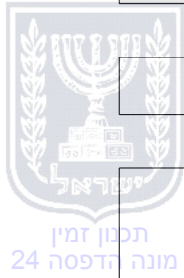


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0259259

ח/152/א5 - מגרש תעסוקה, שד' ירושלים-רחוב המלאכה



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

בהתאם לתכנית המתאר ח/2030, שבהכנה, זכויות הבנייה בחלקות המצויות בציר רחוב המלאכה ובצמוד לעורקי תחבורה ראשיים יהיו - 500%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/152/א5 - מגרש תעסוקה, שד' ירושלים-רחוב המלאכה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
505-0259259	מספר התכנית	
11.420 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	180027
קואורדינאטה Y	657550

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	95	שד ירושלים	חולון

אזור התעשייה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6804	מוסדר	חלק	33, 36	34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/ א/4. הוראות תכנית תמא/ 23/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
16/08/2007	3916	5704	הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
25/05/1997	3620	4525	הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
26/06/2008	3637	5824	הוראותיה חלות.	כפיפות	ח/1/23
16/08/2012	5843	6460	הוראותיה חלות.	כפיפות	ח/152/3
14/09/2009	5772	5998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/152/5 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/152/5



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בני אנקשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בני אנקשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	03/12/2015	בני אנקשטיין	04/09/2017	נספח בינוי מנחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	09/11/2014	רקפת הדר גבאי	25/01/2015	סקר עצים - חלק 1 מתוך 2.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	15	20/01/2015	רקפת הדר גבאי	25/01/2015	תסקיר עצים - חלק 2 מתוך 2.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/06/2009	בני אנקשטיין	04/09/2017	תשריט מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית	12345	עיריית 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
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית חולון		עיריית חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027482	03-5027486	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עיריית חולון		עיריית חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027482	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	בני אנקשטיין	37196	וי 5 אדריכלים	גבעתיים	כורזין	1	03-7237300	03-6188325	bennya@v5arch.com
אגרונומית ובוטנאית	סוקר עצים	רקפת הדר גבאי		דר' רקפת הדר גבאי	צור הדסה	שורק	34	02-5703325	02-5703325	dryy@zahav.net.il
מודד	מודד	מיכאל שומרני	444		חולון	ביאליק	121	03-6517359		mdddsom@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 פני הכבישים הגובלים בחלקה.
קומת קרקע תחתונה	קומת קרקע שדופן אחת מעל לפני הכבישים הגובלים בחלקה ויתר הדפנות בחלקן 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 זכויות במגרש בהתאם לתכנית המתאר חולון שבהכנה - ח/2030.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה ליעוד מסחר ותעשייה עתירת ידע, מ- 320% ל- 500%, שהם תוספת של 10,993 מ"ר שטחי בנייה עיקריים ו- 9536 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים.
- הוספת שימושים ליעוד מסחר ותעשייה עתירת ידע.
- הנחיות לפתוח תא שטח מספר 201 ביעוד שפ"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

11.42

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כ- 43% מסה"כ יחידות דיור, כ- 70 יח"ד	70		+70		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
כ- 15% מסך השטחים.	5,568		+5,568		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
כ- 57% מסה"כ יחידות דיור, כ- 93 יחידות מלונאיות	93		+93		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
כ- 20% מסך השטחים.	7,440		+7,440		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
כ- 5% מסך השטחים.	1,850		+1,850		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
כ- 10% מסך השטחים.	3,700		+3,700		מ"ר	מסחר (מ"ר)
כ- 50% מסך השטחים.	18,560		-7,565	26,125	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעשייה עתירת ידע	1
שטח פרטי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעשייה עתירת ידע	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעשייה עתירת ידע	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעשייה עתירת ידע	11,139.4	97.54
שפ"פ	281.5	2.47
סה"כ	11,420.9	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
97.53	11,139.31	מסחר ותעשייה עתירת ידע
2.47	281.53	שטח פרטי פתוח
100	11,420.84	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	השטח ישמש לריצוף, גינון, סככות צל, פרגולות, פסלים, ריהוט רחוב, מקום להעמדת שולחנות וכסאות לשימוש מסעדות ובתי קפה צמודים וכדומה. עומק הנטיעה מעל לקומת המרתף באזורים שיוגדרו לנטיעת עצים, לא יקטן מעומק של 1.5 מ'. שמושים נוספים באישור מהנדס העיר. לא תותר בניה תת קרקעית.
4.1.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי 1. לא יותר גידור בגבול תא השטח עם הרחוב. 2. הפיתוח, האחזקה והנקיון יהיו באחריות בעלי תא שטח 1.
ב	רישום זיקת הנאה תרשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום מקרקעין במפלס הרחוב. וזיקת הנאה לתא שטח מס' 1 במפלס תת קרקעי למעבר כלי רכב.
4.2	מסחר ותעשיה עתירת ידע
4.2.1	שימושים
	א. תעשיה עתירת ידע ב. אחסנה ג. משרדים ד. שרותים אישיים ה. אולפנים ו. מסחר סיטונאי וקימעונאי ז. בתי אוכל ושתייה ח. אולמות עינוג וכנוסים 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
4.2.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי 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 לתכנית המתאר ח-1 תיקון. הגלריות לא יחשבו במניין הקומות.

מסחר ותעשייה עתירת ידע	4.2
<p>שטח הגלריות לא יעלה על 40% מהשטח הפנוי בקומת הקרקע ויחשב במניין השטח העיקרי.</p> <p>3. תותר הצבת שולחן או דוכן במעבר הציבורי שבשטח המסחרי, בתנאי שיובטח מעבר חופשי לציבור ובאישור מהנדס העיר. שטח הדוכן במעבר הציבורי יכלול בשטח העיקרי. השטח לחישוב יהיה שטח הדוכן בתוספת רצועה היקפית של 80 ס"מ.</p> <p>4. לכל מבנה שיכיל בתי אוכל תובטח דרך שרות אחורית נפרדת, להכנסה והוצאה של חומרי גלם ואשפה, לא בתחום המרתף.</p> <p>5. מיקום מטבח במרתף המבנה מותנה בגובה תקרה מינימלי של - 2.80 מ', ובכפוף לסידורי איזור, ביוב וניקוז התואם את הדרישות, היחידה הסביבתית ומשרד הבריאות או מאושר ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>6. יותר ערוב שמושים ושטחים למסחר ולמטרות שאינן מסחריות באותה קומה.</p> <p>7. דיור מוגן בקומה חלקית: תידרש הפרדה מלאה בין השימושים, מעלית, חניה, כניסה וכיוצ"ב, בנוסף, לא ישולב דיור מוגן עם בתי אוכל, מסחר אולפנים ואולמות עינוג.</p> <p>8. השטחים לצרכי הציבור יהיו בהיקף של קומה אחת או 1000 מ"ר, עפ"י החלטת הוועדה המקומית.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ההוראות המפורטות להלן יהיו בכפוף לסעיף 1.6(1).</p> <p>פרטי פיתוח וחומרי הגמר לטיפול בחזית המגרש לרחובות ובחזיתות האחוריות יהיו חלק מעיצוב הרחוב ויובאו לאישור מהנדס העיר.</p> <p>- פרטי הפתוח 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>- פרוט חומרי הגמר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גדרות וקירות תומכים - יותר שימוש בחומרים קשיחים ועמידים לאורך ימים כגון אבן כוכרית מתועשת, אבן טיבעית וכד'. 2. גדרות שקופות - פלדה מגולוונת וצבועה בתנור, אלומיניום וכד'. 3. ריצוף - ריצוף באבן כוכרית, אבן טבעית או אבן משתלבת אחרת. 	ב
<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.</p>	ג
<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 הדידיות 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. 	ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מסחר ותעשייה עתירת ידע	4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי (8)	צידי- שמאלי (8)	צידי- ימני (8)	מתחת לכניסה הקובעת 4	מעל הכניסה הקובעת 24	(7) 105	(6) 163	(5) 50	(4) 500	(3)		(2) 19986	(2) 37118	(1) 3500	11139.4	1	מסחר ותעשייה עתירת ידע	מסחר ותעשייה עתירת ידע
									0	0	0	0		281.53	201	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

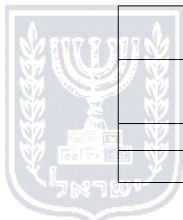
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (9)	1 201	מסחר ותעשייה עתירת ידע שטח פרטי פתוח	מסחר ותעשייה עתירת ידע שטח פרטי פתוח

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בכפוף לסעיף 4.2 ד'.
- (2) חלוקת השימושים המותרים תקבע בעת הגשת בקשה להיתר ו/או תכנית בינוי ולפי המפורט בסעיף 4.2.1.
- (3) בהתאם לתיקון 15 לח/1: שטחים וקומות מרתף נוספות לחניה..
- (4) אחוזי בניה כוללים על-קרקעיים מחושבים מסכום השטחים של שני תאי השטח (1, 201), אך ימומשו בתא שטח מספר 1 בלבד..
- (5) מעל לפני הקרקע. תכסית מתחת לפני הקרקע - 80%, מסכום השטחים של שני תאי השטח (1, 201).
- (6) 93 יח"ד למלונאות ו-70 יח"ד לדיור מוגן/מיוחד. לפי מ"ר עיקרי ליח"ד אחת..
- (7) בכפוף לאישור רת"א ומשרד הבטחון.
- (8) כמצוין בתשריט.
- (9) כמצוין בתשריט. פרט לקו בניין לחזית רחוב המלאכה ולשד' ירושלים עבור קומת קרקע - 10 מ'. קו בניין מתחת לפני הקרקע לרחוב המלאכה - 10 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. בינוי ופיתוח המגרש יהיו בהתאם להנחיות הבינוי והפתוח של תכנית ח/152/3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל לבין הוראות בינוי ופיתוח של תכנית ח/152/א5 תגברנה הוראות תכנית ח/152/3.
2. חזית המגרש לרחוב המלאכה - התייחסות אורבנית לדופן של הרחוב תעשה ע"י אפשרויות שונות:
 - א. דופן מבונה.
 - ב. פתיחת רחבה המתייחסת לרחוב.
 3. הדגשת צמתים בעזרת גובה בניינים - מיקום מבנה גבוה משאר המבנים במתחם באופן שמיצר הדגשה לצומת מסויים כמו רח' הרוקמים/המלאכה או שד' ירושלים/המלאכה.
 4. התכנון הנופי סביבתי במתחם יכלול התייחסות למרחב הציבורי (שצ"פ ושפ"פ) כיחידה תכנונית אחת.
 5. ניתן לנצל את הפרשי הטופוגרפיה למיקום שטחי מסחר במפלסים שונים.
 6. תכנון קולונדות בצמוד לשטחים המסחריים הממוקמים מסביב לרחבות שבין הבניינים.
 7. התייחסות לקשר הולכי רגל בין שד' ירושלים לרחוב הרוקמים, יתבטא ביצירת רחוב פנימי המחבר בין שני הרחובות התוחמים.
 8. ריכוז כניסות ויציאות לחניון דרך רחוב האיזמל. חצרות המשק וגישה לרכב תיפעולי יופנו לרחוב האיזמל.
 9. יש לתת מענה לבניה בשלבים ללא פגיעה בתיפקוד האורבני של כל שלב ושלב.
 10. שטחי המלונאות יעמדו בתקנים הפיזיים של משרד התיירות, ובהתאם להוראות תמ"א/1/12. כל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. הכנת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, שיאושר ע"י הוועדה המקומית. מסמך העיצוב והפיתוח יכלול פיתוח של המגרש כולו וסימון יציאות וכניסות למתחם. כמו כן יראה את הצמתים במלואם.
- ב. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה בעת הגשת הבקשה להיתר.
- ג. תכנית ניקוז, במידה ותידרש, תוגש למהנדס העיר ומנהל תשתיות.
- ד. עריכת סקר גז קרקע, במידה ויידרש יהיה בהתאם להנחיות ואישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית חולון.
- ה. עריכת סקר מי תהום, במידה ויידרש, ובהתאם להנחיות ואישור רשות המים.
- ו. הטמעת הנחיות לבניית משמרת מים לאחר קבלת ממצאי הסקרים שבסעיפים ד' וה'.
- ז. בשלב התכנון המפורט לביצוע, יוצגו לוועדה המקומית פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי:
 - ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות שדות התעופה האזרחית.
 - ט. תנאי להיתר בניה למבנים הגובלים בשד' ירושלים - תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
 - י. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע.
 - יא. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלה לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

יב. בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע ליזם התכנית תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע הקמת עוגנים זמניים - פולימרים בלבד מהמתחם.

יג. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה במגבלות הגובה התקפות של משרד הבטחון ורת"א בעת הגשת הבקשה.

חלוקה למגרשים חדשים בהתאם לסעיף 2.2.4ד':

א. תוגש תכנית בינוי לכל המתחם לאישור מהנדס העיר.

תכנית זו תכלול תכנון לכל המתחם כולל בינוי עקרוני ופתרון לכל המפלסים, התייחסות למרחב הפתוח, כיכרות, אזורי ישיבה ואו סגירות חורף, פתרון חניה נפרדת/משותפת לרבות כניסות ויציאות משותפות למרתפי החניה.

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.

6.3

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. גובה הקומות:

א. גובה קומת קרקע 6.0 מטר. המדידה מפני ריצפה לתחתית תיקרה.

ב. גובה קומת מסחר המכילה בתי אוכל לא יפחת מ- 2.80 מ' נטו.

ג. גובה קומת טיפוסית 4.10 מטר מקסימום. המדידה מפני ריצפה ועד לפני ריצפה שמעל.

ד. גובה קומת מרתף מינימום 2.20 מטר. המדידה מפני ריצפה ועד לתחתית התיקרה או תחתית קורות הקונסטרוקציה, הנמוך מהשניים.

ה. גובה מבנה טכני על הגג מקסימום 5.0 מטר. המדידה מפני ריצפה ועד קצה הכרכוב.

2. מתקנים טכניים:

יוקצו קומות טכניות עבור המתקנים הטכניים של הבניין. קומות אלו יכללו מיזוג אוויר, גנרטורים, טרנספורמטורים, חדרי מכונות למעליות, מיכלי אחסנה לגזים ונוזלים, מיכלי מים וכד'.

3. הגבלת בניה בגין גובה, לרבות מכשול דקיק:

א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן-גוריון.

ב. התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמגנליה. הגובה המירבי המותר לבניה, מעל לפני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי שרות 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. שמושים 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.

	קווי בנין	6.4
		<p>1. כל קווי הבניין מעל לפני הקרקע יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>2. פרט לקו בניין לחזית רחוב המלאכה ולשד' ירושלים עבור קומת קרקע - 10 מ'.</p> <p>3. קו בניין מתחת לפני הקרקע לרחוב המלאכה - 10 מ'.</p> <p>4. למרות האמור לעיל, יש לתאם את קווי הבנין לרחובות המלאכה ושד' ירושלים עם רשות המוסמכת לענין הרק"ל.</p>
	תשתיות	6.5
		<p>א. לא תותר הנחת תשתיות ברצועה המיועדת לרק"ל, שדרות ירושלים, אלא בתאום עם הרשות המוסמכת.</p> <p>ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או התחנות המיועדות לרק"ל, אלא בתאום עם הרשות המוסמכת.</p> <p>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>
	חניה	6.6
		<p>א. שטח תכסית מרתף החניה לא יעלה על 85% משטח הכולל של המגרש, מחושב מסכום השטחים של שני תאי השטח (1, 201)</p> <p>ב. ניצול מלא של אחוזי הבניה מותנה בהקצאת מלוא מספר מקומות החניה לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ג. לפחות 100 מקומות החניה שהוקצו עפ"י תקן החניה, ינוהלו כחניון ציבורי. במידה ויפוצל המגרש, בהתאם סעיף 4.2.2 ד', חלוקת מקומות החניה תהיה באופן יחסי לתקן החניה שנקבע לכל מגרש.</p> <p>ד. תקן החניה יכלול גם רכב דו גלגלי ממונע ולא ממונע.</p> <p>ה. הכניסה לחניה במגרש תהיה מרחוב האיזמל בלבד. אשור 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 ואויר באישור היחידה לאיכות הסביבה.</p>
	גגות	6.7
		<p>לא יוצבו על גגות המבנים כל מתקנים אלא אם יבנה מבנה המכיל אותם אשר יהיה חלק אינטגרלי של הבניין ועיצובו למעט אנטנות.</p> <p>הגגות יהיו עם גמר עמיד ובעל חזות נאה כגון: ריצוף, חצץ, וכד'.</p>
	עתיקות	6.8
		<p>התכנית נכללת באזור התעסוקה של חולון, רשות העתיקות הגדירה תחום רחב של האזור עם הערה לגבי עתיקות.</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 (פקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/הצלה מדגמית) יבצען היזם על פי תנאי 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</p>

6.8	עתיקות
	<p>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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6.9	איכות הסביבה
	<p>1. תנאי מקדים להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על הגשת סקר היסטורי מפורט Phase 1 ותכנית דיגום גז קרקע ותכנית דיגום 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 האיטום, 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 ניגר עילי (קרקעות מזוהמות או כמסומן בתמ"א 4/ב/34) לא תותר החדרת מי ניגר עילי למי תהום.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24