

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-1169796

ח/מק/233 - התחדשות עירונית התותחנים 1-7

תל-אביב

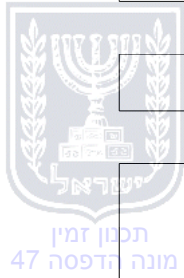
מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005274750/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית בשכונת תל גיבורים, ממוקמת בין רחוב התותחנים לנתיבי איילון ובין רחוב הבנים מדרום לשצ"פ מצפון.
התכנית קודמה בהתאם למדיניות לשכונת תל גיבורים שאושרה ע"י הועדה המחוזית.
התכנית מציעה שיפור של המרחב הציבורי ע"י הסטת רחוב התותחנים מערבה ויצירת שצ"פ לינארי משמעותי הקושר את רשת השטחים הפתוחים בשכונה. התכנית שמה דגש על הלכתיות וחיוק מארג השטחים הציבוריים הפתוחים והבנויים.
הבינוי כולל קומות מסד ושני מגדלי מגורים מעליה כשקומות המסד מעורבות שימושים וכוללות מסחר, תעסוקה ורצפות לצרכי ציבור. מדובר בפרויקט מוטה מגורים הכולל 316 יח"ד במקום 74 יח"ד קיימות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	505-1169796
-------------	-------------

שטח התכנית	5.243 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (2) (1)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	177550
קואורדינאטה Y	659650

1.5.2 תיאור מקום

רחוב התותחנים שכונת תל גיבורים 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	התותחנים	7	
חולון	התותחנים	5	
חולון	התותחנים	3	
חולון	התותחנים	1	

שכונה תל גיבורים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7058	מוסדר	חלק	130, 140-143, 147	148

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מסילות ברזל	12/02/2020
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
<u>תמא/10/ד/10</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד. הוראות תכנית תמא/10/ד תחולנה על תכנית זו.	6189	2086		17/01/2011
<u>תמא/3</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362		26/08/1976
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תממ/5</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
<u>ח/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	596			23/04/1958
<u>ח/1/15</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/15 ממשיכות לחול.	4644	3571		17/05/1998
<u>ח/1/2</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/2 ממשיכות לחול.	1252			06/01/1966
<u>ח/1/23</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	5824	3637		26/06/2008

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית ח/ 1 / 23 ממשיכות לחול.				
<u>ח/ 1 / 26</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 26 ממשיכות לחול.	6995	3784		23/02/2015
<u>ח/ 1 / 4</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 4 ממשיכות לחול.	2829	2351		24/06/1982
<u>ח/ 1 / 7</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 7 ממשיכות לחול.	3791	3690		19/08/1990
<u>ח/ 1 / 8</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 / 8 ממשיכות לחול.	3683			30/07/1989
<u>ח/ 394</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 394 ממשיכות לחול.	3848	1346		28/02/1991
<u>505-0464347</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 505-0464347. הוראות תכנית 505-0464347 תחולנה על תכנית זו.	10999	2341		26/12/2022
<u>3 / 40 / 21</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/40/21 ממשיכות לחול.	0			10/01/1968
<u>3 / 40 / 24</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/40/24 ממשיכות לחול.	0			14/04/1977
<u>3 / 40 / 8</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / 40 / 8 ממשיכות לחול.	0			10/01/1968

הערה לטבלה:

תתל/ 102 - כפיפות _ תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 102. הוראות תכנית תתל/ 102 תחולנה על תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					שלום טל		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		שלום טל		לא
חלוקה ורישום	מחייב	תשריט תלת מימד		1	24/12/2023	ברני גטניו	15: 41 11/02/2024	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	נספח לטבלאות איזון והקצאה		25	17/01/2024	אריה קמיל	10: 55 14/02/2024	לא

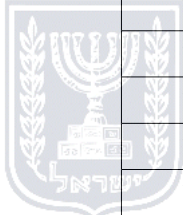
כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
ביוב	רקע	נספח מים וביוב		15	13/09/2023	חגית ברב טל	21: 00 13/09/2023	לא
ביוב	רקע	תכנית ביוב		1	13/09/2023	חגית ברב טל	21: 02 13/09/2023	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי		1	22/01/2024	שלום טל	17: 00 06/02/2024	לא
דוח סביבה	רקע	חוות דעת סביבתית		145	13/09/2023	שלו בודנהיימר	21: 04 13/09/2023	לא
חוות דעת כלכלית	רקע	חוות דעת כלכלית		27	28/09/2023	אריה קמיל	12: 25 01/02/2024	לא
מים	רקע	תכנית מים		1	13/09/2023	חגית ברב טל	21: 08 13/09/2023	לא
ניקוז	רקע	נספח הידרולוגיה וניקוז		22	13/09/2023	חגית ברב טל	21: 09 13/09/2023	לא
ניקוז	רקע	תכנית הידרולוגיה וניקוז		1	13/09/2023	חגית ברב טל	21: 10 13/09/2023	לא
נספח חברתי	רקע	תסקיר חברתי		36	13/09/2023	יערה ספיר	21: 12 13/09/2023	לא

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
סביבה ונוף	רקע	נספח פיתוח		1	20/11/2023	שימי דהן	14: 34 22/01/2024	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	פרוגרמה לצרכי ציבור		11	28/08/2023	טובי כהן	17: 09 31/08/2023	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	סקר עצים		18	13/09/2023	אדיר אלווס	12: 11 14/09/2023	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	תכנית שמירה על עצים בוגרים		1	13/09/2023	אדיר אלווס	12: 11 14/09/2023	לא
תנועה	רקע	נספח תנועה		1	04/12/2023	דני פוכס	13: 56 28/12/2023	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	דו" קרינה		22	14/06/2023	לירן רז	17: 33 31/08/2023	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 250	1	11/12/2023	ברני גטניו	10: 13 14/02/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, ו. מקומית לתו"ב, רשות מקומית חולון		הועדה המקומית לתכנון ובניה	חולון	ויצמן	58	03-5011111		vmh@holon.muni.il
	פרטי	חברת התותחנים 1-7 חולון בע"מ (1)		חברת התותחנים 1-7 חולון בע"מ	נווה אילן			02-6244466		yaniv@avivshani.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית התקשורת נווה אילן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חברת התותחנים 1-7 חולון בע"מ		חברת התותחנים 1-7 חולון בע"מ	נווה אילן	(1)		02-6244466		yaniv@avivshani.co.il

(1) כתובת: קרית התקשורת נווה אילן.

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	שלום טל		טל הים אדריכלים בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-7114700		office@talhayam.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190		office@adir-nof.co.il
בניה ירוקה	יועץ	שלו בודנהיימר		בודנהיימר ייעוץ סביבתי	צרעה	(2)				shalev@boden-env.com
איכוה"ס	יועץ סביבתי	שלו בודנהיימר		בודנהיימר ייעוץ סביבתי	צרעה	(2)				shalev@boden-env.com
תשתיות	יועץ תשתיות	חגית ברב טל		ח.ג.מ. מהנדסים יועצים מתכננים) 1980 בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903914		hgm@hgm-eng.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע ג"ג בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		berni@datamap.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	שימי דהן		פריזמה אדריכלות נוף	ראש העין	חיים וייצמן	9			shimi@prisma.a.land
פרוגרמה	יועץ	טובי כהן		טובי כהן - כלים לקבלת החלטות פיתוח	מעגן מיכאל	(3)		04-6243868		toby@mmm.org.il
חברתי	יועץ	יערה ספיר		ארגון שירותי רווחה וחברה בע"מ	הסוללים	(4)		04-6406537		info@eshhar.co.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	דני פוכס		דגש הנדסה בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dan@dgsh.co.il
שמאי	שמאי	אריה קמיל	558011797	קמיל טרשנסקי רפאל	תל אביב- יפו	נמל תל אביב (5)	36	03-6961250		office@ktap.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ קרינה ואקוסטיק ה	יועץ	לירן רז	2629977	רזאור הנדסה וייעוץ בע"מ	לוד	(6)		03-6022210		Liran@razore .co.il

(1) כתובת : חגור 4587000.

(2) כתובת : ד.נ שמשון.

(3) כתובת : מעגן מיכאל.

(4) כתובת : 17905.

(5) כתובת : נמל תל אביב 36א.

(6) כתובת : ת.ד 1028.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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 מועיל	גג המשלב אחד או יותר מהשימושים והמטרות המפורטים להלן: א. גג ירוק: המאפשר גידול צמחיה ב. גג כחול: המאפשר תשתית להשהיית מי גשמים ג. גג סולרי: המאפשר הצבת מערכת יצור חשמל מקרינת שמש, או ממקור אנרגיה מתחדש אחר. שטח גג מועיל כמפורט לעיל אינו כולל שטחים טכניים או תפעוליים.
גובה קומה כולל	הגובה הנמדד מפני רצפה בקומה נתונה עד פני רצפה בקומה שמעליה.
חזית פעילה	חזית קומת הקרקע הפונה למרחב הציבורי הכוללת שימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה, מבני ציבור ולובאים.
יחידות דיור קטנות	יחידות דיור ששטחן בין 50-65 מ"ר פלדלת (עיקרי+ממ"ד)
קו עזר 1	תחום בניה בתת הקרקע
קומות מסד	הקומות התחתונות של הבניין, המתאפיינות בבינוי רציף ומלווה רחוב בתכנית גבוהה יותר מהבניה המגדלית שמעליהן.
קומת לובי דיירים	קומת לובי דיירים היא הקומה הראשונה במגדלי המגורים מעל קומות המסד. קומה זה כוללת גם גג מועיל. השימושים בקומה זו יהיו עבור דיירי המגורים אך לא תכלול יח"ד ו/או הצמדת שטחי הגג ליח"ד פרטית.

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

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

תכנית התחדשות עירונית לפינוי-בינוי המקודמת בפינת הרחובות התותחנים והבנים בשכונת תל גיבורים. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה, הקמת שני מגדלים בני עד 40 קומות הכוללים 316 יח"ד, מעל בניה מרקמית המלווה את רחוב התותחנים ורחוב הבנים. ביטול דרך והקצאת דרך חדשה המרחיקה את הבינוי והמגורים מנתיבי איילון לשיפור איכות החיים של התושבים במתחם ובשכונה.

כמו כן, התכנון משדרג את התשתיות ומערך השטחים הפתוחים וכולל שצ"פ לינארי ממזרח לבינוי המחזק את מערך השבילים להולכי רגל ורוכבי האופניים. התכנית מקודמת בהתאם למדיניות לשכונת תל גיבורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי קרקע ושימושים.
- ביטול זכות דרך מאושרת
- קביעת זכויות בניה, מספר יח"ד, תמהיל יח"ד, קווי בניין, גובה ומספר קומות מקסימאלי מעל ומתחת לקרקע.
- קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל.
- סימון חזית מסחרית וקביעת הנחיות למסחר.
- סימון מבנים להריסה.

7. קביעת תנאים בהליך רישוי.

8. קביעת הוראות ניהול מי נגר, הוראות סביבתיות, והוראות נוספות.

9. סימון סטטוס עצים.

10. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

11. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

12. קביעת הוראות לרישום תלת מימד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	1
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	1
דרך /מסילה לביטול	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3
להריסה	דרך מוצעת	1
להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	971.8	18.54
מגורים ג	4,179.95	79.73
שצ"פ	91.23	1.74
סה"כ	5,242.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	33.81	0.65

מצב מוצע		
ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,724.07	32.90
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,670.88	50.96
שטח ציבורי פתוח	811.93	15.49
סה"כ	5,240.69	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר ותעסוקה לרבות שימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרכז ספורט, מרפאות וכו'. 3. שטחים ציבוריים לצרכי חינוך, קהילה, תרבות, בריאות, דת, רווחה, פנאי, משרדי עירייה לשרות התושב וכיו"ב לרבות חצרות / מרפסות צמודות.
4.1.2	הוראות
א	דרכים סימון מהתשריט : דרך / מסילה לביטול 1. לא יבוטל שימוש דרך קיימת או מאושרת המסומנת כדרך לביטול, לפני שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, זמנית או קבועה, המבטיחה נגישות לשימושים השונים הקיימים בסמוך לתכנית.
ב	בינוי 1. הבינוי כולל עד 4 קומות מסד ומעליהן 2 מגדלי מגורים. 2. קומות המסד יוקמו כמבנה אחד רציף והמשכי היוצר דופן רחוב רציפה מלווה רחוב עם חזית פעילה ונגישה לכיוון רחוב התותחנים. 3. שטחי הציבור יתוכננו בדופן המזרחית של קומות המסד בהתאם למגבלות הסביבתיות לשימושים רגישים. 4. תשמר הפרדה בין שימושי המגורים לשאר השימושים במבנה. 5. הבינוי ברחוב הבנים (לכיוון דרום) בקומת הקרקע יכלול נסיגה של 2 מ' מקו הבניין. 6. גובה קומות : 6.1. גובה כולל של קומת הקרקע יהיה עד 5.5 מ'. 6.2. גובה קומה כולל של כל קומה מקומות המסד (לא כולל קומת הקרקע) יהיה עד 4.5 מ'. 6.3. גובה קומה כולל של קומת לובי הדיירים יהיה עד 4.5 מ'. 6.4. גובה קומה כולל של קומות המגורים יהיה עד 3.5 מ'. 6.5. תותר קומת גג טכנית גבוהה. 7. קומת לובי הדיירים (גג המסד בהתאם להגדרה בסעיף 1.9) 7.1. קומת הביניים תבנה בנסיגה מתכסית הקומה שמעליה בכל אחד ממגדלי המגורים ולכל הכיוונים (צפון, דרום, מזרח, מערב). 7.2. גג המועיל ישמש את כלל הדיירים ויהיה נגיש עבורם. 7.3. גג המועיל יפותח כחזית חמישית. 7.4. קומה זו לא תכיל יח"ד ולא תתאפשר הצמדת שטחים בגג המסד ליח"ד פרטיות. 7.5. לא תתאפשר הצבת מתקנים טכניים בשטח קומות הגג של קומות המסד אלא באישורו של אדריכל העיר או מי מטעמו ולאחר ששוכנע בצורך במתקנים אלו במיקום זה, ולאחר שנקטו כל האמצעים הנדרשים על מנת לצמצם את הפרעתם של מתקנים אלו ליחידות המגורים הסמוכות, לשטח הגג המשותף ולאופי החזית. 8. המגדלים יהיו בתכסית מקסימלית של 700 מ"ר ברוטו כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות וחללים טכניים, לא כולל שטחי המרפסות. 9. המגדלים יתוכננו בנסיגה של לפחות 2 מ' מקו הבניין המזרחי (לכיוון השצ"פ). 10. המרווח בין מגדלי המגורים לא יפחת מ' 20 מ'.

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.1

11. מרפסות

11.1. המרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין.

11.2. על אף האמור בסעיף 4.1.2 (11.1) תותר הבלטת המרפסות מקווי הבניין רק לכיוון מערב ועד 2 מ'.

11.3. על אף האמור בסעיף 4.1.2 (9) יותרו מרפסות בחזית המזרחית לכיוון השצ"פ עד לקו הבניין.

מרתפים

ג

1. רמפת הכניסה לחניון תמוקם כך שיישמר מעבר בטוח ללא שיפועים בתחום הרחוב / המדרכה.
2. החניון ישמש את כל השימושים המוגדרים בתכנית כולל מגורים, מסחר, תעסוקה והשטחים הציבוריים.
3. יותר חיבור מרתפי החניה בתת הקרקע בתחום מגרש המגורים ומגרש הדרך בהתאם לרישום התלת מימדי.
4. לא תותר כל הבלטה של מרתפי החניה מעל פני הקרקע למעט מערכות אשר ייבנו כחלק מנפח המבנים. תבחן חריגה מסעיף זה בשלב הכנת תכנית העיצוב ובתנאי שנבחן הצורך בחריגה זו והשפעת החריגה על המרחב הציבורי הסמוך.
5. שטח מחסן עבור יח"ד לא יעלה על 6 מ"ר ויתאפשר רק בתת הקרקע.
6. בתחום המרתפים יותרו שטחי אחסנה, חדרים טכניים ומבואות וחדרי מדרגות לכל השימושים המוגדרים בתכנית.

זכות מעבר

ד

סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי

1. השטחים המסומנים בתשריט בזיקת הנאה למעבר רגלי ישמשו למעבר ושהייה של הציבור ויפותחו כחלק רציף של השטחים הציבוריים בתכנית.
 2. פיתוח שטחים אלו יפורט בתכנית העיצוב האדריכלי.
 3. תותר בניה בתת הקרקע בתחום זיקת ההנאה כל עוד נשמר בית גידול רציף ועומק פנוי עבור התשתיות של לפחות 2 מ'.
 4. תותר גישה לתחנת טרנספורמציה תת קרקעית שמיקומה ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
 5. בשטח זיקת ההנאה תתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם לבין השטחים הציבוריים הגובלים.
 6. לא יתאפשר גידור של השטח בזיקת הנאה.
 7. ניתן לשנות את פריסת השטחים המסומנים בזיקת הנאה ובלבד ששטח הכולל בזיקת הנאה לא יקטן ביותר מ-10% מהשטח המופיע בתשריט מצב מוצע, ובלבד שיישמרו העקרונות התכנוניים להלן:
- תחום זה יפותח כהמשך ישיר של המדרכה כך שתיווצר גישה ישירה ללא הפרעות או הפרשי מפלסים לשטחי המסחר והציבור שבקומת הקרקע.

מסחר

ה

סימון מהתשריט: חזית מסחרית

1. לפחות 70% משטח החזיתות המומנות כחזית מסחרית ישמשו לשימושים מסחריים.
2. מפלס הכניסה למסחר יהיה בהתאם למפלס הפיתוח.
3. תותר הקמת קומת גלריה מסחרית כל עוד היא תיסוג ב-3 מ' לפחות מהחזית. הזכויות עבור



מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
קומת הגלריה יהיו מסה"כ הזכויות למסחר המפורטות בטבלה 5. 4. תתאפשר הצמדת שטחי אחסון תת קרקעיים כשטחי שירות למסחר מתוך הזכויות המפורטות בטבלה 5.	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
1. גינון ונטיעות לרבות חקלאות עירונית וקהילתית. 2. שבילי הליכה ושבילי אופניים. 3. מתקני אימון כושר 4. ריהוט גן ומתקני משחק 5. מתקני הצללה לרבות פרגולות, יריעות ורשתות הצללה וכיו"ב. 6. מעבר תשתיות בתת הקרקע, לרבות מתקנים לניהול מי נגר.	
הוראות	4.2.2
פיתוח ונוף א 1. השטחים הפתוחים בתכנית יפותחו באופן רציף והמשכי לשטחים הפתוחים הגובלים בהם. 2. תכנון השצ"פ יאפשר קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם, אך ללא פגיעה בתפקוד השצ"פ. 3. תותר התקנת מתקנים הנדסיים לניהול נגר בתת הקרקע, ואולם יש להקפיד על שמירת בית גידול נאות לעצי שדרה גדולים. 4. לא יבוטל שימוש דרך קיימת או מאושרת המסומנת כדרך לביטול, לפני שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, זמנית או קבועה, המבטיחה נגישות לשימושים השונים הקיימים בסמוך לתכנית.	
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. 2. מעבר תשתיות.	
הוראות	4.3.2
דרכים סימון מהתשריט : רצועת מתע"נ תת-קרקעי 1. בתא שטח מס'1, מספר הקומות עבור המרתפים מתחת לכניסה הקובעת בתחום רצועת המתע"נ התת"ק המיועדת לתוואי המטרו, יהיה בכפוף לבדיקה ולאישור הנדסי, ובתיאום ובהסכמת הגורם המוסמך, ככל שהתנאים מאפשרים זאת. 2. על כל בינוי ועבודה בתת קרקע בתחום תוואי המטרו יחולו מגבלות בנייה לתוואי המטרו בהתאם לתת"ל 102.	א
דרכים סימון מהתשריט : גבול מתחם תלת מימדי	ב

4.3

דרך מוצעת

1. תותר הקמת חניון בתת הקרקע כהמשך לחניון התת קרקעי במגרש בייעוד מגורים ד' וללא חריגה מהקו המייצג בתשריט את תחום הרישום התלת מימדי.
2. תשמר רצועה ברוחב של 6 מ' לפחות מדרך נתיבי איילון בה לא יותר בינוי מעל ובתת הקרקע כמסומן בתשריט בקו עזר 1 תחום בניה בתת הקרקע.
3. בתחום הדרך המוצעת יישמר עומק של 2 מ' לפחות בין מפלס הדרך לבין מפלס הגג העליון של החניון עבור מעבר תשתיות.
4. רישום תלת מימדי
- 4.1 תת הקרקע ממפלס 1- (מינוס 1) מפני מפלס הפיתוח ועד למפלס 5- (מינוס 5) מפני הפיתוח, תכנון זמין מונה הדפסה 47, יישמש את תא שטח המגורים, בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 4.3 להלן. השטח שמעל שטח החניון יהיה שטח ציבורי בהתאם לרישום השטחים בתחום הדרך.
- 4.2 תתאפשר גמישות של עד 0.5 מ' בשינוי המפלסים ובכל מקרה יובטח כי יישמרו 2 מ' לפחות לטובת בתי גידול ומעבר תשתיות.
- 4.3 תא השטח בייעוד דרך מוצעת שייקבע כמגרש תלת מימדי יוגדר בתת הקרקע למטרת חניה, אחסון ומתקנים טכניים בהתאם למפלסים הנ"ל, זאת בגבולות המסומנים בנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית.
- 4.4 תאי השטח בייעוד דרך מוצעת יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית.
5. בנספח תלת מימד המפלס של החניון בתחום החופף לתכנית המטרו בלבד הוא לא מחייב ונדרש לתיאום ואישור הגורם המוסמך בהתאם להוראות התכנית.

4.4

דרך מאושרת

שימושים

4.4.1

1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.
2. מעבר תשתיות.

הוראות

4.4.2

פיתוח ונוף

א

הפיתוח יעשה בהתאם למסמך "שפת רחוב" העירוני על תיקונו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	3	2670	28485	18919		(1) 18000	(2) 316	160	40 (3)	5	2 (7)	0 (6)	3 (5)	5 (4)	(8) 3792
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3		(9) 1800	200											
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	3		(10) 1500	150											
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	3		3250	350											

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. שטחי השירות התת קרקעיים ישמשו לכלל השימושים במבנה.

ב. ניתן להמיר 10% משטחי השירות בין השימושים.

ג. ניתן להמיר 10% מהשטחים העיקריים בין השימושים למסחר ותעסוקה בקומות המסד וזאת מבלי לפגוע בשטחים למבנים ומוסדות ציבור.

ד. ראו סעיף 4.3.2 (ב) (2)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים אלו כוללים את שטחי השירות עבור כלל השימושים במבנה. שטחים אלו כוללים את הרחבת החניון בתחום הדרך ובהתאם לגבולות הרישום התלת מימדי.

(2) 20% מסך יחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות כאמור בסעיף 1.9.

(3) בנוסף תותר קומת גג טכנית גבוהה.

(4) לכיוון דרום לרחוב הבנים.

(5) לכיוון צפון.

(6) לכיוון מזרח.

(7) לכיוון מערב.

(8) שטחי מרפסות מוקצים עפ"י 12 מ"ר מרובע בממוצע ליח"ד, שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר.

(9) מתוך זכויות אלו יגזרו השטחים הפתוחים הצמודים לשימושים הציבוריים.

(10) מתוך שטחים אלה תתאפשר קומת גלריה בנסיגה של 3 מ' לפחות מחזית המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות תכנוניות

6.1.1

איכות הסביבה

1. בניה ירוקה:

1.1 הדירוג האנרגטי המבוקש הינו B ממוצע לבניין. בכל דירה יש לעמוד בדירוג אנרגטי C מינימלי בהתאם למדיניות העירייה העדכנית.

1.2 יש להציג פתרונות תכנוניים לחריגה מהקריטריונים כפי שהוצגה בדו"ח מיקרואקלים לאישור היח' הסביבתית ואדריכל העיר.

2. אקוסטיקה: נדרשת חוות דעת של יועץ אקוסטי לבחינת ההשפעה הצפויה בנושא הרעש על השימושים הרגילים, קרי: מבני ציבור ומגורים. חו"ד תתייחס למערכות המכאניות במבנים ולשימושים בחזית המסחרית. המלצות לפתרונות ואמצעי מיגון יוטמעו בהיתר הבניה.

3. יש להראות פתרון קצה להפרדת פסולת מגורים ממתקני פסולת של שימושי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור בתכנית העיצוב.

4. רעש:

4.1 מפלס הרעש מהשימושים הגובלים במגורים לא יחרוג מהקבוע בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג - 1992

5. ביוב וניקוז:

5.1 תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

5.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

תשתיות

6.1.2

1. כל מערכות התשתיות בתחום התכנית, כולל גז, מים, ביוב וניקוז תהיינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, גדרות, קירות תומכים וכו', עם גמר זהה לחזית המבנה/ קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.

2. יש לתאם עם הגורם המוסמך כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.

3. ניהול מי הנגר יעשה בהתאם לתכנית האב לניקוז על תיקוניה.

4. ניהול מי נגר יהיו בתוך התכנית בלבד ולא יהיה חיבור של מערכת הניקוז של מתחם התכנית אל מערכת הניקוז של נתיבי איילון.

5. קווי תשתית ותחנות טרנספורמציה:

5.1 לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית עצמאית בשטח התכנית.

5.2 במידה ותידרש תחנת טרנספורמציה היא תוקם בתחום קומת המרתף.

6. לא תבוטל תשתית עירונית קיימת לפני שבוצעה בפועל תשתית חלופית מתאימה, זמנית או קבועה, הנותנת מענה לשימושים השונים הקיימים ו/או המוצעים בתחום התוכנית.

7. בשטחי מגרש המגורים 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.

8. 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.

פיתוח ונוף

6.1.3

1. שמירה על עצים בוגרים:

6.1	הוראות תכנוניות
	1.1 עצים המסומנים לשימור : 1.1.1 עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 1.1.2 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. 1.1.3 עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. 1.2 עצים המסומנים לכריתה : 1.2.1 בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 1.2.2 במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 1.3 שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית : 1.3.1 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 הועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. 2. בכל מדרכה תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ופנויה מכל מכשול, ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ'. נטיעת עצים, מתקני תשתית, מיכלי מחזור, ריהוט ותאורת רחוב יותקנו מחוץ לרצועת ההליכה. 3. צל ונטיעות במרחב הציבורי : 3.1 תכנון הנוף במתחם יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך מדיניות הצללה של הוועדה המחוזית תל אביב. 3.2 נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים, המשכיים ורציפים, בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי אדריכל העיר או מי מטעמו. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים במרחב הציבורי לא יפחת מ-1.5 מ' עומק נטו ו-25מ"ק נפח לעץ וכפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. כמו כן נטיעות מעל החניון התת קרקעי יבוצעו בבית גידול שעומקו לא יפחת מ 1.5 מ'. 3.3 עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנון יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן : בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט. 4 כתנאי למתן היתר, נדרשת חוות דעת של יועץ אקוסטי לבחינת ההשפעה הצפויה בנושא הרעש על השימושים הרגישים, קרי : מבני ציבור ומגורים. חו"ד תתייחס למערכות המכאניות במבנים ולשימושים של בחזית המסחרית. המלצות לפתרונות ואמצעי מיגון יוטמעו בהיתר הבניה.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	2.3 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח זיהום אוויר מפורט שיוכן לפי הנחיות המשרד לההגנת הסביבה. הנספח יציע אמצעים להתמודדות עם מפגעי זיהום אוויר ככל שימצאו. הנספח יוגש לבדיקה ואישור של המשרד להגנת הסביבה. 2.4 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח אקוסטי עדכני שיציע אמצעים מפורטים למיגון אקוסטי של המבנים.

6.2

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

2.5 בתחום המסומן בתשריט בסימון "רצועת מתע"ן תת"ק" לא יינתן היתר בנייה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור הגורם המוסמך לעניין המטרו.

2.6 תנאי לאישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו.

2.7 תנאי למתן אישור להיתר יהיה הצגת חישוב בהתאם להנחיות נת"ע שיופצו מעת לעת, שתכנון המבנה מעל/בצמוד לתוואי המטרו לא יצריך שום פעולה של חיזוק של המבנה נשוא פנייה זו עקב כריית המנהרות.

2.8 מתן היתר חפירה והיתר בנייה או ביצוע הדרך הצמודה לנתיבי איילון יהיה בתיאום עם נתיבי איילון לנושא יציבות הקיר האקוסטי וקיר התמך הקיים לאורך הכביש.

2.9 תנאי להקמת מתקני עזר לבניה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה מתקני העזר ולעניין עמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה למניעת מכשולי טיסה.

2.10 יבוצעו כניסות נפרדות עבור תעסוקה, מסחר, מגורים.

2.11 יבוצעו הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם תהיה מעל הגג הגובה ביותר בבניין.

2.12 תבוצע הפרדת פסולת מגורים ממתקני פסולת של שימושי מסחר ותעסוקה.

2.13 תיאום ואישור משרד הביטחון ורת"א לגובה הבינוי.

3. תנאים לתחילת עבודות:

3.1 לא תותר כל עבודה בתחום או מתחום רצועת הדרך של כביש מס' 20 אלא באישור הגורם המוסמך בנת"א.

3.2 לא תותר החדרת עוגנים מכל סוג שהוא בתחום זכות הדרך ובגבול עם זכות הדרך של כביש מס' 20 אלא בתיאום מול הגורם המוסמך בנת"א.

3.3 עוגני הקרקע מחוץ לתחום קווי הבניין לכיוון כביש מס' 20, יהיו עוגנים פולימרים זמניים.

3.4 לא תותר נגישות ישירה מרצועת דרך מס' 20 אל תאי השטח הגובלים בה או להפך.

3.5 בהתאם לסעיף 63(8) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965. תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה.

3.6 עוגני קרקע זמניים יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוקשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים למעט התוואי של תת"ל 102. התקנת עוגנים בחלקות סמוכות לצירי מתע"ן יידרשו לאישור הרשות המוסמכת.

3.7 החדרתם של עוגנים לתת הקרקע בתוואי המתוכנן של המתע"ן, תותר רק בכפוף לאישור תכנית להצבת עוגנים אשר יבטיחו כי העוגנים יהיו זמניים (פולימרים פריקים) בלבד, וכי בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. החדרתם של העוגנים, ושליפתם, יבוצעו בתיאום מוקדם עם נת"ע או מי מטעמה ובהתאם למגבלות הבניה.

3.8 כל בינוי ועבודה בתת הקרקע בתחום תוואי המטרו יחולו מגבלות בניה לתוואי המטרו בהתאם לתת"ל 102

3.9 לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו (לרבות הריסת מבנים בתחום תת"ל 102) אלא בתיאום עם הגורם המוסמך לעניין המטרו.

4. תנאים לקבלת תעודת גמר:

4.1 טרום רישום תעודת גמר ובעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם הערה, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011, כי השטחים המסומנים

בתשריט כזיקות הנאה להולכי רגל על גבי מגרשים ביעוד מגורים ישמשו כשטחים פתוחים עבור כלל הציבור. בנוסף, ירשם כי האחריות על תחזוקה ופיתוח שטח זיקות ההנאה מעל פני הקרקע

6.2

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

ימצא בידי העירייה, בעוד האחריות הבלעדית על תחזוקה וניהול שוטף של תת הקרקע יהיה בידי בעלי המגרש הפרטי בו היא ממוקמת.

4.2 תנאי לתעודת גמר למגורים בתא שטח 3 יותנה בהבטחת פיתוח של השטחים הפתוחים הציבוריים בהתאם לשלבויות שתיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

4.3 הוראה לעריכת תשריט חלוקה: כתנאי למתן תעודת גמר, תתבצע חלוקה באמצעות תשריט חלוקה תלת-ממדי, לצורך הפרדת הבעלות בין השטחים הציבוריים בתא שטח 1 לבין השטחים הפרטיים בתא שטח 1. השטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות המקומית. אין באמור כדי למנוע את רישום המגרשים שלא באופן תלת ממדי באופן זמני לצורך ביצוע התכנית.

6.2.2

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי סף לפתיחת בקשה להיתר:

1.1 אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי על ידי הוועדה המקומית. תכנית העיצוב תכלול, לכל הפחות, התייחסות לנושאים הבאים:

א. העמדת מבנים, מרחק בין מבנים בתחום התכנית, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, מפלסי קומות, גובה קומות, כניסות לבניינים וכו'.

ב. עיצוב המבנים, חזיתות וחתכים עקרוניים, חומרי גמר, נסיגות, גובה וגודל הפתחים וכו'.

ג. עיצוב ותכנון החזית החמישית של המבנים, לרבות הסתרת מערכות טכניות, חומרי גמר וכד', מיקום וחתכים עקרוניים לקומות הטכניות. כמו כן, גובה מעקה הגג יקבע בתכנית העיצוב.

ד. מרפסות, מצללות, מיקום ושטח הפרגולות כחלק מהתכנון הכולל של הבניין, תאורה וכדומה.

ה. תכנון פיתוח ונוף, בתי גידול, גינון, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם, שימור עצים, אמצעי הצללה, כולל הצגת פתרונות עבור מיקום פתחי מערכות וחדרים טכניים,

מערכות אוורור מרתפים, פירי תשתיות (חשמל, תקשורת, מים וכו') וכן פרטי גדרות, קירות

ותומכים, ריצוף וכד'. תכנון הפיתוח בהתאמה לפתרונות ניהול הנגר בתחום התכנית.

ו. תכנון הסדרי התנועה בקומת הקרקע ובתת הקרקע, כולל חיבור למרחב הציבורי והסדרי התנועה ברחובות הסובבים. קביעת מיקום רמפת הכניסה והגישה לכלי רכב למגרשים השונים

ופיתוח הכניסה לחניונים, תכנון מרתפים וירידה לחניונים התת קרקעיים, פתרון אוורור

מרתפים, הצגת שטחי חלחול ועומק בתי גידול מעל קומת המרתף העליונה, הסדרים עבור רכב דו-גלגלי, חניות אופניים ורכב דו גלגלי, עמדות טעינת רכב חשמלי (מספר עמדות ומיקומם),

קביעת מיקום רחבות כיבוי אש ומעברים לרכבי חרום ופינוי אשפה.

ז. קביעת מיקום, גודל וצורה סופיים של השטחים בזיקות ההנאה, למעבר הציבור, למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות במפלסי הפיתוח ותת הקרקע. תכנון ופיתוח השטחים המסומנים בזיקות

ההנאה להולכי רגל, לרבות תאורה, ניקוז, ריהוט גן, מתקני משחק ועוד.

ח. תכנון מתקני תברואה ודרכי אצירה פינוי פסולת בהתאם לתקנות הסביבתיות ובהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.

ט. נושאים סביבתיים ובניה ירוקה כולל התייעלות אנרגטית, פתרונות ליצירת אנרגיה

מתחדשת, תפקוד הגגות, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי וכו'. הכל ע"פ דרישות היחידה לאיכות הסביבה, מוסד התכנון והתקנים התקפים באותה עת.

י. נספחי תשתיות, מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכו' כולל מיקום תחנות טרנספורמציה והגישה אליהם.

י"א. הצגת פתרון הידרולוגי לניהול מי נגר במגרש ותיעול נגר עילי כחלק מפיתוח המגרשים.

י"ב. קביעת תמהיל יח"ד ושטח עיקרי ממוצע ליח"ד.

י"ג. חזית מסחרית: פירוט כניסות למסחר ולאזורי השירות, חלונות ראווה, סגירות חורף,

מפרט שילוט לעסקים, הסתרת מתקנים וכל מרכיב אחר שיש לו השפעה על המרחב הציבורי.

6.2

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

הצגת פתרונות למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות אמצעים לפליטת אוורור מבתי אוכל, פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שומנים, פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת ייעודיים, פריקה וטעינה וכו'.

י"ד. בבניינים הכוללים שטח מבונה לצרכי ציבור: מיקום השטח המוקצה לצרכי ציבור, התאמתו לפרוגרמה העירונית, פירוט כניסות מהמרחב הציבורי ופירוט מערכות נפרדות בשימוש ציבורי.

1.2 תנאי לאישור תכנית העיצוב בתא שטח בייעוד דרך מוצעת, הינו הבטחת מנגנון להסדרת האחריות והתחזוקה בין השימוש הציבורי לבין השימוש התת קרקעי הסחיר במגרש התלת מימדי בתכנית זו.

1.3 תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בגין ההוראות ביחס למגרש התלת מימדי.

1.4 במקרה של סתירה בין תכנית העיצוב לבין מסמכי ההנחיות המרחביות העירוניות, תכנית העיצוב תגבר על ההנחיות המרחביות העירוניות.

1.5 לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי ובעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם הערה, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011, כי השטחים המסומנים בתשריט זיקות הנאה להולכי רגל על גבי מגרשים ביעוד מגורים ישמשו כשטחים פתוחים עבור כלל הציבור. בנוסף, ירשם כי האחריות על תחזוקה ופיתוח שטח זיקות הנאה מעל פני הקרקע ימצא בידי העירייה, בעוד האחריות הבלעדית על תחזוקה וניהול שוטף של תת הקרקע יהיה בידי בעלי המגרש הפרטי בו היא ממוקמת או מיופה כוחם.

2. תנאים לבקשה להיתר:

2.1 חתימת הסכם מפורט לתכנון בין העירייה והיזם על הקמת, תפעול ותחזוקת השטחים הפתוחים הכוללים זיקות הנאה לציבור, השטחים המגוננים לצרכי ציבור ושטחים המבונים לצרכי ציבור.

2.2 עמידה במדיניות בניה ירוקה ומדיניות תשתיות עמדות טעינה של עיריית חולון.

6.3

הפקעות ו/או רישום

6.3.1

1. תחום רצועת המתע"ן התת"ק (בתחום החפיפה לתת"ל 102) יירשם ע"ש מדינת ישראל.
2. זיקת הנאה:

2.1 בתא שטח בייעוד מגורים מעורב תירשם זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע, בכיוון דרום ובכיוון מערב בין קו המגרש לנפח הבנוי.
3. איחוד וחלוקה:

3.1 השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

3.2 הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית ו/או מדינת ישראל ע"פ העניין.

4. רישום שטחי ציבור:

4.1 תנאי לאישור תכנית עיצוב יהיה הבטחת הקמה, מסירה ורישום ע"ש העירייה של השטחים המבונים לצרכי ציבור, וכן הבטחת הקמת, רישום ותחזוקת השטחים המוגדרים כזיקת הנאה להולכי רגל והשטחים הפתוחים.

4.2 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.

4.3 בייעוד מבני ציבור יותרו שימושי חינוך, דת, רווחה, בריאות וקהילה, תרבות, פנאי, משרדי עירייה לשרות התושב וכיו"ב לרבות חצרות / מרפסות צמודות

6.3

- 4.4 רישום שטחים שהופקעו מכח התכנית: השטחים בתא שטח 2 (שצ"פ) ירשמו על שם הרשות המקומית.
5. הוראות לרישום וחלוקה בתלת מימד:
- 5.1 בתא שטח 1 המיועד לדרך מוצעת ייקבע רישום תלת מימדי בגבולות המסומנים בנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתוכנית. המגרש התלת מימדי ישמש לחניון תת קרקעי.
- 5.2 יש בכל מקרה להשאיר מסדרון של 6 מ' מתחת לדרך המוצעת למעבר תשתיות ואין לחרוג מהתוואי הרשום בתשריט ובנספח התלת מימדי.
- 5.3 על תא שטח 1 תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - תשע"ג, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.
- 5.4 בתכנית תלת-מימד הקובעת בעלות פרטית בחלקה תלת -מימדית בתא שטח ציבורי: המגרש התלת-מימדי יירשם על שם הבעלים על הקרקע, כמסומן בנספח תלת מימדי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	דרכים	לא יבוטל שימוש דרך קיימת או מאושרת המסומנת כדרך לביטול, לפני שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, זמנית או קבועה, המבטיחה נגישות לשימושים השונים הקיימים בסמוך לתכנית.
2	תשתיות	לא תבוטל תשתית עירונית קיימת לפני שבוצעה בפועל תשתית חלופית מתאימה, זמנית או קבועה, הנותנת מענה לשימושים השונים הקיימים ו/או המוצעים בתחום התוכנית.

7.2 מימוש התכנית

התכנית ניתנת למימוש בתוך 20 שנה מיום קבלת תוקף.