

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0338814

ח/מק/623 - התחדשות עירונית תל גיבורים

תל-אביב

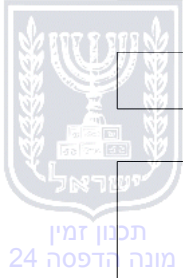
מחוז

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

שכונת תל גיבורים הינה שכונה וותיקה בעיר חולון, הממוקמת במיקום אסטרטגי במטרופולין תל אביב בסמוך לתחנת הרכבת וולפסון ולנתיבי איילון. השכונה הוגדרה כמרקם להתחדשות עירונית בתכנית המתאר של חולון.

מטרתה העיקרית של התכנית היא שיפור איכות חיי התושבים המתגוררים בה ומשיכת אוכלוסיה חדשה. זאת על ידי טיפול במרחב הציבורי בשכונה, הכולל הרחבה ויצירת רחובות חדשים, הוספה וטיפול בשטחים ציבוריים פתוחים והקמה ועיבוי בנייני ציבור. כמו כן, התכנית תאפשר חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה תוך שידרוג בנייני המגורים באמצעות הריסה ובנייה מחדש והוספת יחידות דיור.

הבינוי שם דגש על בניה לאורך הרחובות, בשילוב של בניה מרקמית עם בניה לגובה בחלוקה למנעד של עד 9 קומות, 9-15 קומות ו- 15-25 קומות בהתאם לאופי המגרשים, כאשר לאורך חזית הרחוב בניה מרקמית המבנה את הרחוב ובעורף המגרש הבניה הגבוהה.

התכנית הינה תכנית כוללת, אשר מגדירה מתחמי התחדשות להתערבות תכנונית במסגרת פינוי ותמ"א 38 מורחבת. המתחמים ממוקמים לאורך צירים ראשיים בשכונה ובדופן עם נתיבי איילון שהתועלת הציבורית שתצמח מהטיפול בהם תאפשר את פיתוחו ושיפורו של המרחב הציבורי לרווחת כלל תושבי השכונה.

התכנית מייצרת מסגרת תכנונית אשר מאפשרת בשלב הראשון תוספת של 2,000 יח"ד (זאת בהתאם למענה הפרוגרמטי שתכנית זו מציעה לשטחי הציבור) מתוך מאגר פוטנציאלי של 4,000 יח"ד ב-45 מתחמי התחדשות. לאחר תוספת של 2,000 יח"ד תיערך בדיקה פרוגרמטית חוזרת לשטחי הציבור על מנת לבחון האם ניתן להוסיף לשכונה עוד יח"ד מתוך המאגר.

התכנית מאפשרת את תוספת יח"ד בארבעה מסלולים שנקבעו בהתאם לסוג התועלת הציבורית שזוהה בהם צורך:

- "מתחמי התחדשות":

א. "מתחמי פינוי בינוי חובה"- התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות במתחמים המיועדים לפינוי בינוי ואשר זוהה בהם צורך לביצוע הפקעות לטובת שצ"פים ו/או שב"צים ו/או דרך חדשה. פירוט מספר יח"ד ושטחי הבניה למתחם ייקבע לעת הכנת התכנית המפורטת. עד לאישור תכנית מפורטת יותר רק חיזוק מבנים/הריסתם/בניית ממ"ד ללא תוספת זכויות בניה.

ב. "מתחמי עידוד פינוי בינוי"- התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות במתחמים המיועדים לפינוי בינוי ואשר זוהה בהם צורך לביצוע הפקעות לטובת שצ"פים ו/או שב"צים ו/או דרך חדשה. פירוט מספר יח"ד ושטחי הבניה למתחם ייקבע לעת הכנת התכנית המפורטת. במתחמים אלו תתאפשר הוצאת היתרי בניה כמתחם תמ"א 38 מורחבת במקום הכנת תכנית מפורטת בכפוף להפקעות המסומנות בתשריט מצב מוצע..

ג. "מתחמי תמ"א 38 מורחבת"- התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה עם זכויות בניה מורחבות ע"י פירוט תמ"א 38 (בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38) במסלול הריסה ובניה מחדש במתחמים בהם זוהה צורך להרחבת דרך ע"י זיקת הנאה בתחום מגרשי המגורים.

- בשאר השכונה התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה במסגרת תמ"א 38 על עדכונה. התכנית מגדירה את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בקביעת סדר העדיפויות למימוש של המתחמים השונים מתוך המאגר הכללי ע"פ איכות התועלת הציבורית הצפויה ממימושו של כל מתחם.

תחולת התכנית מפורטת בסעיף 6 "הוראות נוספות".

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|---------------------------------------|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | ח/מק/623 - התחדשות עירונית תל גיבורים |
| מספר התכנית | 505-0338814 | |
| שטח התכנית | 926.815 דונם | |
| 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) | |
| היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית | |
| סוג איחוד וחלוקה | תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו | |
| האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא | |



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | חולון |
| קואורדינאטה X | 178008 |
| קואורדינאטה Y | 659822 |

1.5.2 תיאור מקום

שכונת תל גיבורים בחולון התחומה ע"י הרחובות דב הוז, המעפילים, הלוחמים ונתיבי איילון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה תל גיבורים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|--|--------------------|
| 6990 | מוסדר | חלק | 22, 25-26, 32, 36 | 23, 29, 34, 40 |
| 6993 | מוסדר | חלק | | 148, 151, 154, 157 |
| 6994 | מוסדר | חלק | | 27, 29, 44, 46 |
| 6995 | מוסדר | חלק | 24-43, 46, 48, 51, 56-57, 68-85 | 1-3, 63, 65 |
| 6996 | מוסדר | חלק | 68, 81, 83-84, 90-91, 97, 100-103, 105-128, 130-132, 134-140, 142-143, 147-148, 151-153, 155-156, 161-164, 169, 174-184, 188-198, 201-210, 214, 217-220, 223-230, 232-234, 236-239, 242-244, 248, 252-254, 258, 260-261, 264-268, 270-272, 275-276 | |
| 6997 | מוסדר | חלק | 107-112, 223-224, 226-235 | 225, 279 |
| 7056 | מוסדר | חלק | 21, 28-42, 44, 52, 57 | 49, 83 |
| 7058 | מוסדר | חלק | 130, 135-151 | 152 |
| 7064 | מוסדר | חלק | | 8, 12 |



| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|--|------------------------|
| 7070 | מוסדר | חלק | | 115-117, 131-132, 139 |
| 7160 | מוסדר | חלק | 80-81, 105, 327-341, 347-360 | 66, 76-79, 372 |
| 7161 | מוסדר | חלק | 10-13, 15, 51-62, 84-87, 90-123, 125-141, 143-159, 161-181, 183-193, 195-202, 204-211, 213-224, 228, 233, 235, 238, 242, 249-297, 300-318, 321-331, 333-341, 344-348, 350-366, 368, 370-373, 375 | 243 |
| 7162 | מוסדר | חלק | 1-4, 6-63, 76-127, 256, 258, 262-268, 270-272, 286-303 | 130-131, 259, 269, 274 |
| 7163 | מוסדר | חלק | | 133 |
| 7427 | מוסדר | חלק | | 34 |
| 7059 | מוסדר | כל הגוש | 82-85, 87-91, 93-98, 117-134, 136-146, 148-150, 153, 156, 158, 160-162, 166 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

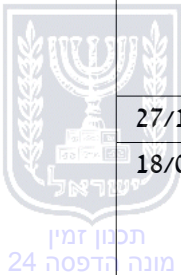
1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בת ים, תל אביב-יפו

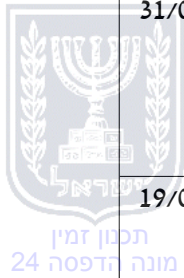
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 27/12/2005 | 1030 | 5474 | | כפיפות | תמא/ 35 |
| 18/05/2005 | 2640 | 5397 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 38 |
| 13/12/2016 | 1488 | 7400 | תכנית זו מפרטת את תמ"א/ 38 / 3 א בהתאם לסעיף 23, כל יתר הוראות תמ"א 38 / 3 א ממשיכות לחול. | פירוט | תמא/ 38 / 3 א |
| 16/08/2007 | 3916 | 5704 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 1 א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 1 א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 38 / 1 א |
| 10/03/2010 | 2217 | 6069 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 2. הוראות תכנית תמא/ 38 / 2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 38 / 2 |
| 11/06/2012 | 4650 | 6430 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 38 / 3 |
| 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 |
| 16/08/2007 | 3916 | 5704 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 34 / ב/ 4 |
| 28/09/2016 | 10289 | 7352 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 505-0170266 ממשיכות לחול. | כפיפות | 505-0170266 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 505-0169763 | כפיפות | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 505-0169763 ממשיכות לחול. | 7306 | 8826 | 21/07/2016 |
| 505-0187880 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 505-0187880 ממשיכות לחול. | 7201 | 3353 | 09/02/2016 |
| 505-0432005 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 505-0432005. הוראות תכנית 505-0432005 תחולנה על תכנית זו. | 8061 | 4907 | 02/01/2019 |
| 505-0170241 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 505-0170241 ממשיכות לחול. | 7106 | 8531 | 30/08/2015 |
| ח/ 592 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 592 ממשיכות לחול. | 6765 | 4132 | 04/03/2014 |
| ח/ 543 א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 543 א ממשיכות לחול. | 6429 | 4620 | 10/06/2012 |
| ח/ 537 | כפיפות | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 537 ממשיכות לחול. | 5798 | 2906 | 30/04/2008 |
| ח/ 586 | כפיפות | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 586 ממשיכות לחול. | 5735 | 454 | 08/11/2007 |
| ח/ מק/ 90 | כפיפות | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ מק/ 90 ממשיכות לחול. | 5689 | 3421 | 05/07/2007 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| ח/מק/30 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/מק/30 ממשיכות לחול. | 5402 | | 31/05/2005 |
| ח/מק/144/ג | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/מק/144/ג ממשיכות לחול. | 4755 | | 19/05/1999 |
| ח/394/א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/394/א ממשיכות לחול. | 4506 | 2792 | 23/03/1997 |
| ח/394/ב | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/394/ב ממשיכות לחול. | 4368 | 1101 | 02/01/1996 |
| ח/402 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/402 ממשיכות לחול. | 4019 | 3713 | 22/06/1992 |
| ח/394 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/394 ממשיכות לחול. | 3848 | 1346 | 28/02/1991 |
| ח/258/א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/258/א ממשיכות לחול. | 3579 | | 28/08/1988 |
| ח/361 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/361 ממשיכות לחול. | 3357 | | 08/07/1986 |
| ח/273 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/273 ממשיכות לחול. | 3108 | | 14/10/1984 |
| ח/359 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/359 ממשיכות לחול. | 3027 | | 23/02/1984 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| ח/144 ב | כפיפות | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/144 ב ממשיכות לחול. | 2904 | | 17/03/1983 |
| ח/334 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/334 ממשיכות לחול. | 2847 | | 09/09/1982 |
| ח/268 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/268 ממשיכות לחול. | 2357 | | 18/08/1977 |
| ח/284 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/284 ממשיכות לחול. | 2348 | | 21/07/1977 |
| ח/246 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/246 ממשיכות לחול. | 2230 | | 24/06/1976 |
| ח/133 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/133 ממשיכות לחול. | 2181 | | 01/01/1976 |
| ח/227 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/227 ממשיכות לחול. | 1965 | | 29/11/1973 |
| ח/124 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/124 ממשיכות לחול. | 1586 | | 18/12/1969 |
| ח/157 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/157 ממשיכות לחול. | 1566 | | 23/10/1969 |
| ח/137 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/137 ממשיכות לחול. | 1345 | | 09/03/1967 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| ח / 1 / 2 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 2 ממשיכות לחול. | 1252 | | 06/01/1966 |
| 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 / 34 / ב / 3 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא / 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו. | 5606 | 926 | 18/12/2006 |
| תממ / 5 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ / 5. הוראות תכנית תממ / 5 תחולנה על תכנית זו. | 6077 | 2592 | 15/04/2010 |
| ח / 1 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 ממשיכות לחול. | 596 | | 23/04/1958 |
| ח / 1 / 1 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 1 ממשיכות לחול. | 955 | 2024 | 23/08/1962 |
| ח / 1 / 15 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 15 ממשיכות לחול. | 4644 | 3571 | 17/05/1998 |
| ח / 1 / 2 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 2. הוראות תכנית ח / 1 / 2 תחולנה על תכנית זו. | 1252 | | 06/01/1966 |
| 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 | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 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 / 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 / 4 / ד | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 4 / ד ממשיכות לחול. | 3358 | | 15/07/1986 |
| ח / 1 / 6 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 6. הוראות תכנית ח / 1 / 6 תחולנה על תכנית זו. | 3728 | | 24/12/1989 |
| ח / 1 / 7 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 7 ממשיכות לחול. | 3791 | 3690 | 19/08/1990 |
| 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 / 144 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 144. הוראות תכנית ח / 144 תחולנה על תכנית זו. | 2559 | | 16/08/1979 |
| ח / 236 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 236 ממשיכות לחול. | 2116 | | 12/06/1975 |
| ח / 258 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 258 ממשיכות לחול. | 2209 | | 01/04/1976 |
| ח / 361 / א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 361 / א ממשיכות לחול. | 3980 | 2354 | 05/03/1992 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| ח/ 394 / ד | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 394 / ד ממשיכות לחול. | 5787 | 2431 | 20/03/2008 |
| ח/ מק/ 29 / א | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ מק/ 29 / א. הוראות תכנית ח/ מק/ 29 / א תחולנה על תכנית זו. | 5835 | 4123 | 24/07/2008 |
| ח/ מק/ 40 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ מק/ 40 ממשיכות לחול. | 5141 | | 26/01/2002 |
| ח/ 243 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 243 ממשיכות לחול. | 2219 | | 13/05/1976 |
| ח/ מק/ 144 / ג | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ מק/ 144 / ג. הוראות תכנית ח/ מק/ 144 / ג תחולנה על תכנית זו. | 4755 | | 19/05/1999 |
| ח/ מק/ 29 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ מק/ 29. הוראות תכנית ח/ מק/ 29 תחולנה על תכנית זו. | 4980 | | 23/04/2001 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן | | | יוסי פרחי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2 | | יוסי פרחי | | | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי | 11: 11 29/07/2019 | יוסי פרחי | 29/07/2019 | 2 | 1: 1250 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח נוף | 11: 51 29/07/2019 | עמרי אזמנוב | 29/07/2019 | 1 | 1: 2500 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח תנועה | 13: 49 01/08/2019 | יעקב שצ'ופק | 29/07/2019 | 2 | 1: 1250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח תנועה | 10: 06 21/07/2019 | יעקב שצ'ופק | 30/06/2019 | 2 | 1: 1250 | מנחה | תנועה |
| לא | מצב מאושר | 11: 15 15/08/2019 | יוסי פרחי | 15/08/2019 | 1 | 1: 2500 | רקע | מצב מאושר |
| לא | מסמך כתוב | 17: 15 21/07/2019 | חגית אדיב | 21/07/2019 | 11 | | מנחה | פרוגרמה לשטחי ציבור |
| כן | מסמך מצורף לתקנון | 15: 49 01/08/2019 | יוסי פרחי | 01/08/2019 | | | מחייב | מתחמי תכנון |

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 |
|----------------|------------------------------|------------------------|---------------|--|---------|-----------|-----|-------------|-------------|-------------------|
| | הרשות להתחדשות עירונית | הרשות להתחדשות עירונית | 0000 | הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית | ירושלים | בית הדפוס | 12 | 074-7681405 | 074-7681441 | gurin@moch.gov.il |
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית חולון | חולון | ויצמן | 58 | 03-5027485 | 03-5027586 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------------------------------|--|---------------|--|---------|-----------|-----|-------------|-------------|-------------------|
| הרשות להתחדשות עירונית | הרשות להתחדשות עירונית, 00 הרשות להתחדשות עירונית | 0000 | הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית | ירושלים | בית הדפוס | 12 | 074-7681405 | 074-7681141 | gurin@moch.gov.il |
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | | עיריית חולון | חולון | ויצמן | 58 | 03-5027485 | 03-5027586 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|-------|-------|---------------|----------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה | | 00 00 | | רשות מקרקעי ישראל | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632000 | 03-4632132 | |
| בבעלות רשות מקומית | | | | עיריית חולון | חולון | ויצמן | 58 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | | | | פרטיים | חולון | (1) | | 00-0000000 | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 | יוסי פרחי | 9840 | פרחי צפריר אדריכלים בע"מ | בני ברק | בן גוריון דוד | 1 | 03-6142142 | 03-6142141 | info@fa-za.co.il |
| יועצת פרוגרמה | יועץ | חגית אדיב | | | שואבה | (1) | | 02-5341507 | 02-5343054 | zohargin@bezeqint.net |
| מודד | מודד | אילן אזוט | 1301 | א.ג. אזוט בע"מ | באר שבע | מרכז הנגב | 19 | 08-6497574 | | azutar@netvision.net.il |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | עמרי אזמנוב | 00111617 | עמרי אזמנוב אדריכלות ועיצוב נופי | חולון | ידין יגאל | 11 | 03-6391089 | 03-6391088 | omri@tsv-nof.co.il |
| מהנדס תנועה | יועץ תחבורה | אלבר אנדריא | 108654 | אופק הנדסת תנועה בע"מ | הוד השרון | החרש | 4 | 09-7706000 | 09-7706001 | office@ofec-eng.co.il |
| שמאי מקרקעין | שמאי | חיים מסילתי | 845 | מסילתי חיים חברה לשמאות מקרקעין בע"מ | פתח תקוה | גליס | 9 | 03-9347468 | 03-9045882 | estate@netvision.net.il |
| מהנדס תנועה | יועץ תחבורה | יעקב שצ'ופק | | נתן תומר הנדסה - אן.טי.אי. בע"מ | תל אביב- יפו | בית הלל | 20 | 03-6242499 | 03-6242490 | nnte@nte.co.il |

(1) כתובת: הרי יהודה 90855.

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 |
|---------------------------|--|
| "מתחם התחדשות" | אזור המסומן בתשריט בקו תוחם מקוטע ובמספר, בו התכנית מציעה מסלולי התערבות תכנונית של "מתחמי פינוי בינוי חובה" ו/או "מתחמי עידוד פינוי בינוי" ו/או "מתחמי תמ"א 38 מורחבת", זאת בהתאם לתועלת הציבורית שכל מתחם מאפשר. |
| "מתחמי עידוד פינוי בינוי" | מתחמים המיועדים לפינוי בינוי להם ניתן להכין תכנית מפורטת לאישור הוועדה המקומית או לחלופין ניתן להוציא בהם היתר בניה כמתחם תמ"א 38 מורחבת בהתאם לתאי השטח המוגדרים בתכנית. |
| "מתחמי פינוי בינוי חובה" | מתחמים המיועדים לפינוי בינוי, להם יוכנו תכניות מפורטות לאישור הוועדה המקומית. |
| "מתחמי תמ"א 38 מורחבת" | מתחמים המיועדים לתמ"א 38 - הריסה ובניה הכוללת תוספת זכויות בניה נוספות לתמ"א 38. ניתן להוציא היתרים מכוח תכנית זו. |
| "תועלת ציבורית" | התרומה למרחב הציבורי הנובעת מההתערבות התכנונית ב"מתחמי התחדשות". תועלת ציבורית יכולה להיות הרחבת דרך, דרך חדשה, מגרש חדש לשצ"פ, מגרש חדש לשב"צ וכו'. |
| גובה קומה | גובה הקומה ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. |
| מספר קומות מירבי | קומת קרקע, קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית (לא כולל גג טכני). |
| תמ"א 38 "כלל השכונה" | מתחמים המיועדים להתחדשות עירונית על פי תמ"א 38, בהם ניתנת תוספת זכויות בניה. ניתן להוציא היתרים מכוח תכנית זו. |

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

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

התחדשות עירונית לשכונת תל גיבורים תוך מתן דגש ליצירת מרחב ציבורי איכותי, לתוספת שטחי ציבור פתוחים ומבונים, לשדרוג מערך הדרכים, למתן אפשרות לחיזוק וחיידוש המבנים הקיימים באמצעות תוספת יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי קרקע כוללניים.
- הגדרת מתחמים בהם ניתן להכין תכניות מפורטות לפינוי בינוי.
- קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות לרבות: גובה בינוי מקסימלי, ייעודי קרקע, שימושים ומנגנונים להקצאת קרקע ושטח ציבורי בנוי.
- קביעת הוראות בניה למתחמי תמ"א 38: "מתחמי כלל השכונה" ול"מתחמי תמ"א 38 מורחבת".
- קביעת תוספת של 4,000 יח"ד ושלביות ביצוע למימושם.
- קביעת הוראות להקצאת שטח לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים מבונים ושטח ציבורי פתוח.
- קביעת שימושים בכל היעודים.
- התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
- קביעת הוראות לחניה.

10. קביעת הוראות פיתוח, נוף, סביבה, לרבות מניעת מטרדים סביבתיים והוראות בדבר ממצאים ארכאולוגיים.
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|--------------------------------------|--|
| מגורים | 100 - 113, 115 - 126, 128 - 136, 142 - 145, 147 - 165, 167 - 179, 181 - 184, 186 - 187, 189 - 210, 216 - 218, 222 - 228, 230 - 236, 238 - 253, 255 - 258, 260, 414 |
| מסחר | 301, 303 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 601, 606, 607, 6000 - 6002, 6004, 6005, 6007 - 6009, 6011, 6022 - 6024, 6026 |
| שטח ציבורי פתוח | 500 - 503, 506 - 508, 510, 514, 5001 - 5014, 5018 - 5031, 5034 - 5037 |
| דרך מאושרת | 744, 7000 - 7004, 7006 - 7019, 7021 - 7023, 7025, 7026, 7031 - 7036, 7038 |
| דרך מוצעת | 166, 701 - 706, 708 - 711, 713 - 716, 720 - 724, 727 - 743, 745 - 762, 765 - 778, 780 - 785 |
| דרך משולבת | 7027 - 7030 |
| שביל | 800 - 815 |
| דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 900 |
| מסחר ותעסוקה | 400, 401 |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 5100 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------|-----------------------------------|---|
| בלוק מבנה לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 6020 |
| בלוק מבנה לשימור | מגורים | 147, 186 |
| בלוק מבנה לשימור | שטח ציבורי פתוח | 5031 |
| בלוק מבנה לשימור | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 5100 |
| גבול מתחם | דרך מאושרת | 7000 - 7004, 7006, 7007, 7009, 7011, 7012, 7016, 7018, 7019 |
| גבול מתחם | דרך מוצעת | 166, 704 - 706, 709 - 711, 714 - 716, 716 - 720, 722 - 735, 741 - 746, 748, 751 - 754, 760, 761, 767, 768, 770, 772 - 774, 777 - 780, 785 |
| גבול מתחם | דרך משולבת | 7027, 7030 |
| גבול מתחם | מבנים ומוסדות ציבור | 601, 606, 607, 6005, 6007, 6018, 6021 |
| גבול מתחם | מגורים | 100 - 102, 107, 113, 115, 116, 118, 124, 128, 143, 144, 156, 160 - 163, 169, 170, 174, 175, 210, 211, 213 - 216, 222, 225 - 228, 230 - 236, 238 - 250, 253 - 255, 260 - 414 |
| גבול מתחם | מסחר ותעסוקה | 400, 401 |
| גבול מתחם | שביל | 800, 803, 809, 810 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------------------------------|--|
| גבול מתחם | שטח ציבורי פתוח | 500 - 503, 5004, 5006, 5009, 5014, 5022, 5023, 5036 |
| גבול מתחם | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 5100 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מאושרת | 7000 - 7004, 7006, 7007, 7009, 7011, 7012, 7016, 7018, 7019 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מוצעת | 166, 704, 709, 710, 714 - 716, 720, 739 - 741, 746, 748, 751 - 754, 760, 761, 767, 768, 770, 772, 774 - 777, 780 |
| הנחיות מיוחדות | דרך משולבת | 7030 |
| הנחיות מיוחדות | מבנים ומוסדות ציבור | 6005, 6021 |
| הנחיות מיוחדות | מגורים | 100 - 102, 107, 113, 115, 116, 124, 128, 143, 144, 156, 160 - 163, 169, 170, 175, 213, 214, 225 - 228, 230, 235 - 243, 241, 238, 260 |
| הנחיות מיוחדות | מסחר ותעסוקה | 400, 401 |
| הנחיות מיוחדות | שביל | 800, 803, 809, 810 |
| הנחיות מיוחדות | שטח ציבורי פתוח | 5004, 5006, 5009, 5014, 5036 |
| הנחיות מיוחדות | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 5100 |
| הנחיות מיוחדות ב | דרך מאושרת | 7001, 7002, 7006, 7009, 7018 |
| הנחיות מיוחדות ב | דרך מוצעת | 705, 706, 711, 714, 720 - 722, 724, 735 - 739, 752, 760, 774, 785 |
| הנחיות מיוחדות ב | דרך משולבת | 7027 |
| הנחיות מיוחדות ב | מבנים ומוסדות ציבור | 601, 606, 607, 607, 6011, 6018 |
| הנחיות מיוחדות ב | מגורים | 174, 210, 211, 215, 216, 222, 236, 239, 240, 242, 248 - 253, 255, 258, 259, 414 |
| הנחיות מיוחדות ב | שטח ציבורי פתוח | 500 - 503, 5014, 5022, 5023 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מבנים ומוסדות ציבור | 6011 |
| חזית מסחרית | מגורים | 100 - 102, 107, 113, 115, 116, 128, 156, 160 - 162, 175, 213, 214, 222, 231 - 236, 238 - 242, 248 - 250, 253 - 255, 258, 259 |
| ציר | דרך מאושרת | 7000 - 7002, 7004 - 7006, 7012, 7016, 7018 |
| ציר | דרך מוצעת | 705, 739, 749 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|-------------------|-------------------------|
| 20.16 | 186,803.39 | דרך מאושרת |
| 4.09 | 37,930.1 | דרך מוצעת |
| 0.43 | 4,010.1 | דרך משולבת |
| 1.46 | 13,503.56 | חניון |
| 12.98 | 120,268.9 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 2.18 | 20,243.39 | מגורים |
| 4.35 | 40,334.21 | מגורים א |
| 0.45 | 4,123.69 | מגורים ב |
| 8.88 | 82,320.1 | מגורים ב 1 |
| 5.61 | 51,960.1 | מגורים ג |
| 4.25 | 39,355.46 | מגורים ד |
| 2.86 | 26,516.63 | מגורים ומסחר |
| 13.12 | 121,620 | מגורים מיוחד |
| 0.54 | 4,980 | מגורים מיוחד ומסחר |
| 0.23 | 2,159 | מגורים מסחר ומבני ציבור |
| 0.59 | 5,462.1 | מסחר |
| 1.63 | 15,114 | שביל |
| 0.40 | 3,720.85 | שטח לתכנון בעתיד |
| 0.22 | 2,025.18 | שטח פרטי פתוח |
| 15.58 | 144,364.33 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 926,815.09 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-------------------|---------------------------------------|
| 0.23 | 2,156.95 | דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
| 24.66 | 228,542.46 | דרך מאושרת |
| 4.85 | 44,935.14 | דרך מוצעת |
| 0.41 | 3,770.42 | דרך משולבת |
| 10.70 | 99,203.92 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 41.89 | 388,264.44 | מגורים |
| 0.25 | 2,362.32 | מסחר |
| 0.83 | 7,697.99 | מסחר ותעסוקה |
| 0.48 | 4,479.95 | שביל |
| 13.04 | 120,880.5 | שטח ציבורי פתוח |
| 2.65 | 24,521 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 100 | 926,815.09 | סה"כ |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. מגורים. ב. מבני ציבור. ג. שימושים מסחריים: מסחר קמעונאי ושירותים אישיים, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, שירותים בנקאיים, משרדים, שרותי רפואה, קליניקות, אולמות תצוגה וכדומה. ד. שימושים משותפים לכלל דיירי הבניין: לובי, מועדון דיירים, חדרים טכניים, חדר אשפה וכדומה. ה. מרתפים: חניות, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי המבנה, מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים, דרכי גישה ומעברים לרכב והולכי רגל. ו. גגות ירוקים, גגות סולריים. ז. שימושים נוספים בהתאם לתכניות החלות במקום.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. במתחמים המסומנים בתשריט מצב מוצע בייעוד 'מגורים' יחולו ההוראות ע"פ תכניות תקפות. 2. הוראות לקידום תכניות מפורטות ולהוצאת היתרי בניה, מפורטים ב"מתחמי תכנון-נספח הוראות למתחמי תכנון" שלהלן. 3. תוספת יח"ד בתכנית לא תעלה על 4,000 יח"ד אשר מימושם יתאפשר בהליך של היתר או של תכנית מתוך מאגר פוטנציאלי של 40 מתחמי התחדשות. תוספת זו תתאפשר בשני שלבים: שלב הראשון יאושרו עד 2,000 יח"ד חדשות. שלב שני מימוש 2,000 יח"ד בכפוף למפורט בסעיף 7.1 שלהלן.</p> |
| 4.2 | מסחר |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>בקומת הקרקע יותרו שימושים למסחר ושירותים כגון: מסחר קמעונאי, בית כלבו, חנויות, סניפי קופת חולים, שרותי רפואה, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, משרדים, שירותים בנקאיים. גגות ירוקים, גגות סולריים.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות</p> <p>א. תוכן תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור אדריכל העיר כמפורט בסעיף 6.16 (4). ב. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ'. ג. המרווח הקידמי בין הבניין וגבול החלקה יהיה בזיקת הנאה. ד. לא תותר הקמת גדרות תוחמות למעט בשינוי מפלסי פיתוח לטובת בטיחות וכפי שיאושר בתכנית העיצוב האדריכלי. ה. תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 50% משטח המסחר ותמוקם בחלק הפנימי של החנות.</p> |
| 4.3 | מסחר ותעסוקה |



| מסחר ותעסוקה | 4.3 |
|---|-------|
| <p>שימושים</p> <p>א. מוסד ללימודים אקדמיים. ב. אכסון מלונאי, מגורי סטודנטים, דיור מיוחד. ג. מסחר קמעונאי ושירותים אישיים, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה. ד. שירותים פיננסיים. ה. מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר, חדרי שנאים וכל שימוש בזיקה לבית החולים. ו. מבני ציבור. ז. גגות ירוקים, גגות סולריים. ח. במפלס התת קרקע: שטחים עיקריים, חניונים, דרכי גישה ומעברים בתת הקרקע לרכב ולהולכי רגל.</p> | 4.3.1 |
| <p>הוראות</p> | 4.3.2 |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>זכויות בניה:</p> <p>1. תאי השטח 400, 401 בייעוד 'מסחר ותעסוקה' הינם מתחמים מספר 1, ו-2 המוגדרים בתכנית זו כ"מתחמי בינוי חובה" המחייבים הכנתה של תכנית בסמכות מקומית. 2. שטחי בניה כוללים:</p> <p>2.1 מעל פני הקרקע: זכויות הבניה יוגדרו בתכנית מפורטת, תכסית עד 60%, והגובה המירבי יהיה עד 40 קומות. 2.2 מת חת לפני הקרקע: בתא שטח מספר 400: בהתאם לצרכי בית החולים ועד תכסית של 85% בהתאם לתמ"א 34 ב' 4. בתא שטח 401 עד 40% לשטחים עיקריים במפלס 1-. 3. הקצאת שטח ציבורי מבונה: המיקום וסך שטחי הציבור יקבעו בתכנית מפורטת ולא פחות מ-2000 מ"ר.</p> <p>הוראות בינוי:</p> <p>1. תוכן תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי באישור אדריכל העיר כמפורט בסעיף 6.16 2. תותר בנייתו של בניין או בניינים רב תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים, שהינם בין השימושים המותרים ובתנאי שינקטו אמצעים למניעת מטרדים בין השימושים. 3. גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ-6 מ', ניתן להקים בקומת הקרקע יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות מבלי שיחשב כתוספת קומה. 4. גודל מגרש מנמלי לא יפחת מ-2 דונם.</p> <p>הוראות להכנת תכניות מפורטות יהיו בהתאם לפרק I בנספח "מתחמי תכנון- נספח הוראות למתחמי תכנון" המהווה חלק מתקנון זה.</p> | |
| <p>מבנים ומוסדות ציבור</p> | 4.4 |
| <p>שימושים</p> | 4.4.1 |
| <p>על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה לרבות:</p> <p>מבנים לצרכי חינוך, מבנים לצרכי דת, מבנים לצרכי תרבות, מוסדות קהילתיים, רווחה, מוסדות בריאות, שטחי חניה, מתקני תשתיות, משרדים, מרכזי הדרכה, דיור להשכרה, שירותים ציבוריים (בתי שימוש), מתקנים טכניים, מוסדות חינוך וציבור פרטיים, מסחר, גגות ירוקים, גגות סולריים ושימושים ע"פ תכניות מאושרות ומבנים ציבוריים נוספים באישורה של הועדה המקומית.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

| מבנים ומוסדות ציבור | 4.4 |
|--|-------|
| | 4.4.2 |
| <p>הוראות</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה המבנה במגרשים הציבוריים יהיה מס' הקומות המאושר + 2 קומות.</p> | א |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>1. שטחים ציבוריים שיופרשו לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או יופרשו במסגרת הוראות תכנית איחוד וחלוקה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.</p> <p>2. זכויות הבנייה המירביות במוסדות ציבור עירוניים יהיו עד 400% משטח המגרש באם הוועדה המקומית שוכנעה כי הדבר דרוש למתן מענה לצרכי הציבור במרקם הסובב. בנוסף, למרתפי החניה ניתן יהיה לממש זכויות אלו מעל ומתחת לפני הקרקע.</p> <p>3. ניתן להוסיף שימושים שאינם לצורכי ציבור בהיקף שלא יעלה על 20% מסך השטח הכולל המותר לבנייה למבני ציבור במגרש. הוספת השימושים יהיו מותנים במימוש יחסי של שטח למבני ציבור במגרש ובתנאי שהשימוש אינו מטיל מגבלות.</p> <p>4. אין לשנות ייעוד של שטח המיועד למוסדות ומבני ציבור. שינוי הייעוד יתאפשר רק במידה ובתכנית המפורטת המשנה את ייעוד הקרקע, מוצע מיקום חלופי למבנה הציבור. למעט בתא שטח 6011 בו ניתן לקדם תכנית מפורטת לשינוי יעוד משטח למוסדות ומבני ציבור למגורים.</p> <p>5. ניתן להקים מספר מבנים בחלקה.</p> <p>6. מצללה וסככה:</p> <p>א. תותר הקמת מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה שיהיו בתוקף לעת ביצוען.</p> <p>ב. החומרים של המצללות יהיו באישור מהנדס העיר.</p> <p>7. במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר, לא יותר שימוש לבית קפה או מסעדה.</p> <p>8. ניתן להתיר שימוש בגגות מוסדות הציבור לחצרות ושטחים פתוחים.</p> | ב |
| <p>קווי בנין</p> <p>קוי בניין על קרקעים יהיו:</p> <p>1. קדמי - 0 מ' לחזית הרחוב.</p> <p>2. צדדי ואחורי - 3 מ'.</p> <p>במקרים בהם המגרש הגובל הוא ביעוד שב"צ, שצ"פ, שביל או דרך - 0 מ'.</p> <p>המרחק המינימלי בין המבנה הציבורי וקו הבניין במגרש למגורים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>3. קווי בניין לסככות ומצללות יהיו עד גבול מגרש.</p> | ג |
| <p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>הוספת שימושים שאינם לצורכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים במגרשים המיועדים למבני ציבור, שהם בבעלות עיריית חולון או מקרקעי ישראל בכפוף למפורט להלן:</p> <p>1. הוראות לתוספת שימושים:</p> <p>א. הוספת שימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותקנות במימוש בניית מבני הציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור התכנית.</p> <p>ב. הוספת שימושים במסגרת השטח הכולל המותר לבניה למבני ציבור במגרש או הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 20% מסך השטח</p> | ד |

| | |
|---|---------------------|
| <p>4.4 מבנים ומוסדות ציבור</p> | <p>4.4</p> |
| <p>הכולל המותר לבניה למבני הציבור במגרש.</p> <p>ג. לא ניתן יהיה לממש בניה או תוספת שימושים כאמור בשטח העולה על 20% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התוכנית לפי פסקה זו.</p> <p>ד. סך השטחים עבור שימושים נוספים לא יעלה על 20% או הקבוע בתוכנית זו ויכלול את סך השטחים לשימושים נילווים מתוכניות מאושרות .</p> <p>2. תוספת אחוזי בניה לשימושים הנוספים תהיה בהתאם לגודל המגרש כדלהלן:</p> <p>א. מגרש עד 500 מ"ר - 15% תוספת זכויות.</p> <p>ב. מגרש מעל 501 מ"ר - 20% תוספת זכויות.</p> <p>ג. במגרשים עד 500 מ"ר לא יותר שימוש לבית קפה או מסעדה.</p> | |
| <p>4.5 דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p> | <p>4.5</p> |
| <p>4.5.1 שימושים</p> | <p>4.5.1</p> |
| <p>השימושים המותרים יהיו כמפורט בתכניות התקפות.</p> | |
| <p>4.5.2 הוראות</p> | <p>4.5.2</p> |
| <p>אדריכלות</p> <p>ההוראות יהיו כמפורט בתכניות התקפות.</p> | <p>א</p> |
| <p>4.6 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p> | <p>4.6</p> |
| <p>4.6.1 שימושים</p> | <p>4.6.1</p> |
| <p>א. על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה לרבות: מבנים לצרכי חינוך, מבנים לצרכי דת, מבנים לצרכי תרבות, רווחה, מוסדות קהילתיים, מוסדות בריאות, שטחי חניה, מתקני תשתיות, משרדי הדרכה, דיור להשכרה, שרותים ציבוריים (בתי שימוש), מתקנים טכניים ומסחר.</p> <p>ב. גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, מגרשים ומתקני ספורט, פנאי ונופש, שטח לקליטת עצים בוגרים שהועתקו, ריהוט גן כגון: מצללות לבאי השצ"פ, ספסלים, פחי אשפה, מתקני משחק, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדומה.</p> <p>ג. מבנים הנדרשים לתפעול השצ"פ, מחסן כלים, בתי קפה, ביתנים לשמירה, שירותים ציבוריים וכדומה.</p> <p>ד. מעבר תשתיות תת קרקעי.</p> | |
| <p>4.6.2 הוראות</p> | <p>4.6.2</p> |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי למוסדות ציבור:</p> <p>1. שטחים ציבוריים שיופרשו לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ו/או יופרשו במסגרת הוראות תכנית איחוד וחלוקה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.</p> <p>2. ניתן להוציא היתרים בשטחים הציבוריים מתוקף תכנית זו. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח סביבתי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>3. זכויות הבנייה המירביות בשטח לבנייני ציבור יהיו עד 400% משטח המגרש.</p> <p>4. היקף זכויות הבניה להקמת בית קפה/מזנון: השטח הכולל המותר לבניה בפארק רובעי לא יעלה על 250 מ"ר ובגן שכונתי לא יעלה על 150 מ"ר (בגן שכונתי ששטחו אינו קטן מ-3 דונם).</p> <p>שטחי הבניה למתקני התשתית לא יעלו על 5%.</p> | <p>א</p> |





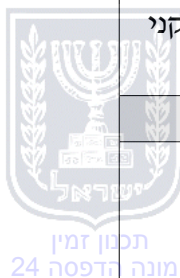
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 4.6 |
|--|-----|
| <p>5. הועדה המקומית רשאית להוסיף שימושים שאינם לצורכי ציבור בהיקף שלא יעלה על 20% מסך השטח הכולל המותר לבנייה למבני ציבור במגרש. הוספת השימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותנים במימוש יחסי של שטח למבני ציבור במגרש ובתנאי השימוש אינו מטיל מגבלות.</p> <p>6. תכנית הפיתוח תגדיר בתא שטח 5,100, שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ-7.5 דונם.</p> <p>7. שינוי ייעוד של שטח המיועד למוסדות ומבני ציבור אסור אלא אם בתכנית המפורטת המשנה את ייעוד הקרקע מוצע מיקום חלופי למבנה הציבור.</p> <p>8. מספר הקומות במוסדות ציבור עירוניים ייקבע בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>הוראות פיתוח לשטחים הפתוחים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מדרג השטחים הפתוחים, אופיים ופיתוחם יהיו בהתאם לנספח הנופי. 2. הקמת מבני העזר, מתקני תשתית, מבנים הנדסיים ושירותים ציבוריים בשטחים הפתוחים. תתאפשר בתנאי שילובם בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה וישולבו בפיתוח לשיעור רצון מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. זכויות הבניה לשימושים אלו לא יעלו על 5% משטח המגרש. 3. לא תותר הקמה של תחנות שנאים בשצ"פים. 4. במקרה של בניה בתת הקרקע של השטחים הפתוחים יהיה הפיתוח במפלס הסובב ללא הגבהות וקירות. לפחות ב-70% משטח זה יפותח בית גידול מתאים לעצים בוגרים. 5. עבודות פיתוח השטחים הפתוחים יכללו התווית שבילים להולכי רגל, ורוכבי אופניים, רחבות וריהוט גן כגון: ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, פרגולות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדו'. 6. מערכת התאורה בשטחים הפתוחים תהיה בעלת חזון וצביון אחידים ותאושר ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך מטעמו. 7. יותקנו מערכות תת קרקעיות מחלחלות, לצרכי השהייה והחדרת מי גשם. 8. שירותים ציבוריים- יותקנו בצמוד למתקן תשתית / בית קפה / מחסן ככל שיתאפשר. 9. תכנון השטחים הפתוחים יעשה תוך שמירת ערכי טבע ונוף, ממצאים ארכאולוגיים, אתרים היסטוריים ואתרים לשימור. | |

| שטח ציבורי פתוח | 4.7 |
|--|-----|
| <p>שימושים</p> <p>4.7.1</p> <p>א. גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מגרשים ומתקני ספורט, פנאי ונופש, שטח לקליטת עצים בוגרים שהועתקו, ריהוט גן כגון: מצללות, ספסלים, פחי אשפה, מתקני משחק, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדומה.</p> <p>ב. מבנים הנדרשים לתפעול השצ"פ, מחסן כלים, בית קפה, ביתנים לשמירה, שרותים ציבוריים וכדומה.</p> <p>ג. מעבר תשתיות תת קרקעי.</p> | |
| <p>הוראות</p> <p>4.7.2</p> | |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מדרג השטחים הפתוחים, אופיים ופיתוחם יהיו בהתאם להגדרות ולהנחיות הפיתוח המפורטים בנספח הבינוי ובנספח הנופי. 2. תנאי לביצוע שצ"פ יהיה אישור תכנית פיתוח סביבתי ועיצוב אדריכלי לאישור אגף גנים ונוף. 3. ניתן יהיה להקים מבני עזר, מתקני תשתית, מבנים הנדסיים ושירותים ציבוריים בשטחים | |

| | |
|---------------------|---|
| <p>4.7</p> | <p>שטח ציבורי פתוח</p> |
| | <p>הפתוחים. המבנים יוסתרו בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה וישולבו בפיתוח ככל הניתן ולשביעות רצון מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. זכויות הבניה לשימושים אלו לא יעלו על 5% משטח השצ"פ.</p> <p>4. היקף זכויות הבניה להקמת בית קפה/מזנון: השטח הכולל המותר לבניה בפארק רובעי לא יעלה על 250 מ"ר ובגן שכונתי לא יעלה על 150 מ"ר (בגן שכונתי ששטחו אינו קטן מ-3 דונם). שטחי הבניה למתקני התשתית לא יעלו על 5% משטח השצ"פ.</p> <p>5. שירותים ציבוריים- יותקנו בצמוד למתקן תשתית/ בית קפה/ מחסן, ככל שיתאפשר.</p> <p>6. לא תותר הקמה של תחנות שנאים בשצ"פים.</p> <p>7. במקרה של בניה בתת הקרקע יהיה הפיתוח במפלס הסובב ללא הגבהות וקירות. לפחות ב-70% משטח זה יפותח בית גידול מתאים לעצים בוגרים לאישור אגף גנים ונוף.</p> <p>8. עבודות פיתוח השטחים הפתוחים יכללו התווית שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, רחבותריהוט גן כגון: ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, פרגולות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדו'. 9. מערכת התאורה בשטחים הפתוחים תהיה בעלת חזון וצביון אחידים ותאושר ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך מטעמו. 10. יותקנו מערכות תת קרקעיות מחלחלות, לצרכי איגום תת קרקעי של מי גשם. 11. תכנון השטחים הפתוחים ייעשה תוך שמירת ערכי טבע ונוף, ממצאים ארכיאולוגיים, אתרים היסטוריים ואתרים לשימור.</p> |
| <p>4.8</p> | <p>שביל</p> |
| <p>4.8.1</p> | <p>שימושים</p> |
| | <p>א. מעבר להולכי רגל ו/או לאופנים. מרחבי שהייה ומנוחה לרווחת הולכי הרגל. ב. גינון ונטיעות, ריהוט גן כגון: מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדומה. ג. תשתיות תת קרקעיות, מתקנים הנדסיים ומבני עזר.</p> |
| <p>4.8.2</p> | <p>הוראות</p> |
| <p>א</p> | <p>הוראות בניו</p> <p>1. השביל יעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל/ רוכבי אופניים ולצרכיהם. 2. תכנון מפורט של השביל יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב לדרך ולשטחים הגובלים, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת השביל, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. 3. מתקנים הנדסיים ומבני עזר ישולבו בטופוגרפיה.</p> |
| <p>4.9</p> | <p>דרך מוצעת</p> |
| <p>4.9.1</p> | <p>שימושים</p> <p>א. דרך לפי הגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. ב. מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכיו"ב. ג. יותרו מעל פני הקרקע: פרגולות ואמצעי הצללה, נקודות מיחזור. ד. מתחת למפלס הדרך: חניונים ציבוריים וחניונים פרטיים בהסכם עם העירייה, מבנים ומתקני תחזוקה ותשתיות, מנהרות תשתית, מרחבים מוגנים, מעבר להולכי רגל, רוכבי אופנים וכלי רכב.</p> |



| | |
|---------------|--|
| 4.9 | דרך מוצעת |
| | * מבנה המסומן בזכות דרך מוצעת, ייהרס בטרם ביצוע העבודות לסלילת הדרך. |
| 4.9.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | <p>1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב לדרך ולשטחים הגובלים, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב.</p> <p>3. ביצוע הכביש יעשה בד בבד עם פיתוח שבילי האופנים, הנוף וכל המרכיבים הכלולים בזכות הדרך.</p> |
| 4.10 | דרך מאושרת |
| 4.10.1 | שימושים |
| | <p>א. דרך לפי הגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>ב. מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכיו"ב.</p> <p>ג. יותרו מעל פני הקרקע: פרגולות ואמצעי הצללה, נקודות מיחזור.</p> <p>ד. מתחת למפלס הדרך: חניונים ציבוריים וחניונים פרטיים בהסכם עם העירייה, מבנים ומתקני תחזוקה, תשתיות, מרחבים מוגנים, מעבר להולכי רגל, רוכבי אופנים וכלי רכב.</p> |
| 4.10.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | <p>1. הדרך תעוצב תוך התייחסות לממשק בין המערכת המוטורית והולכי רגל, לרבות שילוב המיטבי עם מערכת התחבורה הציבורית.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב לדרך ולשטחים הגובלים, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב.</p> <p>3. ביצוע הכביש יעשה בד בבד עם פיתוח שבילי האופניים, הנוף וכל המרכיבים הכלולים בזכות הדרך.</p> |
| 4.11 | דרך משולבת |
| 4.11.1 | שימושים |
| | השימושים המותרים יהיו כמפורט בתכניות התקפות. |
| 4.11.2 | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תחולת התכנית:</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות להתחדשות עירונית בתחום שכונת תל גיבורים, בהתאם להוראות סעיף 64ב' - תיקון 109 (תשע"ו-2016) לחוק התכנון והבניה. התכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64ב', והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.</p> <p>2. על תכנית זו יחול כל האמור בהוראות תמ"א 38 כולל השינויים לה למעט סעיפים 11, 12, 13, 14א, 14ב והשינויים העתידיים להם.</p> <p>3. בנוסף יחול גם כל האמור בנספח מספר 2 של תמ"א 38 - נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה.</p> <p>4. התכנית תחול על כל מבני המגורים הקיימים, לרבות מבני מגורים משולבים במסחר, שחלות עליהם הוראות תמ"א 38 אשר הוצא היתר לבנייתם קודם לתאריך 1.1.80.</p> <p>5. התכנית מגדירה את הזכויות המירביות שניתן לממש.</p> <p>6. על תכנית זו יחולו הוראות הנחיות מרחביות - תמ"א 38 של עיריית חולון על עידכוניהן.</p> <p>7. בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך ההנחיות המרחביות לבין תכנית זו תיגברנה הוראות תכנית זו.</p> <p>8. תכנית זו תחול גם על מבני מגורים ששטחם קטן מ-400 מ"ר וגובהם פחות מ-3 קומות, במסלול הריסה ובניה בלבד.</p> <p>9. תכנית זו תחול על בניינים שלמים לרבות בניינים הבנויים על יותר מחלקה אחת. לא יותר חיזוק או הריסה ובניה מחדש על חלק ממבנה הבנוי בקיר משותף.</p> <p>10. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מפורטות מאושרות.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 גמישות לתכנית</p> <p>הוועדה המקומית רשאית להוסיף, להקל או להתנות בנושאים הבאים:</p> <p>1. שינוי קווי בנין עיליים ותת-קרקעיים ושינוי בנסיגות למגרשים אי רגולריים ומגרשים מיוחדים ויוצאי דופן.</p> <p>2. להוסיף תנאים מיוחדים לגבי שימור מבנה, עצים, אלמנטים מיוחדים וכדומה, גם אם המגרש אינו נכלל בתכנית השימור העירונית מסיבות שירשמו.</p> <p>3. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 סטיה ניכרת</p> <p>1. שינויים בקווי הבניין ומספר הקומות על פי הוראות תכנית זו. כל סטיה ממעטפת זו יחשב לסטיה ניכרת למעט במגרשים שצורתם אי רגולרית או שמידותיהם קטנות ביותר. במקרים אלו רשאית הוועדה המקומית להפחית עד 10% במרווחים הצדדיים והעורפיים.</p> <p>2. סל הזכויות מגדיר את מקסימום זכויות הבניה שניתן לאשר על פי תכנית זו. כל תוספת זכויות תחשב סטיה ניכרת. אם לא ניתן לממש את סל הזכויות במסגרת מגבלות המעטפת, יופחת סל הזכויות בהתאם.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 דרכים וחניות</p> <p>1. תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית המתחם. לרבות הרחבתן והסדרי התנועה.</p> | <p>6.4</p> |



| 6.4 | דרכים וחניות |
|-----|--|
| | <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתוספת בניה או הקמת מבנה חדש, עפ"י האמור בתכנית זו, יהא הצגת פתרון חניה בנספח תנועה הערוך ע"י יועץ/מהנדס תנועה מוסמך בלבד ואישורו ע"י אגף התנועה בעיריית חולון.</p> <p>3. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>4. בבניינים לחיזוק ותוספת בניה יתווספו חניות ליחידות הדיור החדשות, תוך שמירה על מספר החניות הקיימות והמאושרות עפ"י היתר או עפ"י תשריט בית משותף, הגדול מביניהם.</p> <p>5. בבניינים לחיזוק ותוספת קומות, פתרונות החניה יינתנו בתחום המגרש עפ"י ההוראות המפורטות להלן:</p> <p>א. פתרון החניה והכניסה יהיה על פי הוראות הנחיות מרחביות של עיריית חולון.</p> <p>ב. לא תותר חניה בחזית הקדמית של הבניין.</p> <p>6. במבנים להריסה ובניה מחדש כל מקומות החניה יהיו בחניון תת קרקעי בתחום המגרש עפ"י ההוראות המפורטות להלן:</p> <p>א. מרתף החניה יהיה בתכסית של עד 85% משטח המגרש.</p> <p>ב. קווי הבניין התת-קרקעיים יהיו כלהלן: קו בנין קידמי 2 מ', קו בנין אחורי 1 מ'. על אף האמור לעיל רשאית הוועדה המקומית להתיר הקלה בקו הבנין האחורי בלבד ובתנאי שהוכח כי לא ניתן לתכנן את החניון בתחום קווי הבנין. סטייה מקו בנין קדמי תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג. פתרון החניה והכניסה למרתף, יהיו על פי הוראות הנחיות מרחביות של עיריית חולון.</p> <p>ד. ברחובות הראשיים (הלוחמים, המעפילים, הבנים, הטייסים, חזית חמש והמצודה), הכניסה לחניון תהא ככל הניתן מרחובות צדדיים ואחוריים עפ"י הנחיות אגף התנועה של עיריית חולון.</p> <p>7. על אף האמור בסעיפים 1-6 לעיל רשאית הוועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה הנדרשים לפי תכנית זו, כולם או מקצתם משיקולי תכנון, סביבה או תחבורה ולחייב מבקש היתר בניה להשתתף בהתקנתם של אותם מקומות חניה במקומות שיוקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 (ע"י קרן חניה או מנגנון אחר).</p> |



| 6.5 | חיזוק מבנים, תמא/ 38 |
|-----|---|
| | <p>1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p> |

| 6.6 | עתיקות |
|-----|---|
| | <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> |

| שימור | 6.7 |
|-------|--|
| | <p>1. הוראות תכנית מספר ח/528 / 1 על תיקוניה חלות בתכנית זו.</p> <p>2. לא תותר הריסת בנין לשימור המסומן בתשריט.</p> <p>3. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>4. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>5. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייה המשכית של חריגה וזאת בכפוף להודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, תוך מתן האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, וההוכחה כי אין בכך משום פגיעה בהם.</p> <p>6. הועדה המקומית רשאית להוסיף תנאים מיוחדים לגבי שימור מבנה, עצים, אלמנטים מיוחדים וכדומה, גם אם המגרש אינו נכלל בתכנית השימור העירונית מסיבות שירשמו.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

| חשמל | 6.8 |
|------|--|
| | <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון הרשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני.</p> <p>2. אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מהכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות חברת החשמל.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

| ניהול מי נגר | 6.9 |
|--------------|--|
| | <p>1. תכנית מפורטת המציעה תוספת בינוי של למעלה מ-100 יח"ד ו/או 50,000 מ"ר עיקרי מעל המותר בתכנית שבתוקף, תכלול נספח ניהול נגר וניקוז לצורך הצגת פתרונות כמותיים לנגר הצפוי. הנספח יערך לאירועי שיא בתדירות של 50:1 שנים (2%) לפחות ויפורט בהתאם להנחיות בתכניות הארציות. רשאי מוסד תכנון לדרוש הכנת נספח גם בתכניות בהיקף קטן מהאמור לעיל במקרים בהם התכנית מצטרפת לתכנית סמוכה ויחד משלימות שטחי בינוי כמצוין, או תכנית המציעה בניינים בני 20 קומות ומעלה (ולא פחות מ-50 מטר), או לנוכח אופי הסביבה ומיקומה.</p> <p>2. השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/החדרה/ויסות של מי הנגר בתאום עם מתכנני הנוף, הניקוז והכבישים.</p> <p>3. בשטחים ציבוריים ישולבו אמצעים להשתיית מי נגר.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

| | |
|---|--------------------|
| <p>6.10 מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> | <p>6.10</p> |
| <p>בתכניות הכוללות חפירה תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> | |
| <p>6.11 תוכנית הסדרת שטח סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> | <p>6.11</p> |
| <p>1. השטח המסומן בתכנית כ"הנחיות מיוחדות ב", מיועד לתכנון עתידי. 2. ייעוד השטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות ב", ישונה מ"מבנים ומוסדות ציבור" ל"מגורים", על אף האמור בסעיף 4.3 (4). 3. גודל ומיקום התחום המסומן המיועד ל"הנחיות מיוחדות ב" בתכנית זו אינו מחייב. תיתכן סטייה ו/או שינוי מיקום וגודל התחום המסומן ובלבד שיעודו, כפי שנקבע בתכנית זו, ישמר. 4. במסגרת תכנית מפורטת, ידויק גודל השטח ומיקומו מבלי שדבר זה ייחשב כשינוי לתכנית זו. 5. הוראות להכנת תכניות מפורטות בהתאם לפרק I ב"מתחמי תכנון- נספח הוראות למתחמי תכנון".</p> | |
| <p>6.12 היטל השבחה</p> | <p>6.12</p> |
| <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יינתן היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות בהתאם להוראות החוק.</p> | |
| <p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p> | <p>6.13</p> |
| <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ו/או יופרשו במסגרת הוראות תכנית איחוד וחלוקה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p> | |
| <p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.14</p> |
| <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה/היתר הריסה יהיה על פי תשריט מצב מוצע. 2. תנאי להוצאת היתר למבנה במסלול חיזוק יהיה ע"פ ההפקעות המסומנות בתשריט מצב מוצע ועד למבנה הבנוי בהיתר כחוק. 3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בבינוי סביב הרחובות הראשיים (הלוחמים, המעפילים, הבנים, הטייסים, חזית חמש והמצודה) ולמבנים מעל 9 קומות יהא הגשת נספח עיצוב אדריכלי בקנ"מ 1: 250 ואישורו ע"י מהנדס העיר. הנספח יכלול את הנושאים הבאים: א. העמדת המבנים, 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 הפיתוח, גובה מבנים, נסיגות, חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל גובה קומת מסחר וקומה ציבורית) ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי רגל, התייחסות למרפסות, מצללות, חומרי גמר וכד', פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואורור. ב. נספח נוף ערוך ע"י אדריכל נוף הכולל תכנון פיתוח נוף, בתי גידול, נטיעות ועצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, פיתוח זיקות הנאה, פתרון החדרת והשהיית נגר עילי, רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים וחניית רכב דו גלגלי. ג. התייחסות לחזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות. גובה הקומות הטכניות יקבע על פי חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת נספח העיצוב האדריכלי. ד. נספח תנועה לרבות הסדרי תנועה לאישור הגורמים המוסמכים.</p> | |

- ה. נספח תשתיות הכולל התייחסות לנושאי מים, ביוב, תיעול, חשמל ותקשורת וכו'.
- ו. המתקנים הטכניים ימוקמו על הגגות ויוסותרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.
- ז. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה, הצללה, נוחות טרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, אקוסטיקה וכו' ע"פ דרישות מהנדס העיר ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים.
4. תנאי לפתיחת בקשה להיתר במתחמי "עידוד פינוי בינוי" (במידה ולא מקודמת תכנית מפורטת) יהיה הגשת נספח תנועה הכולל: התייחסות לחלקות הגובלות בבקשה, סימון כניסות לחניה וסימון זיקות הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל. זיקות הנאה יסומנו בהיתר וירשמו כחוק.
5. בבניינים הכוללים חזית מסחרית/ מבני מסחר:
- א. הגשת תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותוכן ע"י בעלי הזכויות במקרקעין למבני שלם / למגרש, לפי העניין.
- ב. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר העמדה, כניסה למסחר, לדיריים ולאזורי השרות, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים, השתלבות עם הסביבה הגובלת בקנה מידה מתאים וכו'. כולל שלביות ביצוע המבנים.
- ג. הנחיות בדבר קולונדה, שילוט, עיצוב חלונות ראוה, סגירות חורף, הסתרת מתקני מיזוג אויר, וכד' יפורטו בהנחיות המרחביות.
6. הוצאת היתר בניה על פי תכנית זו או על פי תכנית מפורטת שאושרה מכוחה של תכנית זו, יכלול את הדברים הבאים, מקצתם או כולם בהתאם לדרישת הרשות הסביבתית המוסמכת:
- א. כל בניה חדשה למגורים או מבני ציבור במרחק של עד 150 מ' מציר כביש מספר 20, דורשת בדיקה סביבתית להיבטי זיהום אויר ורעש מתחבורה.
- ב. היתר בניה הכולל הקמת חניון יכלול הוראות למניעת זיהום אויר.
- ג. אמצעים למניעת חדירת גזי קרקע.
- ד. אמצעים לצמצום מטרדי אבק, רעש ורעידות.
- ה. אמצעים שיבטיחו פינוי פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מוסדר ומחזורי, בין היתר באמצעות הטלת חובה להגשת תחשיב של כמות הפסולת ועודפי העפר שתעמוד לפינוי מאתר הבנייה, הנחיות להובלתם ואתר לשפיכתם בתחום מרחב התכנון המקומי.
- ה. אמצעים למניעת רעש ממערכות אלקטרו-מכניות בבניין.
- ו. אמצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום, לרבות ממכלי דלק קבועים וזמניים, מצוברים, מצנרות ובכפוף להוראות והנחיות בתקנות או בתקנים ישראלים.
- ז. מיקומם של מזגנים, חדרי הסקה, מכלי דלק ושנאים, ייקבע באופן שימזער ככל האפשר את השפעתם הסביבתית ומבחינת רעש, ריחות, קרינה וכו'.
7. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח הכוללים שימושים מעורבים יהיה:
- א. קביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית בחולון.
- ב. תכנון והצגת אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל לרבות מטרדי ריח.
- ג. מתן פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שומנים.
- ד. פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת ואחסנת זמנית בנפרד משטחי המגורים/המשרדים / ציבור.
8. תנאי למתן היתר בנייה במתחמים מספר 1,2,5,21,32,6001 יהיה תכנון מפורט של מערך הדרכים החדשות במקום.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת התחייבות ע"י היזם להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת, מתואמת ומאושרת ע"י היועץ המשפטי של העירייה והמנהלת להתחדשות עירונית. תנאי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

| |
|---|
| 6.14 תנאים למתן היתרי בניה |
| לאכלוס המבנה יהא הגשת הסכם התקשרות לעירייה. |

| |
|--|
| 6.15 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה |
| <p>1. במתחמי פינוי בינוי חובה יותר ממ"ד וחיזוק בלבד על פי הוראות תמא 38 ללא תוספת זכויות.</p> <p>2. הבניינים הבנויים בהתאם להיתרי בניה כדין וכלולים ב"מתחמי פינוי בינוי חובה", יעמדו על כנם עד להכנת תוכנית מפורטת והוצאת היתר בניה, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> |

| |
|---|
| 6.16 הוצאות הכנת תוכנית |
| <p>1. בהתאם לחוק התכנון והבנייה, סעיף 69 (12), רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות עריכת תכנית לרבות, הוצאות עריכתה וביצועה.</p> <p>2. התשלום יבוצע בעת הוצאת היתר הבניה.</p> |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---------------------------------|---|
| 1 | מתן היתר בניה ל-2,000 יח"ד | לפחות 600 יח"ד תוספתיות ל"מתחמי פינוי בינוי חובה". |
| 2 | מתן היתר בניה מעבר ל-2,000 יח"ד | <p>1. פיתוח שטחי הציבור במלואם.</p> <p>2. עריכת בחינה פרוגרמטית לשטחי הציבור בתחום השכונה.</p> <p>3. עריכת בחינה תנועתית.</p> <p>המסקנות יוגשו לוועדה המקומית ויאושרו על ידה.</p> |

7.2 מימוש התכנית

| |
|--|
| <p>1. תוקף התכנית ל-10 שנים מיום אישורה.</p> <p>2. לקראת תום 10 שנים, רשאית הוועדה המקומית להאריך את תוקף התכנית (או חלקים ממנה) לתקופה של 5 שנים נוספות, בכפוף להגשת דו"ח מימוש. הדו"ח יכלול פירוט מספר היתרי הבניה שאושרו, מספר המבנים שחוזקו ומספר יחידות הדיור שנוספו מכח תכנית זו, ויהווה את הבסיס להחלטת הוועדה. ניתן להאריך את תוקף התכנית בשנה נוספת באופן אוטומטי, לצורך בדיקת דו"ח המימוש.</p> <p>3. מעקב ובקרה:</p> <p>א. אחת לשנה תבחן הוועדה המקומית את נתוני מימוש התכנית, באמצעות נספח מעקב אשר יונפק לעת אישורה של התכנית.</p> <p>ב. עפ"י נתוני מס' יחידות הדיור המצטבר יגזרו התנאים הנדרשים להמשך פיתוח תשתיות בשנים העוקבות. הוועדה המקומית תבחן את תוספת הבניה מול יכולת העמידה של התשתיות ומוסדות הציבור וכן, את התאמת מערכת התשתיות לרבות תנועה, חניה, ביוב, מים, חשמל, ניקוז, ואת התאמת מערך מוסדות הציבור והיקף</p> |
|--|

השטחים הציבוריים בתחום השכונה, לתוספת בניה כאמור, לרבות הגשת סקר חברתי שיבחן את מגמות השינוי בהרכב הדמוגרפי והחברתי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



"מתחמי תכנון" - נספח הוראות למתחמי תכנון

הוראות אלה מצטרפות להוראות התכנית.

מבוא:

התכנית מגדירה "מתחמי התחדשות" ב- 4 מסלולים אפשריים במטרה לאפשר התחדשות עירונית בשכונת תל גיבורים, ע"פ המפורט להלן:



א. "מתחמי פינוי בינוי חובה" - במתחמי פינוי בינוי חובה, כמסומן בנספח הבינוי, קיים צורך מהותי לביצוע הפקעות לצרכי ציבור לטובת שצ"פים ו/או שב"צים ו/או דרך חדשה. לשם כך יש להכין תכנית מפורטת לפינוי בינוי בסמכות מקומית מתוקף תכנית זו. תכנית זו קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מפורטות. פירוט החלוקה למגרשים, ההפקעות, קווי הבניין, מספר יח"ד ושטחי הבניה ייקבע לעת הכנת התכנית המפורטת לכל מתחם. עד לאישור תכנית מפורטת למתחם יותר רק חיזוק מבנים/הריסתם/בניית ממ"ד ללא תוספת זכויות בניה.



ב. "מתחמי עידוד פינוי בינוי" - במתחמי עידוד פינוי בינוי, כמסומן בנספח הבינוי, התכנית מאפשרת הכנת תכנית מפורטת לפינוי בינוי, במטרה לאפשר התחדשות עירונית בד בבד עם הגדלת היצע השטחים הציבוריים בשכונה (שצ"פים, שב"צים, הרחבת דרכים). לשם כך יש להכין תכנית מפורטת לפינוי בינוי בסמכות מקומית מתוקף תכנית זו. תכנית זו קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מפורטות. פירוט החלוקה למגרשים, ההפקעות, קווי הבניין, מספר יח"ד ושטחי הבניה ייקבע לעת הכנת התכנית המפורטת לכל מתחם. ככל שלא תוכן תכנית מפורטת לפינוי בינוי למתחם, תכנית זו מאפשרת הוצאת היתרי בניה כ"מתחם תמ"א 38 מורחבת", בהתאם למפורט בסעיף ג' להלן, ובכפוף להפקעות המסומנות בתשריט מצב מוצע. לחילופין, יותר חיזוק מבנים או הריסה ובניה מחדש בהתאם להוראות תמ"א 38.

ג. "מתחמי תמ"א 38 מורחבת" - במתחמי תמ"א 38 מורחבת, כמסומן בנספח הבינוי, זוהה צורך לעודד מימוש התחדשות עירונית, אולם בשל קושי לשימות של תכנית פינוי בינוי, מוצעת הרחבה של זכויות תמ"א 38. התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה עם זכויות בניה מורחבות מכוח תכנית זו, ע"י פירוט תמ"א 38 (בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38) במסלול הריסה ובניה מחדש. ככל שיווצרו תנאים מתאימים להכנת תכנית פינוי בינוי, היא תקודם ותאושר בסמכות הועדה המחוזית.



ד. בשאר השכונה התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה במסגרת תמ"א 38 על עדכונה.

התכנית מגדירה את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בקביעת סדר העדיפויות למימושו של המתחמים השונים מתוך המאגר הכללי ע"פ איכות התועלת הציבורית הצפויה ממימושו של כל מתחם.




תוכן עניינים:




עמוד 37


חלק I הוראות להכנת תכניות מפורטות


הוראות להכנת תכניות מפורטות ב"מתחמי פינוי בינוי חובה" ו"מתחמי עידוד פינוי בינוי"

סימונם בתשריט ייעודי קרקע:  "מתחמים לפינוי בינוי חובה" (הנחיות מיוחדות ב)

 "מתחמים לעידוד פינוי בינוי" (הנחיות מיוחדות)



סימונם בנספח הבינוי:  "מתחמים לפינוי בינוי חובה"

 "מתחמים לעידוד פינוי בינוי"

חלק II הוראות להוצאת היתרי בניה מכוח תמ"א 38 עמוד 47



הוראות להוצאת היתרי בניה מכוח תמ"א 38 במסלול "חיזוק ותוספת" ובמסלול "הריסה ובניה".

סימונים בתשריט ייעודי קרקע:  "מתחמי כלל השכונה"

 "מתחמי תמ"א 38 מורחבת"



סימונים בנספח הבינוי:  "מתחמי כלל השכונה"

 "מתחמי תמ"א 38 מורחבת"





חלק I - הוראות להכנת תכניות מפורטות לפינוי בינוי

הוראות אלה מצטרפות להוראות התכנית.

"מתחמים לפינוי בינוי חובה" (הנחיות מיוחדות ב)



סימונם בתשריט ייעודי הקרקע:

"מתחמים לעידוד פינוי בינוי" (הנחיות מיוחדות)



"מתחמים לפינוי בינוי חובה"



סימונים בנספח הבינוי:

"מתחמים לעידוד פינוי בינוי"



רשימת מתחמי פינוי בינוי חובה:

- 5- התותחנים החצב
- 21- מבצע סיני
- 22- גבעתי מערב
- 32- המעפילים מבצע סיני צפון
- 34- המעפילים רמב"ם מערב
- 35- המעפילים רמב"ם מזרח
- 36- המעפילים אלחריזי
- 37- המעפילים הראל

רשימת מתחמי עידוד פינוי בינוי:

- 13א, 13ב- התותחנים מזרח
- 14- התותחנים מערב
- 16- הבנים חזית חמש מזרח
- 17- חזית חמש פילדלפיה צפון
- 18- חזית חמש פילדלפיה דרום
- 19א, 19ב- חזית חמש פילדלפיה מערב
- 20- הח"ים
- 23- הטייסים
- 27- המעפילים גבעה 69
- 33- חסדאי
- 38- המעפילים הבנים
- 39- נחשון
- 40- יפו



א. הוראות כלליות:

1. תוכן תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה לכל אחד ממתחמי התכנון, המוגדרים "מתחמים לפינוי בינוי חובה" או "מתחמים לעידוד פינוי בינוי".

2. גבול התכנית יהא עפ"י גבול המתחם המסומן בתשריט ייעודי קרקע. על אף האמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית לשנות את גבול התכנית לעת הכנת תכנית מפורטת. ניתן יהיה לצרף חלקות צמודות למתחם או לגרוע חלקות בהתאם לשיקולים תכנוניים.

3. ניתן יהיה להגיש תכנית על חלק ממתחם ובתנאי שתוגש תכנית צל לכל המתחם ויוכח כי ניתן יהיה לתכנן על החלק הנותר מהמתחם ובלבד ישמרו שטחי ההקצאה כפי שהוגדרו בסעיף ג. הנחיות נוספות למתחמי התכנון שלהלן.

4. הרחובות והמרחב הציבורי יעוצבו באופן שיעודד תנועת הולכי רגל באמצעות הצללה, נגישות וכו'.

5. בתכניות מפורטות במתחמי תכנון הסמוכים לנתיבי איילון תיבחן בראיה כלל מתחמית, האפשרות לחיבורים לערים השכנות באמצעות קירוי נתיבי איילון.

6. חיבור רחובות לרחובות בערים השכנות לרבות באמצעות גשר/ מנהרה לא יהווה שינוי לתכנית זו.

7. ניתן יהיה להגיש תכנית מפורטת לפינוי בינוי גם למתחמים שלא סומנו בתכנית, בתנאים הבאים:

א. התכנית המפורטת תהא בסמכות ועדה מחוזית.

ב. שטח התכנית יהא 4 דונם לפחות.

ג. על היזם להוכיח כי הפרויקט בעל תועלת ציבורית משמעותית.

ד. התכנית תכלול פרוגרמה לצרכי ציבור שתיתן מענה לצרכים הציבוריים (קרקע/מבונה) הנדרשים בפרויקט ובסביבתו.

ה. מוסד התכנון יהא רשאי לחייב את היזם לצרף לפרויקט שטחים בעלי צפיפות נמוכה יותר על מנת להקטין צפיפויות ולאפשר הקצאת קרקע לצרכי ציבור.

ו. הוראות להכנת תכנית מפורטת בהתאם לאמור בסעיף ב. שלהלן.

ב. הוראות להכנת תכניות מפורטות:

1. במתחמים המסומנים "לפינוי בינוי חובה" תוגש תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית.

2. תכנית מפורטת תכלול ייעודי קרקע, שימושים, היקף שטחי הבניה (עיקרי ושרות), מספר יח"ד, העמדת הבניינים, קווי הבניין, גובה הבינוי, הסדרי תנועה וחניה, הפקעות וזיקות הנאה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתיות, גדרות, חומרי בניין וחומרי גמר.

3. תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי בקנה מידה שלא יפחת מ-1:500, אשר יכלול תכניות מפלסים, חתכים וחזיתות ופרט בין היתר, את התייחסות המבנים לטופוגרפיה, השתלבות הבנייה המוצעת במרקם הקיים, איכויות ארכיטקטוניות, פרטי בנין אופייניים, חומרי גמר, עיצוב חזית חמישית, גבהי בניה, פתרונות גישה וחניה ונושאים נוספים ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית.

4. תכנית מפורטת תכלול נספח נופי בו ישולבו בין היתר פרוט חומרי הגמר, הצמחייה, ההשקיה, פתרונות ניהול נגר עילי וניקוז, בהתאם להוראות והנחיות תכניות ארציות ותמ"מ 5 במטרה להקטין ספיקות שיא ולהעשיר את מי התהום.

5. לתכנית מפורטת הכוללת תוספת בנייה, יצורף נספח תנועה ותחבורה, בקנה מידה התואם את מסמכי התכנית או מפורט יותר, שיציג באופן גרפי ומילולי את מערכת הדרכים באזור, את עקרונות התנועה והחניה, גישה למגרשים המיועדים לבנייה, נפחי תנועה, פתרונות חניה בהתאם לתקן החניה שעל פי תכנית זו והתייחסות לתחבורה ציבורית ושבילי אופניים והולכי רגל ליצירת קישוריות מיטבית.



6. תכניות מפורטות הכוללות שבילי אופניים תכלולנה:
 א. הצגת חיבורים למוסדות חינוך, תרבות, תנועות נוער ולערים סמוכות.
 ב. הצגת שלביות ביצוע וקביעת תנאים לביצוע שבילי אופניים.
 ג. הצגת חיבור לתכניות מאושרות/ מקודמות במגרשים גובלים.
 לרבות התייחסות לשילוב חניות אופניים במגורים, במוסדות ציבור, תעסוקה, מרכזי תחבורה ועוד.

7. תכנית מפורטת הכוללת שימוש לגן שכונתי ו/או פארק רובעי בהיקף של עשרה דונם ומעלה תכלול נספח פיתוח לשטח הגן שיפרט בין היתר את פני הקרקע הקיימים והמתוכננים, פתרונות ביוב, ניקוז והחדרת מי נגר, מערכות השקיה, גינון, נטיעות, ריצוף, תשתיות לרבות ארונות סעף לחיבורי חשמל ותקשורת, פרטים אופייניים של קירות תמך, גדרות, תאורה, ריהוט חוץ, שבילי הליכה, שבילי אופניים, חנייה לאופניים וכיו"ב. כמו כן בפארק רובעי ייבחנו ערכים טבעיים לשימור.



8. תכנית מפורטת המציעה תוספת בינוי של למעלה מ-100 יח"ד ו/או 50,000 מ"ר עיקרי מעל המותר בתכנית שבתוקף, תכלול נספח ניהול נגר וניקוז לצורך הצגת פתרונות כמותיים לנגר הצפה. הנספח יערך לאירועי שיא בתדירות של 1:50 שנים (2%) לפחות ויפורט בהתאם להנחיות בתכניות הארציות. הוועדה המקומית רשאית לדרוש הכנת נספח גם בתכניות בהיקף קטן מהאמור לעיל במקרים בהם התכנית מצטרפת לתכנית סמוכה ויחד משלימות שטחי בינוי כמצוין, או תכנית המציעה בניינים בני 20 קומות ומעלה (ולא פחות מ-50 מטר), או לנוכח אופי הסביבה ומיקומה.

9. תכנית מפורטת תוכן על רקע נספח נגר לחלק אגן הניקוז/השקע.

10. בכל תכנית מפורטת תיקבענה הוראות מחייבות לבנייה ירוקה לאותה התכנית, בהתאם להנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובנייה. הטמעת עקרונות הבנייה הירוקה בתכניות המפורטות תבוצע על פי הנחיות ומדיניות בנושא זה לצורך אישור תכניות מפורטות, תכניות עיצוב ופיתוח אדריכלי והוצאת היתרי בנייה.



11. וועדה מקומית תחליט על הפקדת תכנית הכוללת בנייה למגורים רק לאחר שיוצגו בפניה שלבים לביצוע התכנית הקושרים בין היתרי הבנייה לפיתוח התשתיות, תחבורה לרבות תחבורה ציבורית וחניה, שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים ודומיהם, הכל בהתאם להוראות תכנית זו במידת הנדרש.

12. התכנית תכלול מסמכים נוספים כפי בהתאם לדרישת הוועדה המקומית כגון: נספח פיתוח, חוות דעת סביבתית, בדיקות הצללה, סקר חברתי ועוד.

13. שטחים ציבוריים:

המפורט להלן הינו בנוסף לאמור בהוראות התכנית, סעיף 4.4 "שטחים ומוסדות ציבור":

א. תכנית לפינוי בינוי תקצה קרקע ו/או שטח בנוי לצרכי ציבור בהיקף של עד 10 מ"ר לכל יחידת דיור נוספת במתחם ולא פחות מ-100 מ"ר ובהתאם לצרכים שיוגדרו בפרוגרמה לשטחי ציבור:



ב. בתכניות ביעוד תעסוקה ומסחר, הקצאת שטחי הציבור תהא כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 4.3 "מסחר ותעסוקה".

ג. שינוי של 10% בהיקף הקצאת שטחי המגרשים למבני ציבור המפורטים בסעיף ג. "הנחיות נוספות למתחמי פינוי בינוי" להלן, לא יהיו שינוי לתכנית זו.

ד. בנוסף, התכנית תכלול פרוגרמה לצרכי ציבור שתיתן מענה לצרכים הציבוריים (קרקע/מבונה) הנדרשים בפרויקט ובסביבתו. כל זאת לפי תקני ההקצאות של תדריך תכנון הקצאת קרקע לצרכי ציבור או כל תקן ארצי או עירוני שיבוא במקומו, תוך התאמה, במידת האפשר, לשיעור ההקצאות הנדרש בצרופים של מתחמי תכנון.

14. הנחיות בדבר איכות סביבה:

א. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לדרוש חוות דעת בנושאים סביבתיים שונים, על פי שיקול דעתה, בין השאר מיקרו אקלים, אקוסטיקה, מטרדי ריח וכיו, בכפוף לקבלת אישור הוועדה המקומית.



ב. תכנית מפורטת תכלול הוראה בדבר שמירה על מרחקים נדרשים בין שימושים המהווים



מטרדי רעש לבין שימושים רגישים, נקיטת אמצעים למיגון אקוסטי וצמצום מטרדי רעש כתוצאה מעבודות פיתוח.

ג. בתכנית מפורטת הסמוכה לדרך ארצית/ דרך אזורית/ עורקית עירונית או מחלף תידרש חוות דעת אקוסטית בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.

15. הנחיות בדבר חזית מסחרית

א. קומת הקרקע תהא קומה מסחרית אשר תיסוג מחזית המבנה בשיעור של 3 מ' לפחות. שטח המסחר יהא לפחות 40% משטח הקומה. למרות האמור לעיל, יותרו בה גם שימושים לצרכי ציבור על חשבון שטח המסחר.

ב. גובה קומת המסחר לא יעלה על 5.5 מ'.

ג. תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 50% משטח המסחר ותמוקם בחלק הפנימי של החנות.



ד. בכל בנין תהא כניסה נפרדת לדיירי הבניין. השטח המשותף המוקצה לדיירי הבניין לא יפחת מ 40% משטח הקומה, ולא פחות מ- 100 מ"ר ויכלול שימושים כמבואה משותפת, חנית אופניים ועגלות, חדר אשפה וכו'.

ה. מודגש בזאת כי ברחובות: המעפילים, דב הוז, הטייסים, חזית חמש, הבנים והתותחנים, החזית המסחרית הינה חובה. בשאר הרחובות רשאית הוועדה המקומית לדרוש מסחר בקומת בקרקע.

ו. המרווח שבין גבול החלקה הקדמי ועד לחלון הראווה יוגדר כשטח עם זיקת הנאה לציבור. לא תותר הקמת גדרות תוחמות למעט בשינוי מפלסי פיתוח לטובת בטיחות וכפי שיאושר בתכנית העיצוב האדריכלי.

16. תנאי לאישור תכנית מפורטת יהא הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית.



ג. הוראות להוצאת היתרי בניה עד לאישורה של תכנית לפינוי בינוי:

1. כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת לפינוי בינוי, ניתן לבצע חיזוק או הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38 או מכוח תכנית זו, בהתאם להוראות המפורטות להלן:



א. במתחמי "פינוי בינוי חובה" – תותר הוצאת היתר בניה לחיזוק או להריסה ובניה מחדש עפ"י הוראות תמ"א 38, אולם ללא תוספת זכויות, למעט תוספת ממ"ד לכל יחידת דיור מאושרת.

ב. במתחמי "עידוד פינוי בינוי" – תותר הוצאת היתר בניה לחיזוק או להריסה ובניה מחדש עפ"י הוראות תמ"א 38, או ע"פ הוראות תמ"א 38 מורחבת, כמפורט בתכנית זו, בכפוף לביצוע הפקעות המסומנות בתשריט.





ד. הנחיות נוספות לתכניות מפורטות למתחמי התכנון (פינוי בינוי חובה) ו"עידוד פינוי בינוי":

מתחם 1- פנחס ספיר צפון: (עידוד פינוי בינוי)

- א. תחום התכנית: תאי שטח 400,741.
- ב. תועלת ציבורית: התכנית המפורטת תכלול הרחבות דרכים, חיבור פנחס ספיר לרחוב הלוחמים והקצאת שטחי ציבור.
- ג. סך שטחי הבניה יקבעו בתכנית מפורטת ובהתאם לסעיף 4.3 "מסחר ותעסוקה".
- ד. גובה הבינוי: עד 40 קומות.

מתחם 2- פנחס ספיר דרום: (עידוד פינוי בינוי)

- א. תחום התכנית: תאי שטח 401,740.
- ב. תועלת ציבורית: התכנית המפורטת תכלול הרחבות דרך ברח' פנחס ספיר והלוחמים והקצאת שטחי ציבור.
- ג. סך שטחי הבניה יקבעו בתכנית מפורטת ובהתאם לסעיף 4.3 "מסחר ותעסוקה".
- ד. גובה הבינוי: עד 40 קומות.



מתחם 5- התותחנים החצב: (פינוי בינוי חובה)

- א. תוכן תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לכל המתחם. ניתן לאחד תאי שטח צמודים לתכנית אחת.
- ב. תחום התכנית: תאי שטח 738-735, 606, 7018, 5023, 248, 607 (חלק), 5022 (חלק).
- ג. תועלת ציבורית: התכנית המפורטת תכלול דרכים חדשות המחברות בין רח' האצ"ל לרח' המצודה/חזית חמש ובין רח' האצ"ל לרח' פנחס ספיר, הרחבת דרך ברח' התותחנים, מגרש לשב"צ שלא יפחת מ-2.55 דונם בצמוד לשב"צ קיים בהתאם להוראות התכנית, סעיף 4.4 "מבנים ומוסדות ציבור", מגרש לשב"צ שלא יפחת מ-2.6 דונם, שימושים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני המגורים בחזית הפונה לרח' התותחנים ומבני ציבור בקומת הקרקע ו/או בקומה א' של בנייני המגורים.
- ד. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.
- ה. יוקצו שטחי בניה לשימושים ציבוריים ולשימושים מסחריים, כמפורט להלן:
 - שטח בניה ל"שימושים ציבוריים" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף 13 שלעיל.
 - שטח בניה ל"שימושים מסחריים" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף ב. (15) ובהיקף של כ- 480 מ"ר ברוטו על קרקעי.
- ו. גובה הבינוי: ממזרח לתותחנים: עד 9 קומות, ממערב לרחוב התותחנים: בין 15-25 קומות.



מתחם 13א, 13ב'- התותחנים מזרח: (עידוד פינוי בינוי)

- א. תחום התכנית: תאי שטח 160,161.
- ב. תועלת ציבורית: התכנית המפורטת במתחם 13א תכלול הקצאה לשב"צ שלא יפחת מ-1 דונם ובמתחם 13ב הקצאה לשב"צ שלא יפחת מ-1.2 דונם, השטחים הציבוריים שיופרשו יוצמדו לשטחים הציבוריים הקיימים. בנוסף, תכלול התכנית שימושים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני המגורים בחזית הפונה לרח' חזית חמש ומבני ציבור בקומת הקרקע ו/או קומה א' של בנייני המגורים.
- ג. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.
- ד. יוקצו שטחי בניה לשימושים ציבוריים ולשימושים מסחריים, כמפורט להלן:
 - שטח בניה ל"שימושים ציבוריים" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף 13 שלעיל.
 - שטח בניה ל"שימושים מסחריים" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף ב. (15), ובהיקף של כ- 300 מ"ר ברוטו על קרקעי.





ה. גובה הבינוי: עד 9 קומות בבניה מרקמית לאורך רח' חזית חמש ו- 15-9 קומות בבינוי הפונה לרח' התותחנים.

מתחם 14- התותחנים מערב: (עידוד פינוי בינוי)

- א. תחום התכנית: תאי שטח 163.
- ב. תועלת ציבורית:
- התכנית המפורטת תכלול הרחבות דרך ברח' התותחנים וברח' הבנים, מגרש לשצ"פ שלא יפחת מ- 1.55 דונם בצמוד לרח' התותחנים ומבני ציבור בקומת הקרקע ו/או קומה א' של בנייני המגורים.
- ג. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.
- ד. שטחי בניה לשימושים ציבוריים, כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף 13 שלעיל.
- ה. גובה הבינוי: 15-25 קומות



מתחם 16- הבנים חזית חמש מזרח: (עידוד פינוי בינוי)

- א. תחום התכנית: תא שטח 231.
- ב. תועלת ציבורית:
- התכנית המפורטת תכלול הרחבת דרך ברחובות הבנים וחזית חמש, מגרש לשצ"פ שלא יפחת מ-1.65 דונם ושימושים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני המגורים בחזית הפונה לרח' הבנים.
- ג. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.
- ד. יוקצו שטחי בניה לשימושים ציבוריים ולשימושים מסחריים, כמפורט להלן:
- שטח בניה לשימושים ציבוריים" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף 13 שלעיל.
- שטח בניה לשימושים מסחריים" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף ב. (15) ובהיקף של כ- 720 מ"ר ברוטו על קרקע.
- ה. גובה הבינוי: 9-15 קומות.



מתחם 17- חזית חמש פילדלפיה צפון: (עידוד פינוי בינוי)

- א. תחום התכנית: תאי שטח 128, 162.
- ב. תועלת ציבורית:
- התכנית המפורטת תכלול הרחבת דרך ברח' חזית חמש, שימושים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני המגורים בחזית הפונה לרח' חזית חמש ומבני ציבור בקומת הקרקע ו/או קומה א' של בנייני המגורים.
- ג. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.
- ד. יוקצו שטחי בניה לשימושים ציבוריים ולשימושים מסחריים, כמפורט להלן:
- שטח בניה לשימושים ציבוריים" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף 13 שלעיל.
- שטח בניה לשימושים מסחריים" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף ב. (15) ובהיקף של כ- 600 מ"ר ברוטו על קרקע.
- ה. גובה הבינוי: בדרום המתחם: עד 9 קומות, בצפון המתחם: 9-15 קומות בצפון.



מתחם 18- חזית חמש פילדלפיה דרום: (עידוד פינוי בינוי)

- א. תחום התכנית: תא שטח 116.
- ב. תועלת ציבורית:
- התכנית המפורטת תכלול הרחבת דרך ברח' חזית חמש, מגרש לשב"צ שלא יפחת מ-1.45 דונם בצמוד לשב"צ קיים, מגרש לשצ"פ שלא יפחת מ- 1.6 דונם בצמוד לשצ"פ קיים, שימושים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני המגורים בחזית הפונה לרח' חזית חמש ומבני ציבור בקומת הקרקע ו/או קומה א' של בנייני המגורים.





- ג. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.
- ד. יוקצו שטחי בניה לשימושים ציבוריים ולשימושים מסחריים, כמפורט להלן:
- שטח בניה לשימושים ציבוריים" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף 13.
 - שטח בניה לשימושים מסחריים" בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף ב.
- (15) ובהיקף של כ- 600 מ"ר ברטו על קרקעי.
- ה. גובה הבינוי: עד 9 קומות בבניה מרקמית לאורך הרחובות ו- 15-9 קומות בעורף.

מתחם 19א, 19ב' - חזית חמש פילדלפיה מערב: (עידוד פינוי בינוי)



- א. תחום התכנית: תאי שטח, 115260.
- ב. תועלת ציבורית:
- התכנית המפורטת תכלול הרחבות דרך ברח' חזית חמש וברח' החיים, מגרש לשב"צ שלא יפחת מ-1.1 דונם בצמוד לשב"צ קיים ושימושים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני המגורים בחזית הפונה לרח' חזית חמש.
- ג. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.
- ד. יוקצו שטחי בניה לשימושים ציבוריים ולשימושים מסחריים, כמפורט להלן:
- שטח בניה לשימושים ציבוריים" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף 13.
 - שטח בניה לשימושים מסחריים" בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף ב. (15)
- ובהיקף של כ- 600 מ"ר ברטו על קרקעי.
- ה. גובה הבינוי: עד 9 קומות בבניה מרקמית לאורך הרחובות ו- 15-9 קומות בעורף.

מתחם 20- החיים: (עידוד פינוי בינוי)



- א. תחום התכנית: תאי שטח 225-228
- ב. תועלת ציבורית:
- התכנית המפורטת תכלול הרחבת דרך ברח' החיים ומבני ציבור בקומת הקרקע ו/או קומה א' של בנייני המגורים.
- ג. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.
- ד. שטחי בניה לשימושים ציבוריים" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף 13.
- ה. גובה הבינוי: עד 9 קומות בבניה מרקמית לאורך רח' החיים ו- 25-15 קומות בעורף.

מתחם 21- מבצע סיני: (פינוי בינוי חובה)



- א. תוכן תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לכל המתחם. ניתן לאחד תאי שטח
- ב. תחום התכנית: תאי שטח 222,601,705,706.
- ג. תועלת ציבורית:
- התכנית המפורטת תכלול דרך חדשה המחברת בין רח' מבצע סיני לרח' קרית, הרחבת דרך ברח' גבעתי, מגרש לשב"צ שלא יפחת מ-1.2 דונם בצמוד לשב"צ קיים, שימושים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני המגורים בחזית הפונה לרח' הטייסים ומבני ציבור בקומת הקרקע ו/או קומה א' של בנייני המגורים.
- ד. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.
- ה. יוקצו שטחי בניה לשימושים ציבוריים ולשימושים מסחריים כמפורט להלן:
- שטח בניה לשימושים ציבוריים" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף 13.
 - שטח בניה לשימושים מסחריים" בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף ב. (15)
- ובהיקף של 300 מ"ר ברטו על קרקעי.
- ו. גובה הבינוי: עד 9 קומות בבניה מרקמית לאורך רח' גבעתי ומבצע סיני ו- 15-9 קומות בעורף.

מתחם 22- גבעתי מערב: (פינוי בינוי חובה)



- א. תוכן תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לכל המתחם. ניתן לאחד תאי שטח
- ב. תחום התכנית: תאי שטח 210,211,215,216,500,501,502,503.
- ג. תועלת ציבורית:
- התכנית המפורטת תכלול הרחבת דרך ברח' גבעתי, מגרש לשב"צ שלא יפחת מ- 2.1 דונם



בצמוד לרח' גבעתי כולל שביל הולכי רגל המקשר בין רח' גוש עציון לרח' גבעתי ומבני ציבור בקומת קרקע ו/או קומה א' של בנייני המגורים.

- ד. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.
- ה. שטחי הבניה ל"שימושים ציבוריים" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", בסעיף 13 שלעיל.
- ו. גובה הבינוי: 9-15 קומות.

מתחם 23- הטייסים: (עידוד פינוי בינוי)

- א. תחום התכנית: תאי שטח 102, 745, 746, 747, 748.
- ב. תועלת ציבורית:

התכנית המפורטת תכלול הרחבות דרך ברח' הטייסים וברח' החי"ש, מגרש לשב"צ שלא יפחת מ- 0.95 דונם, מגרש לשצ"פ שלא יפחת מ- 0.82 דונם בצמוד לרח' הטייסים, שימושים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני המגורים בחזית הפונה לרח' הטייסים ומבני ציבור בקומת הקרקע ו/או קומה א' של בנייני המגורים.



- ג. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.
- ד. יוקצו שטחי בניה לשימושים ציבוריים ולשימושים מסחריים, כמפורט להלן:
- שטח בניה ל"שימושים ציבוריים" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף 13 שלעיל.
- ז. שטח בניה ל"שימושים מסחריים" בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף ב. (15) ובהיקף של כ- 950 מ"ר ברוטו על קרקעי.
- גובה הבינוי: עד 9 קומות בבניה מרקמית לאורך רח' הטייסים ו- 15-25 קומות בעורף ובצומת הטייסים-דב הוז.

מתחם 27- מאוריציוס: (עידוד פינוי בינוי)

- א. תחום התכנית: תאי שטח 213, 214.
- ב. תועלת ציבורית:

התכנית המפורטת תכלול הרחבת דרך ברח' המעפילים, מגרש לשצ"פ שלא יפחת מ-1 דונם בצמוד לרח' הגבעה, מבני ציבור בקומת הקרקע ו/או קומה א' של בנייני המגורים ושימושים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני המגורים בחזית הפונה לרח' המעפילים.

ג. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.



- ד. יוקצו שטחי בניה לשימושים ציבוריים ולשימושים מסחריים כמפורט להלן:
- שטח בניה ל"צרכי ציבור" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף 13 שלעיל.

ה. שטח בניה ל"שימושים מסחריים" בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף ב. (15) ובהיקף של כ- 720 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) על קרקעי בחזית הפונה לרח' המעפילים.

גובה הבינוי: עד 9 קומות בבניה מרקמית לאורך רח' המעפילים ו- 15-25 קומות בעורף.



מתחם 32- המעפילים מבצע סיני צפון: (פינוי בינוי חובה)

- א. תוכן תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לכל המתחם. ניתן לאחד תאי שטח.
- ב. תחום התכנית: תאי שטח 239, 714.
- ג. תועלת ציבורית:

התכנית המפורטת תכלול דרך חדשה המחברת בין רח' מבצע סיני לרח' המעפילים, הרחבות דרך ברח' המעפילים וברח' הראל ומבני ציבור בקומת הקרקע ו/או קומה א' של בנייני המגורים ושימושים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני המגורים בחזית הפונה לרח' המעפילים.

- ד. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.

- ה. יוקצו שטחי בניה לשימושים ציבוריים ולשימושים מסחריים כמפורט להלן:
- שטח בניה ל"שימושים ציבוריים" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף 13.
- שטח בניה ל"שימושים מסחריים" בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף ב. (15)





ובהיקף של כ- 280 מ"ר ברוטו על קרקעי בחזית הפונה לרח' המעפילים.
ו. גובה הבינוי: 15-25 קומות.

מתחם 33- חסדאי: (עידוד פינוי בינוי)

- א. תחום התכנית: תא שטח 241.
ב. תועלת ציבורית:
התכנית המפורטת תכלול הרחבת דרך ברח' המעפילים, מגרש לשב"צ שלא יפחת מ- 0.58 דונם, מבני ציבור בקומת הקרקע ו/או קומה א' של בנייני המגורים ושימושים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני המגורים בחזית הפונה לרח' המעפילים.
ג. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.
ד. יוקצו שטחי בניה לשימושים ציבוריים ולשימושים מסחריים כמפורט להלן:
- שטח בניה ל"שימושים ציבוריים" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף 13 שלעיל.
- שטח בניה ל"שימושים מסחריים" בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף ב. (15) ובהיקף של כ- 280 מ"ר ברוטו קרקעי בחזית הפונה לרח' המעפילים.
ה. גובה הבינוי: 15-25 קומות.



מתחם 34- המעפילים רמב"ם מערב: (פינוי בינוי חובה)

- א. תוכן תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לכל המתחם. ניתן לאחד תאי שטח צמודים לתכנית אחת.
ב. תחום התכנית: תאי שטח 258,259.
ג. תועלת ציבורית: התכנית המפורטת תכלול הרחבות דרך ברח' המעפילים וברח' הראל ושימושים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני המגורים בחזית הפונה לרח' המעפילים.
ד. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.
ה. יוקצו שטחי בניה לשימושים מסחריים, כמפורט להלן:
שטח בניה ל"שימושים מסחריים" בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף ב. (15) ובהיקף של כ- 280 מ"ר ברוטו על קרקעי בחזית הפונה לרח' המעפילים.
ו. גובה הבינוי: 9-15 קומות. במידה ומאחדים את כל תתי המתחמים לתכנית אחת ניתן להגיע ל- 15-25 קומות.



מתחם 35- המעפילים רמב"ם מזרח: (פינוי בינוי חובה)

- א. תוכן תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לכל המתחם. ניתן לאחד תאי שטח
ב. תחום התכנית: תא שטח 240.
ג. תועלת ציבורית: התכנית המפורטת תכלול הרחבת דרך ברח' המעפילים ושימושים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני המגורים בחזית הפונה לרח' המעפילים.
ד. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.
ה. יוקצו שטחי בניה לשימושים מסחריים כמפורט להלן:
שטח בניה ל"שימושים מסחריים" בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף ב. (15) ובהיקף של כ- 280 מ"ר ברוטו על קרקעי בחזית הפונה לרח' המעפילים.
ו. גובה הבינוי: 15-25 קומות.



מתחם 36- המעפילים אחרזי: (פינוי בינוי חובה)

- א. תוכן תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לכל המתחם. ניתן לאחד תאי שטח
ב. תחום התכנית: תאי שטח 6007, 242 (חלק ממנו).
ג. תועלת ציבורית:
התכנית המפורטת תכלול הרחבת דרך ברח' המעפילים, מגרש לשב"צ שלא יפחת מ- 0.9 דונם בצמוד לשב"צ קיים ומבני ציבור בקומת הקרקע ו/או קומה א' של בנייני המגורים ושימושים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני המגורים בחזית הפונה לרח' המעפילים.
ד. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.





- ה. יוקצו שטחי בניה לשימושים ציבוריים ולשימושים מסחריים, כמפורט להלן:
- שטח בניה ל"שימושים ציבוריים" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף 13 שלעיל.
 - שטח בניה ל"שימושים מסחריים" בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף ב. (15) ובהיקף של כ- 740 מ"ר ברוטו על קרקעי בחזית הפונה לרח' המעפילים.
- ו. גובה הבינוי: בדרום המתחם: 9-15 קומות, בצפון המתחם: 15-25 קומות.

מתחם 37 - המעפילים הראל: (פינוי בינוי חובה)



- א. תוכן תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לכל תת מתחם. ניתן לאחד תתי מתחמים צמודים לתכנית אחת.
- ב. תחום התכנית: תאי שטח 236,250,253,254,255.
- ג. תועלת ציבורית: התכנית המפורטת תכלול הרחבת דרך ברח' המעפילים וברח' הראל ושימושים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני המגורים בחזית הפונה לרח' המעפילים.
- ד. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.
- ה. יוקצו שטחי בניה לשימושים מסחריים כמפורט להלן:
- שטח בניה ל"שימושים מסחריים" בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף ב. (15) ובהיקף של כ- 500 מ"ר ברוטו על קרקעי (100 מ"ר לכל תת מתחם) בחזית הפונה לרח' המעפילים.
- ו. גובה הבינוי: 9-15 קומות. במידה ומאחדים את כל תתי המתחמים לתכנית אחת ניתן 15-25 קומות בעורף.

מתחם 38 - המעפילים הבנים: (עידוד פינוי בינוי)



- א. תחום התכנית: תא שטח 235.
- ב. תועלת ציבורית:
- התכנית המפורטת תכלול הרחבות דרכים ברח' המעפילים ורח' הבנים, מגרש לשצ"פ שלא יפחת מ- 0.5 דונם בצמוד לצומת הרחובות המעפילים-הבנים ושימושים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני המגורים בחזית הפונה לרח' המעפילים ובחזית הפונה לרח' הבנים.
- ג. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.
- ד. יוקצו שטחי בניה לשימושים מסחריים, כמפורט להלן:
- שטח בניה ל"שימושים מסחריים" בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף ב. (15) ובהיקף של כ- 500 מ"ר ברוטו על קרקעי.
- ה. גובה הבינוי: עד 9 קומות בבינוי הפונה לרח' הבנים ו- 15-25 בבינוי הפונה לרח' המעפילים.

מתחם 39 - נחשון: (עידוד פינוי בינוי)



- א. תחום התכנית: תא שטח 234.
- ב. תועלת ציבורית:
- התכנית המפורטת תכלול הרחבות דרך ברח' הבנים וברח' נחשון ושימושים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני המגורים בחזית הפונה לרח' הבנים.
- ג. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.
- ד. יוקצו שטחי בניה לשימושים מסחריים, כמפורט להלן:
- שטח בניה ל"שימושים מסחריים" בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף ב. (15) בהיקף של כ- 300 מ"ר ברוטו על קרקעי.
- ה. גובה הבינוי: עד 9 קומות בבניה מרקמית הפונה לאורך רח' הבנים ו- 9-15 קומות בעורף.

מתחם 40 - הבנים יפו: (עידוד פינוי בינוי)



- א. תחום התכנית: תא שטח 233.
- ב. תועלת ציבורית:
- התכנית המפורטת תכלול הרחבות דרכים ברח' הבנים, ברח' נחשון וברח' יפו, שימושים מסחריים בקומת הקרקע של בנייני המגורים בחזית הפונה לרח' הבנים ומבני ציבור בקומת הקרקע ו/או קומה א' של בנייני המגורים.



- ג. סך שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור יקבע בתכנית מפורטת שתוכן למתחם זה מתוך סך הזכויות שתכנית זו מקנה.
- ד. יוקצו שטחי בניה לשימושים ציבוריים ולשימושים מסחריים, כמפורט להלן:
- שטח בניה ל"שימושים ציבוריים" כמפורט בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף 13 שלעיל.
- שטח בניה ל"שימושים מסחריים" בחלק I "הוראות להכנת תכניות מפורטות", סעיף ב. (15) ובהיקף של כ- 300 מ"ר ברוטו על קרקעי.
ה. גובה הבינוי: עד 9 קומות בבניה מרקמית הפונה לאורך רח' הבנים ו- 9-15 קומות בעורף



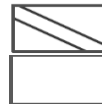


חלק II הוראות להוצאת היתרי בניה מכוח תמ"א 38

הוראות אלה מצטרפות להוראות התכנית.

מתחמי "תמ"א 38 מורחבת"

"מתחמי תמ"א 38 מורחבת"
"מתחמי תמ"א 38 מורחבת"



סימונם בתשריט ייעודי קרקע :
סימונים בנספח הבינוי :

מתחמי "כלל השכונה"

"מתחמי כלל השכונה"
"מתחמי כלל השכונה"



סימונם בתשריט ייעודי קרקע :
סימונים בנספח הבינוי :

רשימת מתחמי תמ"א 38 מורחבת:

- 3- החבצלת מזרח
- 4- החבצלת מערב
- 6- המצודה חזית חמש
- 7- המצודה הציפורן
- 8- המצודה לח"י מערב
- 9- המצודה לח"י מזרח
- 10- המצודה החבצלת מערב
- 11- המצודה החבצלת מזרח
- 12- הפרדס
- 15- הבנים חזית חמש מערב
- 24- גבעתי דב הוז מערב
- 25- גבעתי דב הוז מזרח
- 26- המעפילים דב הוז
- 28- שער הגיא המעפילים דרום
- 29- שער הגיא המעפילים צפון
- 30- חסדאי שער הגיא
- 31- המעפילים מבצע סיני צפון



מסלול "חיזוק ותוספות" (מתחמי "כלל השכונה" / מתחמי "תמ"א 38 מורחבת")**א. הוראות כלליות למסלול "חיזוק ותוספות"**

1. היתר הבניה צריך לכלול את מימוש הרחבות הדרכים כפי שבאות לידי ביטוי בתשריט מצב מוצע.
2. מספר יחידות הדיור החדשות במבנה יהיה על פי התמהיל המפורט להלן, אך בשום מקרה לא יעלה על 1 יח"ד על כל יח"ד קיימת.
3. גודל דירה חדשה לא יפחת מ- 55 מ"ר כולל ממ"ד. גודל ממוצע לדירה חדשה לא יפחת מ- 85 מ"ר כולל ממ"ד.
4. מספר יחידות הדיור הקטנות (ששטחן 55 - 72 מ"ר כולל ממ"ד), לא יעלה על 20% בתמהיל הדירות בבניין כולו (חדשות וישנות).
5. במגרשים בהם לא ניתן למצות את סל זכויות הבניה עפ"י תכנית זו (בשל מגבלות נפח כגון גובה, קווי בניין ונסיגות נדרשות), ניתן יהיה לבנות אגף נוסף בתחום קווי הבניין בתכנית זו. האגף יבנה בצמידות לבניין הקיים, בגובה שלא יעלה על גובה הבניין קיים ובשטח של יתרת הזכויות שלא מוצו.
6. בבניינים קיימים בהם לא מוצו זכויות הבניה עפ"י תכנית מאושרת, סה"כ זכויות הבניה לבניין יהיו עפ"י תכנית זו (תוספת לקיים בלבד) - או לחילופין: סה"כ זכויות הבניה עפ"י התכנית המאושרת, בתוספת שטח ממ"ד לכל יחידת דיור.

ב. תוספת בניה וגובה מרביים למבנה קיים

1. הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר כולל ממ"ד, לכל יח"ד קיימת.
2. תוספת קומות מעבר למספר הקומות הקיים:

| מספר קומות טיפוסיות קיימות | תוספת קומות (כולל הרחבתן) |
|----------------------------|---------------------------|
| 2 | 1.5 |
| 3 ומעלה | 2.5 |

3. בבניינים בהם קיימת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה, תותר סגירת קומת העמודים בתנאים הבאים:

- 3.1 שטח קומה זו לא יחרוג מקונטור מבנה קיים, בתוספת השטח שיותר להרחבתו ובנסיגה של 3 מ' מחזית המבנה.
- 3.2 תותר בניית יחידות דיור בקומת העמודים, רק אם גובהה תואם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה ובמידה ומותרת דירת גן / דירת קרקע על פי הוראות תכנית זו.
- 3.3 לפחות 40% משטח הקומה, ולא פחות מ- 100 מ"ר, יוקצה לשימוש כל דיירי הבניין. החללים הפתוחים המשותפים (כדוגמת לובי) ימוקמו בחזית הפונה לרחוב.



ג. קווי בנין

1. קווי בנין:

| קו בנין קדמי (2)(3) | קו בנין צדדי | קו אחורי | |
|---------------------|--------------|----------|---------------|
| | 2.7 | 3 | ב"כלל השכונה" |
| 3 | 2.7 | 3 | ברחובות צרים* |

* רחובות צרים: הגת, האיריס, הזית, עמק אילון, קרית, שער הגיא, לוחמי הנגב, הפורצים, גוש עציון

2. מוסד תכנון רשאי לאשר הקמת ממ"ד בקו בנין 0, ע"פ סדר העדיפויות הבא:

2.1 קו בנין אחורי.

2.2 קו בנין צדדי ובלבד שחזית הממ"ד תהיה בנסיגה של 8 מ' לפחות מגבול החלקה הקדמי.

3. קו הבניין הקדמי בסמטאות מתחת לרוחב של 8 מ', יהא עפ"י תכנית מאושרת.

4. לא תותר בניית מרפסות מעבר לקווי הבניין.



ד. הוראות בינוי

1. קומת קרקע:

א. מימוש הרחבות הדרכים כפי שבאות לידי ביטוי בתשריט מצב מוצע.

ב. קומת הקרקע תיסוג בשיעור של 3 מ' מקו המבנה הפונה לחזית.

ג. ברחובות בהם קיימת חזית מסחרית, שטח ארקדה והמרחב מחזית המסחר עד גבול המגרש ירשם כשטח עם זיקת הנאה לציבור.

ד. המרווח הקדמי בחזית המבנה יהא שטח משותף לכל הדיירים. פיתוח החצר והשטחים המשותפים יעשה עפ"י ההנחיות המרחביות לתמ"א 38 של עיריית חולון. פיתוח השטח יהא תנאי למתן תעודת גמר.

ה. דירות גן: תותר בניית דירות גן / דירות קרקע ברחובות שאינם מסומנים עם חזית מסחרית. מיקום הדירות יתאפשר בחזית האחורית והצדית של הבניינים, שאינה פונה לרחוב, לשטח לבנייני ציבור ולשטח ציבורי פתוח. במקרה של מבנה פינתי לא תותר הפניית דירות גן לשני הרחובות.

ו. בדירות הקרקע יותרו מרפסות בתחום קווי הבניין.

2. שטח כל קומה נוספת לא יחרוג משטח הקומה העליונה הטיפוסית הקיימת, בתוספת השטח שיותר להרחבתה.

3. קומת גג:

הוראות תכנית ח-1 תיקון 23 יחולו על תכנית זו למעט הנושאים המפורטים להלן:

א. תשמר נסיגה של לפחות 3 מ' מחזית הבניין.

ב. פרגולה: תותר הקמת פרגולה בנסיגה של 2 מ' מקצה הגג.



מסלול "הריסה ובניה" (מתחמי "כלל השכונה" / מתחמי "תמ"א 38 מורחבת")**א. הוראות כלליות למסלול "הריסה ובניה"**

1. היתר הבניה צריך לכלול את מימוש הרחבות הדרכים כפי שבאות לידי ביטוי בתשריט מצב מוצע.
2. מימוש תועלות ציבוריות כגון: מבנה/מוסד ציבורי, שצ"פ כפי שבאות לידי ביטוי בתשריט ו/או בהוראות התכנית.
3. תתאפשר הגשת בקשה להיתר למגרש בודד, ובלבד שישמרו דרכי הגישה למרתפי החניה בחלקות הגובלות.
4. מספר יחידות הדיור החדשות לא יעלה על 2 יח"ד חדשות על כל יחידת דיור מאושרת/קיימת כחוק, הגבוה ביניהם. למרות האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית להתיר מספר יחידות דיור גבוה יותר, ובלבד ששטח ממוצע של דירה בבניין לא יפחת מהקבוע בהנחיות המרחביות התקפות, ולא פחות מ- 85 מ"ר כולל ממ"ד.
5. גודל דירה לא יפחת מ- 55 מ"ר כולל ממ"ד. מספר יחידות הדיור הקטנות ששטחן 55 - 72 מ"ר (כולל ממ"ד), לא יעלה על 20% בתמהיל הדירות בבניין.
6. בבניין שנבנה כחוק:
 - 6.1 היה ומספר קומותיו הטיפוסיות עולה על מספר הקומות הטיפוסיות המותרות בתכנית מאושרת, מספר הקומות הטיפוסיות לצורך תכנית זו ייקבע על פי מספר הקומות הקיימות.
 - 6.2 היה ושטח קומה טיפוסית עולה על שטח קומה מאושרת יחשבו הזכויות על פי שטח קומה קיימת.
 - 6.3 היה וניתנו הקלות בקווי הבניין, יחשבו אלה כקווי הבניין המאושרים.
 - 6.4 היה וקיימת בבניין קומת עמודים, תחשב זו לצורך חישוב הזכויות מכוח תכנית זו.
 - 6.5 היה וזכויות הבניה אינן מוגדרות בתכנית מאושרת, יחשבו זכויות הבניה עפ"י הקיים.
 - 6.6 שטחי השרות הקיימים בקומה, יכללו בשטח הקומה הטיפוסית לצורך חישוב סל הזכויות.
7. לא תותר הריסה ובניה על פי תכנית זו בחלקה ששטחה מתחת ל 400 מ"ר, אלא אם תבוצע בבניה משותפת בחלקות צמודות. כמו כן, תותר הריסה ובניה רק למבנה אחד הבנוי בקיר משותף (בחלקה אחת או בשתי חלקות צמודות), לא תותר הריסה ובניה מחדש לאחד המבנים.
8. תוספת השטח לדירות החדשות לבעלי הדירות בבניין הקיים לא יפחת מממ"ד ומרפסת.
9. המרווח הקדמי בחזית המבנה ועד לגבול החלקה יהא שטח משותף לכל הדיירים. פיתוח החצר והשטחים המשותפים יעשה עפ"י ההנחיות המרחביות לתמ"א 38 של עיריית חולון.
11. **צרכי ציבור:**
 - וועדה מקומית רשאית לדרוש הקצאת שטח / שטח בנוי לצרכי ציבור, (בנוסף לסל הזכויות המפורט בסעיף ב' שלהלן) בשטח של עד 10 מ"ר לכל דירה נוספת בבניין באם אחד או יותר מהקריטריונים הבאים מתקיים:
 - א. המגרש גובל בשטח ציבורי פתוח או בשטח למבני ציבור.
 - ב. שטח המגרש לא קטן מ- 1 דונם.
 - ג. המגרש באזור מגורים של עד 3 קומות עפ"י תכנית מאושרת.
 - ד. במגרשים צמודים בבניה בקיר משותף ובתנאי שהשטח הכולל של המגרשים לא יפחת מ-1 דונם.



השטח לצרכי ציבור יבנה בהתאם להוראות הבאות, ובתאום עם מחלקת מבני ציבור של העיריה, על פי הסכם שיחתם עם היזם:

- א. השטח לצרכי ציבור יכול שיוקצה בקומת קרקע ובקומה א'. ניתן יהיה להצמיד למבנה הציבורי את שטח החצר האחורית לשימוש המבנה הציבורי.
- ב. היקף השטח הבנוי בקומת הקרקע לא יעלה על שטח של 50% משטח הקומה. שאר שטח הקומה יוקצה לשימוש דיירי הבניין.
- ג. תוספת הבניה תהא בקומה נוספת במידת הצורך.
- ד. עלויות הבניה של המבנה הציבורי ישולמו ליזם עפ"י חוק.
- ה. השימושים המותרים בשטח למבני ציבור יהיו גן ילדים, פעוטון, מועדון לקשישים, משרדים לעמותות, דיור להשכרה וכל שימוש ציבורי אחר שיקבע ע"י הוועדה המקומית.



- ו. הכניסה למוסד הציבורי תהא בכניסה נפרדת לבניין. ברחובות ראשיים הכניסה למבנה הציבורי תהא מהחזית הקדמית.

12. זיקות הנאה:

השטחים המוגדרים להלן יהיו שטח עם זיקת הנאה לציבור ותירשם הערת אזהרה ברשם המקרקעין. פיתוח שטחים אלו יהא בהתאם להנחיות מרחביות - תמ"א 38 של עיריית חולון על עדכוניהן:

- א. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית, שטח ארקדה והמרחב מחזית המסחר עד גבול המגרש ירשם כשטח עם זיקת הנאה לציבור.
- ב. בחלקות הצמודות לשטח ציבורי פתוח או לשטח למבני ציבור, רשאית הוועדה המקומית לדרוש הקצאת שטח להרחבתו או שביל גישה העובר דרך החלקה אל השטח הציבורי. שטח זה יוגדר כשטח עם זיקת הנאה לציבור ויהיה פתוח למעבר.
- ג. הקמת ופיתוח השטחים עם זיקת הנאה לציבור תעשה ע"י היזם במסגרת הקמת המבנה החדש, עם פי הנחיות מהנדס העיר. אחזקת השטחים תהיה ע"י עיריית חולון.



ב. סל זכויות מירבי

סה"כ השטח לבניה בבניין החדש לא יעלה על סכום כל השטחים המפורטים בסעיפים שלהלן:

1. סה"כ השטח המותר לבניה עפ"י התכניות המאושרות החלות על השטח.
2. תוספת שטח שלא יעלה על 25 מ"ר כולל ממ"ד, לכל יחידת דיור קיימת או מאושרת. לחילופין: במידה וייבנה ממ"ק/גרעין מוגן בבניין, תוספת השטח תהיה עד 25 מ"ר לכל דירה.
3. **תוספת שטח במתחמי "כלל השכונה"**: מחושבת עפ"י שטח קומה טיפוסית מאושרת על הרחבותיה:
 - בחלקה בה מאושרת בניית 2 קומות טיפוסיות, תותר תוספת של שטח השווה ל- 2.5 קומות מאושרות מורחבות.
 - בחלקה בה מאושרת בניית 3 קומות טיפוסיות, תותר תוספת של שטח השווה ל- 3.5 קומות מאושרות מורחבות.
 - בחלקה בה מאושרת בניית 4 קומות טיפוסיות ומעלה, תותר תוספת של שטח השווה ל- 4.5 קומות מאושרות מורחבות.



תוספת שטח במתחמי "תמ"א 38 מורחבת": מחושבת עפ"י שטח קומה טיפוסית מאושרת על הרחבותיה:

- בחלקה בה מאושרת בניית 2 קומות טיפוסיות, תותר תוספת של שטח השווה ל- 3.5 קומות מאושרות מורחבות.
- בחלקה בה מאושרת בניית 3 קומות טיפוסיות, תותר תוספת של שטח השווה ל- 4.5 קומות מאושרות מורחבות.





- בחלקה בה מאושרת בניית 4 קומות טיפוסיות ומעלה, תותר תוספת של שטח השווה ל- 5.5 קומות מאושרות מורחבות.
- 4. בחלקה בה מאושרת בניית קומת עמודים מפולשת, תותר תוספת שטח השווה לשטח קומת העמודים המאושרת, מורחבת.
- 5. שטח חדרים על הגג, לפי תכנית גגות ח/1 /23.
- 6. סל הזכויות המתקבל, כולל שטחים עיקריים, שטחי שרות ומרפסות.
- 7. יודגש כי מגבלת הגובה וקווי הבניין גוברים על סל הזכויות המירבי.

ג. מספר קומות מירבי במתחמי "כלל השכונה"

| מספר קומות בתכנית מפורטת מאושרת | מספר קומות (קרקע, טיפוסית, גג) |
|---------------------------------|--------------------------------|
| 2 קומות | 5 |
| 2 קומות על קומת עמודים | 6 |
| 3 קומות | 6 |
| 3 קומות על קומת עמודים | 7 |
| 4 קומות ומעלה, על קומת עמודים | 9 |

*לא כולל גג טכני



מספר קומות מירבי במתחמי "תמ"א 38 מורחבת"

1. מספר הקומות המרבי יהא 9 קומות.
2. למרות האמור לעיל, רשאי מוסד תכנון או מי מטעמו, להתיר בניה עד גובה מירבי של 12 קומות, לאחר שהשתכנע כי התוספת נדרשת לקבלת פתרון איכותי המתאים למרקם השכונתי, ובכפוף לתנאים הבאים (כולם במצטבר):
 - 2.1 גובה הבניין המאושר הינו 3 קומות ומעלה.
 - 2.2 הוקצאה קרקע / שטח בנוי לצרכי ציבור.
 - 2.3 גודל החלקה לא יפחת מ-1 דונם ואורך חזית המבנה לא יפחת מ- 25 מ'.

ד. קווי בנין

| קו בנין אחורי | קו בנין צדדי | קו בנין קדמי (1)(2) | |
|---------------|---|---------------------|---------------|
| 3 | 2.7 מ' למבנה עד 9 קומות 3 מ' למבנה בין 9-12 קומות 5 מ' למבנה מעל 12 קומות | על פי תכנית מאושרת | בכלל השכונה |
| 3 | 2.7 | 3 | ברחובות צרים* |

* רחובות צרים: הגת, האיריס, הזית, עמק אילון, קריתי, שער הגיא, לוחמי הנגב, הפורצים, גוש עציון

- (1) קו הבניין הקדמי לא יפחת מ- 8 מ' מציר הדרך בכל רחובות השכונה. בסמטאות מתחת לרוחב של 8 מ', קו הבניין הקדמי יהא עפ"י תכנית מאושרת. לא תותר חריגה מקו בנין זה, לרבות עבור ממ"ד.
- (2) קו הבניין הקדמי בסמטאות מתחת לרוחב של 8 מ', יהא עפ"י תכנית מאושרת.
- (3) לא תותר בניית מרפסות מעבר לקווי הבניין.





ה. הוראות בינוי

1. קומת קרקע:

- א. מימוש הרחבות הדרכים כפי שבאות לידי ביטוי בתשריט מצב מוצע
- ב. קומת הקרקע תיסוג בשיעור של 3 מ' מקו המבנה הפונה לחזית.
- ג. ברחובות בהם קיימת חזית מסחרית, שטח ארקדה והמרחב מחזית המסחר עד גבול המגרש ירשם כשטח עם זיקת הנאה לציבור.
- ד. לפחות 40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ- 100 מ"ר, הגבוה מבניהם, יוקצו לשימוש כל דיירי הבניין. החללים הפתוחים המשותפים (כדוגמת לובי) ימוקמו בחזית הפונה לרחוב.
- ה. המרווח הקדמי בחזית המבנה יהא שטח משותף לכל הדיירים. פיתוח החצר והשטחים המשותפים יעשה עפ"י ההנחיות המרחביות לתמ"א 38 של עיריית חולון. פיתוח השטח יהא תנאי למתן תעודת גמר.
- ו. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5.5 מ', גובה קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית לא יעלה על 5.5 מ' וגובה קומה / קומת גג, לא יעלה על 3.3 מ' (גובה קומה מדוד מרצפה לרצפה).
- ז. דירות גן: תותר בניית דירות גן / דירות קרקע ברחובות שאינם מסומנים עם חזית מסחרית. מיקום הדירות יתאפשר בחזית האחורית והצדית של הבניינים, שאינה פונה לרחוב, לשטח לבנייני ציבור ולשטח ציבורי פתוח. במקרה של מבנה פינתי לא תותר הפניית דירות גן לשני הרחובות.

2. בחזית רציפה שאורכה עולה על 30 מ' תדרש מגרעת ברוחב של 5 מ' לפחות ובעומק של 2 מ' לפחות מקו המבנה הפונה לרחוב.



3. קומת גג:

- הוראות תכנית ח-1 תיקון 23 יחולו על תכנית זו למעט הנושאים המפורטים להלן:
 - א. תיבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מחזית הבניין.
 - ב. פרגולה: תותר הקמת פרגולה בנסיגה של 2 מ' מקצה הגג.

4. תנאים לבנייה בחלקות צמודות

- א. תותר הצמדת חלקות סמוכות ובלבד שאורך החזית הרציפה לא יעלה על 40 מ'.
- ב. השטח לבניה יהיה עפ"י הנפח המתקבל לכל בנין בנפרד בתוספת השטחים הנובעים מביטול המרווח בין הבניינים בכל אחת מהקומות.

ו. חזית מסחרית



1. סעיף 6.16 "תנאים למתן היתר בניה" המפורטים בהוראות התכנית, יחולו ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט מצב מוצע.
2. קומת הקרקע תהא קומה מסחרית אשר תיסוג מחזית המבנה בעומק של 3 מ'. שטח המסחר יהא לפחות 40% משטח הקומה. למרות האמור לעיל, יותרו בה גם שימושים לצרכי ציבור על חשבון שטח המסחר.
3. גובה קומת המסחר לא יעלה על 5.5 מ'.
4. תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 50% משטח המסחר ותמוקם בחלק הפנימי של החנות.
5. בכל בנין תהא כניסה נפרדת לדיירי הבניין. השטח המשותף המוקצה לדיירי הבניין לא יפחת מ 40% משטח הקומה, ולא פחות מ- 100 מ"ר ויכלול שימושים כמבואה משותפת, חניית אופניים ועגלות, חדר אשפה וכו'.
6. מודגש בזאת כי ברחובות: המעפילים, דב הוז, הטייסים, חזית חמש, הבנים והתותחנים, החזית המסחרית הינה חובה. בשאר הרחובות רשאית הוועדה המקומית לדרוש מסחר בקומת בקרקע.





7. המרווח שבין גבול החלקה הקדמי ועד לחלון הראווה יוגדר כשטח עם זיקת הנאה לצלבוך. לא תותר הקמת גדרות תוחמות למעט בשינוי מפלסי פיתוח לטובת בטיחות וכפי שיאושר בתכנית העיצוב האדריכלי.

