

מאוסרת

10.12.00
היהדות מס' 6

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מס' ח/470 - "מסחר ומשרדים - גב ים", רח' הסדן פינת רח' המלאכה.
שינוי לתכניות מפורטות ח/37, ח/239, ח/201, תג"פ 536, תג"פ 284 א/א, תג"פ 284 א/ב ולתכניות מתאר
ח/4/1 וח/4/1 א"

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ח/470 - "מסחר ומשרדים - גב ים", רח' הסדן פינת רח' המלאכה. שינוי
לתכניות מפורטות ח/37, ח/239 וח/201, תג"פ 536, תג"פ 284 א/א, תג"פ 284 א/ב ולתכניות מתאר
ח/4/1 וח/4/1 א"

2. המקום

מחוז: תל-אביב.
נפה: תל אביב יפו.
עיר: חולון.
גוש: 6782 חלקות: 42, 44, 45
חלק מחלקה: 41
גוש: 6783 חלק מחלקה: 29
שטח התכנית נמצא ברח' הסדן פינת רחוב המלאכה, בכניסה לאזור התעשייה של חולון מדרך
השבעה.

3. חלות התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה הערוך בקנה מדה 1:500.

4. מסמכי התכנית

התכנית מכילה דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון") ותשריט בקנה מדה 1:500 (להלן: "התשריט").
לתכנית מצורפים הנספחים הבאים:
נספח בינוי, הערוך בקנה מדה 1:500.
נספח מחייב לדרכים ותנועה.
נספח מנחה לשלבי ביצוע.

מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. שטח התכנית

19.7 דונם.

6. יוזמת התכנית ובעלת הקרקע

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, רח' הפרסים 24, חיפה 31996.

7. אדריכל התכנית

י.א. ישר אדריכלים
רח' יהודה הלוי 1, תל-אביב 65135, טל.: 03-5104226.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד

ייעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.

רח' בר-כוכב 5, חיפה 33126, טל : 04-8621429, פקס : 04-8621929.

9. מטרת התכנית

לאפשר הקמת מבנה משרדים, מסחר ותעשייה עתירת ידע וזאת על ידי :

- א. שינוי יעוד שטח מתעשייה למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע ולשטח פרטי פתוח.
- ב. הגדלת שטח הבניה המותר מ - 21,600 מ"ר (+גלריה) ל-36,000 מ"ר (שטח בניה עיקרי).
- ג. הגדלת מספר הקומות המותר מ-3 קומות ל-23 קומות מעל מפלס הכניסה ו-4 קומות מרתף.
- ד. קביעת תנאי הבניה ופיתוח השטח.
- ה. קביעת גישות לאתר והיציאות ממנו.
- ו. קביעת זכות מעבר לציבור בשטח הגובל ברחוב הסדן לצורך גישת כלי רכב למתחם, למדרכה להולכי רגל ולהנחת תשתיות תת קרקעיות.
- ז. הרחבת רחוב המלאכה ורחוב הסדן ומתן זכות לשמוש בשטח ההרחבה מתחת למפלס הדרך (של רחוב הסדן בלבד) לחניות תת קרקעיות.

10. יחס לתכניות אחרות

- התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות :
- שינוי לתכנית מתאר חולון ח/1, תיקון מס' 4א'.
 - שינוי לתכנית מתאר חולון ח/1, תיקון מס' 4.
 - שינוי לתכנית מפורטת מס' תג"פ 536
 - שינוי לתכנית מפורטת ח/37
 - שינוי לתכנית מפורטת ח/201.
 - תכנית מפורטת מס' ח/239.
 - תכנית מפורטת מס' תגפ/284, שלב א' ו-ב'.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות הנ"ל יכריעו הוראות תכנית זו.

11. הגדרות

- א. מגרש - שטח למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע וכן השטח הפרטי הפתוח שבתחומו.
- ב. תכנית - היחס שבין השטחים הכוללים בקומת הקרקע ובין שטח המגרש.
- ג. תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי - מערכת תשריטים ומסמכים הכוללת :
 1. תיאור המבנים בתחום התכנית.
 2. תשריטים בקני"מ 1:250 במפלסים העיקריים של הבינוי.
 3. עיצוב אדריכלי וחומרי גמר.
 4. גובה המבנים.
 5. נגישות להולכי רגל ולרכב.
 6. שלבי ביצוע התכנית, כולל מבנים להריסה.
- ד. תכנית פיתוח - מערכת תשריטים ומסמכים הכוללת :
 1. תכנית פיתוח בקני"מ 1:100.
 2. חתכים.
 3. פירוט גדרות, קירות, חומרים, שבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב, תאורה.
 4. תכנית השקייה.
 5. תכנית גינון.
 6. גבהים ומפלסי הכניסה הקובעת למבנים.
 7. סידורי חניה, פריקה וטעינה.
 8. מתקני תשתית.

12. הוראות הבניה
(ראה גם טבלה הרצ"ב)

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ותחום בקו אפור כהה הוא אזור מסחר, משרדים ותעשיה עתירת ידע ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- | | | | |
|----|-----------------------------|---|--|
| א. | תכליות | - | משרדים, מסחר, תעשיה עתירת ידע ושרותים נלוים. |
| ב. | שטח הבניה המותר לשמוש עיקרי | - | 36,000 מ"ר. עד 20% מהשטח לשמוש עיקרי יכול לשמש למסחר. |
| ג. | שטח הבניה המותר לשטחי שירות | - | מעל הכניסה הקובעת לבנין - עד 30% משטח הבניה לשמושים עיקריים.
מתחת לכניסה הקובעת לבנין - עד 90% משטח המגרש (כולל שפ"פ) והשטח להרחבת רח' הסדן, לקומת חניה אחת.
סה"כ 360% ל-4 קומות מרתף. |
| ד. | תכסית | - | עד 60% משטח המגרש. |
| ה. | גובה הבנין | - | עד 23 קומות מעל מפלס הכניסה (לא כולל קומות לשרותים טכניים ומתקנים על הגג) ובהתאם לנספח הבינוי. |
| ו. | מרווחים | - | לרח' המלאכה - 5 מ'.
לשטח פרטי פתוח ולרחוב הסדן - 0 מ'.
במפלס הקרקע בחזית לרחוב הסדן, בו מסומנת זכות מעבר לציבור, ישמר מרווח קדמי שיאפשר מדרכה ברוחב של 3 מ'. |
| ז. | תכנית בינוי | - | נספח בינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד, למעט הגדרת קווי הבנין וגובה הבנין שהם מחייבים. |
| ח. | שפ"פ | - | בתחומי המגרש יוקצו 500 מ"ר לשטח פרטי פתוח. שינוי בגבולות השפ"פ על פי תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי (ראה בסעיף הגדרות - 11 ג') שתאושר ע"י הועדה המקומית, לא יראו כשינוי לתכנית. בשטח השפ"פ תותר בנית מרתפי חניה. |
| ט. | איזור זכות מעבר לציבור | - | באזור זכות מעבר לציבור (לרכב ולהולכי רגל) במפלס הקרקע, בחזית לרחוב הסדן (כמסומן בתשריט) וכן בשטח השפ"פ (ראה תת סעיף ח' לעיל) תרשם זיקת הנאה ומעבר לציבור לצמיתות. אזור עם זיקת הנאה לציבור יפותח על חשבון היזמים ויתוחזק על ידם. |

13. תכנית פיתוח

הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח וחתכים (כמוגדר בסעיף 11 ד').

מאוסרת

14. תחבורה

- א. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא אם יוראה, בבקשה להיתר בניה או בתשריט הבינוי, פתרון חניה בתחום המגרש ומתחת לשטחים המיועדים להרחבת דרך (ראה סעיף 12 לעיל), בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה), התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
- ב. אם התכנית תבוצע בשלבים יהיה מספר מקומות החניה מתאים לשטח הבניה שיבוצע עד לאותו שלב.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אשור משרד התחבורה לתכניות הסדרי התנועה ורימזור בצומת רחובות המלאכה והסדן.
- ד. תנאי לאישור לאיכלוס הבנין יהיה ביצוע שיפורים בצומת רחובות המלאכה והסדן, שנוי ברימזור הקיים והרחבת רחוב הסדן, כפי שמופיע בנספח התנועה ובהתאם להתקדמות ביצוע הפרויקט.
- ה. לא תוקם חזית מסחרית רציפה עם פתחים לחנויות בקו הבנין הפונה לרחוב המלאכה וזאת על מנת למנוע עצירות לרגע ופגיעה בזרימת התנועה ברחוב המלאכה.
- ו. מתחת לשטחים המיועדים להרחבת רחוב הסדן ניתן לבנות חניות תת קרקעיות ובלבד שישמר מקום בין גג החניה ומפלס הדרך למעבר תשתיות תת קרקעיות.

15. בנינים להריסה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הבנינים המסומנים להריסה בהתאם לנספח מנחה לשלבי ביצוע המצורף לתכנית.

16. תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
- ב. אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית.
- ג. אישור שלבי הביצוע.
- ד. התנאים התחבורתיים המפורטים בסעיף 14א' ו-14ג'.
- ה. הריסת הבנינים המסומנים להריסה כמפורט בסעיף 15.

17. שרותים

כל התשתיות יהיו תת קרקעיות. ברצועה לאורך רחוב הסדן בה מסומנת זכות מעבר לציבור נתן להניח תשתיות עירוניות תת קרקעיות.

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח שמערכת הניקוז תופרד ממערכת השפכים. ביצוע ניקוז השטח יהיה בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס העיר חולון.

ב. מים ותברואה

שרותי מים ותברואה יהיו לפי הוראות מחלקת איכות הסביבה ובאשור מחלקת המים ובהתאם לדרישת מהנדס העיר כפי שיאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

ג. ביוב

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור למערכת השפכים של חולון.

לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שהבנין יחובר למערכת הביוב.

הידרנטים

ד. לא ינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המגרש לבניה, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

קוי תיקשורת

ה. מערכת קוי התיקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית בלבד.

מקלטים

ו. פתרון למיקלוט יהיה בהתאם לתקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הוצאת היתרי בניה.

אתר ארכאולוגי

18. שטח התכנית נמצא בתחום אתר ארכאולוגי מוכרז. כל עבודה בשטח כפופה לסעיף 29א לחוק העתיקות, תשל"ח 1978, המחייב אישור מראש מרשות העתיקות.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך על תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך על תילים מבודדים וכבלים אוריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתיל התחתון של קו החשמל הינו:

במתח גבוה	22 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	110 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	161 ק"ו - 7.5 מ'
במתח על	400 ק"ו - 9.0 מ'

רישום מקרקעין

א. כל השטחים המיועדים לדרכים יועברו וירשמו על שם עיריית חולון.

ב. תרשם זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין לזכות בעלי חלקות 42 ו-45 בגוש 6782 ו/או חוכריהם לפיה תוקנה להם זכות לבנית חניות ושמוש בהם מתחת לשטח המיועד להרחבת רחוב המלאכה ורחוב הסדן (כמסומן בתשריט ומפורט בסעיף 14 ו') ובכפוף להסכם שיחתם עם עיריית חולון.

מאוסרת

ג. תרשם זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין בדבר זכות מעבר לציבור הרחב לצמיתות בשטחים הבאים:

- בשטח הפרטי פתוח של 500 מ"ר כמסומן בתשריט ומפורט בסעיף 12 ח'.
- בחזית לרחוב הסדן - כמסומן בתשריט ומפורט בסעיף 12 ט'.

21. מועד ביצוע התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

טבלת ריכוז הוראות בניה

מאוסר		מצע			הוראות בניה			
דרכים	תעשיה	דרכים	שפ"פ	שטח למסחר משרדים ותעשיה עתירת ידע				
5.3	14.4	7.8	0.5	11.9	שטח (בדגם)			
	כמסומן בתשריט			כמסומן בתשריט ומפורט בסעיף 12 לעיל	קווי בנין (במטרים)			
	21,600 מ"ר + גלריה			36,000 מ"ר	שימוש עיקרי		שטח בניה	
				30% משטח עיקרי	מעל הכניסה הקובעת	שטחי שרות		
								מתחת לכניסה הקובעת
					60% משטח המגרש (כולל שפ"פ)	תכסית		
3 קומות	עד 23 קומות מעל מפלס הכניסה * עד 4 קומות מרתף	עד 4 קומות מרתף	גובה בנין					

* במנין הקומות לא נכללות קומות לשרותים טכניים ומתקנים על הגג (ראה גם נספח הבינוי).

יוזמת התכנית ובעלת הקרקע:

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ
Bayside Land Corporation Ltd.

אדריכל התכנית

י.א. ישר אדריכלים
ישר אדריכלים
ישר אדריכלים

עורכי התכנית:

יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ

[Signature]

משרד הפנים מחוז תל אביב הוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 470/ח הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 25.1.99 לאשר את התכנית. שמואל לסקר יו"ר הועדה המחוזית
--

[Signature]

ועדת משנה ל"חולון ולבניה-חולון. תכנית מס' 470/ח היתה בדיון בוועדת משנה לתכנון ולבניה-חולון בישיבות מס' 2/99 ביום 25.1.99 והוחלט להעביר את התכנית ל"חולון ולבניה מחוז תל אביב להחליט על אישור תכנית מס' 470/ח של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. <i>[Signature]</i> מנכ"ל הוועדה יו"ר הוועדה תאריך: 05-12-2008

מספרנו: 11/ד/20 (33/D/2)
 תאריך: 13.12.98, 12.7.99, 25.7.99, 12.8.99, 30.8.99, 9.99, 12.99, 12.1.00, 19.1.00, 27.1.00
 תאריך עידכון למתן תוקף: 15.10.00