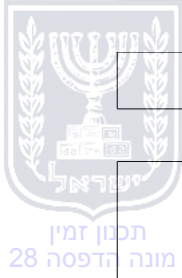


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-1072578

ח/ מק/ 228 - התחדשות עירונית - סרלין 36, 38



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב סרלין 36-38 בחולון, בין רחובות סוקולוב מדרום ושלוש עליכם מצפון. התכנית קובעת הוראות לפרויקט מגורים בן 15 קומות הכולל רצפות לצרכי ציבור וזיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע. הפרויקט מקודם עקב התמוטטות אגף מהמבנה בספטמבר 2021. המבנה המקורי כלל 4 קומות ו-32 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ח/מק/ 228 - התחדשות עירונית - סרלין 36, 38

ומספר התכנית

מספר התכנית 505-1072578

1.2 שטח התכנית 1.404 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (2) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	179849
קואורדינאטה Y	658920

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	36	סרלין יוסף	חולון
	38	סרלין יוסף	חולון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6021	מוסדר	חלק	82-83	

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 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	מים	12/02/2020
תמא/10/ד/10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	6189	2086		17/01/2011
תמא/23/א/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010
תממ/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
תמא/36/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/36/א. הוראות תכנית תמא/36/א תחולנה על תכנית זו.	5076	5076		30/05/2002
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/1/1 ממשיכות לחול.	955	2024		23/08/1962
ח/1/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/2 ממשיכות לחול.	1252			06/01/1966
ח/1/4/ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/4/ד ממשיכות לחול.	3358			15/07/1986
ח/1/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את	3791	3690		19/08/1990



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/7 ממשיכות לחול.				
ח/1/8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/8 ממשיכות לחול.	3683			30/07/1989
ח/1/15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/15 ממשיכות לחול.	4644	3571		17/05/1998
ח/1/23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/23 ממשיכות לחול.	5824	3637		26/06/2008
ח/1/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/4 ממשיכות לחול.	2829	2351		24/06/1982
תמא/35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מעין פירשט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מעין פירשט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	17/01/2023	מעין פירשט	12: 21 17/01/2023		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	21/11/2022	נתנאל בלוקא	09: 17 11/01/2023		לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	11/01/2023	אריה פלנר	09: 18 11/01/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/01/2023	מעין פירשט	11: 51 18/01/2023		לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		2	25/12/2022	גילעד לוקר	11: 40 25/12/2022	טבלאות הקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		18	25/12/2022	גילעד לוקר	11: 41 25/12/2022	טבלאות הקצאה עקרוניות	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		21	05/02/2023	גילעד לוקר	08: 59 08/02/2023	תקן 21	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 250	38	17/01/2023	רן קליק	13: 11 17/01/2023		לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 250	1	09/01/2023	יוסי נש	09: 39 09/01/2023	תשריט מים, ביוב וניקוז	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 250	1	20/11/2022	רן גולדברג	15: 32 21/11/2022	נספח ניהול מי נגר - תשריט	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 250	25	21/11/2022	רן גולדברג	14: 53 21/11/2022	נספח ניהול מי נגר - חוברת	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אאורה אאורה מחדשים את ישראל בע"מ		אאורה מחדשים את ישראל בע"מ יפו	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181934		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אאורה אאורה מחדשים את ישראל בע"מ		אאורה מחדשים את ישראל בע"מ יפו	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181934		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מעין פירשט		מזור-פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5628022		mail@mazor- first.com
הנדסאי אדריכלות נוף	יועץ נופי	נתנאל בלוקא		בלוקא אדריכלות נוף	כפר סבא	ויצמן	125	09-7668884		nati@baluka. co.il
יועץ הידרולוגיה	יועץ	רן גולדברג		יוזמות בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6			hydro@yozm ot-sviva.com
שמאי	שמאי	גילעד לוקר	4071822	לוקר שמעון כלכלה ושמאות מקרקעין	רמת גן	דרך אבא הלל	7			office@lo- sh.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח. מדידות בע"מ	טייבה	טייבה		09-7990140		mhmed10@gmail.net
מהנדס אינסטלציה	יועץ תשתיות	יוסי נש	29953		תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-6394163		office@nasheing.co.il
	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		נתניה	רגב אריה	5	09-8997260		fellner@netvision.net.il
	יועץ סביבתי	רון קליק		יוזמות בע"מ	תל אביב- יפו	שונצינו	16	077-3508001		office@yozmot-sviva.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות בשטח פלדלת כולל של 55 מ"ר עד 65 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).
מרפסת	שטח חוץ המוצמד לדירה - זיזי (גזוזטרה) או גובל ב- 2-3 קירות.
קו בניין	מסומן בתשריט כקו בניין בצבע אדום. מתייחס למפלס הכניסה הקובעת (קומת קרקע).
קו בניין למרפסות	מסומן בתשריט כקו בניין עילי בצבע תכלת. מתייחס לכל המפלסים מלבד למפלס הכניסה קובעת וקומת הגג.
קו בנין קדמי עילי	מסומן בתשריט כקו בניין עילי בצבע אדום. מתייחס לכל מפלסי המגורים מלבד מפלס הכניסה הקובעת וקומת הגג.
קולונדה	מעבר מקורה מלווה רחוב בקומת קרקע.

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**

התחדשות עירונית במתחם ברחוב סרלין 36-38, חולון.

מבנה מגורים בן 15 קומות הכולל בקומת הקרקע רצפות לצרכי ציבור ושטחים לרווחת הדיירים. התכנית כוללת זיקת הנאה להולכי רגל ברח' סרלין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעודי קרקע ושימושים.

2. קביעת זכויות בנייה למגורים ולרצפות לצרכי ציבור.

5. קביעת מספר ותמהיל יח"ד.

6. קביעת קווי בניין, הוראות בנייה והנחיות לבינוי.

7. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע.

8. קביעת הוראות נוספות.

9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

10. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מסחרי	1,404	100
סה"כ	1,404	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,390.17	100
סה"כ	1,390.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(1 מפלס הכניסה הקובעת (קומת קרקע): א. שטחים משותפים לשימוש הדיירים כגון: מבואות, לובי כניסה, מתקני עזר, חדרי אופניים ועגלות, מועדון דיירים, חדר כושר. ב. חללים טכניים כגון: חדרי אשפה ופירי תקשורת ותשתיות. ג. רצפות לצרכי ציבור (בקומת קרקע בלבד): פנאי, רווחה, חינוך (גני ילדים, מעונות יום, משפחתונים), משרדי עירייה לשרות התושבים, תרבות וקהילה.</p> <p>(2 מפלסים מעל קומת הכניסה הקובעת (לא כולל קומת הקרקע): א. מגורים. ב. מבואות וחדרי מדרגות ג. אחסנה, חדרים טכניים ופירי תקשורת ותשתיות.</p> <p>(3 מרתפים: א. חניה. ב. חדרי אופניים ועגלות. ג. חדרים טכניים, חדר שנאים ואחסנה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>(1 מספר הקומות, גובה הקומות, גובה מרבי, וקווי הבניין - לפי טבלה 5. (2 שטח יחיד לא יקטן מ-55 מ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד). (3 לא תוקם גדר בגבול המגרש הקדמי. (4 יותרו מתקנים טכניים בקומת גג עליון טכני. (5 קו הבניין הקדמי בקומת הגג יהיה 6 מטר. (5 יובטחו כניסות נפרדות לשטחי ציבור ולמגורים. (6 לא תותרנה דירות גן. (7 לא תותר הצבת מערכות על גבי חזיתות הבניין. (8 דודי מים, מעבי מזגנים ושאר המתקנים הטכניים יוסתרו בתוך מסתורי הכביסה / גג עליון טכני. (9 המערכות הטכניות על הגגות יוסתרו ויתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין. (10 הקמת מחסנים דירתיים תותר בתת הקרקע בלבד.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>(1 תכסית קומות המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש על מנת להותיר 15% שטח מחלחל. (2 מרתפי הבניין יכולים לשמש כשטח נלווה - שירות למגורים ו/ או לשטחים המבונים לצרכי ציבור, לחניה, לאחסון, למערכות טכניות וכל שימוש שלא יגרום מטרד לשימושים הסמוכים. (3 בקומות המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור. (4 מפלס פני המרתף לא יגבה מפני מפלס הפיתוח. (5 קווי בנין למרתפים: תותר בניית קומות מרתף עד לקו בניין 0 בכפוף להותרת 15% שטח מחלחל.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>6) אוורור החניונים יתוכנן באופן אינטגרלי כחלק מהבניין ותוך התחשבות בתחזוקת מערכות האוורור. לא יותר אוורור החניונים ישירות אל המרחב הציבורי ושימושים רגישים. 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>7) רמפת הכניסה לחניון תתחיל בקו הבניין בקומת הקרקע.</p> <p>8) בקטע המדרכה שבכניסה לחניון תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן שפה מונמכת המותאמת לרכבים.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1) תירשם זיקת הנאה להולכי רגל ברצועה שבין גבול המגרש הקדמי (לרחוב סרלין) עד לחזית הבניין בקומת הקרקע.</p> <p>2) בשטח זה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, אזורי ריצוף, אזורי גינון, מתקני תאורה, ניקוז וכדומה.</p> <p>3) במפלס הקרקע לא תותר בנייה, הסדרת חניה פרטית, מעליות, גדרות 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.</p> <p>4) לא תותר הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוזי גנרטור לשטחי זיקת הנאה.</p> <p>5) יותרו עמודים לצורך הסדרת קולונדה בתחום זיקת הנאה, מלבד זאת לא יותרו אלמנטים קונסטרוקטיביים.</p> <p>6) יותר מעבר רמפת ירידה לחניון המגורים דרך זיקת הנאה.</p> <p>7) בתחום זיקת הנאה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון: הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד' וכן ביצוע תשתיות עירוניות מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>8) בבניינים פינתיים יחולו הוראות סעיף זה גם בחזית הפונה לרחוב או לשביל ציבורי.</p> <p>9) עיצוב תחום זיקת הנאה יתוכנן באופן הממשיך את המרחב הציבורי הצמוד לו בהיבטים של מפלסים, חומרי גמר, אופי פיתוח וכיו"ב.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1) סימון הנחיות מיוחדות בתשריט המוצע מבטא חצר המוצמדת לשימושי הציבור בקומת הקרקע של המבנה. תתאפשר גמישות במיקום החצר בהתאמה לתכנון הבניין ובתנאי ששטחה לא יפחת מ- 200 מ"ר.</p> <p>2) מיקום החצר יקבע בתכנית עיצוב.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
1200 (6)	3 (5)	5 (4)	5 (3)	5 (2)	5	15	61	89 (1)	5967	0	2228	6196	1404	1	מגורים ד'	מגורים ד'
	3 (9)	5 (8)	5 (3)	5 (2)							30	(7) 230	1404	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שטח קולונדה בקומת הקרקע בחזית המבנה לרחי' סרלין יהיה בנוסף לשטחים בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפחות 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות לפי הגדרתן בסעיף 1.9.

(2) צפוני.

(3) דרומי.

(4) מערבי. ערך לקו בניין על קרקעי. תותר בליטת מרפסות עם עמודים וקורות עד 2 מ' מעבר לקו הבניין..

(5) מזרחי. ערך לקו בניין עילי. בקומת הקרקע (במפלס הכניסה הקובעת) קו הבניין הקדמי יהיה 7.5 מ' ובקומת הגג (פנטהאוזים) קו הבניין בקדמי יהיה 6 מ'..

(6) שטח מרפסת ממוצע הינו 12 מ"ר ומקסי' 14 מ"ר ליח"ד. שטחים אלו ניתן יהיה לנצל עבור מרפסות בולטות או לא מקירותיו החיצוניים של הבניין, פתוחות או מקורות ולקרוי מרפסות גג. שטחים אלו תכנון זמין

ייתוספו לשטחי הגגות ולשטח העיקרי בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנון ובהיתרים) (תיקון), התשס"ח-2008 ותקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנון ובהיתרים) (תיקון), תשס"ח-2008

התשע"א-2011. שטח המרפסת יהיה ייעודי למטרה זו ולא ניתן יהיה לנצלו למטרה אחרת..

(7) מינימום שטח ללא שטחים נלווים. לשטח זה תוצמד חצר בשטח של 200 מ"ר לפחות. מתחת לחצר זו, כמו גם מתחת לשטח הציבורי הבנוי תתאפשר הקמת מרתפי החניה של המגורים..

(8) מערב.

(9) מזרחי.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה :
 - א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250 ע"י מהי"ע או מי מטעמו. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים :
 - (1) העמדת מבנים, קביעת מיקומו של השטח המבונה לצרכי ציבור, כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת הפרש גובה מרבי בין מפלס הכניסה לבין מפלס הרחוב, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות, חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל גובה קומת מסחר וקומה ציבורית) 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 מי נגר, גישה לחדרי שנאים ו/או חדרי טרנספורמציה, אוורור והתייחסות 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 עלילי, 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) התכנית תכלול התייחסות להסדרי תנועה.
 - (5) התכנית תכלול נספח תשתיות בנושאי מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכו'.
 - (6) המתקנים הטכניים ימוקמו על הגגות ויוסרתו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.
 - (7) נקיטת אמצעים למניעת מטרדים של שימוש כלשהוא לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת של המחלקה לאיכות סביבה חולון.
 - (8) 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.
 - (9) תיאום פתרון לסילוק ריחות, הפרדת שומנים והימצאות ארובות אל מול מחלקת איכות הסביבה עיריית חולון.
 - (10) חוות דעת מקדמית והנחיות לעמידה בתקן בניה ירוקה.
 - (11) נדרש אישור דו"ח קרינה ע"י מערך איכות הסביבה בעירייה לשם אישור תכנית העיצוב.
 - ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו תיאום ואישור מול רשות תמרור נתי"ע.
 - ג. לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי הקו הירוק אלא בתיאום עם נתי"ע ומי מטעמה.
 - ד. לא ניתן יהיה להציב כל אלמנט - זמני או קבוע בתחום תת"ל 71 א.
 - ה. עמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
 - ו. תובטח התקנת מקומות חניה לאופניים שלא יפחת מתקן הקבוע בחוק ועפ"י תקן החניה של עיריית חולון, ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי בניה, לפי הגובה מבניהם.
 - ז. השטחים בסימון זיקות הנאה למעבר הולכי רגל יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל.
 - ח. האחריות על תחזוקת זיקות ההנאה מעל פני הקרקע תמצא בידי העירייה ע"פ הסכם שיחתם במסגרת היתר הבניה, בעוד האחריות הבלעדית על תחזוקה וניהול שוטף של תת הקרקע תהיה בידי בעלי המגרש הפרטי בו היא ממוקמת.
 - ט. רישום הערת אזהרה לזיקות ההנאה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, ניהול ורישום, תשע"ב

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>2011.</p> <p>2. תנאים לקבלת היתר בניה :</p> <p>א. הבטחת רישום השטח המיועד לרצפות ציבור.</p> <p>ב. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם.</p> <p>ג. הגשת כתב התחייבות להקמה ותחזוקה של השטחים הציבוריים בזיקת ההנאה.</p> <p>3. תנאים למתן תעודת גמר :</p> <p>א. בניית השטח המיועד לרצפות ציבור ומסירתו לידי העיריה.</p> <p>ב. השלמת הפיתוח בזיקת ההנאה.</p> <p>ג. השלמת הפיתוח לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו והתחייבות לאחזקה שוטפת לטווח ארוך של השטחים הללו על פי הנוהל שיהיה מקובל לעת הוצאת היתר.</p> <p>ד. השלמת כל תשתיות המים, הביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת.</p> <p>ה. הצגת תעודות שקילה ואישורי מחזור/פינוי פסולת בניין מאתרים מורשים.</p> <p>ו. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת היתר הבניה.</p> <p>ז. "אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שידרש.</p> <p>ח. אישור מיגון מבנים מפני גזי קרקע, ככל שידרש.</p> <p>ט. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.</p> <p>י. זיקת ההנאה לציבור תירשם בפנקס רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.</p> <p>יא. רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>יב. אישור העירייה לעבודות הפיתוח שנעשו בתחום זיקות ההנאה.</p> <p>יג. מסירת השטח המבונה לצרכי ציבור והשטחים הפתוחים שבזיקת הנאה לציבור לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו ובהתאם להסכם שנחתם במסגרת היתר הבניה.</p> <p>יד. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
	<p>6.2 חניה</p> <p>1) הסדרי התנועה והחנייה, יהיו באישור אגף התנועה בעיריית חולון.</p> <p>2) תקן החניה למגורים יהיה בהתאם לתקן הארצי לחניה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>3) החניה למגרשי המגורים תהיה כולה תת קרקעית.</p> <p>4) בבנייני המגורים יש להקצות חדר לעגלות ולחניית אופניים בקרבת הכניסה, בקומת הקרקע או במרתף החניה.</p>
<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>1) המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 (בניה ירוקה), ע"פ דרגה B של ת"י 5282 (דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה) וע"פ דרישות הרשות המקומית בהתאם למדיניות העירונית התקפה.</p> <p>2) 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>3) ניתן למקם על גגות המבנה תאים פוטו וולטאיים או מערכות אחרות לייצור אנרגיה כולל שבשבות וכו' בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך מטעמו.</p> <p>4) תתאפשר הקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד</p>	

<p>6.3 בניה ירוקה</p>	<p>6.3</p>
<p>שמבחינה הנדסית הדבר אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה.</p>	
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>(1) בשטחי המגרשים יהיו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרשים. השטחים החדירים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירים אם יותקנו מתקני השהיה ו/או החדרה אשר יאפשרו את קליטת הנגר בתחומי המגרשים בנפח הנדרש. מוסד התכנון יהיה מוסמך לאפשר גמישות זו בזמן אישור היתרי הבניה וזאת בהתאם לגמישות המופיעה בתמ"א 1.</p> <p>(2) יש להתקין אמצעי השהיה/חלחול/החדרה של מי נגר.</p> <p>(3) יש להפריד הפרדה מלאה בין מערכות הביוב לניקוז.</p> <p>(4) יש לתכנן הפרדת מי קיץ טרם הפניית מי נגר אל קידוחי החדרה.</p> <p>(5) אין לחבר צמגי"ים לניקוז העירוני.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p>	<p>6.5</p>
<p>(1) שימוש בשטח למרפסות למטרות אחרות מלבד מרפסות יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>(2) חריגה ממספר הקומות הקבוע בתכנית יהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p>6.6 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>(1) השטחים בסימון זיקת הנאה למעבר הולכי רגל יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל.</p> <p>(2) זיקת הנאה לציבור תרשם בפנקס רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.</p> <p>(3) האחריות על תחזוקת זיקות הנאה מעל פני הקרקע תמצא בידי העירייה ע"פ הסכם שיהיה במסגרת היתר הבניה, בעוד האחריות הבלעדית על תחזוקה וניהול שוטף של תת הקרקע תהיה בידי בעלי המגרש הפרטי בו היא ממוקמת.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תשתיות</p> <p>(1) חשמל:</p> <p>כל תשתיות החשמל בתחום התכנית תהינה תת קרקעיות. שנאים ימוקמו במבנה נפרד או בחלק של הבניין שלא בצמוד לדירות מגורים, שימושים רגישים, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(2) תקשורת:</p> <p>תשתיות תקשורת תהינה תת קרקעיות בלבד. חדרי תקשורת ימוקמו בקומת הקרקע או המרתף של המבנים באישור הועדה המקומית.</p> <p>(3) ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:</p> <p>תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.</p> <p>(4) תובטח הפרדת פסולת מגורים ממתקני פסולת לשימושים ציבוריים.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 איכות הסביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>(1) בשלב תכנית העיצוב יידרש דו"ח מיקרו אקלים מלא כולל הצללות ורוחות, כחלק מהנספח</p>	



6.8	איכות הסביבה
	<p>הסביבתי.</p> <p>(2) בדו"ח האקוסטי, בשלב תכנית העיצוב, יש לתת התייחסות לרמפת ירידה לחניון של 5 קומות, וכן לחדר המוצע בקומת הקרקע הפונה לרחוב העלול להוות מטרד רעש וריח.</p> <p>(3) תידרש הפרדה אקוסטית בין תקרת מבנה הציבור לבניין המגורים.</p> <p>(4) תנאי להוצאת היתר הריסה, דיפון וחפירה (של א' של הפרויקט) הינו עריכת סקר אסבסט.</p>

6.9	חלוקה ו/או רישום
	<p>(1) עם אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.</p> <p>(2) לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי ובעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם הערה, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011, כי השטחים המסומנים בתשריט כזיקות הנאה להולכי רגל על גבי מגרשים ביעוד מגורים ישמשו כשטחים פתוחים עבור כלל הציבור. בנוסף, ירשם כי האחריות על תחזוקה ופיתוח שטח זיקות הנאה מעל פני הקרקע ימצא בידי העירייה, בעוד האחריות הבלעדית על תחזוקה וניהול שטח של תת הקרקע יהיה בידי בעלי המגרש הפרטי בו היא ממוקמת.</p>

6.10	חשמל
	<p>(1) ככל ונדרש הקמת חדרי שנאים ו/או תחנת טרנספורמציה פנימית ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת.</p>

6.11	הוראות פיתוח
	<p>(1) שטחים ציבוריים וזיקות הנאה:</p> <p>א. בתחום זיקת הנאה במרווח הקדמי לאורך המדרכות והשבילים הציבוריים יינטעו עצי צל.</p> <p>ב. באזור המוגדר בתשריט תחת זיקת הנאה (3 מ') במרווח הקדמי יישמר עומק אדמה של לפחות 1 מ' נטו מעל המרתפים וכן יתאפשרו אלמנטים קונסט' נקודתיים, זאת לטובת נטיעת עצי צל וגינון.</p> <p>ג. כל בתי הגידול לעצים ימולאו באדמה גננית.</p>

6.12	איחוד וחלוקה
	<p>(1) האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>(2) האיחוד והחלוקה ירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתוכנית זו.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------