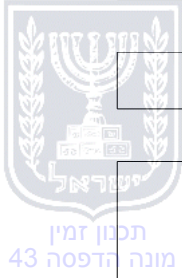


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0752717

ח-641 - הסדנה 8-12 חולון



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי חולון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/05/2022

לאשר את התוכנית

04/09/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת באזור התעשייה א' של חולון במגרש בייעוד תעשייה ברח' הסדנה, ותוכננה במטרה לשמור על מלאכות מסורתיות לצד פיתוח שטחי משרדים.
לשם כך התכנית מעצימה זכויות בניה, קובעת שימושים והוראות בינוי ופיתוח למגרש באזור התעסוקה והתעשייה ברחוב הסדנה.
תוספת זכויות בניה ושימושים המוצעים למגרש עולים בקנה אחד עם מגמות הפיתוח ומאפשרת ניצול יעיל יותר של הקרקע באזור התעסוקה והתעשייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ח-641 - הסדנה 8-12 חולון

ומספר התכנית

מספר התכנית 505-0752717

1.2 שטח התכנית 16.631 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 | 181418 |
| קואורדינאטה Y | 658669 |

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה א' חולון, רח' הסדנה מס' 8,10,12.

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 | הסדנה | 8 | |
| חולון | הסדנה | 12 | |
| חולון | הסדנה | 10 | |

שכונה

אזור תעשייה א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6782 | מוסדר | חלק | 58 | |

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| תמא/ 2 /4 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו. | 4525 | 3620 | | 25/05/1997 |
| ח/ 15 /1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/ 1 /15 . הוראות תכנית ח/ 1 /15 תחולנה על תכנית זו. | 4644 | 3571 | | 17/05/1998 |
| ח/ 1 /4 א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/ 1 /4 א ממשיכות לחול. | 3330 | | | 08/05/1986 |
| ח/ 499 /א | החלפה | | 6346 | 1565 | | 22/12/2011 |
| תגפ/ 284 /א | החלפה | | 811 | 512 | | 08/01/1961 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------|---------------------|----------|-------|-----------------------|
| כן | | | עדן בר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | עדן בר | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי | 10: 01 20/07/2022 | עדן בר | 26/06/2022 | 1 | 1: 500 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח תנועה מנחה | 09: 23 26/07/2022 | עירד שרייבר | 20/07/2022 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח תנועה מילולי | 10: 28 27/07/2022 | עירד שרייבר | 27/07/2022 | 2 | | מנחה | תנועה |
| לא | בדיקה תחבורתית מקדימה | 11: 11 19/10/2020 | עירד שרייבר | 29/09/2020 | 11 | | רקע | תנועה |
| לא | נספח סביבה ונוף | 10: 16 20/07/2022 | ברוס לוין | 14/07/2022 | 1 | 1: 200 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח מים וביוב | 14: 14 09/08/2022 | ריטה שוסטר-מדוביה | 08/08/2022 | 1 | 1: 250 | מנחה | ביוב |
| לא | פרשה טכנית מים ביוב | 11: 51 20/07/2022 | ריטה שוסטר-מדוביה | 19/07/2022 | 10 | | מנחה | ביוב |
| לא | דו"ח הנחיות לבניה משמרת מים | 11: 50 14/08/2022 | אלעד לבנון | 14/08/2022 | 19 | | מנחה | ניהול מי נגר |
| לא | נספח סביבתי | 11: 07 24/07/2022 | גילה שניידר | 24/07/2022 | 32 | | מנחה | תסקיר השפעה על הסביבה |
| לא | תשריט מאושר | 13: 38 08/05/2019 | עדן בר | 08/05/2019 | 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 |
|----------------|------|-----------|---------------|--------------------|--------|------------------|-----|------------|-----|--------------------|
| | פרטי | אביעד שחר | | הסדנה 8-12 בע"מ | רמת גן | דרך בגין מנחם | 7 | 03-6114440 | | David@gfnadlan.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|--------------------|--------|------------------|-----|------------|-----|--------------------|
| פרטי | אביעד שחר | | הסדנה 8-12 בע"מ | רמת גן | דרך בגין מנחם | 7 | 03-6114440 | | David@gfnadlan.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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 | עדן בר | 34716 | בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב | תל אביב- יפו | דרויאנוב | 5 | 03-6200730 | 03-6290514 | brlv@brlv.co.il |
| מודד מורשה | מודד | קובי זייד | 596 | זייד גיאומפ | הרצליה | ספיר | 7 | 03-6966667 | | |
| הידרולוג | יועץ | אלעד לבנון | | אתגר א. הנדסה | ראש העין | חרמון | 27 | 03-9021130 | 03-7604410 | info@etgar-eng.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------------|---------------|------------------------------------|----------------|----------------------|-----|------------|------------|------------------------|
| אדריכל נוף | יועץ נופי | ברוס לוין | 19838 | ק.ס.מ. קבוצת סוף מערב | פתח תקוה | יגיע כפיים | 21 | 03-9214510 | 03-9214513 | |
| מהנדס | יועץ תשתיות | ריטה שוסטר-מדוביה | 78742 | ש. נתנאל מהנדסים יועצים | ראשון לציון | לוי משה | 11 | 03-9534040 | 03-9616501 | rita@s- netanel.com |
| יועצת סביבה | יועץ סביבתי | גילה שניידר | | ESD פיתוח סביבה וקיימות | נתניה | גבורי ישראל | 10 | 09-8640942 | 09-7733161 | gila@esd- env.com |
| מהנדס | יועץ תחבורה | עירד שרייבר | 122440 | דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים | רמת גן | דרך בן גוריון דוד | 2 | 03-7554444 | 03-7554433 | irad@dgsh.co .il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

הקמת מבנה תעשייה, אחסנה ומלאכה בשילוב שימושי מסחר ושטחים ציבוריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת זכויות בנייה ושימושים למגרש.
- ב. קביעת הוראות בינוי למגרש לרבות מס' קומות, גובה קומות, תכסית.
- ג. קביעת הוראות פיתוח למגרש.
- ד. קביעת הוראות בגין ניהול וטיפול במי נגר.
- ה. קביעת הוראות בגין הפקעה במגרש לשם הרחבת רחוב הסדנה.
- ו. קביעת הוראות בגין פיתוח קומת הגג.
- ז. קביעת הוראות בגין תוספת שימושים מסחריים בקומת הגג.
- ח. קביעת הוראות בגין הקצאת שטחים לשימושים ציבוריים.
- ט. קביעת הוראות סביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| תעשייה | 1001 |
| דרך מוצעת | 6001 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|--------|----------------|
| חזית מסחרית | תעשייה | 1001 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------|--------|--------|
| תעשייה | 16,631 | 100 |
| סה"כ | 16,631 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| דרך מוצעת | 375.36 | 2.26 |
| תעשייה | 16,241.25 | 97.74 |
| סה"כ | 16,616.6 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | תעשיה |
| 4.1.1 | שימושים |
| | תעשייה ומלאכה, משרדים, מסחר, אחסנה, מתקני תשתית הנדרשים עבור תפעול המבנה וחניה. שימושים ציבוריים: חינוך, דת, תרבות, קהילה, רווחה, אחסנה ומשרדי עירייה. בתת הקרקע יותרו שימושי שירות עבור מתקנים הנדסיים וחדרים טכניים וכן חניה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>א. קומת הקרקע לכיוון רח' הסדנה תתוכנן כחזית מסחרית. שטחי קומת הקרקע הפונים לרח' הסדנה מלבד אלו המשמשים לכניסת כלי רכב יתוכננו עם חזית שקופה בגובה שלא יפחת מ-3 מ'. מפלסי הכניסות של קומת הקרקע יקושרו ישירות בדלתות ופתחים אל הרחוב.</p> <p>ב. גג המבנה יתוכנן כגג פעיל המכיל פעילויות פנאי כגון: חדר כושר וחדרי חוגים ו/או בתי אוכל כגון: בית קפה, מסעדה, פאב וכד'. הגג יעוצב כחזית חמישית.</p> <p>גג המבנה תותר הצבתן של מערכות טכניות וסולאריות, שטח הגג לשימושים אלו לא יעלה על 25% משטח הכללי של קומת הגג.</p> <p>מערכות טכניות על גבי הגג יוסתרו הן כלפי חוץ והן כלפי שטחי גג פעילים.</p> <p>ג. תותר הקמת גלריה בכל קומה בשטח של עד 40% משטחה הקומה.</p> <p>ד. השטחים הציבוריים המבונים ימוקמו במפלס הקרקע, בקומה השישית או במפלסי הגג. המיקום הסופי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>ה. גובה קומות:</p> <p>גובה קומת הכניסה הקובעת: עד 7.00 מ' ברוטו (מפני הריצוף עד לפני הריצוף של הקומה שמעל). גובה קומה טיפוסית:</p> <p>עד 6.50 מ' ברוטו מפני הריצוף עד לפני הריצוף של הקומה מעל). גובה קומות מרתף: עד 3.50 מ' נטו (מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה).</p> <p>גובה קומה עליונה לתעסוקה וסדנאות: עד 4.50 מ' נטו.</p> <p>ו. קומות הגלריה לאורך החזית המסחרית לרח' הסדנה יוצמדו לצידן המזרחי של היחידות ויורחקו ככל הניתן מהחזית הפונה לרחוב.</p> <p>ז. אוורור מרתפים: פתחי האוורור יותרו כחלק מהמבנה בלבד ואין לאפשר הגבהות או הנמכות מחוץ לקו בניין לצורך אוורור מרתפים. לא יהיו פתחים בקומת הקרקע.</p> <p>ח. ישמר מרחק של 5 מ' לפחות בין האוורור לחלונות, פתחי האוורור לא יופנו לעבר השימושים הציבוריים.</p> |
| 4.2 | דרך מוצעת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בתוספת נטיעות, הצללה, והסדרים לתנועת אופניים. |
| 4.2.2 | הוראות |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|------------|---|---|--|-------------------------|--------------------|----------------------------------|----------|--------------------|---------|---------------------------|--------|-------|----------|--------|
| | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת שרות | שרות | | | | | עיקרי | | |
| 0 | 5 | 5 | 5 | | | 60405 | 21140 | 39265 | 16256 | 1001 | | תעשייה | | | |
| 0 | 5 | 5 | 5 | | | 11350 | (2) 3750 | (1) 7600 | 16256 | 1001 | מסחר | תעשייה | | | |
| 0 | 5 | 5 | 5 | | | 1400 | 200 | 1200 | 16256 | 1001 | מבנים ומוסדות ציבור | תעשייה | | | |
| 0 | 5 | 5 | 5 | 2 | 10 | 60 | (3) 60 | 91155 | 18000 | 25090 | 48065 | 16256 | 1001 | <סך הכל> | תעשייה |

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:

- בכל הקומות תותר בניה של גלריות.
- לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך סך השטחים יוקצו 1,000 מ"ר עיקרי עבור שימושי מסחר בגג המבנה.
- (2) מתוך סך השטחים יוקצו 250 מ"ר שירות עבור שימושי מסחר בגג המבנה.
- (3) עבור קומת המרתף תכסית מירבית עד 85%.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 43







תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

| | |
|---|---------------------|
| 6.1 | סביבה ונוף |
| <p>א. נטיעות עצים תהיינה בהתאם למסמך המדיניות של מחוז תל אביב "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015).</p> <p>ב. בהיתר הבניה תובטח האפשרות לנטיעת עצים בוגרים.</p> <p>ג. בשטח המגוון מחוץ למבנה יובטח עומק אדמה של כ-70 ס"מ עבור גינון מעל מאגר ההשהיה התת קרקעי.</p> | |
| 6.2 | עתיקות |
| <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם כמתחייב בחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> | |
| 6.3 | חניה |
| <p>א. תקן החניה עבור שימושי תעשייה, אחסנה ומלאכה יהיה התקן המרבי התקף לעת מתן היתר הבניה, עבור יתר השימושים (משרדים, מסחר, חינוך, דת, תרבות, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה) תקן החניה יהיה על פי אזור א' בתקן החניה הארצי.</p> <p>ב. תקן החניה המרבי לרכב דו גלגלי ואופניים בתקן הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה, ויהיה תקן מינימלי בתכנית זו.</p> <p>ג. רמפות כניסה/יציאה יתחילו מקו הבניין הקדמי ורוחבן יהיה המינימום הנדרש.</p> <p>ד. החניות עבור השימושים הבאים: משרדים, מסחר, חינוך, דת, תרבות, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה ישמשו כחניון ציבורי.</p> <p>ה. תותר חניה בכל קומות המבנה, מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>ו. כמחצית מהשטח שמחוץ לתחום המבנה ישאר פנוי מבינוי ומגוון (מלבד אפשרות למיקום מאגר תת קרקעי להשהיית מי נגר).</p> <p>ז. בחניונים תתאפשר הקמת תשתית טעינת רכב חשמלי.</p> | |
| 6.4 | איכות הסביבה |
| <p>לפני פעילות הריסה תבוצע בדיקה מקדימה לוודא כי אין בתחום האתר מכלי סולר ודלקים עיליים או טמונים, או חומרים מסוכנים מכל סוג שהוא. במקרה שיתגלו יש לפעול לפינויים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> | |
| 6.5 | חשמל |
| <p>א. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת ימוקמו כחלק ממבנה ויעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה.</p> <p>ב. קווי ומתקני החשמל ימוקמו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג.</p> <p>ג. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד).</p> | |
| 6.6 | ניהול מי נגר |
| <p>א. אין לאפשר חלחול או החדרה של נגר עילי בשטח התכנית.</p> <p>ב. לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי יצורף מסמך ניהול נגר הנדסי-סביבתי. התכנון יערך באופן שיענה על יעד נפח נגר מינימלי לניהול בתחומי התכנית של כ-1,500 מ"ק.</p> <p>ג. מיקומו הסופי של מאגר ההשהיה יקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלי בהתאם להוראות הני"ל.</p> <p>ד. במסגרת המסמך יוצגו אמצעים ישימים לניהול היעד הנפחי ולהקטנת הספיקות היוצאות מתחום המגרש ולמניעת הצפות מבנים וחניונים. תמהיל אמצעי ניהול הנגר יתייחס להשהייה</p> | |



| | | |
|--|--|-------------------|
| | <p>ניהול מי נגר</p> | <p>6.6</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p> | <p>והקטנת ספיקות יוצאות מתחומי המגרש. אין לאפשר חלחול או החדרה של נגר עילי בשטח התכנית. ה. במסגרת הבקשה להיתר תקבע הספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש ביחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. ו. במסגרת היתר הבנייה תקבע הוראה, לפיה הצגת פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בהיתר תהווה תנאי למתן תעודת גמר.</p> | |
| | <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> | <p>6.7</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p> | <p>הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה ובטיחות טיסה.</p> | |
| | <p>עיצוב אדריכלי</p> | <p>6.8</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p> | <p>תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית אשר תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים: א. ניהול מי נגר הנדסי סביבתי כמפורט בסעיף 6.6. ב. גובה מבנים, נסיגות, חתכים וחזיתות עקרוניים, התייחסות למרפסות, מצללות, חומרי גמר וכדומה. ג. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות. גובה הקומות הטכניות ייקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת ההיתר. ד. קביעת מיקומם של השטחים המבונים המיועדים למוסדות ולמבני ציבור. בעת קביעת המיקום יש להבטיח את צמצום החשיפה למטרדים ומפגעים סביבתיים משימושי התעשייה הסמוכים. ה. מניעת/הפחתת מפגעים בין שימושי התעשייה לבין שימושים ציבוריים בתחום התכנית. ו. תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת שתאפשר על ידי רשויות התמרון המוסמכות. ז. התייחסות למניעת מטרדים ומפגעים של רעש, זיהום אוויר, ריח, חומ"ס, קרינה, והנחיות לפירוק והריסת תשתיות הביוב בהיבט מניעת שפך וזיהום קרקע. ח. הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה.</p> | |
| | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> | <p>6.9</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p> | <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום הערת אזהרה בדבר הזכות להפקעת השטחים הציבוריים. ב. מיגון המבנה מפני גזי קרקע: 1. תנאי בהיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע מיגון המבנה מפני גזי קרקע, בהתאם למפרט של המשרד להגנת הסביבה. 2. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור הרשות הסביבתית המוסמכת, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל. 3. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו בהתקיים סעיפים ב.1 ו-ב.2. ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור על סיום הטיפול בקרקע המזוהמת. ד. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 50 מ' מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. ה. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 50 מ' מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. ו. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה</p> | |

| | |
|-------------|---|
| 6.9 | תנאים בהליך הרישוי |
| | המקומית, כמפורט בסעיף 6.8. |
| 6.10 | תשתיות |
| | קווים ומתקני תשתית המתוכננים בתחום התכנית, כולל: חשמל (למעט תאורה), טלפון, דלק, גז, טלויזיה בכבלים, מים וכיו"ב, ביוב, ניקוז תהיינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים, חלק מהמבנה או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד'. |
| 6.11 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, לרבות השטחים המבונים, יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43