

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 505-0963314

ח/מק/232 התחדשות עירונית ברחוב אילת 74-72



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

סוג תכנית מתאר מקומית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005132232/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית בשכונת ג'סי כהן, בצומת הרחובות עין יהב ואילת, בצמוד לתוואי המטרו העתידי. התכנית מרחיבה את זכות הדרך של רחובות אילת המהווה רחוב ראשי ברשת העירונית, ומגדירה זיקות הנאה בחזיתות המבנים לחיזוק הפעילות ברחוב. התכנית כוללת הריסת שני מבני מגורים והקמת פרויקט בעירוב שימושים. הבינוי יכיל שתי קומות מסד עבור מסחר, תעסוקה ורצפות מבונות לצרכי ציבור, ומעליהן מבנה מרקמי צמוד דופן עם דירות קטנות ובעורף מגדל מגורים. תמהיל יח"ד יהיה מגוון ויכלול לפחות 25% יח"ד קטנות. על מנת לחזק את רשת השטחים הפתוחים הפרויקט כולל חיבור בין רחוב אילת לשצ"פ הלינארי של שכונת ג'סי כהן, ומנצל את שטחי הגגות כגגות מועילים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ח/מק/232 התחדשות עירונית ברחוב אילת 72-74

ומספר התכנית

מספר התכנית 505-0963314

1.2 שטח התכנית 3.249 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	177887
קואורדינאטה Y	657505

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית ממוקמת בשכונת ג'סי כהן בין הרחובות עין יהב מצפון ורחוב אילת ממזרח.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

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
7127	מוסדר	חלק	54-55	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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
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
תתל/101/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/101/א. הוראות תכנית תתל/101/א תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
ח/מק/2000/א/418	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/מק/2000/418 א ממשיכות לחול.	4451			24/10/1996
ח/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	596			23/04/1958
ח/1/14/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 הוראות תכנית ח/1/15 תחולנה על תכנית זו.	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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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/1/8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/8 ממשיכות לחול.	3683			30/07/1989
ח/418	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/418 ממשיכות לחול.	4190	2059		06/02/1994
ח/24	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/24. הוראות תכנית ח/24 תחולנה על תכנית זו.	0			26/06/1958
ח/60	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/60 ממשיכות לחול.	0			26/06/1958
ח/71	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/71 ממשיכות לחול.	857	1592		29/06/1961

הערה לטבלה:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברק ציפור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ברק ציפור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח ניתוח משטר רוחות	12: 12 26/12/2022	אנני גולדין	25/12/2022	48		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח הצללות	12: 22 26/12/2022	אנני גולדין	26/12/2022			מנחה	איכות הסביבה
לא	חוות דעת אקוסטית סביבתית	12: 29 22/12/2022	דנה טייטלר	22/12/2022			מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח מים וביוב	14: 54 01/12/2022	אורן גבעון	01/12/2022	7		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח הידרולוגיה, ניקוז ומי נגר	11: 24 08/01/2023	אורן גבעון	08/01/2023	15		מנחה	ניהול מי נגר
לא	חו"ד כלכלי-תקן 21	14: 38 14/03/2023	ירון ספקטור	14/03/2022	66		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	טבלת איחוד וחלוקה	08: 59 27/12/2022	ירון ספקטור	27/12/2022	30		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דוח קרינה	12: 39 30/06/2022	יאיר בן עזרא	30/06/2022	9		מנחה	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
לא	חוברת סקר עצים	07: 56 25/12/2022	גד ברקאי	25/12/2022	18		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ביוב	14: 47 01/12/2022	אורן גבעון	01/12/2022	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	12: 19 02/04/2023	ברק ציפור	02/04/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מים	14: 47 01/12/2022	אורן גבעון	01/12/2022	1	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	11: 23 08/01/2023	אורן גבעון	08/01/2023		1: 500	מנחה	ניקוז
לא	חתכי נוף	12: 23 02/04/2023	גד ברקאי	02/04/2023		1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף	12: 22 02/04/2023	גד ברקאי	02/04/2023		1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט סקר עצים	17: 00 21/12/2022	גד ברקאי	21/12/2022		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	15: 42 05/08/2024	לב ללצוק	31/07/2024	1	1: 250	רקע	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מצב מאושר	15: 39 05/08/2024	ברק ציפור	05/08/2024		1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



**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	(1)		ל.י.ב.א טאואר ייזום ובניה בע"מ	ראשון לציון					lev@liba-tower.co.il
	פרטי	(2)		קבוצת יושפה	נתניה			09-8807676	09-8807672	omer@yoshpegroup.com

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: עטרת זהב 13, ראשון לציון.  
 (2) כתובת: רחוב מפי 5, אזור התעשייה פולג, נתניה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ל.י.ב.א טאואר ייזום ובניה בע"מ	ראשון לציון	(1)				lev@liba-tower.co.il
פרטי			קבוצת יושפה	נתניה	(2)		09-8807676	09-8807672	omer@yoshpegroup.com

- (1) כתובת: עטרת זהב 13, ראשון לציון.  
 (2) כתובת: רחוב מפי 5, אזור התעשייה פולג, נתניה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ברק ציפור		צפור גרשון- צפור ברק אדריכלים	תל אביב- יפו	מרכז בעלי מלאכה		035189426		mail.zippor@ zippor.co.il
קרינה	יועץ סביבתי	יאיר בן עזרא		יאיר מדידות ובדיקות קרינה	רעננה	(1)				yairkrina@g mail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	גד ברקאי	85952	ברקאי אדריכלות נוף	נס ציונה	(2)		08-6326673		gad@barkay nof.co.il
אגרונום	אגרונום	גד ברקאי	85952	ברקאי אדריכלות נוף	נס ציונה	(2)		08-6326673		gad@barkay nof.co.il
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	אורן גבעון	105288	י.לב מהנדסים	תל אביב- יפו	(3)		03-6952418		oren@lebel.c o.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	אנני גולדין		גולד הנדסה	רחובות	(4)		03-6728095		green@golde n.co.il
יועץ אקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	דנה טייטלר		ע. לבני	אור יהודה	(5)		03-6346771		info@livni.co .il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	לב ללצוק	73562	ללצוק הנדסה בע"מ	פתח תקוה	(6)		077-5494011		lelthuk@gma il.com
מודד	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח הנדסת מדידה בע"מ	טייבה	(7)		09-7990140		mhmed10@g mail.com
שמאי	שמאי	ירון ספקטור	296	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	(8)		03-4878111		office@yaron -spector.co.il

(1) כתובת: קצין 3 רעננה.

(2) כתובת: התאנה 10, נס ציונה.

(3) כתובת: נחלת יצחק 32 א', תל אביב

מיקוד: 67448.

(4) כתובת: רחוב אחד העם 26 רחובות.

(1) כתובת: קצין 3 רעננה.

(5) כתובת: הפלדה 3, אור יהודה.

(6) כתובת: בן יהודה 1, פתח תקווה.

(7) כתובת: 11, ישוב טייבה 4040000 ת.ד. 629.

(8) כתובת: יגאל אלון 53, בית אשר 2000, תל אביבמיקוד: 67062.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**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
גג ירוק	גג המכיל פיתוח גנני ע"ג מצע מנותק, מתקני שהייה ופעילות משותפת כגון: פינות ישיבה, ספסלים ומצללות.
דירות קטנות	דירות בשטח של 55-65 מ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד)
קו בניין עילי	קו לבנייה בקומות שמעל קומת הכניסה הקובעת (לא כולל קומת הקרקע) במיקרה שבתשריט מסומן קו עילי בלבד הוא יגדיר גם את קו הבניין במפלס הכניסה הקובעת (קומת הקרקע) וכל המפלסים מעליה.
קומת מסד	קומה המהווה בסיס או פלטפורמה אשר מעליה בנין בתכנית קטנה יותר. קומות המסד יוצמדו ככל הניתן לקו הבניין בקומת הקרקע, לכיוון רחובות אילת ועין יהב, ליצירת דופן רציפה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תכנית להתחדשות עירונית בשכונת גיסי כהן בצמוד לתוואי המטרו העתידי. התכנית כוללת הריסת שני מבני מגורים והקמת מבנה מרקמי בעירוב שימושים ומגדל מגורים. כמו כן, התכנית מרחיבה את זכות הדרך של רחובות אילת ועין יהב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת יעודי קרקע ושימושים.
- הרחבת דרכים קיימות.
- קביעת זכויות בניה, מספר יח"ד ותמהיל דיוור, קווי בניין, גובה ומספר קומות מקסימלי מעל ומתחת לקרקע.
- קביעת הוראות בעניין זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ומעבר כלי רכב.
- סימון חזית מסחרית וקביעת הנחיות למסחר.
- סימון מבנים להריסה וקביעת הוראות מעבר.
- קביעת הנחיות מיוחדות.
- קביעת תנאים בהליך רישוי.
- קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לניהול מי נגר, הוראות סביבתיות והוראות נוספות.
- סימון סטטוס עצים לשימור, כריתה או ו/העתקה.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	1
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	1
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	דרך מוצעת	1
להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	3,243	100
סה"כ	3,243	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	276.71	8.52
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,972.45	91.48
סה"כ	3,249.15	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p data-bbox="1369 259 1439 293">4.1.1</p> <p data-bbox="1155 259 1275 293">שימושים</p> <p data-bbox="1070 311 1275 344">א. קומות המסד:</p> <p data-bbox="488 405 1275 439">1. במפלס הכניסה הקובעת (קומת הקרקע) יותרו השימושים הבאים:</p> <p data-bbox="209 450 1275 533">א. חזית מסחרית - לרבות מסחר קמעונאי, בתי כלבו, חנויות, מרפאות פרטיות, תרבות ופנאי, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר.</p> <p data-bbox="308 593 1275 627">2. במפלס הכניסה הקובעת (קומת קרקע) ובמפלס שמעליו יותרו השימושים הבאים:</p> <p data-bbox="193 638 1275 813">א. שטחים ציבוריים לצורכי חינוך, קהילה, ספורט, תרבות, בריאות, דת, רווחה, משרדי עירייה וכד'. ב. משרדים. ג. מבואות ושטחי שירות לכל השימושים.</p> <p data-bbox="288 873 1275 907">ב. בקומות שמעל קומות המסד ובמגדל, מעל קומת הקרקע, יותרו השימושים הבאים:</p> <p data-bbox="284 918 1275 1189">1. מגורים. 2. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים, חללי פעילות לדיירים. 3. שטחי שירות בקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו השימושים הבאים: 4. חניה 5. שטחי אחסון, חדרי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים.</p>	
<p data-bbox="1177 1207 1275 1240">הוראות</p> <p data-bbox="1369 1207 1439 1240">4.1.2</p> <p data-bbox="1417 1252 1439 1285">א</p> <p data-bbox="1209 1252 1275 1285">בינוי</p> <p data-bbox="177 1296 1275 1330">א. הבינוי יכלול שתי קומות מסד צמודות דופן לכיוון רח' אילת ורח' עין יהב ליצירת דופן פעילה.</p> <p data-bbox="379 1344 1275 1377">ב. מעל קומות המסד יתוכנן מבנה מרקמי בן 4 קומות מלאות + קומה בנסיגה.</p> <p data-bbox="842 1391 1275 1424">ובעורף המגרש יתוכנן מגדל המגורים.</p> <p data-bbox="571 1438 1275 1471">ג. תכסית מגדל המגורים לא תעלה על 700 מ"ר כולל מרפסות.</p> <p data-bbox="268 1485 1275 1518">ד. הנחיות פיתוח: תוגדר חצר פנימית בשטח של 500 מ"ר לפחות (כולל רחבת כיבוי אש), שתוצמד למעבר להולכי רגל (בזיקת הנאה) המחבר את רח' אילת עם השצ"פ ממערב.</p> <p data-bbox="539 1579 1275 1612">שטח זה יפותח, יגונן, יופרד, וייקבע בתכנית העיצוב האדריכלית.</p> <p data-bbox="220 1626 1275 1709">ה. זיקת ההנאה בחלקו הדרומי של המגרש תשמש למעבר להולכי רגל (ראו סעיפים בהוראות התכנית לנושא זה).</p> <p data-bbox="172 1722 1275 1805">ו. המרפסות יתוכננו ככול הניתן כחלק אינטגרלי בנפח הבניין ובכל מקרה לא יחרגו ממנו ביותר מ 2.5 מ'.</p> <p data-bbox="523 1818 1275 1852">ז. תהיה נסיגה של 3 מ' לפחות בקומת הגג בבינוי המרקמי ובמגדל.</p> <p data-bbox="268 1865 1275 1948">ח. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.</p> <p data-bbox="619 1962 1275 1995">בדירות דופלקס, כל מפלס יספר כקומה במניין הקומות.</p> <p data-bbox="236 2009 1275 2130">ב-3 הקומות העליונות של מגדל המגורים תתאפשר הגבהת גובה קומה ל 4 מ' ברוטו מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.</p>	

## 4.1

## מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

ט. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.  
 י. גובה הקומה הציבורית בקומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

יא. תותר קומת גלריה בקומת הקרקע עבור שטחי המסחר, שטחה יחושב מתוך סך הזכויות המפורטות בטבלה 5.

יב. יוקצו לפחות 25% יח"ד קטנות בשטח של 55-65 מ"ר מתוך סך יחידות הדיור המוגדרות בטבלה 5.

יג. בתכנון ממ"קים יתאפשרו דירות של עד 65 מ"ר שטח עיקרי.

יד. המגדל ימוקם בנסיגה של 10 מ' לפחות מרחוב אילת ומרחוב עין יהב.

קומת הגג:

א. קומות הגג יפותחו כחזית חמישית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו במלואם.

ב. גג קומות המסד בשימוש רצפות לצרכי ציבור, יפותח כגג ירוק שיוצמד ויוגש לציבור.

ג. גג קומת הבינוי המרקמי יפותח כגג ירוק עבור דיירי המתחם.

ד. במגדל ובמבנה המרקמי תותר (ע"פ הצורך) הקמת קומה טכנית חלקית מעל לקומת המגורים

העליונה שתכלול מערכות סולריות, חדרי מעליות, מתקני מיזוג אויר, מכלי מים וכיו"ב.

קומת הגג הטכנית אינה נמנית במניין הקומות בטבלה 5. גובה הקומה ייקבע בתכנית עיצוב.

קומת הקרקע:

א. חזית מסחרית תפנה לרחוב אילת ולרחוב עין יהב. מפלסי הכניסות של קומת הקרקע יקושרו ישירות בדלתות ופתחים אל הרחוב.

ב. בשטח בין קו המגרש לקו הבניין בקומת הקרקע יתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה.

תחום זה יפותח כמרחב רציף והמשכי למדרכה בתחום הדרך.

ג. בתחום זיקות ההנאה המסומנות תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ופנויה מכל מכשול.

ד. יופרדו מבואות המגורים בקומת הקרקע בין המבנה המרקמי למגדל המגורים ב 2 כניסות הולכי רגל נפרדות.

ה. תבוצע הפרדה בין השימושים

ו. לא תותרנה דירות בקומת הקרקע.

ז. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים.

ח. לא יותרו פרגולות במרפסות מלבד בקומות הגג ובמרפסת הגג של מבנה הציבור.

תכנית העיצוב תכלול פירוט מלא של הפרגולות.

ט. חללים טכניים כגון תריסי אוורור, פירי תקשורת ותשתיות, ומלבד צובר גז, ייבנו במסגרת מונה הדפסה 41 תכנון זמין

תכנית המבנים או יוטמעו בפיתוח באופן מוצנע ויאושרו במסגרת תכנית עיצוב.

י. התכנית העל קרקעית לא תעלה על 65% למגדל, לבניין המרקמי ולקומות המסד ביחד. יתרת

הקרקע תשמש עבור חצר פנימית לדיירי המתחם, לגינון, שבילים, רחבת כיבוי אש וריצוף בדגש על פתרונות לטיפול בנגר עילי ורמפת גישה למרתף חניה.

יא. מדרום לבינוי המוצע יפותח מעבר מגוון, בתחום זיקת ההנאה, שיהווה חיבור בין רחוב אילת

לשצ"פ ממערב. תחום זה יישאר פנוי למעבר הולכי רגל בכל שעות היממה.



מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p><b>ב חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה.</li> <li>כניסה לחניה תתאפשר מחלקו המערבי של רחוב עין יהב בלבד ע"פ המסומן בנספח התנועה.</li> <li>החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש.</li> <li>רמפת כניסה לחניון תתחיל בקו הבניין הקדמי. בקטע המדרכה שבכניסה לחניון פרטי תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עלייה מותאמת לרכבים.</li> <li>פתחי האוורור יוצמדו למבנה או יוטמעו בפיתוח ויתוכננו עפ"י התקן כך שלא יופנו למרחב הציבורי.</li> <li>כניסה לרכב תפעולי עבור המסחר, התעסוקה ומבנה הציבור וכן פינוי אשפה, פריקה וטעינה ייעשו בתת הקרקע.</li> <li>לא תתאפשר נגישות לחנייה מרחוב אילת.</li> </ol>	
<p><b>ג מרתפים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר חניה עילית.</li> <li>על כל בינוי ועבודה בתת- הקרקע בתחום תוואי המטרו יחולו מגבלות בניה בהתאם לתוואי-לפי תת"ל 101 א' ותוואי המטרו.</li> </ol>	
<p><b>ד זכות מעבר לרכב</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זכות מעבר למעבר ברכב</b></p> <p>תחום זיקת הנאה למעבר כלי רכב למגרשים מדרום יתאפשר במפלסים 2, 1- בהתאם לתכנית העיצוב, להבטחת האמור לעיל תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע בספרי המקרקעין.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>החניון ישרת את כל השימושים ותתאפשר זיקת הנאה לכלי רכב בתחום החניון לשימושים שאינם מגורים בהתאם לתכנון המפורט שייקבע בתכנית העיצוב.</li> <li>תתאפשר הפרדת שימושים בשטח החניון בין מגורים לשאר השימושים במתחם.</li> <li>תתאפשר זיקת מעבר תת קרקעית מהחניון אל החניונים המתוכננים לפרויקטים עתידיים מדרום.</li> <li>ניתן לשנות מיקום זיקת ההנאה לכלי רכב בהתאם להעמדה הסופית של הבניין שתקבע בתכנית העיצוב.</li> </ol>	
<p><b>ה זכות מעבר</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זכות מעבר למעבר רגלי</b></p> <p>תירשמנה זיקות הנאה לציבור להולכי רגל במפלס הקרקע על פי המסומן בתשריט בקו מקווקו אדום.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>זיקת ההנאה המסומנת בתשריט תכלול זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע.</li> <li>שטח זה יהיה פתוח כל העת לציבור הולכי הרגל, ויפותח כהמשך ישיר לרחוב בהיבטים של מפלסים, חומרי גמר, אופי הפיתוח וכו'.</li> <li>במידה שחזית הבניין בקומת הקרקע תיסוג מקו הבניין יגדל בהתאם תחום זיקת ההנאה.</li> <li>בתחום זיקת ההנאה במפלס הקרקע לא תותר בנייה, הסדרת חנייה פרטית, מעליות, גדרות, וכל אמצעי תיחום אחרים. יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי. בתחום זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון : הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד'.</li> </ol>	





4.1 מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>4. ניתן לשנות את מיקום זיקת ההנאה בהתאם להעמדה הסופית של הבניין שתיקבע בתכנית העיצוב, ומלבד שלא יפחת מסך השטח המוקצה בתשריט בהתאם לקווי הבניין.</p> <p>5. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה.</p> <p>6. הגאומטריה של זיקת ההנאה לכלי רכב תקבע בתכנית העיצוב, בדגש על אפשרות למעבר כלי רכב בתחום המרתף וגישה למגרשים מדרום.</p>	
4.2 דרך מוצעת	4.2
	4.2.1
שימושים	4.2.1
<p>שטח לדרכים, מיסעות, שבילי אופניים, מדרכות להולכי רגל, גינון, ריהוט רחוב, נטיעות, תשתיות וכל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה.</p>	4.2.2
הוראות	4.2.2
<p><b>בינוי</b></p> <p>1. יותרו נטיעות עצים בזכות הדרך באופן שלא תמנע המשכיות עתידית של נתיבי התנועה.</p>	א



## 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	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		גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
	(1)	(1)	(1)	(1)								2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
(9) 1680	(8) 0	(7) 3	(6) 5	(5) 5	(4) 30	130	(3) 140	65	(2) 10700		7000	11760	2972.45	2	מגורים ד'	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)							120	(10) 605		2	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)							450	(11) 1720		2	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי המסומן בתשריט.
- (2) עד 5 קומות מרתף, שטחים אלו מוקצים עבור כל השימושים בטבלה 5 כולל מגורים ד', מסחר, תעסוקה ורצפות לצרכי ציבור.
- (3) מסך יח"ד יוקצו 25% יח"ד קטנות כמפורט בסעיף 1.9 למסמך זה. היתר בניה שיוצא תוך 60 חודשים מיום פרסום מתן תוקף לתכנית זו תותר תוספת של עד 10% לסך יח"ד. תותר תוספת שטח (עיקרי + שירות) עבור יח"ד התוספתיות בחישוב של 85 מ"ר פלדלת ממוצע ליח"ד. במידה ולא יוצא היתר בניה בטווח זמן זה תוספת יח"ד והזכויות תתכלה.
- (4) מספר הקומות המקסימאלי במגדל המגורים יהיה 29 קומות + קומת גג חלקית בנסיגה וכן מתקנים טכניים על הגג. המבנה המרקמי, מלווה הדופן לרח' אילת ועין יהב, יכלול 2 קומות מסד הכוללות מסחר, תעסוקה ורצפות לצרכי ציבור. מעל קומות המסד יותרו 4 קומות מגורים + קומת גג חלקית בנסיגה וכן מתקנים טכניים על הגג. במידה ויוצא היתר בניה תוך 60 חודשים מיום פרסום מתן התוקף

ויתוספו יח"ד, מס' הקומות במגדל יהיה עד 34 קומות + קומת גג חלקית בנסיגה + מתקנים טכניים על הגג. גובה הבינוי כפוף לאישור רת"א ומשהב"ט.

(5) לכיוון דרום. מתייחס למפלס הכניסה הקובעת ולכל המפלסים שמעליו.

(6) לכיוון צפון (רח' עין יהב). מתייחס למפלס הכניסה הקובעת ולכל המפלסים שמעליו.

(7) לכיוון מערב. מתייחס למפלס הכניסה הקובעת ולכל המפלסים שמעליו.

(8) לכיוון מזרח (רח' אילת). קו בניין במפלס הכניסה הקובעת 2.5 מ'. קו בניין עילי 0 לכל המפלסים מלבד מפלס הכניסה הקובעת.

(9) שטח המרפסות מחושב לפי 12 מ"ר ממוצע ליח"ד. שטח המרפסת יהיה עד 14 מ"ר ליח"ד. במידה ויוצא היתר בניה תוך 60 חודשים מיום פרסום מתן התוקף ויתוספו יח"ד תתאפשר תוספת 12 מ"ר

ליח"ד לכל יח"ד שתתווסף מעבר למספר יח"ד המפורט בטבלה זו.

(10) מתוך שטחי המסחר בקומות הקרקע 30% מהווים שטחי גלריה.

(11) ניתן להמיר בין שטחי מסחר ותעסוקה בקומות המסד. ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 6. הוראות נוספות




## 6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה בשטח התכנית הינו הגשת תכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250 ואישורה ע"י רשות הרישוי.
- התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
  - א. העמדת מבנים, קביעת מיקומו של השטח המבונה לצרכי ציבור, כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת הפרש גובה מירבי בין מפלס הכניסה לבין מפלס הרחוב, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות (לרבות נסיגת המסחר בקומת הקרקע ברחוב אילת), חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל גובה קומת מסחר, תעסוקה וקומות ציבוריות) ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי הרגל, התייחסות למרפסות, מצללות, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור.
  - ב. תכנון פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעת עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, פיתוח זיקות ההנאה, פתרון, החדרת והשהיית נגר עילי, מערכות אוורור מרתפים, פירי תקשורת ותשתיות וכיו"ב, רחבות כיבוי אש שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.
  - ג. הגגות הירוקים של הבניין המרקמי והשטח הציבורי יתוכננו כגגות ירוקים כמפורט בהגדרות ובפרק 4 סעיף 4.1.2.
  - ד. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות. גובה הקומות הטכניות ייקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
  - ה. התכנית תכלול התייחסות להסדרי תנועה כולל הצגת מענה לחניות עבור שימושים שאינם מגורים, בנוסף לחניון המגורים ותוך הפרדה בין החניונים.
  - ו. התכנית תכלול נספח תשתיות בנושא מים, ביוב תיעול, חשמל, תקשורת, וכו'.
  - ז. המתקנים הטכניים ימוקמו על גגות ויוסרתו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.
  - ח. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה, הצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, אקוסטיקה וכו' עפ"י דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים.
  - ט. חוות דעת מקדמית לעמידה בתקן בניה ירוקה.
  - י. לא יותרו תוספת פרגולות בהיתר נפרד לאחר טופס אכלוס.
  - יא. תכנית העיצוב תגבר על ההנחיות המרחביות הכלל עירונית במקרה של סתירה בין המסמכים.
  - יב. תנאי לאישור תכנית עיצוב יהיה חתימה על הסכם מפורט בין יזם התכנית לעיריית חולון אשר יכלול התייחסות לרצפות מבונות לצרכי ציבור וזיקות ההנאה לציבור.
2. תכנית תנועה וחניה תאושר בשלב הוצאת היתר הבניה ע"י אגף התנועה בעירייה.
3. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח וכן מתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע.
4. תנאי לאישור היתר בניה יהיה תיאום נת"ע לרבות תיאום לוחות זמנים לביצוע הפרויקט.
5. יש לתאם עם חברת נת"ע או מי מטעמה כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.
6. בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים נשלפים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע 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. התקנת עוגנים בחלקות סמוכות לצירי

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>מתע"ן יידרשו לאישור הרשות המוסמכת. (בהתאם לסעיף 6.9 ס"ק 4 בהוראות תכנית זו).</p> <p>7. תאום ואישור משרד הבטחון ורת"א לגובה הבניין.</p> <p>8. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתכנית - תיאום ואישור משרד התחבורה.</p> <p>9. לטובת הקמת עגורנים ו/אן מנופים להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית תל אביב. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>10. תנאים לקליטת הבקשה להיתר:</p> <p>א. מינוי מלווה בניה ירוקה בחתימת יזם ומלווה, ואישור התקשרות עם מכון התעדה לבנייה ירוקה.</p> <p>ב. במגרש אשר נמצא באזור שבו נדרשת בדיקת זיהומי קרקעות וגזי קרקע ע"פ המתווה של המשרד להגנת הסביבה נדרשת חקירת קרקע. לפיכך, יש להגיש סקר היסטורי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. במידה והבדיקות הנ"ל יעלו חשד להמצאות גזי קרקע באתר, יש להעביר מפרט של מערכת המיגון מפני חדירת גזים שתותקן במבנה.</p> <p>ד. אישור היחידה הסביבתית על הנספח הסביבתי שהוגש במלואו.</p> <p>ה. חתימה על כתב התחייבות בין יזם התכנית לעיריית חולון, אשר יכלול התייחסות לרצפות מבונות לצרכי ציבור וזיקות ההנאה לציבור.</p>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>המשך תנאים בהליך רישוי</p> <p>11. תנאים לשלב תחילת עבודות:</p> <p>א. יש להגיש תחשיב כמויות פסולת + הסכם התקשרות להטמנה או מחזור לאתר מורשה.</p> <p>ב. יש להגיש תחשיב כמויות עפר + יעד פינוי והסכם התקשרות לאתר מורשה.</p> <p>ג. אישור מכון התעדה על תכנון מבנה בהתאם לת"י 5281 (אישור שלב א).</p> <p>ד. תתאפשר העמדת מבנה זמני באתר לטובת משרד שיווק ומכירות, בכפוף להגשת תכנית העמדה.</p> <p>12. תנאים למתן תעודת גמר- בתום הבנייה, יש להגיש ליחידה הסביבתית את המסמכים הבאים:</p> <p>א. תוצאות בדיקת קרינה אלקטרומגנטית ELF עבור ארונות חשמל לרבות כל המרכיבים החשמליים של המערכות.</p> <p>ב. אישור התקנת אמצעים למיתון מטרדי רעש כפי שפורטו בנספח הסביבתי.</p> <p>ג. אישור התקנת אמצעים לבידוד תרמי בהתאם למפרטים שפורטו בדו"ח התרמי.</p> <p>ד. אישור פינוי פסולת הבניין לאתר מורשה.</p> <p>ה. אישור מכון התעדה על עמידה בת"י 5281 (אישור שלב ב).</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>1. עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית, 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 כזיקת הנאה להולכי רגל על המגרשים ביעוד מגורים ישמשו כשטחים פתוחים עבור כלל הציבור. בנוסף, ירשם כי האחריות על תחזוקה ופיתוח שטח זיקות ההנאה</p>	6.3

חלוקה ו/ או רישום	6.3
מעל פני הקרקע ימצא בידי העירייה, בעוד האחריות הבלעדית על תחזוקה וניהול שוטף של תת הקרקע יהיה בידי בעלי המגרש הפרטי שבו היא ממוקמת.	
ניהול מי נגר	6.4
<p>1. יותרו שטחים חדירי מים ו/או מתקני החדרה מכניים, והכל בהתאם לתמ"א/34/ב/4, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרשים באמצעים הנדסיים להשיית מי נגר, כדוגמת חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים וכד', כמפורט בנספח הניקוז של תכנית זו ועפ"י הנחיות העירייה המצורפת לנספח הניקוז או כפי שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>3. בשטח המגרש יבוצע שימור, איגום, חלחול והחדרה של 100% על פי מחשבון מנהל התכנון.</p> <p>4. תובטח הרחקת בורות חלחול מתשתיות ביוב וניקוז.</p> <p>5. בניה משמרת מים:</p> <p>עפ"י הנדרש בתמ"א 1 יש לאפשר חלחול ע"י השארת שטח פנוי בשיעור של לפחות 15% משטח המגרש.</p> <p>במקרים בהם השטח הזמין לחלחול הנגר העילי קטן מ 15%, ורק במידה ולא נמצא פתרון אחר, יתאפשרו פתרונות הנדסיים לחלחול מי הנגר. במקרה כזה על ההידרולוג להציג פתרונות הנדסיים אשר עונים על קליטת כל מי הנגר הדרושים לפי המוגדר בסעיף זה.</p> <p>א. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 1:20.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>6. ביצוע התכנית המפורטת יהיה בהתאם לנספח ניהול נגר ויעמוד בדרישות על פי הנחיות תמ"א 1.</p> <p>7. תנאים להיתר בניה בתכניות המפורטות יהיו באישור מהנדס הועדה לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת, לניהול נגר לכלל המתחם לפיתוח בהתאם להנחיות למעלה.</p> <p>התכנית ההנדסית תתייחס לחתך הקרקע, גגות, דקים ולמרתפים ותפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח ותיכלול גם:</p> <p>א. מכון שמדובר באזור הנמצא בסמוך לשקע אבסולוטי, תקופת החזרה להצפת מבנים וסיכון חיי אדם תהיה 100:1.</p> <p>ב. פירוט קונסטרוקטיבי של אופן שילוב מערכות ניהול הנגר במבנה.</p> <p>8. היתר הבניה יכלול חישוב דו"ח מהנדס-הידרולוג, שבו יסומן מתקן השהייה מוצע וחיבור העודפים למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>כאשר כמות, מיקום, נפח וקונסטרוקציה של המתקנים הללו יקבע ע"י יועץ ההידרולוגיה, באישור מהנדס-קונסטרוקציה.</p> <p>9. שטחי הגגות והמרפסות של המבנים יופנו לקידוחי החדרה.</p> <p>10. בכל כניסה לחניון תת קרקעי תתוכנן הגבהה למניעת כניסה של מים, גובה הגבהה לא יפחת מ 25 ס"מ.</p> <p>11. במגרשים בהם נמצא זיהום קרקע, או מגרשים אשר מוגדרים כאזור רגיש להחדרת נגר למי תהום לפי תמ"א 34/ב/3- נדרש לקבל את אישור רשות המים להחדרה או פטור מהחדרה.</p> <p>12. יש להציג מפת בארות הפקה ורדיוסי מגן, במרחק 500 מ' מקו המגרש.</p>	

	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>במגרשים החלים בטווח רדיוס מגן קידוחי מים- יש לקבל את אישור משרד הבריאות. 13. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול גם הנחיות ניקוז בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 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. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>2. נטיעות חדשות: א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבוצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ד. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>3. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ 10%- מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>4. עצים המיועדים להעתקה יתואמו מול אגף גנים ונוף והעתקתם תמומן ע"י היזם.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. תערך בדיקה אקוסטית לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה. יש להתייחס לקווי המתע"ן, אזור תעשייה, מבני תעשייה ומסחר, נתיבי איילון מבני ציבור ותחנות מטרו הסמוכים למתחם המתוכנן ולמטרדי הרעש הצפויים מהם, ופתרונות מיגון ואו בניה עבור אותם מטרדים. (צירי תנועה ראשיים ומתע"ן). יש להציג את הפרויקט ביחס למשפך טיסה וקווי רעש מטוסים. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית.</p> <p>2. חצרות משק, אזורי תפעול, פריקה וטעינה יהיו בתת קרקע. 3. אוורור מרתפים- א. מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה</p>	<p><b>6.6</b></p>

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.6**

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.

ב. אין לאוורר מרתפי חניה אל מחוץ למגרש או לכיוון שימושים רגישים (מגורים), גינה פעילה וכו'.

4. יבוצעו פיר מנדוף לגובה לכל גובה המבנה לסילוק ריחות מקומת המסחר.

5. המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה 5281.

6. יש להציג את מיקום המגרש ביחס למתווה קרקעות מזוהמות. במידת הצורך יידרשו בדיקות נוספות לחקירת קרקע.

7. מסחר בקומת הקרקע יתוכנן בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

8. תובטח הפרדה מערכות אוורור של שטחי מסחר ותעסוקה.

9. תובטח הפרדת פסולת מגורים ממתקני פסולת של שימושי מסחר ותעסוקה.

10. יובטח קיום חדר מיחזור.

11. יש להציג נתונים הנוגעים לקרינה אפשרית בשטח הפרויקט של מתקנים קיימים או עתידיים בשטח הפרויקט או סביבו. יש להתייחס לקווי המתע"ן הסמוכים למתחם המתוכנן, לקרינה

החזויה מהם וממתקניהם, כולל מתן המלצות למיגון. (נדרשת התייחסות גם לחדרי טרפו

קיימים או מתוכננים, קווי מתח עליון ועוד.) יש להתייחס כך שהבינוי יהיה בהתאם לתקנות הבטיחות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.

בשלב ההיתר יתכן ויידרש להציג דו"ח חיזוי קרינה.

12. יש להציג מיקומים של אנטנות סלולאריות קיימות ומתוכננות.

13. אסבסט- הריסת מבנים קיימים:

א. כל עבודות אסבסט יבוצעו על ידי קבלן מורשה בלבד.

ב. יש לבצע עבודות פירוק אסבסט ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה בעניין ביצוע עבודות פירוק ופינוי של מוצרי אסבסט-צמנט

ג. יש להעביר ליחידה הסביבתית חולון העתק של ההיתר לעבודה באסבסט שהתקבל מהמשרד להגנת הסביבה בטרם תחילת העבודה.

14. על הקבלן לנקוט באמצעים לצמצום אבק מדרכים ומעבודות עפר ע"י הרטבה במים ו/או בחומרים מייצבים. אין להרטיב בתמלחות, בדלקים או בחומרים מזהמים אחרים. תדירות

ההרטבה תהיה כזו שתשמור על מניעת מטרדי אבק ויציבות הדרכים.

**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה****6.7**

1. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה יתואם בזמן בעת הגשת היתר הבנייה, עם רשות התעופה האזרחית.

2. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.

3. תנאי הקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

4. נדרש סימון המבנה בסימן לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810- בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יתקנו 2 תאורות L864- בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון

מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידת לאגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.



<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>5. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכלל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>	
<p align="center"><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>1. רישום שטחים ציבוריים - מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. כל קווי החשמל, התקשורת, המים, והביוב בשטח התכנית, לרבות החיבורים לבתי המגורים, יהיו תת-קרקעיים.  2. תותר העברת מערכות תשתית עירונית בתחום מגרשי המגורים בהתאם לחוקי העזר העירוניים וכן תינתן לרשויות העירוניות אפשרות גישה לאחזקה כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.  3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי קו המטרו, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.  4. הקמת עוגנים זמניים- פולמריים לתוך תחום רצועת המסילה, תורשה בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע ליזם הבקשה להיתר.  5. על כל בינוי ועבודה בתת- הקרקע בתחום תוואי המטרו יחולו מגבלות בניה לתוואי המטרו לתת"ל 101 א'.  6. תובטח הפרדת תשתיות ניקוז וביוב.</p>	
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>1. מבנים להריסה במסגרת פינוי בינוי יבוצעו בהתאם למסומן בתשריט.  2. סימון מבנים להריסה בתכנית זו יחול רק עם מימוש התכנית.  3. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970</p>	
<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>כל תוספת יחידות דיור ו/או תוספת קומות ו/או תוספת גובה ייחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות תכנון והבניה (סטיה ניכרת), התשס"ב 2002.</p>	
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>1. כל המבנים בפרויקט יעמדו בתנאי ת"י 5281 לבניה ירוקה, ובהתאם למדיניות העירייה התקפה באותה העת. בנוסף יש להתייחס למדיניות עמדות טעינה של העירייה באותה העת.  2. יש להציג נספח הצללות (זכויות שמש) הכולל מניפת הצללות על המגרשים הסמוכים.  3. יש לכלול במסמך הסביבתי לתכנית התייחסות לתכנון בשטחים הפתוחים בשטח התכנית (פירוט סוג השטח הפתוח כגון צירים להולכי רגל ושבילי אופניים, פינות ישיבה ורחבות פתוחות, צירים ירוקים, שדרות, גינות שכונתיות ועוד). נדרשת התייחסות לצמצום אי החום העירוני ולשילוב אלמנטים המומלצים ע"י תקן בניה ירוקה 5281.  4. יש להציג ולהתייחס לאתר טבע עירוני ומערכות אקולוגיות בסמוך למתחם המוצע, וקרבתם לפרויקט (מקווה ישראל, החווה החקלאית, פארק החולות, בריכת חורף ועוד).</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

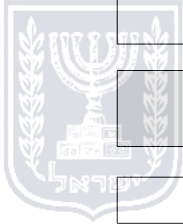
**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הביצוע יעשה בהינף אחד.	

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 20 שנים מיום קבלת תוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41