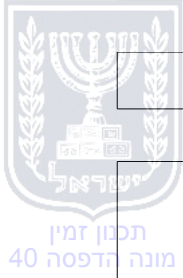


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0813295

ח/ מק/ 152 / 5 / ב, אמות חולון



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי חולון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש ביעוד מסחר ותעשייה עתירת ידע, בפינת שד' ירושלים ורח' המלאכה, באזור התעסוקה חולון. במגרש ישנו מבנה שנמצא בשלבי הקמה, לפי היתרי בניה שניתנו על פי התכנית התקפה, שאושרה בסמכות הוועדה המחוזית, תכנית מס' 505-0259259, ח/152/א5 - מגרש תעסוקה, שד' ירושלים - רחוב המלאכה.

בתכנית מוצע להגדיל את השטחים לשימושים העיקריים, בהיקף של 10,632 מ"ר (שהינם תוספת של 11% מסך השטחים המותרים לבניה) ולהרחיב לטובת הציבור את תחום זיקת ההנאה להולכי הרגל לכדי 1,779 מ"ר (בתכנית התקפה הוגדרו 279 מ"ר בלבד לזיקת ההנאה להולכי הרגל, בתחום שטח פרטי פתוח המוגדר בפינת הרחובות הרוקמים המלאכה).

הגדלת הזכויות לבניה במגרש, תואמת למדיניות הוועדה המחוזית לציפוף, לצד צירי מערכות תחבורה עתירת נוסעים (תוואי רכבת קלה שנמצא בשלבי הקמה ותוואי קו מטרו מתוכנן) ואת מגמות התכנון באזור התעשייה-ההגדלה המוצעת, אינה משנה את נפח הבניין ותואמת לאישור, שניתן ע"י רשות שדות התעופה לגובה המבנה בתכנית התקפה, על פי מגבלות הבניה המוגדרים בתמ"א 2/4.

הרחבת זכות המעבר לציבור תחזק את מרחב התנועה של הולכי הרגל בצומת הרחובות, הצפויה לגדול בהיקפה עם השלמת תוואי הרכבת הקלה והפעלת התחנה "המלאכה", מכוח תת"ל 71/א. צומת זה צפוי לשרת גם את תחנת המטרו "חולון המלאכה" המתוכננת במסגרת תת"ל 103 בצמידות למגרש נשוא התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ח/מק/152/5/ב, אמות חולון

מספר התכנית 505-0813295

1.2 שטח התכנית 11.314 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (4א), 62א (א) (5), 62א (א) (1) (12)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	180875
קואורדינאטה Y	657535

1.5.2 תיאור מקום

צפון רחוב הרוקמים פינת רחוב המלאכה
 מערב רחוב המלאכה פינת שד' ירושלים
 דרום שד' ירושלים
 מזרח חלקה 18 גוש 6804

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	שד ירושלים	95	

שכונה אזור תעשייה ב' חולון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6804	מוסדר	חלק	33, 36	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12. 1. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23. א/4. הוראות תכנית תמא/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23 /א/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. 2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
23/05/2017	6144	7510	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/71. א. הוראות תכנית תתל/71 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/71 /א
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
02/11/2017	938	7611	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 505-0259259 ממשיכות לחול.	שינוי	505-0259259
23/04/1958		596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1
17/05/1998	3571	4644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/15 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1 /15



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
ח/152/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/152/3 ממשיכות לחול.	6460	5843	16/08/2012
ח/152/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/152/5 ממשיכות לחול.	5998	5772	14/09/2009



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 24 09/01/2021	משה צור	09/01/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	גיליון 1 מתוך 2	12: 47 20/03/2021	אבירם אגאי	20/03/2021	2	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	גיליון 2 מתוך 2	12: 48 20/03/2021	אבירם אגאי	20/03/2021	2	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		15: 49 01/02/2021	משה צור	01/02/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027481	03-5027486	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון אבודרהם		אמות השקעות בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5760508		shimon@amot.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027481	03-5027486	

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	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-5450517		zina@mz-a.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		aviram@dgsh .co.il
מודד מוסמך	מודד	דורון כנען	711	כנען שירותי הנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה		04-8577380		dori@cnaan. net



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיור מוגן	לעניין תכנית זו יוגדר בבעלות אחודה, הערת אזהרה, יוגדר גיל מינימלי
מלונאות	לעניין תכנית זו יוגדר בבעלות אחודה, הערת אזהרה.
קומת קרקע עליונה	קומת קרקע שכל דפנותיה מעל הכבישים הגובלים בחלקה
קומת קרקע תחתונה	קומת קרקע שדופן אחת מעל לפני הכבישים הגובלים בחלקה ויתר הדפנות בחלקה או במלואן מתחתם

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**

הגדלת שטחי בניה למגדל תעסוקה במוקד עירוני והרחבת המעבר הציבורי להולכי הרגל, בסמוך לתחנת רק"ל ולתחנת מטרו עתידית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתא שטח מס' 1, בסך 1,500 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א (א) (19) לחוק התכנון והבניה.
- ב. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב-11% בסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי סעיף 62א (א) (1) (12) לחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי של הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- ד. שינוי של הוראות בינוי לעניין מס' קומות מעל הכניסה הקובעת, בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- ה. שינוי של קו הבניין למרתפים, לכיוון רח' המלאכה מ-10 מ' ל-4.5 מ', בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

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

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	301
מסחר ותעשייה עתירת ידע	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעשייה עתירת ידע	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	301
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעשייה עתירת ידע	1
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעשייה עתירת ידע	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	301

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעשייה עתירת ידע	11,035	97.53
שטח פרטי פתוח	279	2.47
סה"כ	11,314	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה עתירת ידע	11,139.28	97.54
שטח פרטי פתוח	281.52	2.46
סה"כ	11,420.8	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה עתירת ידע
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תעשייה עתירת ידע ב. אחסנה ג. משרדים ד. שירותים אישיים ה. אולפנים ו. מסחר סיטונאי וקמעונאי ז. בתי אוכל ושתייה ח. אולמות עינוג וכינוסים ט. מועדונים ופאבים י. מבנים בעלי אופי ציבורי, רווחה, דת, בריאות, חינוך, דיור מוגן למעט בתי אבות סיעודיים (בתי חולים סיעודיים לפי מינוח משרד הבריאות), ספורט וכד'. יא. מלונאות יב. מכללות יג. מכוני כושר</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. יותר שימוש מסחרי ב-4 קומות כולל: קומת קרקע עליונה ותחתונה כהגדרתן בסעיף 1.9 ובשתי קומות מעליהן. 2. יותרו גלריות בקומת הקרקע בהתאם לתיקון מס' 4 לתכנית המתאר ח/1. הגלריות לא ייחשבו במניין הקומות. שטח הגלריות לא יעלה על 40% מהשטח הפנוי בקומת הקרקע וייחשב במניין השטח העיקרי. 3. תותר הצבת שולחן או דוכן במעבר הציבורי שבשטח המסחרי, בתנאי שיובטח מעבר חופשי לציבור ובאישור מהנדס העיר. שטח הדוכן במעבר הציבורי ייכלל בשטח העיקרי. השטח לחישוב יהיה שטח הדוכן בתוספת רצועה היקפית של 80 ס"מ. 4. לכל מבנה שיכיל בתי אוכל תובטח דרך שירות אחורית נפרדת, להכנסה והוצאה של חומרי גלם ואשפה, לא בתחום המרתף. 5. מיקום מטבח במרתף המבנה מותנה בגובה תקרה מינימלי של 2.80 מ', ובכפוף לסידורי איוורור, ביוב וניקוז התואם את הדרישות היחידה הסביבתית ומשרד הבריאות או מאושר ע"י רשויות המוסמכות. 6. יותר ערב שימושים ושטחים למסחר ולמטרות שאינן מסחריות באותה קומה. 7. דיור מוגן בקומה חלקית: תידרש הפרדה מלאה בין השימושים, המעלית, חניה, כניסה וכיוצא בזה בנוסף, לא ישולב דיור מוגן עם בתי אוכל, מסחר, אולפנים ואולמות עינוג. 8. השטחים לצרכי הציבור יהיו בהיקף של 1000 מ"ר, עפ"י החלטת הועדה המקומית. 9. השטח המסומן כאזור עם זיקת הנאה הפיתוח - האחזקה והניקיון יהיו באחריות בעלי תא שטח 1.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>ההוראות המפורטות להלן יהיו בכפוף לסעיף 6.1(1).</p>



4.1	מסחר ותעשייה עתירת ידע
	<p>פרטי פיתוח וחומרי הגמר לטיפול בחזית המגרש לרחובות ובחזיתות האחוריות יהיו חלק מעיצוב הרחוב ויובאו לאישור מהנדס העיר.</p> <p>-פרטי הפיתוח יכללו בין השאר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קירות תומכים וקירות גדר בגבולות המגרשים ובתוכם, ככל שידרש. 2. גדרות שקופות. 3. ריצוף חלקי הפיתוח הפונים לרחובות. <p>-פירוט חומרי הגמר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גדרות וקירות תומכים יותר שימוש בחומרים קשיחים ועמידים לאורך ימים כגון אבן כורכרית מתועשת, אבן טבעית וכד'. 2. גדרות שקופות - פלדה מגולוונת וצבועה בתנור, אלומיניום וכד'. 3. ריצוף ריצוף באבן כורכרית, אבן טבעית או אבן משתלבת אחרת.
ג	<p>איכות הסביבה</p> <p>השימושים השונים במגרש יהיו כפופים להוראות/דרישות של היח' לאיכות הסביבה. הקמת בתי אוכל ומשקה יהיו בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות נספח סביבתי הכולל דוחות אקוסטיים, הידרולוגיים, קרינה, רוחות ודוחות נוספים על-פי דרישת היחידה הסביבתית.</p>
ד	<p>חלוקה ו/או רישום</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ניתן יהיה באמצעות תשריט חלוקה לחלק את תא שטח מספר 1 למגרשים בגודל מינימלי של 3500 מ"ר, וחלוקה כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו. 2. תרשומה זיקות הנאה הדדיות בלשכת רישום המקרקעין למגרשים החדשים להולכי רגל וכלי רכב עפ"י תשריט חלוקה שיצורף. 3. החניות הנדרשות ימוקמו בתחום כל מגרש למעט הכניסות והיציאות המשותפות.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>השטח ישמש לריצוף, גינון, סככות צל, פרגולות, פסלים, ריהוט רחוב, מקום להעמדת שולחנות וכסאות לשימוש מסעדות ובתי קפה צמודים וכדומה. עומק הנטיעה מעל קומת המרתף באזורים שיוגדרו לנטיעת עצים, לא יקטן מעומק של 1.5 מ'. שימושים נוספים באישור מהנדס העיר. לא תותר בניה תת קרקעית.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותר גידור בגבול תא השטח עם הרחוב. 2. הפיתוח האחזקה והניקיון יהיו באחריות בעלי תא שטח 1.
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>תרשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום מקרקעין במפלס הרחוב.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי צידי- שמאלי (8)	צידי- ימני (8)	מתחת לכניסה הקובעת 4 (3)	מעל הכניסה הקובעת 24 (7)	105 (6)	163 (5)	50 (4)	103941	(3)		19986	47750 (2)	3500 (1)	11035	1 מסחר ותעשייה עתירת ידע
													279	301 שטח פרטי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (8)	1	מסחר ותעשייה עתירת ידע
	301	שטח פרטי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. לצורך חישוב הזכויות, תאי שטח 1, 301 מהווים מגרש אחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בכפוף לסעיף 4.1.2.ד.

(2) חלוקת השימושים המותרים תקבע בעת הגשת בקשה להיתר ו/או תכנית בינוי ולפי המפורט בסעיף 4.1.1.

(3) בהתאם לתיקון 15 לח/1 - שטחים וקומות מרתף נוספות לחניה.

(4) 50% תכסית מעל לפני הקרקע, 80% תכסית מתחת לפני הקרקע: התכסית מחושבת מסכום השטחים של שני תאי השטח 1, 301.

(5) 93 יח"ד למלונאות ו-70 יח"ד לדירור מוגן/מיוחד. לפי 80 מ"ר עיקרי ליח"ד אחת.

(6) 150.8 מ' מעל פני הים = +105 מ', על פי אישור רת"א ובאישור משרד הבטחון.

(7) 24 קומות + 2 קומות טכניות.

(8) כל קווי הבניין מעל לפני הקרקע יהיו כמסומן בתשריט, פרט לקו בניין לחזית רחוב המלאכה ולשד' ירושלים עבור קומת קרקע - 10 מ' ולקו הבניין מתחת לפני הקרקע, לרחוב המלאכה - 4.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>חזית המגרש לרחוב המלאכה התייחסות אורבנית לדופן של רחוב תעשה ע"י:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הדגשת צמתים בעזרת גובה בניינים 2. מיקום מבנה גבוה משאר המבנים במתחם באופן שמייצר הדגשה לצומת שד' ירושלים/מלאכה. 3. התכנון הנופי סביבתי במתחם יכלול התייחסות למרחב הציבורי (שפ"פ) כיחידה תכנונית אחת. 4. ניתן לנצל את הפרשי הטופוגרפיה למיקום שטחי מסחר במפלסים שונים. 5. התייחסות לקשר הולכי רגל בין שד' ירושלים לרחוב הרוקמים, יתבטא ביצירת רצף הליכתי מקורה חלקית בדופן רח' המלאכה, והתווית קשר הולכי רגל ואופניים בדופן רחוב האיזמל. 6. ריכוז כניסות ויציאות לחניון דרך רחוב האיזמל. חצרות המשק וגישה לרכב תפעולי יופנו לרחוב האיזמל. 7. שטחי המלונאות יעמדו בתקנים הפיזיים של משרד התיירות, ובהתאם להוראות תמ"א/12/1. 8. כל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה, לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.



6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה לציבור בעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ב. תכנית ניקוז, במידה ותידרש, תוגש למהנדס העיר ומנהל תשתיות.</p> <p>ג. המגרש חל בתווך המתווה לקרקעות מזהמות של המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לכך, נדרשת חקירת קרקע בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר יהיה תכנון על-פי תקן לבניה ירוקה 5281 ועל פי המדיניות התקפה באותה עת.</p> <p>ה. עריכת סקר מי תהום, במידה ויידרש, ובהתאם להנחיות ואישור רשות המים.</p> <p>ו. הטמעת הנחיות לבנייה משמרת מים לאחר קבלת ממצאי הסקרים שבסעיפים ד' וה'.</p> <p>ז. בשלב התכנון המפורט לביצוע, יוצגו לועדה המקומית פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה למבנים הגובלים בשד' ירושלים תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע.</p> <p>יא. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>יב. בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע ליזם התכנית תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע הקמות עוגנים זמניים פולימריים בלבד מהמתחם.</p> <p>יג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה במגבלות הגובה התקפות של משרד הבטחון ורת"א בעת הגשת הבקשה.</p> <p>חלוקה למגרשים חדשים בהתאם לסעיף 4.1.2.4.1.2:</p> <p>א. תוגש תכנית בינוי לכל המתחם באישור מהנדס העיר.</p> <p>תכנית זו תכלול תכנון לכל המתחם כולל בינוי עקרוני ופתרון לכל המפלסים, התייחסות למרחב הפתוח, כיכרות, אזורי ישיבה ו/או סגירות חורף, פתרון חניה נפרדת/משותפת לרבות כניסות ויציאות משותפות למשתפי החניה.</p>



<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>ב. הגשת תכנית הבינוי תהיה בשלב הראשון של מימוש הזכויות. ג. תוכנית החניה תיתן מענה לשלביות מימוש תכנית הבינוי. בניית מרתף החניה במגרש/במבנה הראשון שימומש יאפשר לשאר המגרשים / המבנים להתחבר אליו בעתיד. בהתאם לתוכנית החניה הכוללת. ד. תכנית הבינוי תכלול מענה לרכבי הצלה ומעברי חירום, אספקה, משק ופינוי אשפה. ה. חוזה מול חברת אחזקה לטיפול ותחזוקה של כל השטחים הציבוריים, השפ"פ ומרתפי החניה.</p>	
<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>1. הגבלת בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק : א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 בתכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון. ב. התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמגנל"ה. הגובה המירבי המותר לבניה, מעל לפני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי שירות ומעלית על הגגות, מתקנים טכניים מנופים ועגורנים וכיו"ב הינו על פי הוראות תמ"א 2/4 ותשריט תכנית זו, ואין לחרוג ממנו. ג. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים - התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1, על פי הוראות תמ"א 2/4 שימושים ותכליות המחוייבים בבניה אקוסטית על פי תמ"א/2/4, ימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמ"א 2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחם רעש מטוסים". ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית. ה. תנאי להיתר להקמת עגורנים ומנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>א. לא תותר הנחת תשתיות ברצועה המיועדת לרק"ל, שדרות ירושלים, אלא בתיאום עם רשות המוסמכת. ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או התחנות המיועדות לרק"ל, אלא בתיאום עם הרשות המוסמכת. ג. בחזית הפונה לתוואי הרק"ל, יתואם העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי אל מערכת התחבורה באופן שיתקיים קשר מיטבי בין הבינוי לבין הרכבת הקלה והרחוב.</p>	
<p align="center">גגות</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>לא יוצבו על גגות המבנים כל מתקנים אלא אם יבנה מבנה המכיל אותם אשר יהיה חלק אינטגרלי של הבניין ועיצובו למעט אנטנות. הגגות יהיו עם גמר עמיד ובעל חזות נאה כגון: ריצוף, חצץ וכדומה.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>א. שטח תכסית מרתף החניה לא יעלה על 85% מהשטח הכולל של המגרש, מחושב מסכום השטחים של שני תאי השטח (1, 301). ב. ניצול מלא של אחוזי הבניה מותנה בהקצאת מלוא מספר מקומות החניה לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר. ג. לפחות 100 מקומות החניה שהוקצו עפ"י תקן החניה, ינוהלו כחניון ציבורי. במידה ויפוצל המגרש, בהתאם סעיף 4.1.2. ד', חלוקת מקומות החניה תהיה באופן יחסי לתקן החניה שנקבע לכל מגרש. ד. תקן החניה יכול גם רכב דו גלגלי ממונע ולא ממונע.</p>	

6.6	חניה
	<p>ה. הכניסה לחניה במגרש תהיה מרחוב האיזמל בלבד. אישור כניסות נוספות למטרות מיוחדות באישור מהנדס העיר בלבד.</p> <p>ו. תכנית החניה תאושר ע"י מחלקת תנועה של העירייה לרבות כניסות ויציאות של החניון.</p> <p>ז. היתר בניה למרתפי חניה יכלול מתקנים והוראות בעניין רעש ואוויר באישור היחידה לאיכות הסביבה.</p>
6.7	עתיקות
	<p>התכנית נכללת באזור התעסוקה של חולון, רשות העתיקות הגדירה תחום רחב של האזור עם הערה לגבי העתיקות.</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/הצלה מדגמית) יבצען היזם על פי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>התכנית אינה משנה את הנחיות התכנית מס' 505-0259259 לעניין העצים לשימור. בהתאם לכך, יש לשמר את העצים מס' 1,2,3,5,10 המסומנים כעצים לשימור בתשריט מצב מוצע בתכנית זו, וזאת בהתאם לסקר העצים הבוגרים וחוות דעת אגרונום המהווים מסמכים מחייבים במסגרת תכנית 505-0259259.</p>
6.9	איכות הסביבה
	<p>1. תנאי מקדים להגשת בקשה להיתר יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על הגשת סקר היסטורי מפורט Phase 1 ותכנית דיגום גז קרקע, וביצוען במידת הצורך.</p> <p>2. במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייבות טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>3. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה ודיפון/בניה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית/מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>5. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.</p> <p>6. בתחום אזור רגיש להחדרת מי נגר עילי (קרקעות מזוהמות כמסומן בתמ"א 1) אישור או מניעת החדרה/חילחול יהיו בהתאם לאישור רשות המים והיחידה הסביבתית.</p>

היטל השבחה	6.10
הרשות המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כדין.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40