

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/06/2024

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

22/09/2024

תכנית מס' 505-0876862

תאריך

ח/652 - מתחם צדוק 16, חולון

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005079750/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב דוד צדוק 16, בשכונת קריית בן גוריון, חולון. ייעודי הקרקע במצב המאושר הינם: מגרש בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ומגרש בייעוד "מגרש מיוחד פרט למגורים". המגרשים ריקים מבינוי. התכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש למגרשים שבתחומה, לטובת הקמת מבנה ציבור שכונתי כולל פיתוח נלווה המהווה חיבור לשצ"פ הקיים ממזרח והקמת מבנה מגורים על חזית רח' צדוק, הכולל שימושים ציבוריים בקומות מסד ופתרון חניה לשני המגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ח/652 - מתחם צדוק 16, חולון

ומספר התכנית

מספר התכנית 505-0876862

1.2 שטח התכנית 2.845 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	178750
קואורדינאטה Y	655904

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' צדוק 16, חולון

### 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
	16	צדוק דוד	חולון

שכונה קריית בן גוריון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7183	מוסדר	חלק	55-56	

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 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**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/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
ח/ 15 /1	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ח/ 15 /1 .	4644	3571		17/05/1998
ח/ 23 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 /23 . הוראות תכנית ח/ 1 /23 תחולנה על תכנית זו.	5824	3637		26/06/2008
ח/ 26 /1	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ח/ 26 /1 .	6995	3784		23/02/2015
ח/ 3 /1	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ח/ 3 /1 .	2434	1681		07/05/1978
ח/ 6 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 /6 . הוראות תכנית ח/ 1 /6 תחולנה על תכנית זו.	3728			24/12/1989
505-0648881	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 505-0648881 . הוראות תכנית 505-0648881 תחולנה על תכנית זו.	10801	11547		14/09/2022
ח/ 266	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ח/ 266 .	2547			28/06/1979



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדו אלונים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדו אלונים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 28 19/08/2021	עדו אלונים	18/08/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	22: 04 30/06/2024	עדו אלונים	30/06/2024		1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה - תשריט	23: 43 21/11/2023	עפר רוכוולד	17/08/2023		1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח ניהול מי נגר - תשריט	12: 45 18/10/2023	שמעון צוק	15/10/2023		1: 500	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח ניהול מי נגר - פרשה טכנית	12: 45 18/10/2023	שמעון צוק	15/10/2023	19		רקע	ניהול מי נגר
לא	טבלת איזון והקצאה בהסכמת בעלים חתומה	19: 01 21/11/2023	גימי פנחסי	09/11/2023	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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, לתכנון ובניה חולון		ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027485	03-5027486	revital@holon.muni.il
	פרטי			גן השיקמים בע"מ	חולון	הכישור	49	03-5032085	03-5031765	office@gan-hashikmim.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גן השיקמים בע"מ	חולון	הכישור	49	03-5032085	03-5031765	office@gan-hashikmim.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדו אלונים	107301	אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	לוי יצחק	7	072-2203555		ido@al-goor.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	עפר רוכוולד	85510	רוכוולד עפר - הנדסת תנועה ותחבורה	קרית אונו	הכפר	10			offer@rochwald.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	יועץ תשתיות	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydrology.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	גימי פנחסי	1136	גימי פנחסי ושות' בע"מ - רישום מקרקעין	רמת גן	דרך אבא הלל	7	03-7515159		penhasi@hotmail.com
מודד	מודד	אחמד קבלאוי	1410	POC Systems	פתח תקוה	שחם	32	03-9225323		info@poc-system.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



**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 ששטחן הכולל המותר לבניה עד 75 מ"ר (עיקרי+שירות)

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**

קביעת איחוד וחלוקה מחדש למגרשים שבתחום התכנית, לטובת הקמת מבנה ציבור ומבנה מגורים הכולל שימושים ציבוריים בקומות המסד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד קרקע מ"מגרש מיוחד פרט למגורים" ל"מגורים ומבנים ומוסדות ציבור". שינוי יעוד קרקע מ"מבנים ומוסדות ציבור" ל"שביל".
2. קביעת הוראות בעניין איחוד וחלוקה בהסכמה.
3. קביעת שטחי בנייה.
4. קביעת קווי בניין והוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת מס' קומות וגובה בנייה.
6. קביעת הוראות בעניין זיקת הנאה להולכי רגל, זיקה לכלי רכב הנחיות מיוחדות ורישום שטחים ציבוריים.
7. קביעת הנחיות סביבתיות.
8. קביעת הוראות לניהול מי נגר.
9. קביעת תנאים להגשת היתרי בנייה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	400
שביל	860
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	860
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	400
קו בנין עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	860

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,716	60.32
מגרש מיוחד פרט למגורים	1,129	39.68
<b>סה"כ</b>	<b>2,845</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,476.07	51.97
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,129	39.75
שביל	235.09	8.28
<b>סה"כ</b>	<b>2,840.16</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. שטח מבונה לצרכי ציבור לשימושי רווחה, חינוך, תרבות, מרפאות וקהילה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>א</p> <p>1. השטח המסומן כ"זיקת הנאה למעבר רכב" בצבע צהוב, ישמש לכניסת רכב בגישה על קרקעית, למגרש הציבורי ולחניית רכב תפעולי.</p> <p>2. השטח המסומן כ"זיקת הנאה למעבר רכב" בצבע אדום, ישמש לכניסת רכב בגישה תת קרקעית, למגרש המגורים וכמעבר למגרש הציבורי.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית מרתפים עד לקו בניין אפס בהתאם לסעיף 6.7 ובלבד, שיוותרו לפחות 15% שטחים מגוננים המאפשרים נטיעות ומחללים.</p> <p>2. חדר טרפו יותר בקומות המרתף בלבד, למעט דרכי הגישה אליו, אלמנטים לשחרור חום, עשן וכדו'.</p> <p>3. מפלס פני הפיתוח, למעט השטח מעל הרמפה, יאפשר נטיעות עצים וצמחייה.</p> <p>4. תקרת המרתף העליון תתוכנן ללא הגבהות מעל למפלס הקרקע הפתוח במרחב המשותף לדיירים, בשטח המוצמד לשטחים המבונים לצרכי ציבור, בתחום זיקת הנאה להולכי רגל.</p> <p>5. חניות עבור השטח המבונה לצרכי ציבור, תירשמנה על שם עיריית חולון.</p>
ג	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-3.5 מ' בין הרצפה לתקרת הבטון שמעליה.</p> <p>2. גובה מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנה, יהיה בנגישות רציפה מפני מפלס הרחוב בנקודה הנמוכה.</p> <p>3. לא תותרנה דירות גן.</p> <p>4. קומת הקרקע תשמש לשימושי מגורים - מבואה, שטח משותף לדיירים וחללים טכניים. בנוסף, תשמש למבואה ציבורית.</p> <p>5. שתי הקומות הציבוריות שמעל קומת הקרקע תהינה לשימושים ציבוריים.</p> <p>6. יתר קומות המבנה תשמשנה למגורים.</p> <p>7. תותר הקמת קומה טכנית חלקית מעל לקומת המגורים העליונה שתכלול מערכות סולריות, חדר מעליות, מתקני מיזוג אוויר, מיכלי מים וכיו"ב. כל המתקנים יוסתרו במלואם.</p> <p>8. גובה קומה טכנית ונסיגות בקומת הגג תקבענה במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>9. פרגולות במרפסות תותרנה בקומת הגג בלבד. גובה הפרגולות, נסיגתן ממישור חזית המבנה וחומרים, יקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>10. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.</p> <p>11. מחסנים למגורים יותרו בקומות מרתפים בלבד.</p> <p>12. לפחות 50% ממספר יחידות הדיור תהיינה דירות קטנות.</p> <p>13. שטח דירה ממוצעת עיקרי 68 מ"ר. תמהיל הדירות יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>14. כניסות המבנה ומבואות לשימושי מגורים ולשימוש ציבורי תהינה נפרדות.</p> <p>15. פתרונות וחדרי האשפה לשימושי מגורים ולשימוש ציבורי תהינה נפרדות.</p>

<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.1</b>
<p><b>זכות מעבר</b></p> <p>ד</p> <p>1. השטח המסומן כ"זיקת הנאה להולכי רגל" בצבע צהוב, ישמש למעבר ציבורי פתוח ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p>	
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>א. שימושים ציבוריים לטובת רווחה, חינוך, משרדי עירייה, מרפאות, תרבות וקהילה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>חניה</b></p> <p>א</p> <p>1. תתאפשר חניה תת קרקעית ציבורית.</p> <p>2. תקן חניה יהא עפ"י התקן התקף או לחלופין תקן חניה אפס, לעת הוצאת היתר.</p>	
<p><b>בינוי</b></p> <p>ב</p> <p>1. שטחי החוץ של מבנה הציבור ישלבו גינון, עצי צל ומתקנים בהתאם ליעוד המבנה.</p> <p>2. גגות מבנה הציבור בתא שטח 400 יפותחו כחזית חמישית וישמשו לגידול צמחיה, השחיית מי גשמים והצבת מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים.</p> <p>3. קומת הקרקע והקומה שמעליה תהינה עד קו בניין צידי (מערבי) 8.7 מ', כך שיתאפשר מעבר רכב תפעול/שירות וחניה, לשימוש מבנה הציבור בלבד.</p> <p>4. יתר קומות המבנה תהינה עד קו בניין צידי (מערבי) 3 מ'.</p>	
<b>שביל</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>א. מעבר ציבורי, שטחי גינון, שטחי ריצוף, נטיעות, ריהוט רחוב ותשתיות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>א</p> <p>1. שטח השביל ישמש למעבר הולכי רגל ויהיה פתוח כל העת לציבור.</p> <p>2. השטח יפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל וכהמשך ישיר לזיקת הנאה, המסומנת בתא שטח 100.</p> <p>3. חלקו הצפון מזרחי של השביל, יתוכנן כגישה לרחבת הכניסה למבנה הציבור בתא שטח 400. השביל יפותח כשטח המשכי ורציף למפלס השטח הציבורי הגובל בו. לא תתאפשר הקמת גדר או חסם היכול להוות כמכשול למעבר הולכי רגל.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מפרטות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"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					
360	3	(4)	3	3	3	(3) 9	39	30	60	6320	(2) 2880	1350	(1) 2090	1129	100	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
										1000		200	800		100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	(4)	0	3	0	2	(5) 6	28		60	6940	(2) 2510	885	3545	1476	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים 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

הוראות טבלה 5:

א. ככל ויוקם פתרון מיגון קומתי כחלופה לממ"ד, ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים, בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 50 מ"ר עיקרי מיועדים לשימוש שטחים משותפים לדיירים.

(2) תכסית בנייה למרתפים- עד 85% משטח מגרש.

(3) קומת קרקע+ 2 קומות מסד ציבוריות + 6 קומות מגורים (לא כולל חללים טכנים על הגג).

(4) עפ"י תשריט- קו בניין 0 בקומות מסד לטובת שימושים ציבוריים בלבד בין שני תאי השטח, קו בניין עילי 3 מ'.

(5) 2 קומות מסד ציבוריות + 4 קומות ציבוריות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להגשת היתר בניה בשטח התכנית הינו הגשת תכנית עיצוב אדריכלי למגרש המגורים, לאישור ועדה מקומית.  
התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים :  
א. העמדת מבנים, קביעת מיקומו של השטח המבונה לצרכי ציבור, כניסות ומבואות להולכי רגל, כניסות כלי רכב, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה קומות וגובה מבנים סופי, נסיגות, חתכים וחזיתות עקרוניים ובכלל זה חתכים לאורך זיקות הנאה להולכי הרגל, התייחסות למרפסות ומעקות, מצללות, מיקום ושטח הפרגולות כחלק מהתכנון הכולל של הבנין חומרי גמר וכדומה, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור.  
ב. תכנון פיתוח נוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל, צפיפות נטיעות, פיתוח זיקות הנאה, פתרון החדרת והשהיית נגר עילי, מערכות אוורור מרתפים, פירי תקשורת ותשתיות וכיוב', רחבות כיבוי אש, חניית אופנים ורכב דו גלגלי.  
ג. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות ושילובם מבחינה ארכיטקטונית ולגובה הקומות הטכניות.  
ד. התייחסות להסדרי תנועה ופתרונות פינוי אשפה.  
ה. נספח תשתיות בנושאי מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכיוב'.  
ו. התייחסות לנושאים סביבתיים, בנייה ירוקה, הצללה, נוחות תרמית, אוורור טבעי, אקוסטיקה וכו'.  
ז. הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה.  
2. תכנית תנועה וחניה תאושר בשלב הליך רישוי.  
3. תנאי בהליך הרישוי, הכנת מסמך הנדסי-הידרולוגי מפורט אשר יציג תחשיבים ואת פירוט אמצעי ניהול הנגר והניקוז למגרש, במטרה לתת מענה ליעדי ניהול הנגר והניקוז הקבועים בתכנית, לקביעת רומי הבינוי והפיתוח, כניסות למרתפים ואת אופן ניקוז עודפים למערכת העירונית. התכנון יתייחס לדו"ח קרקע מפורט ולמרתפים, ויפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח. יפורטו שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה. היתר הבניה יכלול פירוט הנדסי של אמצעי ניהול הנגר והניקוז המפורטים בתכנית העיצוב.  
4. הכנת נספח אקוסטי בהתאם להוראות התדריך האקוסטי (נספח א'2 בתמ"א/4 /2).  
5. הבטחת רישום השטח המיישם איחוד וחלוקה הקבוע בתכנית.

**6.2**

**שמירה על עצים בוגרים**

1. עצים המיועדים לשימור יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.
2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ לשימור.
3. בתא שטח 400 יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

**6.3**

**רישום שטחים ציבוריים**

1. תירשם זכות חכירה ביחידה נפרדת לגבי השטח המבונה לצרכי ציבור, במעמד רישום הבית המשותף.
2. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת הרישום

<p><b>6.3 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p>6.3</p>
<p>בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p>	
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p>6.4</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם ע"ש הרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.5 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p>6.5</p>
<p>1. אוורור מרתפים- מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, לא יופנו לחזית הקדמית ולשצ"פ ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי לפי העניין, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי.</p>	
<p><b>6.6 חניה</b></p>	<p>6.6</p>
<p>1. תקן חניה לרכב פרטי יהיה בהתאם למדיניות הוועדה לפיתוח לאורך צירי מתע"ן בתחום 300 מ' מרק"ל: 0.5-1 מקומות חניה ליח"ד. 2. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. 3. פתרון תברואה יתאפשר במפלס הקרקע.</p>	
<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.7</p>
<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים בתחום התכנית. 2. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרשים באמצעים הנדסיים להשהיית מי נגר. 3. ישולבו ככל הניתן, פתרונות השהיה על גגות המבנה. 4. יעדי ניהול נגר: א. נפח נגר לניהול בתחומי התכנית יחושב לפי 50% לפחות מעובי גשם יממתי בתקופת חזרה של 1:50 שנים יעמוד לפחות על 230 מ"ק לכלל השטח. ב. יעד ספיקה יוצאת מווסתת לא יעלה על הספיקה שמקורה בגשם שעתי בתקופת חזרה של 1:5 שנים. ג. מערכות הניקוז וניהול הנגר ורום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון, בכלל זה כניסות לחניונים, יתוכננו לאור הקריטריונים להבטחת הגנה מפני הצפות.</p>	
<p><b>6.8 תשתיות</b></p>	<p>6.8</p>
<p>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, גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<p><b>6.9 זכות מעבר</b></p>	<p>6.9</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בסימון "זיקת הנאה למעבר הולכי רגל", מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין. 2. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בסימון " זיקת הנאה לכלי רכב", מיועד לאפשר מעבר רכב לשטח הציבורי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין. 3. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ניתן יהיה לשנות תוואי סימון "זיקת הנאה לכלי רכב" ו"זיקת</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



<b>זכות מעבר</b>	<b>6.9</b>
<p>הנאה למעבר הולכי רגלי".                      4. במידה וחזית המבנה בקומת הקרקע תיסוג מקו הבניין, תותאם זיקת ההנאה לתחום שבין חזית המבנה בקרקע לגבול המגרש.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית עיצוב אדריכלי	תכנית עיצוב אדריכלי תאושר ע"י הוועדה המקומית תוך 6 חודשים מיום הגשתה.

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40