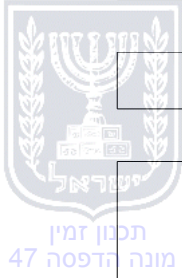


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-1083757

ח/908 - מתחם גב ים חולון - חלקות 27+28



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/01/2024

לאשר את התוכנית

29/05/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005221736/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות הכניסה לאזור התעשייה של חולון הממוקמת בסמיכות לגבול חולון-אזור, בשטח של כ- 44 דונם.

התכנית גובלת בכביש 44 מצפון מזרח ורחוב המרכבה מדרום- מערב, משני צידי רחוב המלאכה.

התוכנית מציעה פיתוח והתחדשות למתחם התעשייה ויצירת מוקד מטרופוליני משמעותי באמצעות העצמת זכויות ועירוב שימושים, תוך מיצוי יתרונות המיקום הייחודי בצמידות לתחנת המטרו M3 ולתוואי המטרו העתיד לעבור על רחוב המלאכה. תחנת המטרו התת- קרקעית כוללת 2 כניסות/יציאות להולכי רגל בתוך תחום התכנית, ולכן חשיבותה המטרופולינית של התכנית.

ההתחדשות בשטח התכנית כוללת:

1. הריסת מבני התעשייה הישנים.
2. העצמת שטחי הבניה וקביעת שימושים מעורבים לתעסוקה, מגורים, מסחר ומבני ציבור.
3. יצירת מתחם מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים.
4. שטחים פתוחים רציפים ואיכותיים אשר יאפשרו מרחב בטוח, נעים והמשכי למשתמשים השונים.
5. בינוי המשלב בניה מלוות דופן לאורך הרחובות והשטחים הפתוחים, יחד עם בניה מגדלית של עד 25 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ח/908 - מתחם גב ים חולון - חלקות 27+28

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

505-1083757

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

43.859 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	181620
קואורדינאטה Y	658642

1.5.2 תיאור מקום

האזור התחום בין הרחובות המלאכה, המרכבה וכביש 44 כולל האזור שנמצא דרומית לכביש 44 ומצפון לרחוב המלאכה בסמוך למתחם גב ים, אזור התעשייה חולון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	המלאכה	חולון
	1	המלאכה	חולון
	5	המלאכה	חולון
	3	המרכבה	חולון
	5	המרכבה	חולון
	7	המרכבה	חולון
	1	המרכבה	חולון

אזור התעשייה של חולון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6782	מוסדר	חלק		36
6783	מוסדר	חלק		27-29

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	פרק	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	<u>1 /12 /תמא</u>
11/07/2022		9882	10659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/103/ הוראות תכנית תתל/103/ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>103 /תתל</u>
23/04/1958			596		החלפה	<u>1 /ח</u>
22/12/2011		1565	6346		החלפה	<u>ח /499 /א</u>
04/12/1958			0		החלפה	<u>36 /ח</u>
22/01/1970			1595		החלפה	<u>37 /ח</u>
28/05/2018		8085	7814		החלפה	<u>505-0202754</u>
01/11/2021		922	9957	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -505/ 0907469. הוראות תכנית 505-0907469 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>505-0907469</u>

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				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	14/02/2024	אריה פישמן	14/02/2024	מצב מאושר	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	14/02/2024	אבנר ישר	14/02/2024	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	19/02/2024	עירד שרייבר	19/02/2024	נספח תנועה	לא
תנועה	רקע		4	10/03/2024	עירד שרייבר	10/03/2024	תנועה מילולי חלקה 27	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 500	1	19/02/2024	בארי בן שלום	19/02/2024	נספח פיתוח	לא
תשתיות	רקע	1: 500	1	19/02/2024	רועי שקדי	19/02/2024	תשריט מים וביוב	לא
תשתיות	רקע		9	14/06/2022	רועי שקדי	14/06/2022	נספח תשתיות מים וביוב	לא
ניקוז	רקע	1: 500	1	13/07/2023	רועי שקדי	19/02/2024	תשריט ניקוז	לא
ניקוז	רקע		12	07/06/2023	רועי שקדי	07/06/2023	דו"ח ניקוז וניהול נגר	לא
איכות הסביבה	רקע		70	12/07/2023	רון לשם	12/07/2023	חוות דעת סביבתית	לא
איכות הסביבה	רקע		19	28/02/2022	רון לשם	01/03/2023	תסקיר אנרגיה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		57	01/03/2023	דורון לנג	15/05/2023	חוברת סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			15/05/2023	דורון לנג	13/07/2023	תשריט עצים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		3	11/09/2022	צביקה מינץ	14/09/2022	נספח פרוגרמה	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

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		ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027222		malym@holon.muni.il
	פרטי			גב ים לקרקעות בע"מ	חיפה	סחרוב אנדרה	9	04-6644200		yael.f@gav-yam.co.il

1.8.2 יזם

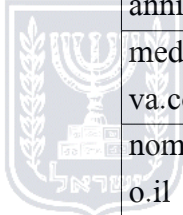
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גב ים לקרקעות בע"מ	חיפה	סחרוב אנדרה	9	04-6644200		yael.f@gav-yam.co.il

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	אבנר ישר	39815	ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@ayashar.com
	יועץ נופי	בארי בן שלום	115415	אב אדריכלות נוף	קרית טבעון	הכרמל	19 א	077-4080414	077-4080415	office@bo-landscape.co.il
	אגרונים	דורון לנג	1333393	דורון לנג	גבעת חיים אחוד	(1)		050-6906465		Lang.doron@gmail.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	צביקה מינץ		צביקה מינץ - תכנון במרחב	כפר סבא	הרקפת	10			zvika@geoplanning.co.il
	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6443667		medva@medva.co.il
	שמאי	נעמי קפלנר	424	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' כלכלה ושמאות מקרקעי	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7553100	nomi@bfks.co.il
מהנדס מים	מהנדס	רועי שקדי	43857821	גלבוע מהנדסים	הרצליה	משכית	3	09-3504021	09-7602381	office@s-gilboa.co.il
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	4610059	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il

(1) כתובת: גבעת חיים איחוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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
גג מועיל	גג המשמש לרווחת משתמשי המבנה אשר מכוסה בחלקו או כולו בצמחים או מערכות גן שטחיות ומשמש בעיקרו למטרות סביבתיות ואקולוגיות, כגג ירוק ו/או כגג כחול ו/או כגג ליצור אנרגיה מתחדשת.
גובה קומה טיפוסית	הגובה הנמדד מפני רצפה בקומה נתונה עד הגובה הנמדד מפני רצפה בקומה שמעליה.
דירור מכליל	דירות קטנות עד 65 מ"ר (עיקרי + ממ"ד), דירות להשכרה, יח"ד עם תקן חניה 0.
הגורם המוסמך	רשות שהוקמה על פי דין או גוף ציבורי, לרבות חברה ממשלתית, הפועל מטעם המדינה לפי חוק או לפי החלטת הממשלה לתכנן, להקים או להפעיל, קו או קווי מטר.
חזית פעילה	חזית קומת הקרקע הפונה למרחב הציבורי הכוללת שימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה, מבני ציבור ולובאים לשימושים השונים.
מבנה מסד	בניה בגובה של עד 6 קומות כולל קומת הקרקע, הצמודה לקו הבניין ומלווה רחוב ו/או שטח ציבורי פתוח.

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 הכניסה לאזור התעסוקה וחיזוק דופן כביש 44 ליצירת מוקד מטרופוליני משמעותי בעירוב שימושים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מערך ייעודי הקרקע מ'תעשייה', 'דרך מאושרת', 'תחנת תחבורה ציבורית' ו'שטח פרטי פתוח' ל: 'מגורים, תעסוקה ותיירות', 'דרך מאושרת', 'תחנת תחבורה ציבורית', 'כיכר עירונית' ו'שטח ציבורי פתוח'.
- קביעת התכליות, השימושים ושטחי הבניה המותרים בתכנית, לרבות קביעת מספר יח"ד בתכנית ושטחים מבונים לצרכי ציבור.
- קביעת הוראות בינוי לרבות גובה בינוי מרבי, קווי בניין ותכסיות מירביות.
- קביעת הוראות לפיתוח לרבות לזיקת הנאה.
- קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
- קביעת הנחיות לעריכת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
- קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.
- קביעת הנחיות בנושאי סביבה וניהול נגר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	201, 200
ככר עירונית	301, 300
דרך מאושרת	511, 510
תחנת תחבורה ציבורית	501, 500
מגורים תעסוקה ותיירות	101, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר ארכיאולוגי לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים תעסוקה ותיירות	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	301, 300
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים תעסוקה ותיירות	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	201, 200
בלוק עץ/עצים לכריתה	תחנת תחבורה ציבורית	500
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	510
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	300
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים תעסוקה ותיירות	101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201, 200
בלוק עץ/עצים לשימור	תחנת תחבורה ציבורית	500
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	200
גבול מגבלות בניה	תחנת תחבורה ציבורית	500
הנחיות מיוחדות	ככר עירונית	301, 300
הנחיות מיוחדות	מגורים תעסוקה ותיירות	101
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	201
הנחיות מיוחדות	תחנת תחבורה ציבורית	500
הנחיות מיוחדות ב	ככר עירונית	301
הנחיות מיוחדות ב	תחנת תחבורה ציבורית	500
זיקת הנאה	ככר עירונית	301, 300
זיקת הנאה	מגורים תעסוקה ותיירות	101, 100
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים תעסוקה ותיירות	100
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ותיירות	101, 100
חזית מסחרית	תחנת תחבורה ציבורית	500
להריסה	ככר עירונית	301, 300
להריסה	מגורים תעסוקה ותיירות	101, 100
להריסה	תחנת תחבורה ציבורית	500
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	ככר עירונית	301, 300
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים תעסוקה ותיירות	101
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	תחנת תחבורה ציבורית	501,500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	683	1.54
שטח פרטי פתוח	22,215	50.04
תחנת תחבורה ציבורית	9,033	20.35
תעשייה	12,467	28.08
סה"כ	44,398	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	401.52	0.92
ככר עירונית	3,734.02	8.51
מגורים תעסוקה ותיירות	18,593.64	42.39
שטח ציבורי פתוח	12,097.4	27.58
תחנת תחבורה ציבורית	9,035.31	20.60
סה"כ	43,861.89	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים תעסוקה ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תעסוקה ומשרדים. 2. מסחר קימעונאי וסיטונאי. 3. אולמות כנסים ואירועים. 4. מלונאות. 5. דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב - 2012. 6. דיור מכליל. 7. מוסדות בעל אופי ציבורי כגון מכללה, מוסדות חינוך ותרבות ושירותים רפואיים. 8. שטחים ציבוריים לצורכי תרבות, ספורט, קהילה, בריאות, רווחה ומשרדי עירייה. 9. שטחים מגוונים. 10. בתחום המסומן כתחום הנחיות מיוחדות בתא שטח 101 : שטח התארגנות זמני לטובת הקמת המטרו. 11. השימושים הקיימים כדין כיום בתחום התכנית יהוו שימוש מותר, עד להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי ישלב מגדלים ומבני מסד. 2. קומת הקרקע תשמור על צירי הולכי הרגל וזיקות הנאה כמפורט בסעיף 6.5. תותר בניה מעל לשטח זיקת ההנאה. 3. ייקבע שטח לרווחת הדיירים לרבות מועדון דיירים בעדיפות בקומת הציאה לגג או לחלופין בסמוך למרפסת בשטח 60 מ"ר. תכנית העיצוב האדריכלי תקבע את מיקומו הסופי של שטח זה. 4. תותר הקמת קומות טכניות בכל קומות המבנה למעט בקומת הקרקע, תוך הסתרתן המלאה ושילובן בחזית המבנה. 5. גובה קומות : גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ-3.2 מ'. 6. תכסית : <ol style="list-style-type: none"> א. תכסית הבינוי התת קרקעית לא תעלה על 85%. ב. תכסית הבינוי העל קרקעי לא תעלה על 75% משטח המגרש. 7. תובטח הפרדה בכניסות לשימושים השונים. 8. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר והתעסוקה יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכות של שטחי המגורים והשטחים הציבוריים הבנויים. 9. תובטח הפרדה בין מערכות האוורור של שטחי המסחר ושטחי השימושים האחרים. 10. שימושי מלונאות : <ol style="list-style-type: none"> א. שטחים עבור שימוש מלונאי יקבעו מסך שטחי התעסוקה. ב. השימוש המלונאי יעמוד בדרישות משרד התיירות. ג. השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול. ד. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. ה. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים. ו. השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות אחודה ותירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום תשע"ב 2011 לנושא זה.





תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4.1	מגורים תעסוקה ותיירות
	<p>11. דיור מוגן:</p> <p>א. שטחים עבור שימוש לדיור מוגן יקבעו מסך שטחי התעסוקה.</p> <p>ב. הדיור המוגן יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול.</p> <p>12. דיור מכליל:</p> <p>א. לא תותר הקמת דירות בקומת הקרקע.</p> <p>ב. תמהיל יחידות דיור מכליל על פי מדיניות מחוז תל אביב לפיתוח בסביבת מתע"ן:</p> <p>1. 50% מסך יחידות הדיור תהיינה דירות קטנות, עד 65 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכן 15% דירות זעירות בשטח 30-55 מ"ר שטחים עיקריים + ממ"ד.</p> <p>2. 50% דירות עם תקן חניה אפס.</p> <p>3. 30% מסך יחידות הדיור תהיינה לשכירות בבעלות אחודה וירוכזו במבנה אחד הסמוך לכביש 44, נוכח קרבתו לתחנת המטרו (תא שטח 101).</p> <p>13. ממשק עם המטרו:</p> <p>א. חיבור אל/מ תחנת המטרו המתוכננת: תתאפשר יציאה ו/או כניסה ישירה מתחנת המטרו המתוכננת למרתפי המבנים, בהתאם להוראות תת"ל 103 ובתיאום מול הגורם המוסמך.</p> <p>ב. לא יותרו חדירות אלמנטי ביסוס תת קרקעיים לתחום התחנה הקרקעית העתידית.</p> <p>ג. הבינוי שסמוך לדופן התחנה הקרקעית יתוכנן בהתאם להוראות ומגבלות הבינוי של תתל/103.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>1. בקומת הקרקע תוגדר חזית פעילה לכיוון הרחובות הגובלים והשטחים הפתוחים, בהיקף מינימלי של 60% מאורך החזית לרחוב. תותר גמישות של 10% באורך החזית המסחרית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. השטח שבין החזית הפעילה לגבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה למעבר ושהיה לציבור כמפורט בסעיף 6.5 "זיקת הנאה".</p> <p>3. יותר מעבר ישיר מקומת הקרקע אל קומת המרתף מתוך המסחר לטובת שטחי שירות למסחר בקומה התחתונה.</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. הפיתוח יתייחס לרשת השבילים הציבוריים להולכי הרגל ורוכבי האופניים וישלב גינות כיס.</p> <p>2. כל השטחים הלא מבונים בתחום התכנית יפותחו באופן המשכי ורציף בינם לבין עצמם ובינם לבין הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים וללא מחסומים.</p> <p>3. גינון מעל קומת המרתף העליונה יהיה באופן שיאפשר נטיעות.</p>
4.2	ככר עירונית
4.2.1	שימושים
	<p>1. רחבה ציבורית.</p> <p>2. בתת הקרקע: תשתיות ומתקנים לניהול נגר.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. הכיכר העירונית תפותח באופן רציף והמשכי לרחובות ולשטחים הפתוחים בסביבתה לרבות</p>

4.2	ככר עירונית
	<p>השטחים בזיקת הנאה הגובלים בה ובהתייחס למפלסי הכניסה למבנים.</p> <p>2. פיתוח הכיכר העירונית יבטיח שמירה על רצף בין השצ"פ שעל דופן כביש 44 לתחנת המטרו- המתוכננת.</p> <p>3. תותר הצבת כסאות ושולחנות לטובת שטחי המסחר הגובלים.</p>
ב	הנחיות מיוחדות
	<p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>1. המבנה הקיים מסומן להריסה ויחולו עליו הנחיות מיוחדות ב' על פי תתל/ 103, כל עוד לא נהרס.</p> <p>2. עם הריסת המבנה יתאפשר השימוש לכיכר עירונית.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>1. שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון ונטיעות, ריהוט גן ומתקני משחקים.</p> <p>2. בתת הקרקע: מעבר תשתיות.</p>
4.3.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	<p>1. השטחים הפתוחים בתכנית יפותחו באופן רציף והמשכי לשטחים הפתוחים שעל דופן כביש 44 הגובלים בהם, ללא גדרות ומחסומים.</p> <p>2. לא תותר הקמת חדרי חשמל וחדרי טרפו בשטחים הציבורים הפתוחים.</p> <p>3. פיתוח תא שטח 200 יעשה תוך חשיפה, שימור ותייעוד של רכיבי העתיקות הנמצאים בו ובהתאם להוראות תיק התייעוד.</p>
4.4	תחנת תחבורה ציבורית
4.4.1	שימושים
	<p>בהתאם למפורט בתתל/ 103 - תכנית קו המטרו M3.</p>
4.4.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. בהתאם למפורט בתתל/ 103 - תכנית קו המטרו M3.</p> <p>2. לא יותרו עוגנים מכל סוג בתחום זה מכוח תכנית זו.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילות ברזל.</p> <p>2. שימושי מטרו כהגדרתם בסעיף 4.1.1 "שימושי מטרו" בתתל/ 103 - תכנית קו מטרו M3.</p> <p>3. לאחר הריסת המבנה הקיים : כל השימושים המותרים בסעיף 4.2.1.</p>
4.5.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	<p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילות ברזל.</p>



דרך מאושרת	4.5
2. שימושי מטרו כהגדרתם בסעיף 4.1.1 "שימושי מטרו" בתת/103 - תכנית קו מטרו M3.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1) 1827									82083			24625	57458	100	תעסוקה	מגורים תעסוקה ותיירות	
									6220		2500	860	2860	100	מסחר	מגורים תעסוקה ותיירות	
(3) 3360								280	25240			7392	(2) 17848	100	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות	
									4370			1310	3060	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ותיירות	
5187	(9) 0	(8) 3	(7) 5	(6) 1.5	4	25	(5) 89		147698	(4) 29785	2500	34187	81226	12410	100	>סך הכל<	מגורים תעסוקה ותיירות
(1) 1673									75177			22553	52624	101	תעסוקה	מגורים תעסוקה ותיירות	
									5830		2500	770	2560	101	מסחר	מגורים תעסוקה ותיירות	
(3) 2640								220	19850			5040) 14810 (10	101	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות	
									5115			1180	3935	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ותיירות	
4313	(9) 0	(8) 3	(13) 5.5	(12) 0	4	24	(11) 85.2		135452	(4) 29480	2500	29543	73929	11126	101	>סך הכל<	מגורים תעסוקה ותיירות

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

הוראות טבלה 5:

- א. תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים על קרקעיים ולהיפך בשיעור של עד 10% בכל אחד מתאי השטח ובתנאי שסך כל שטחי הבניה במגרש לא יעלו על השטח הכולל המותר לבניה בעל הקרקע וסך שטחי השירות לא יפחת מ-25% מהשטח העיקרי בכל שימוש.
- ב. תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע ולהיפך בכל אחד מתאי השטח בכפוף להערה 4.1.1 (ב).
- ג. ככל שיוחלט להמיר שטחי תעסוקה למלונאות/דיור מוגן, תותר בנייתם של חדרי מלון בהיקף של לפחות 5,000 מ"ר ועפ"י תקני משרד התיירות ו/או בנייתם של יחידות דיור מוגן בהיקף של לפחות 35,000 מ"ר, ובכל מקרה היקף השטחים המירבי לא יעלה על 60,000 מ"ר.
- ה. תותר העברה של שטחי הציבור המבוגים בין תאי השטח השונים בתחום התכנית ובתנאי שתובטח הקמת כלל שטחי הציבור בתכנית.
- ו. תותר המרה הודית של עד 5% בין שטחי התעסוקה והמסחר.
- ז. שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר ליחיד עבור ממי"ד. ככל שיוקם פתרון מיגון קומתי ולא דירתי תותר המרת שטח שירות לשטח עיקרי בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יחיד.
- ח. מספר הקומות המירבי כולל את קומת הקרקע והקומות הטכניות.
- ט. תותר המרה של שטחי שירות בין השימושים השונים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים אלה יהיו בגישה ישירה למשרדים וישרתו אותם.
- (2) 600 מ"ר משטחים אלה הינם עבור שטחים לרווחת הדיירים. לא תותר הצמדתם או כל שימוש אחר בשטחים אלה.
- (3) שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע של המרפסות כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 12 מ"ר. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשי"ל 1969, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.
- (4) שטחים אלה הינם לכלל השימושים.
- (5) הגובה המצוין בטבלה הינו ממפלס פני הקרקע. הגובה המירבי בתא שטח 100 הינו 116-117.2 מטר מעל פני הים, בהתאם לתשריט. גובה זה כולל מתקני עזר טכניים על הגג ועזרי בניה.
- (6) לתא שטח 101.
- (7) לרחוב המרכבה.
- (8) למגרש הגובל בדרום מזרח התכנית.
- (9) לרחוב המלאכה.
- (10) 400 מ"ר משטחים אלה הינם עבור שטחים לרווחת הדיירים. לא תותר הצמדתם או כל שימוש אחר בשטחים אלה.
- (11) הגובה המצוין בטבלה הינו ממפלס פני הקרקע. הגובה המירבי בתא שטח 101 הינו 112-114.2 מטר מעל פני הים, בהתאם לתשריט. גובה זה כולל מתקני עזר טכניים על הגג ועזרי בניה.
- (12) לכיכר העירונית והשצ"פ בדופן כביש 44, ובכל מקרה קו הבניין לא יפחת מ-41 מטרים מציר דרך 44.
- (13) לתאי שטח 100, 301.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית, תכנית זו תתייחס ותקבע בנוגע לנושאים הבאים:

1. הנחה ופריסת התשתיות בכל המתחם, בכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי.
2. חתכי הרחובות הסובבים ובתחום התכנית.
3. הוראות בנושא פיתוח לכלל השטחים בתכנית לרבות:

מפלסי הרחובות והדרכים בתחום התכנית, מפלסים עקרוניים לכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, את מיקומם הסופי ופריסתם של גינות הכיס, גינות ונטיעות, שימור עצים, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, את מיקומם והיקפם של כסאות ושולחנות לטובת שטחי המסחר הגובלים, מתקנים הנדסיים, מצללות ואחוזי הצללה מינימאלי בתחום הכיכר העירונית וכיו"ב בתחום השטחים הציבוריים בתכנית, התייחסות לשטחי החלחול.

4. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה, בכלל זה שימור וניהול נגר, ייצור אנרגיה מתחדשת, הצללה והבטחת אקלים נח במרחב הציבורי.

5. תמהיל השימושים בכל אחד מהמגרשים, העמדת המגדלים והבניה מגדירת הדופן, את המדרג בין המבנים המוצעים, בכדי לא לייצר גובה אחיד לצורך שבירת המאסה, את גובה המבנים מעל לזיקות ההנאה, מיקום החזיתות פעילות, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, את גובהן והיקפם של קומות המבנים: קומת הקרקע, הקומות הטיפוסיות, קומות המסד, הקומות המיוחדות והקומות הטכניות, את עיצוב החזית החמישית לרבות גגות מגוונים, חומרי גמר לרבות התייחסות למניעת סינוור והתנגשות ציפורים, מתן פתרונות להתייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד') וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב-חשמלי.

6. קביעת מיקום המסחר בקומת הקרקע ובקומות נוספות במגדל או במסד ובתנאי שלא יהיו מטרד לשימושים השונים ומתן פתרונות למנדפים וארובות לשימושים המסחריים במידת הצורך.

7. קביעת שטחים לרווחת הדיירים לרבות מועדון דיירים בקומת היציאה לגג.

8. בחינת השימושים בשטחים הציבוריים המבונים בהתאם לפרוגרמה העירונית ולבדיקות הסביבתיות הנדרשות בעקבות הקרבה לכביש 44.

9. אופן שילוב שימושי המלונאות, היקף השטחים, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון, בכפוף לסעיף ג' בהערות לטבלה 5.

10. אופן שילוב שימוש הדיור המוגן, היקף השטחים, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים וכיו"ב, בכפוף לסעיף ג' בהערות לטבלה 5.

11. גישת הולכי רגל אל השטחים הפתוחים בין המגדלים, כך שזו תהיה ברציפות ובנגישות מלאה אל מפלס הכניסה הקובעת של המבנים ואל מפלס הרחובות הגובלים.

12. מיקום, גודל וצורה סופיים של זיקות ההנאה ובהתאם לסעיף 6.6.

13. את מיקומם ופריסתם של נטיעות העצים.

14. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו-גלגלי, קביעת מספר עמדות טעינת רכב חשמלי ומיקומן, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה. קביעת מיקום רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום. קביעת מערך הדרכים התת קרקעי, מיקומן הסופי של רמפות הכניסה והגישה לכלי רכב למגרשים השונים, בכפוף להוראות סעיף 6.4.

15. הוראות והנחיות בנוגע לנושאים סביבתיים: הרצת מודל איכות אוויר או הקמת תחנת

עיצוב אדריכלי	6.1
<p>ניטור בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס, עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת המבנים על משטר הרוחות ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים ומטרדי רוח.</p> <p>16. עריכת תיק תיעוד לתחום השצ"פ בתא שטח 200 וקביעת הנחיות לפיתוחו בהתאם לממצאי תיק התיעוד.</p> <p>17. הממשק עם תחנת המטרו הסמוכה ובתיאום מול הגורם המוסמך.</p> <p>18. תנאי לאישור תכנית העיצוב:</p> <p>חתימה על הסכם עם עיריית חולון לעניין הסדרת שטחי הציבור הקרקעיים והבנויים ומונה הדפסה 47 מטלות עירוניות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47




תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>1. תיאום מול רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>2. תיאום עם משרד הביטחון לעניין גובה המבנים.</p> <p>3. תיאום עם הגורם המוסמך לדרכים ארציות.</p> <p>4. תיאום עם הגורם המוסמך לעניין המטרו בנושאים:</p> <p>א. הבטחה והוכחה חישובית לשביעות רצון הגורם המוסמך ובהתאם להנחיות הגורם המוסמך שיופצו מעת לעת, שתכנון המבנה מעל/בצמוד לתוואי המטרו לא יצריך שום פעולה של חיזוק של המבנה נשוא תכנית זו עקב כריית המנהרות.</p> <p>ב. מעבר תשתיות בתחום רצועת מתע"ן תת קרקעית.</p> <p>ג. פעילות להשפלת מי תהום.</p> <p>5. בשלב היתר הבניה תיבחן על ידי רשות המים אפשרות החדרה/ חלחול מי גגות אל האזור הלא רווי, בהתאם לממצאי סקר גז קרקע.</p> <p>6. הכנת תכנית מפורטת לניהול מי נגר כוללת פרטים של אמצעי השהיה/חלחול/החדרה באתר.</p> <p>7. הבטחת הקמת חברת ניהול.</p> <p>8. הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית חולון, בלשכת רישום המקרקעין וכן הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור, להולכי רגל, לכלי רכב ולתשתיות כפי שנקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי והכלולים בבקשה להיתר בניה.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הבטחת ביצוע עבודות לשיקום, פיתוח והנגשת אזור העתיקות עפ"י הנחיית רשות העתיקות, ושילובו בפיתוח השצ"פ בתא שטח 200.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה לשימושי מגורים ומבני ציבור יהיה הכנת דו"ח אקוסטי מפורט לאישור הגורם הסביבתי המוסמך לנושאי רעש מצירי תחבורה סמוכים, משימושי תעשייה סמוכים, ממערכות מכאניות במבנים ורעש בשלבי הקמה. במסגרת הדו"ח ייקבע המיגון האקוסטי הנדרש למבנים להגנה מפני רעש מכבישים ויוטמע בהיתר הבניה.</p> <p>11. זיהום קרקע: תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות הריסה, חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>12. זיהום גזי קרקע: במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נדרש למגן מפני גזי קרקע, תנאי בהיתר בניה יהיה הגשת תכנית מיגון לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, וביצועה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>6.3 פיתוח ונוף</p> <p>1. כל השטחים הפתוחים במפלס הרחוב ומיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל יפותחו ברצף בינם לבין עצמם ובינם לבין הרחובות הסובבים ללא גדרות ומחסומים. הפיתוח הנופי יהיה המשכי ורציף.</p> <p>2. גינון על גבי החניונים תת קרקעיים במגרשים יהיה באופן שיאפשר נטיעות עצים. יש לשמור על רציפות בתי הגידול. מספר ומיקום בית הגידול ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>3. גגות מבנה המסד יפותחו כשטח לטובת הדיירים ומשתמשי המבנים.</p> <p>4. הפיתוח יכלול אזורים מוצללים על ידי אלמנטים ועצים בוגרים.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>6.4 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. תקני החניה בתכנית הינם בהתאם לשלבויות תמ"א 70: שלב הביניים מתחילתה של תמ"א 70 ועד תחילת ביצוע המקטע הרלוונטי. תחילת ביצוע: תחילת עבודות במקטע שבו נכללת תחנת המטרו על פי מסמכי תכנון מפורט לביצוע שאושרו על ידי הועדה לתשתיות לאומיות. השלב הסופי: מתחילת ביצוע המקטע הרלוונטי.</p> <p>א. תקן החניה למגורים יהיה: - ל-50% מסך יח"ד הדיור תקן 0. - ליתר יח"ד הדיור בהתאם לשלבויות תמ"א 70, תקן 1:0.8 בעת תקופת הביניים ולאחר הקמת המטרו תקן 1:0.5 ליח"ד.</p> <p>ב. תקן החניה למסחר 1:200 בהתאם לשלבויות תמ"א/70. ג. תקן החניה לתעסוקה 1:480 בהתאם לשלבויות תמ"א/70.</p> <p>2. לעת הוצאת היתר בניה ובתיאום מול הגורם המוסמך, יוספו חניות אופניים לטובת משתמשי המטרו.</p> <p>3. לא תתאפשר כניסה לחניונים מרחוב המלאכה ומדרך 44.</p> <p>4. לא תותר כל בנייה ו/או פיתוח בתחום דרכים ארציות ובתחום קוי בניין של דרכים ארציות ללא תיאום עם הגורם המוסמך לדרכים ארציות.</p> <p>5. תתאפשר הקמת תשתית לטעינת רכב חשמלי בכל החניונים.</p> <p>6. יותר קירוי חלק מהרמפות לצורך שיכוך רעשים.</p> <p>7. החניה תהיה בתחום המגרש בתת הקרקע, רמפת כניסה לחניונים לא תתחיל בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופנים ותוגבה בלפחות 30 ס"מ מפני הכביש הסמוך.</p> <p>8. רחבות היערכות לרכב חירום יהיו ככל הניתן מול כניסה לחניון ומשותפות למספר מבנים.</p> <p>9. לא תותר הצמדת מקומות חניה לשימושי התעסוקה והמסחר. החניה לשימושים אלה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות התכנון- והבנייה.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>6.5 זיקת הנאה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום זיקות הנאה בהתאם למסומן בתשריט, וכן כל השטחים בקומת הקרקע מקו המגרש ועד לקירות המבנים בפועל.</p> <p>2. בשטח זה יתאפשר מעבר ושהיית הולכי-רגל ללא הגבלת זמן והוא יפותח כמרחב רציף- והמשכי.</p> <p>3. השטח המיועד לזיקת הנאה יפותח כשטח המשכי לשטחים הפתוחים הסובבים ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים בוגרים.</p> <p>4. פיתוח השטח במפלס הקרקע ייעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה ולזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי-</p>	<p>6.5</p>



תכנון זמין
הדפסה 47

זיקת הנאה	6.5
<p>רגל, רוכבי אופניים ומעבר לרכב חרום.</p> <p>5. בשטח זה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים או בינוי מכל סוג למעט עמודים קונסטרוקטיביים של המבנים ופרגולות לקירוי רמפות הירידה למרתפי החניה.</p> <p>6. תותר הצבת ריהוט רחוב עבור שימושי המסחר.</p> <p>7. לא יותרו פתחים לאוורור, לכיוון שטח זה. מיקום פתחי אוורור למרתפים ולחדרים הטכניים יקבע במרחק מספק מגובה הולכי הרגל בהתאם לנספח סביבתי שיוגש במסגרת ההיתר.</p> <p>8. תירשם זיקת הנאה לכלי רכב בתת קרקע לטובת הקמת מרתפים משותפים לתאי השטח 100, 101 כמסומן בתשריט.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

הנחיות מיוחדות	6.6
סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות	
<p>1. תחום זה מיועד לאתר התארגנות להקמת המטרו.</p> <p>2. השימוש בשטח ההתארגנות יותר בתקופת הקמת המטרו ובהתאם לסעיף 4.4 בהוראות תכנית תתל/103.</p> <p>3. לא תתאפשר כל עבודה, בניה והוצאת היתרים בתחום זה, מכוח תכנית זו עד לסיום הקמת התחנה ובתיאום עם הגורם המוסמך.</p>	

ניהול מי נגר	6.7
<p>1. יותרו לפחות 15% שטחים מחלחלים מסך השטחים של תאי השטח 100, 101, 300, 301. הטיפול בהשתיית מי הנגר ייתן מענה ופתרון לתאי שטח אלו.</p> <p>2. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכות הביוב ומערכות ניקוז מי הגשם.</p> <p>3. בהתאם למסמך המדיניות לניהול מי נגר של מנהל התכנון יש לטפל בלפחות 75% מנפח הנגר היממתי בהסתברות 1:50 שנה, לפי שטח תכנית הגדול מ-5 דונם.</p>	

תשתיות	6.8
<p>1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. יתאפשר פתרון אשפה פניאומטי.</p> <p>3. תובטח הפרדת מערכות ניקוז וביוב.</p> <p>4. תובטח הרחקת בורות חלחול מתשתיות ביוב וניקוז.</p> <p>5. חדרי השנאה ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן וייקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

עתיקות	6.9
סימון בתשריט : בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	
<p>1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדין.</p> <p>2. יש להכין תיק תיעוד מקיף למבנים ולאמנטיים לשימור שבתא שטח 200 ובכפוף לסעיף 6.1.1 סעיף קטן 17 בתכנית זו.</p> <p>3. הפיתוח בתא שטח 200 יבוצע בהתאם לסעיף 4.3.2 לתכנית זו.</p>	

עתיקות	6.10
סימון בתשריט : אתר ארכיאולוגי לשימור	
<p>1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדין.</p> <p>2. יש להכין תיק תיעוד מקיף למבנים ולאמנטיים לשימור שבתא שטח 200 ובכפוף לסעיף 6.1.1 סעיף קטן 17 בתכנית זו.</p> <p>3. הפיתוח בתא שטח 200 יבוצע בהתאם לסעיף 4.3.2 לתכנית זו.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.11
<p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. גובה הבינוי המפורט בהערות פרק 5 להוראות התכנית הינו הגובה המרבי לבניה ולמתקני-עזר לבניה.</p> <p>3. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 70 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>5. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 70 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.12
<p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימורתו תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה: לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים: בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר היוצאות מעת לעת ויהיו תקפות לעת הוצאת ההיתר.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.13
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>2. הבעלות בחלקים המבונים הציבוריים, תופקע על ידי הרשות המקומית במסגרת הליך הרישוי, ותרשם על שם הרשות המקומית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	שלב א'	התחלת ביצוע מגדל תעסוקה או לחלופין אישור היתר המשלב שטחים לתעסוקה בהיקף שלא יפחת מ-75%

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47