

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-1159359

ח/מק/173ב - הסדרת שטחי ציבור במתחם גאולים



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

מתחם גאולים הממוקם בין הרחובות ישראל גלילי, גאולים והסיגלון, כולל שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. חלקו הדרומי של המתחם גובל בקרית אילון וחלקו הצפוני כלול בשכונת נאות שושנים. בשטח הציבורי הפתוח הוקם בור איגום לקליטת מי נגר עילי במקרי קיצון. הבור הורחב ומשתרע גם על השטחים המיועדים למבני ציבור, ולכן מגביל את מימוש הזכויות של מבני הציבור. בשטח האיגום קיימת חורשה המשמשת אזור של טבע עירוני לתושבי הסביבה.

התכנית מסדירה את השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים המיועדים להקמת מבני ציבור, על מנת לשמר את החורשה כטבע עירוני, ולאפשר את הניצול המיטבי של השטח למבני ציבור לרווחת התושבים.

התוכנית הנוכחית מקודמת במקום תוכנית ח/מק/173 שהופקדה והוחלט לסגור אותה בשל התנגדות התושבים. התוכנית הנוכחית כוללת נספחי תנועה וניקוז כדי לתת מענה לנושאים שהוצגו בהתנגדות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ח/מק/173ב - הסדרת שטחי ציבור במתחם גאולים

ומספר התכנית

מספר התכנית 505-1159359

1.2 שטח התכנית 43.417 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) (1), 62א (א) (2), 62א (א) (4), 62א (א) (4א), 62א (א) (5), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	179517
קואורדינאטה Y	657901

1.5.2 תיאור מקום

מתחם גאולים בשכונת נאות שושנים תחום בין הרחובות:
מצפון - רחוב הסיגלון
מדרום מערב - רחוב ישראל גלילי
מדרום מזרח - רחוב גאולים
מצפון מזרח חלקות 963 ו-969 בגוש 6021 וחלקה 1039 בגוש 6020.

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6866	מוסדר	חלק	92-97, 99	

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



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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 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
30/05/2002		5076	5076	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 36/ א. הוראות תכנית תמא/ 36/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 36 / א
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
15/04/2010		2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
14/09/2022		11547	10801	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 505-0648881 ממשיכות לחול. תכנית ח/ 1/ 26/ ב	שינוי	505-0648881
23/04/1958			596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/ 1
17/05/1998		3571	4644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 15 ממשיכות לחול. תכנית עירונית למרתפים	שינוי	ח/ 1 / 15
26/06/2008		3637	5824	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 / 23. הוראות תכנית ח/ 1 / 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/ 1 / 23



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		עירונית לגגות				
ח/1/26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/26 ממשיכות לחול.	6995	3784		23/02/2015
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/1/8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/8. הוראות תכנית ח/1/8 תחולנה על תכנית זו.	3683			30/07/1989
ח/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/535	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/535 ממשיכות לחול.	5700	3803		08/08/2007
ח/147/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/147/א ממשיכות לחול.	1463			18/07/1968

הערה לטבלה:

התכנית כפופה גם להנחיות 11, לעניין שטחי שירות, של הועדה המקומית חולון אשר פורסמו ב-04/09/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן קוניאק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן קוניאק		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית ניקוז מצב מוצע	20: 29 24/11/2022	חגי קוצר	23/01/2022	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה וחניה	18: 43 15/02/2023	אלעזר גור	14/02/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		20: 29 24/11/2022	דן קוניאק	30/01/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא		17: 26 14/02/2023	דן קוניאק	07/02/2023		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח הידורולוגיה וניקוז	20: 30 24/11/2022	חגי קוצר	30/01/2022	28		מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים	18: 41 04/01/2023	רקפת הדר-גבאי	04/01/2023	79		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		21: 22 18/02/2023	רקפת הדר-גבאי	04/01/2023	1	1: 1250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		11: 26 12/06/2023	דן שלסינגר	29/05/2022	1		מנחה	טבלאות הקצאה

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		חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027485		

1.8.2 יזם

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	דן קוניאק	112058		תל אביב- יפו	זמנהוף	19	03-6955995		dan.koniak@gmail.com
	יועץ תחבורה	אלעזר גור	113842		חיפה	ביאליק	3	04-8622032		decker-haifa@decker.co.il
אגרונומית	סוקר עצים	רקפת הדר-גבאי			מודיעין- מכבים- רעות	אלישע הנביא	12	02-6516115		dryy@zahav.net.il
	מהנדס	חגי קוצר	113966	דהב מד	רעננה	הפנינה	2	09-8852312		HagaiKo@dhvmed.com
מודד	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		dan@dnts.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הסדרת המגרשים המיועדים לשטחי ציבור במתחם גאולים שבשכונת נאות שושנים, זאת לצורך מתן מענה לצרכי הציבור בשכונה ולשם שמירה על ערכי טבע ועצים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, לפי סימן ז' בחוק.

2. שינוי קווי בניין.

3. שינוי גובהם של המבנים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין.

4. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.

5. הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך.

6. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצורכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטחים אחרים לצורכי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
שטח ציבורי פתוח	302, 301
דרך מאושרת	502
דרך מוצעת	503

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	503
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	302, 301
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	502
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	503
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	302
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	201
חניה	שטח ציבורי פתוח	302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	503
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	302, 301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	550	1.27
מבני ציבור	22,600	52.01
שצ"פ	20,306	46.73
סה"כ	43,456	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	549.7	1.27
דרך מוצעת	128.31	0.30
מבנים ומוסדות ציבור	22,627	52.11
שטח ציבורי פתוח	20,119.02	46.33
סה"כ	43,424.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

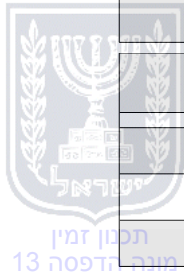
4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. שימושים למבני ציבור כמפורט להלן: שירותי ומוסדות חינוך, דת, קהילה, תרבות ופנאי, ספורט, בריאות, רווחה ובטחון.</p> <p>ב. שימושים משניים: מסחר, משרדים, חניה ציבורית (תת קרקעית ובקומת הקרקע).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>א. תותר הוספת שימושים של מסחר (כשימוש נלווה) במגרשים המיועדים למבני ציבור, בהתאם לסעיף 62א(א1) (11) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. השימושים של המסחר יהיו מותניים במימוש בניית מבני הציבור ויוגבל לעד 20% משטח מבני הציבור שבנייתם תמומש במגרש לאחר אישור תכנית זו.</p> <p>ג. יותרו השימושים המצויינים בסעיפים א' וב' מעל ומתחת לקרקע בכפוף להוראות סעיף מרתפים.</p> <p>ד. השימושים הסחירים שיתורו יהיו שימושים שאינם מחייבים פריקה וטעינה על בסיס יום יומי.</p> <p>ה. תוכנית זו מבטלת הוראות העוסקות בחובת פרסום הבקשה במתכונת של סעיף 149 ובכלל זה את ההוראה על פי סעיף 6.2 בתוכנית ח/מק/26/1א.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. ניתן להקים יותר ממבנה אחד בכל תא שטח.</p> <p>ב. המרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה בהתאם לתכנית בינוי באישור מהנדס/ת העיר או מי מטעמו/ה.</p> <p>ג. המרווח הקדמי יפותח ברציפות כחלק מחלל הרחוב. לא תותר גדר קדמית חוצצת מחוץ לתחום קו הבניין הקדמי.</p> <p>ה. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מטר מדוד מרצפת הקומה לתחתית התקרה שמעליה.</p> <p>ו. יישמרו ויפותחו הקשרים בין השצ"פ לשטח לצורכי ציבור, לרבות שערים שיאפשרו גישה ישירה אל השצ"פ וממנו אל חצרות המגרש הציבורי.</p> <p>ז. תכנית זו מבטלת הוראות העוסקות בחומרי גמר - במגרשים המיועדים לצרכי ציבור, בתכניות מפורטות מאושרות.</p> <p>ח. חללים טכניים כגון חדרי אשפה, פירי תקשורת ותשתיות ייבנו במסגרת תכנית המבנים או יוטמעו בפיתוח באופן מוצנע ויאושרו במסגרת תוכנית העיצוב.</p> <p>ט. מפלסי הכניסה יקבעו בהתאם למפלסי הרחוב בכדי לאפשר זמינות מרבית בין הפרויקט ל מרחב הציבורי.</p> <p>י. ניתן לתכנן שטחי ספורט ופעילות על גגות המבנים.</p> <p>יא. גובה הבניה על הגג עבור מתקנים טכניים, פירי מדרגות, מעליות וכדומה, לא יעלה על 5 מ' מפני הגג. פתרונות להסתרת המתקנים לרבות הקמת קירות מסתור ייקבעו בתכנית עיצוב פיתוח ובינוי. בניה על הגג לא תיספר במניין הקומות המותרות.</p> <p>יב. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו בשביל ציבורי ו/או שצ"פ, ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0 מ' ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.</p>
ג	מרתפים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>א. יותרו שימושים עיקריים בשטח קומת המרתף העליונה בלבד, בתנאים הבאים:</p> <p>1. יותרו שימושים לשהייה מזדמנת, כגון אודיטוריום, אולם ספורט, חדרי ספריה, חדרים טכניים וכדומה.</p> <p>2. בקשה להיתר תכלול פירוט פתרונות אוורור ומילוט נאותים בהתאם לשימוש המוצע.</p> <p>ב. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש, בהתאם לתמ"א 1.</p> <p>ג. פתחי האוורור מהחניון לא יופנו לחצר ככל הניתן ובאישור מהנדס/ת העיר.</p> <p>ד. מפלס פני החצר בחלק שבולט ממתווה הבניין יהיה גבוה לפחות ב-1.0 מ' מפני תקרת המרתף העליון להבטחת בית גידול רציף ולצמחייה. באזורים שבהם מתוכננות נטיעות מעל תקרת המרתף יובטח עומק מילוי של 1.5 מטר כבית גידול רציף.</p> <p>ה. למרות האמור בסעיף (ד') לעיל הוועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת חלקי מרתף הדרושים לתפקודו (כגון: פתחי אוורור, חצרות אנגליות, יציאות חירום וכד') מעל מפלס פני החצר עפ"י מה שייקבע בתוכנית העיצוב.</p> <p>ו. בליטות של חדרי שירות תת קרקעיים כגון חדרי שנאים או אוורור מרתפים, לא יפנו לחזית רחוב ישראל גלילי ולא יבלטו מקו הבניין של קומת הקרקע לרחוב זה.</p> <p>ז. תותר בניה בתת הקרקע לשימושים כלל עירוניים כגון חניה ציבורית.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. הפרדת השימושים למבני ציבור והשימושים המשניים תכלול הפרדת מערכות סניטאריות כגון ביוב, אשפה, אוורור וכד'.</p> <p>ב. ככל שיתוכננו שטחים מסחריים במבנה יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומת המסחר דרך הבניין כולו. ככל שתוכנן ארובה יציאתה תהיה במפלס 2 מ' מעל מפלס הגג העליון במבנה. גודל הפיר הנדרש ומיקומו יותאמו לשימושים שיקבעו בתוכנית העיצוב האדריכלי ובאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. אצירת האשפה ופינויה תתואם עם אגף התברואה של העירייה.</p> <p>ד. בתחום המגרש יתוכננו מצללות ויינטעו עצים בוגרים, לפחות על פי ההנחיות התקפות באותה עת לכל שימוש.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>א. פתרונות החניה, הורדה והעלאת תלמידים ותפעול יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה אשר ימומש על פי שלבי המימוש של קריית החינוך.</p> <p>ב. תקן החניה יהיה לפי התקן העירוני התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. נטיעות וגינון, מתקני ספורט ונופש, פינות ישיבה ומשחק.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ג. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים, מתקני הצללה, מתקני חניה לאופניים וכיו"ב.</p> <p>ד. מתקנים טכניים/הנדסיים.</p>





4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>ה. גינות כלבים. ו. מבני שירות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת. ז. מעבר לרכב חירום.</p>
4.2.2	הוראות
א	סביבה ונוף
	<p>א. יש לשמר את החורשה הקיימת לרווחת התושבים, בהתאם לנספח העצים ולהנחיות פקיד היערות. ב. שטח החורשה יאפשר שימוש לאיגום מי נגר, השהיה וחלחול. ג. שטח האיגום יפותח כאתר טבע עירוני. ד. תנאי לעבודות הפיתוח בשטח האיגום יהיה תכנית פיתוח הכוללת התייחסות סביבתית, הידרולוגית ואקולוגית.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, גינון, חניות, ריהוט רחוב וכד'.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, גינון, חניות, ריהוט רחוב וכד'.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	201	18357	400 (1)	85 (2)	655	29 (4)	7	0	0	0	4 (5)
מבנים ומוסדות ציבור	202	4291	400 (1)	85 (2)	655	29 (4)	7	0	0	0	3
שטח ציבורי פתוח	301		50 (6)			3	1				
שטח ציבורי פתוח	302		30 (6)			3	1				

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:

- תותר בניית מצללות ללא מגבלת שטח, לרבות בקו בנין 0.
- זכויות בניה לשימושים סחירים כלולות בסך הזכויות בטבלה (זכויות אלה מותנות כאמור בסעיף 4.1.2).
- בבניה לצרכים ציבוריים כלל עירוניים בתת הקרקע (כגון חניה ציבורית) תותר תוספת של עד 170% לאחוזי הבניה בטבלה 5 (בשתי קומות תת קרקעיות נוספות).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בהתאם לזכויות המאושרות בתוכנית ח/מק/26/1. שטחי הבניה מעל הקרקע כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות (מותרת הסבת שטחים עיקריים לשטחי שירות).
- בהתאם לזכויות המאושרות בתוכנית ח/מק/26/1. בקומה תת קרקעית עליונה בלבד.
- בהתאם לזכויות המאושרות בתוכנית ח/מק/26/1. בשתי קומות תת קרקעיות נוספות.
- גובה המבנה יימדד מרצפת קומת הקרקע ועד רצפת הגג, מעל זה יותרו מתקנים טכניים בגובה 5 מ'. בגגות הפעילים ניתן יהיה להתקין גדר/מעקה בגובה 4 מ'.
- בקומת הקרקע בחזית לרחוב ישראל גלילי קו הבניין יהיה 7 מ'.
- הערך מתייחס למי"ר, הערה: עבור מבני שירות, בהתאם לתכנית ח/1/8. מבני שירות ייבנו לפחות 30 מ' ממבני המגורים.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית על רקע תכניות ארציות ומחוזיות</p> <p>א. תכנית המתאר הארצית החלקית תמ"א/2/4 - נמל התעופה בן גוריון, הגדירה את המתחם כ"אזור סיכון ציפורים ב'".</p> <p>ב. באזור "סיכון ציפורים ב'" לא תאושר תכנית, לא יינתן היתר בניה ולא יתאפשר שימוש בקרקע לשימושים הבאים:</p> <p>1. מתקני קינון ושהיה לציפורים לרבות מקלטי ציפורים.</p> <p>2. אתר לסילוק פסולת ואשפה אורגנית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>1. המבנים המתוכננים יעמדו בתנאי תקן ישראל התקף לבניה ירוקה, ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית כפי שתהיה לעת הגשת היתר הבניה.</p> <p>2. יותר שילובם של מתקני אנרגיה מתחדשת לסוגיהם - במבנים, בגגותיהם ובתת הקרקע, לרבות הקמת קונסטרוקציה נושאת ייעודית (כגון קונסטרוקציה להצבת פנלים סולאריים או לשילוב חזיתות ירוקות).</p> <p>3. גגות שאינם משמשים לפעילות או למתקנים טכניים יהיו גגות ירוקים / גגות כחולים / גגות חומים, בהתאמה לשימושים המתוכננים במבנה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב</p> <p>מערכות הביוב בתחום התכנית יתוכננו לפי דרישות משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית בתוך רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתיה, קידוח חולון 3 א'.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איחוד וחלוקה</p> <p>איחוד וחלוקה מחדש על פי הוראות פרק ג' סימן ז לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>א. נפח נדרש לטיפול על פי תמ"א 1, לפי עובי גשם יומי של כ-150 מ"מ/יום ובהתאם למקדמי הנגר ע"פ התכנון האדריכלי המפורט.</p> <p>ב. ניהול הנגר בהתאם לתמ"א 1 ולתכנית האב לניקוז של עיריית חולון כפי שתעודכן מעת לעת, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרשים.</p> <p>ג. תישמר תכסית פנויה מעל ומתחת לפני הקרקע בהיקף של לפחות 15% מכל מגרש לחלחול ונטיעות.</p> <p>ד. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרשים באמצעים הנדסיים להשהיית מי נגר, כדוגמת חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים וכד', כמפורט בנספח הניקוז של תכנית זו ועל פי הנחיות העירייה המצורפות לנספח הניקוז או כפי שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>ה. יש לשלב ככל הניתן פתרונות שהיה על גג המבנים.</p> <p>ו. יש ליישם שימוש ב"גג ירוק" בשטח גדול ככל הניתן על גג המבנה המורכב מכיסוי צומח השתול על שכבת קרקע של מצע מנותק, היודעת לאגור ולספוח מים. עודפי הנגר יופנו למרזבי הבניין.</p> <p>ז. תכנון וביצוע מערכת ניהול הנגר יבטיח הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.</p>	<p>6.5</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ד. טרם מתן היתר לעבודות פיתוח יש לפעול לשימור העצים באתר באמצעות גידור קשיח והשקיה שוטפת. יש להגדיר מרחק של 5 מטר לפחות מהעצים.</p> <p>ה. 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 בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית. הנספח המעודכן יתואם עם אגף גנים ונוף של העירייה וכן יתואם ויקבל חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>ו. 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>ז. נטיעות חדשות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות ועל פי סטנדרט משרד החקלאות, מדינת ישראל משרד החקלאות ופיתוח הכפר ופקיד היערות 2. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים, תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. 3. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 	<p>6.7</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאים להגשת היתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. אישור הוועדה לתכנית לצרכי רישום. ב. אישור מהנדס/ת העיר או מי מטעמו/ה לתכנית עיצוב פיתוח ובינוי. ניתן להגיש תוכנית עיצוב ופיתוח לכל תא שטח בנפרד. תוכנית העיצוב תעודכן לאחר החלטת הוועדה ותשולב בהיתר הבניה. התכנית תכלול (בין השאר): <ol style="list-style-type: none"> 1. הכנת תוכנית בינוי עקרונית (תוכנית צל) כוללת למתחם כולו. התוכנית תגדיר את היחס לסביבה ולמבנים הסמוכים, ותציג את המידע הנדרש לצורך קביעת גובה המבנים ומיקומם ולא תעסוק בנושאים היקפיים נוספים. 2. פירוט השימושים המתוכננים, בהתייחס לפרוגרמה עירונית לצרכי ציבור. 3. התייחסות לעצים בוגרים הקיימים במגרש, תוך שאיפה לשימורם ושילובם בתכנון ככל הניתן, וכן התייחסות להוספת נטיעות ומצללות (לרבות היחס בין מצללות בנויות למגרשים סמוכים). 4. תכנון הצמחייה, נטיעות והשקיה. 5. העמדת מבנים, כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת מפלסי כניסות ומפלסי פיתוח הקרקע. 6. התייחסות להצללה טבעית ומלאכותית. 7. התייחסות לשטח פתוח ציבורי, התייחסות לקשרים בין השצ"פ לשטח לצורכי ציבור. 8. התייחסות לבחינה סביבתית: הפניות, הצללות, אלמנטים של בניה ירוקה, נוחות טרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי ומלאכותי, קרינה אלקטרומגנטית ואקוסטיקה בהתאם להנחיות



תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תנאים בהליך הרישוי	6.7
<p>מוסד התכנון והתקן.</p> <p>9. התייחסות לשילובם של מתקני יצירת אנרגיה מתחדשת ומתקני אגירת אנרגיה במגרש.</p> <p>10. התייחסות לערך המוסף של תכנון הגגות - גגות ירוקים/כחולים/חומים וכו', לעיצוב החזית החמישית, לרבות פירוט מערכות ומתקנים טכניים שימוקמו על הגגות ויוסדרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.</p> <p>11. התייחסות לעיצוב החזיתות וחומרי הגמר.</p> <p>12. חתכים עקרוניים ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי הרגל. גישה ואוורור למרתף ולמסחר.</p> <p>13. אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בעת הבניה.</p> <p>14. שלביות ביצוע בפרויקט אשר יוקם בשלבים. סעיף זה מבטל את סעיף 11.2 ה' בתוכנית ח/535.</p> <p>15. התייחסות לניהול מי נגר.</p> <p>16. כל נושא נוסף שיידרש על ידי מהנדס/ת העיר.</p> <p>ג. תכנית תנועה וחניה מתואמת ומאושרת ע"י אגף התנועה של העירייה.</p> <p>ד. חוות דעת הידרולוגית לקביעת גבהים ולפתרונות לשימור וניהול מי נגר עילי כהגנה מפני הצפות במבנה במבנים שמעל ומתחת לפני לקרקע הקרקע בהסתברות של 1%. (חישוב ע"פ עוצמת גשם בסופה של 100:1 שנה).</p> <p>ה. נספח ניקוז מפורט, מתואם ומאושר ע"י אגף התשתיות של העירייה.</p> <p>ו. הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס למטרדי הרעש החזויים ופתרונות מוצעים, ואישורו על ידי היחידה הסביבתית.</p> <p>ז. בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח המים יידרש אישור משרד הבריאות.</p>	

תנועה	6.8
<p>א. מספר החניות יהיה בהתאם לתקן החניה העירוני התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ב. הסדרי התנועה בכפוף לאישור אגף התנועה של העירייה.</p>	

תשתיות	6.9
<p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), קווי מים, ביוב, תקשורת, מתקני טרנספורמציה שאיבת מים וכד' יהיו תת-קרקעיים, שישולבו בפיתוח הנוף ללא פגיעה בעצים הקיימים. מתקנים כדוגמת פילרים, גמל מים וכו' ישולבו ויוסדרו בפיתוח.</p> <p>באישור מהנדס העיר ניתן יהיה למקם חדרי טרנספורמציה מעל הקרקע, בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	7.1

7.2 מימוש התכנית	7.2

עם אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13