 1 ל-100 שנה. 6. בתחום רדיוסי המגן ב' וג' של קידוח חולון 3 ניתן להחדיר לתווך הבלתי רווי בלבד. במידה וסקר הקרקע ימצא שלא ניתן להחדיר ניתן לפנות לרשות המים בבקשה לפטור מהחדרה ולמהנדס העיר ומחלקת תיעול בבקשה להקלה בנפחי הנגר לניהול. 7. בתא שטח 101 ניתן יהיה לתכנן את קידוחי ההחדרה לתווך הרווי של מי התהום בחלקו הצפוני של המתחם (מחוץ לרדיוס ג). 8. בתאי שטח 101-104, 601-603, ו-604, יש לאפשר שטח מחלחל בשיעור של 15% לפחות משטח כל המגרשים הללו יחדיו. לא תותר תכסית על ו/או תת קרקעית העולה על 85% משטח המגרשים יחד, לטובת השהיית מי נגר, נטיעת עצים וחלחול מי נגר. 9. 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</p>	<p>6.11</p>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.11 ניהול מי נגר</p> <p>המועבר למרחב הציבורי.</p> <p>10. תפעול ותחזוקת אוגרי מים במרתפים במתחמי המגורים יהיו באחריות הבעלים. יש לאפשר גישה למתקנים לאנשי התחזוקה של עיריית חולון.</p> <p>11. בתחום השטחים הציבוריים, תובטח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר. כל זאת, מבלי לפגוע בתפקוד השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>12. בתחום תא שטח 600 ייתן מענה לשקע האבסולוטי הנמצא ברח' ההסתדרות באמצעות הקמת מאגר תת קרקעי לקליטת עודפי מי נגר</p>	<p>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.12 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. בתנאים להיתר בניה עבור שימושים מסחריים תיכלל חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על מנת למנוע מטרדים לסביבה (אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד'):</p> <p>א. אזור פריקה וטעינה לחלק המסחרי</p> <p>ב. כניסה אחורית בחנויות מסחר בשטח גדול מ-30 מ"ר</p> <p>ג. חדר מחזור</p> <p>ד. הפרדת מערכת האוורור של שטחי מסחר ותעסוקה</p> <p>ה. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין</p> <p>2. אוורור מרתפים - מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי לפי העניין, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי. יובהר כי אין לאוורור מרתפי חניה אל מחוץ למגרש או לכיוון שימושים רגישים (מגורים, מעברים ציבוריים, גינה פעילה וכו'). יש לעמוד בהנחיות לאיכות אוויר לחניונים תת קרקעיים הנכללות בתנאי מסגרת סביבתיים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. תובטח הפרדה בין מתקני הפסולת של המגורים ממתקני הפסולת של שימושי מסחר ומשרדים.</p> <p>4. מניעת מטרדי רעש ואבק בעת ההקמה:</p> <p>מפלסי הרעש המצטברים מאתרי העבודה יהיו על פי הקריטריונים והערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1190, בתוספת 20dBa מחוץ למבנה. חריגה ממפלסים אלו תחייב נקיטה באמצעים להפחתת רעש.</p> <p>בעת ההקמה יש לנקוט באמצעים למניעת מפגעי אבק, לרבות כיסוי משאיות המובילות עפר מחוץ לאתר: יש להרטיב בחודשי הקיץ את דרכי העפר המשמשות לביצוע העבודה.</p> <p>5. אקוסטיקה:</p> <p>א. מבנים הכוללים שטחי מסחר ותעסוקה המשולבים/סמוכים לבניינים בייעוד מגורים או מבני ציבור, יידרשו לחוות דעת אקוסטית לעת ההיתר על מנת להבטיח כי לא יגרמו רעש למבנים הסמוכים.</p> <p>ב. בשימושים למגורים יותקנו חלונות בעלי יכולת בידוד רעש גבוהה בכדי לייצר בידוד אקוסטי מיטבי.</p> <p>6. תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור היחידה הסביבתית העירונית למסמך סביבתי שיבחן את ההשפעות החזויות של הפעילות והאמצעים לצמצום</p> <p>7. 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</p> <p>8. תנאי לתחילת עבודות יהיה הגשת מסמך סביבתי ליחידה הסביבתית חולון בו יפורטו כמויות</p>	<p>6.12</p>

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.12</p>
<p>פסולת הבניין העתידות להיווצר מעבודות ההריסה, מיקום אתרי התארגנות, ערום עודפי חפירה ופסולת, אמצעים לצמצום מטרדים בעת ביצוע העבודות ואופן הטיפול בפסולת בניין.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.13</p>
<p>1. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית תל אביב. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139</p> <p>2. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה.</p> <p>3. תנאי היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p> <p>7. כל חריגה מגובה התכנית המאושר תחייב באישור נציג שר הביטחון בועדה המקומית תל אביב.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה ובהתאמה להוראות תמ"א 70</p> <p>2. תכנון החניות, לרבות איסוף אשפה, פריקה וטעינה וכיו"ב בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.</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, גם במרתפי חניה. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בניה אך לא יפחת מתקן החנייה התקף לרכב דו גלגלי.</p> <p>4. בבנייני המגורים יש להקצות חדר לעגלות ולחניית אופניים בקרבת הכניסה בקומת הקרקע.</p> <p>5. יש להקים תשתית לעמדות טעינה חשמליות בהתאם למדיניות המעודכנת של הוועדה המקומית, כפי שתהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>6. במגרשים ביעוד מגורים ד' הכניסה אל החניון התת קרקעי תתבצע בתוך מעטפת הבניין ותהיה חלק אינטגרלי ממנו, לא תותר הקמת רמפות או חלק מהן מחוץ למתאר הבניין. חריגה מסעיף זה והקמת רמפות או חלק מהן מחוץ למתאר הבניין תהיה באישור מה"ע או מי מטעמו ולאחר שהוכח כי לא ניתן לשלב את הכניסה במעטפת הבניין.</p> <p>7. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תימשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים.</p> <p>8. יתאפשר איחוד מרתפי חניה גם מתחת לשטחים ביעוד שביל, כל עוד תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח התכנית (לא כולל תא שטח 600) וכל עוד נשמר בית גידול עבור נטיעות</p>	



6.14	חניה
עצים כמפורט ביעוד "שביל".	
9. תתאפשר גישה לחניה מרמפה הנמצאת במגרש ציבורי כמפורט ביעוד "שטח ציבורי פתוח"	

6.15	חניה
סימון בתשריט : מגורים תלת מימד	
זכות דרך מוצעת עם סימון מגורים תלת מימד בהיקפה	
א. בתא שטח 501 המוקף בתשריט בסימון מגורים תלת מימד, מצוי תא שטח תת קרקעי מספר 1 כמפורט בנספח התלת מימד.	
ב. בתא שטח תת קרקעי זה ניתן יהיה להקים חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחי אחסון ושטחי תפעול.	
ג. שטחים אלה ירשמו ע"ש הבעלים. בעוד השטחים העל קרקעיים ירשמו ע"ש עיריית חולון.	

6.16	תשתיות
1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.	
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.	
3. תשתיות הנדרשות לפיתוח מגרשי המגורים יבוצעו בתחום המגרשים בתת הקרקע.	
4. המערכות הטכניות השייכות למבנה כדוגמת גמל מים, ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכד', ימוקמו ככל הניתן 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.	
5. מים וביוב	
א. לא יאושר חיבור ביוב ישירות מתקרת המרתף לשוחת הביוב העירונית אלא באמצעות שוחה אחרונה של הנכס לפני החיבור לרשת העירונית.	
ב. יש להקפיד על הפרדה של מערכות מי ביוב ומערכות מי גשם.	
6. חשמל	
א. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח הפרויקט.	
ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:	
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' לאזור המאוכלס מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.	
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2 3 מ' לאזור המאוכלס מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5 מ' לאזור המאוכלס מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 5 מ' לאזור המאוכלס מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.	
כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 3 מ' לאזור המאוכלס מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.	
תחמ"ש 35 מ' למבנה מאוכלס.	
לוחות מ"ג 5-7 לאזור מאוכלס.	
לוחות מתח נמוך ראשיים/גדולים 4-5 מ' לאזור מאוכלס.	
לוחות מתח נמוך משניים/קטנים 2-3 מ' לאזור מאוכלס.	
ג. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.	

תשתיות	6.16
7. אשפה - יתאפשר פיתרון אשפה פניאומטי או כל פתרון שיהיה מקובל על הרשות המקומית, מחלקת שפ"ע. פתרון אצירת אשפה בפרויקט יקבע לעת הכנת תכנית העיצוב.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. ניתן לבצע כל תא שטח באופן עצמאי ו/או ביחד עם תאי שטח נוספים
 2. רצפות לצרכי ציבור יבוצעו בד בבד עם הקמת מבני המגורים בהם הן נמצאות
 3. פיתוח נופי של כל אחד מהשבילים יבוצע לאחר הקמת מבני המגורים בשני תאי השטח הגובלים בו
 4. פיתוח השצ"פ בתא שטח 604 והדרך המשולבת בתא שטח 503 יבוצע בד בבד עם הקמת המבנים בתא שטח
- 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44