

**מחוז תל-אביב****מרחב תכנון מקומי חולון****תכנית מתאר מספר ח/503****"הרוקמים פינת הלהב"****שינוי לתכנית מפורטת מספר ח/2/152****ולתכנית ח-1 תיקון 15, שינוי לתכנית ח-1 תיקון 4****ולתכנית ח-1 תיקון 4א'****תכנית לאיחוד חלקות בהסכמת הבעלים****בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק**

1. **שם התכנית**  
 תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מספר ח/503 – "הרוקמים פינת הלהב" תכנית לאיחוד חלקות בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק שינוי לתכנית מפורטת מס' ח/2/152, ולתכנית ח-1 תיקון 15, שינוי לתכנית ח-1 תיקון 4 ולתכנית ח-1 תיקון 4א'.

2. **המקום**

מחוז:	תל-אביב
נפה:	תל-אביב יפו
עיר:	חולון
גוש:	6803
חלקות:	22-12
חלקי חלקות:	37, 38, 39, 40, 41, 42, 43
גוש:	6804
חלקי חלקות:	22, 23

3. **מסמכי התכנית**

3.1	7 דפי הוראה בכתב (להלן: הוראות "התכנית")
3.2	תשריט בקנ"מ 1:1250 בקנ"מ 1:5000
3.3	ובקנ"מ 1:11,850 גיליון אחד של נספח בינוי
3.4	עקרוני בקנ"מ 1:1250 גיליון אחד של נספח תנועה

עקרוני (להלן: "נספח תנועה")  
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4. **תחולת התכנית**  
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל גוש: 6803 חלקות: 22-12 חלקי חלקות: 37-43  
 גוש: 6804 חלקי חלקות: 22, 23

5. **גבולות התכנית**  
 כמותחם בקו כחול בתשריט בקנ"מ 1:1250. גבולות התכנית מותחמים ע"י הרחובות הבאים: רח' הרוקמים, רח' הבנאי, רח' הכישור ורח' הלהב.

6. **שטח התכנית**: 49.780 דונם.

7. **בעלי הקרקע**: עיריית חולון.

8. **יזם התכנית**: הועדה המקומית לתכנון ולבניה – חולון.

9. **עורך התכנית**: אנקשטיין אדריכלים ובוני ערים.  
 רחוב שמעון התרסי 41 תל-אביב 62492  
 טלפון: 03-6041586, פקס: 03-5442772

# מ א ש ר ת

תכנית מתאר ח/503  
הרוקמים פינת הלהב"  
דף מספר 2 מתוך 7

כל החלקות הנכללות בתכנית.  
א. מעל לפני הקרקע – היטל השטח על פני  
הקרקע על קומת הקרקע או של הקומה  
שמעליה – הגדול מבין השתים. בהיטל יכללו  
השטחים העיקריים ושטחי השרות ולא יכללו  
שטחי פרגולות.  
ב. מתחת לפני הקרקע – שטח כל המבנה התת  
קרקעי.

10. **הגדרות** :מתחם  
תכסית

11. **מטרת התכנית**:  
פיתוח וחזוק אזור התעשייה של חולון כאזור תעסוקה מגוון, באופן שיאפשר השתלבותו  
במערך התעסוקה המחוזי והמטרופוליני, כל זאת ע"י:

- 11.1 שינוי ייעוד מאזור "תעשייה" ל"אזור תעסוקה מיוחד", "שצ"פ" ו"שפ"פ".
- 11.2 איחוד חלקות בהסכמת הבעלים.
- 11.3 קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים בהיקף של 88,348 מ"ר.
- 11.4 קביעת תכליות מותרות והוראות אחרות ע"מ לאפשר בינוי הכולל מסחר  
משרדים ותעשייה שאינה גורמת מטרדים במבנן היקפי בגובה של עד 13  
קומות סביב חצר פנימית, מעל חניון תת-קרקעי.
- 11.5 הרחבת דרכים קיימות, וחיבור נוסף לשדרות ירושלים.
- 11.6 שינוי בהתאם לכך של תכנית מפורטת מספר ח/2/152, ולתיקונים 15, 4, 4א'  
לתכנית המתאר ח-1,

## **הוראות הבניה:**

### **12. אזור תעסוקה מיוחד**

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא "אזור תעסוקה מיוחד" וחלות עליו ההוראות  
הבאות:

### **12.1 תכליות מותרות:**

- בשטח התכנית יותרו השימושים הבאים:
- א. תעשייה עתירת ידע ושירותי עזר הקשורים בהם כגון: מכוני מחקר וכדומה.
  - ב. משרדים למקצועות חופשיים ושירותי עזר לעסקים כגון: משרדי תכנון ועוץ  
מקצועי, הנדסה, אדריכלות, שמאות, מדידות וכיוצא בזה.
  - ג. מרפאות פרטיות.
  - ד. אולמות תצוגה.
  - ה. מסחר בשטח עקרי מרבי של 5% מהשטח העיקרי שיבנה ובתנאי  
שיעמוד בתנאים המגבילים המפורטים בסעיף 12.2 שלהלן.
    - ו. בתי אוכל – יותרו בתנאים הבאים:
      - 1) יותקנו ארובות לסילוק ריחות, עשן וכדומה לשביעות רצון מהנדס העיר והיחידה  
לאיכות הסביבה בעיריית חולון.
      - 2) שימוש במדרכה לצורכי בית האוכל יותר רק במקום המצוין בנספח הבינוי אשר  
יוגש בעת בקשה למתן היתר בניה ויאושר ע"י מהנדס העיר.
      - ז. בידור – אולמות שמחות, מועדונים, אולמות כינוסים, וכי"ב יותרו בכפוף  
לתנאים הבאים:
        - 1) אישור השימוש בבניין או בחלק ממנו כמקום בידור יותנה בחוות דעת מומחה  
לאקוסטיקה המבטיחה עמידה בתקנות למניעת מפגעים ולמניעת מטרדים  
לסביבה. חוות הדעת תערך על פי הנחיה ובאישור היחידה העירונית לאיכות  
הסביבה וביצוע מסקנותיה יכללו כתנאי להיתר הבניה ולאישור השימוש. כמו כן  
יותנה שימוש בבניין או בחלק ממנו לבידור בבדיקת קרבתו לשימושים אחרים  
ובמידת הפרעתו להם. הבדיקה תעשה תוך התייעצות עם היחידה לאיכות סביבה  
שליד עיריית חולון.
        - ח. במפלסי המרתפים יותרו מקלוט, חניה, שטחים טכניים, מחסנים ושימושים  
נוספים כמפורט בתכנית מתאר מקומית ח-1 תיקון 15.

תכנית מתאר ח/503  
 "הרוקמים פינת הלהב"  
 דף מספר 3 מתוך 7

**12.2 שימושים אסורים:**

- בשטח התכנית יאסרו השימושים כדלקמן:
- א. לא יותרו שימושים העושים שימוש בחומרים פטרוכימיים, חומרים כימיים העלולים לזהם את הסביבה ולהפיץ ריחות וחומרים כימיים מסוכנים בפרט, דשנים, עיבוד מתכות, בעלי חיים ומיני פסולת.
  - ב. לא יורשה מסחר בחלקי מכונות כגון: חלקי חילוף לרכב וכלי עבודה למכונות וכדומה.
  - ג. לא יותרו שימושים העושים שימוש בפחם ו/או במוזט.
  - ד. לא יותרו שימושים המפיקים שפכים רעילים והמצריכים סילוק פסולת רעילה.
  - ה. לא תותר פעילות מכל סוג המפיקה רעש העולה על הקבוע בחוק ובתקנים המתייחסים לאזור. כל פעילות מסוג זה תעשה באישור היחידה לאיכות הסביבה שליד עיריית חולון.
  - ו. לא יותר כל שימוש הכרוך בפעילות יצורית, אלא אם שוכנעה הועדה המקומית, כי השימוש יעמוד בהוראות כל דיני איכות הסביבה ובכללם, החוק למניעת מפגעים והתוספת לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) התשמ"ו - 1981.
  - ז. ייאסר השימוש בחומרים הגורמים לקרינה מייננת או רדיואקטיבית או אלקטרומגנטית ודומיה אלא אם יעמדו בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בהם כפי שיפורסם מעת לעת.
  - ח. לא תותר הקמת סופרמרקטים לממכר מזון, חנויות כלבו למוצרים זולים, חנויות ודוכנים לממכר מזון מהיר מסוג פלאפל, שווארמה, פיצות, בורקס, פיצוחים ודומיהם, לא בחנויות סגורות ולא כל שכן לא בדלפקים פתוחים לרחוב או לחצרות ולרחבות פנימיות.
  - ט. מפעלי בטון קבועים, אלא אם מפעל זמני המיועד לצרכי הבניה באתר ויהיה מחויב באישור מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה בעיריית חולון.

**12.3 זכויות הבניה:**

- א. השטח העיקרי המותר לבניה בכל המתחם לא יעלה על 88,348 מ"ר (המהווה 260% משטח החלקות הרשומות) מתוכם השטח העיקרי למסחר לא יעלה על 4,418 מ"ר (המהווה 5% מהשטח העיקרי).
- ב. שטחי שרות
  - 1) שטחי השרות העל קרקעיים לא יעלו על 35,340 מ"ר. בשטחי השרות יכללו כל השטחים המוגדרים בחוק כשטחי שרות.
  - 2) שטחי השרות התת קרקעיים לא יעלו על 81,737 מ"ר.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר העברת שטח עיקרי המותר לבניה במגרש למפלסי המרתף, ובלבד שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלה על המותר על פי סעיף 12.3 ס"ק א.

**12.4 תכסית וגובה:**

- א. שטח התכסית מעל פני הקרקע לא יעלה על 40% משטח המתחם.
- ב. שטח התכסית מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 90% משטח המתחם לרבות השטח שמתחת לשטח הפרטי הפתוח ולמעט מתחת לשטח הציבורי הפתוח.
- ג. גובה המבן לא יעלה על 13 קומות ולא יותר מ-50 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, (לא כולל מעקה ומתקנים טכניים על הגגות).
- ד. מספר קומות המרתף לא יעלה על 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת של כל המבנה.

- קוי הבניין** 12.5  
 קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט וכמפורט מטה:  
 לכוון רחוב הרוקמים 5.0 מ'  
 לכוון רחוב הבנאי 5.0 מ'  
 לכוון רחוב הכישור 5.0 מ'  
 לכוון רחוב הלהב 5.0 מ'  
 לכיוון שפ"פ 0.0 מ'
- קו הבניין למבנה התת קרקעי לא יפחת מ- 3.0 מ' סביב כל המתחם.  
 רצועה זו תהיה מיועדת למעבר מערכות תשתית.  
 קוי בנין צידים ואחוריים בין מבנים בודדים בתחום המתחם, יקבעו  
 בתכנית בינוי מפורטת אשר תוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית
- פריקה וטעינה** 12.6  
 ברחובות הבנאי, הרוקמים והלהב, יוקצו אזורים לפריקה וטעינה כמסומן  
 בנספח התנועה. באזור זה, יוקצה שטח מעבר לציבור ברוחב 1.0 מטר  
 כמסומן בתשריט.  
 לא תותר בניית גדרות או מחיצות בגבול המגרש באזור עם זכות מעבר לציבור.
- שטח פרטי פתוח:** .13  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה הוא שטח פרטי  
 פתוח ויחולו עליו ההוראות הבאות:  
 לא תותר על פני הקרקע כל בניה למעט ריצוף, גינון, יצירת אמנות,  
 ספסלים, מדרגות, עמודי ופנסי תאורה וכדומה.
- שטח ציבורי פתוח:** .14  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח ויחולו עליו ההוראות  
 הבאות:  
 א. לא תותר על פני הקרקע כל בניה למעט ריצוף, גינון, יצירת אמנות, ספסלים,  
 מדרגות פיתוח, עמודי ופנסי תאורה וכדומה.  
 ב. לא תותר מתחת לפני הקרקע כל בניה למעט מערכות תשתית.
- תקני חניה:** .15
- תקן החניה יהיה לפי התקן המחוזי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. 15.1  
 תקן החניה יהיה מקסימלי. 15.2
- דרכים:** .16
- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח להרחבת דרך קיימת. 16.1  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ספיה הוא שטח לדרכים קיימות. 16.2

- 17. הוראות אחרות:**
- 17.1 מרתפים:**  
מרתפי החנייה יתוכננו בהתאם להערות המשרד לאיכות הסביבה בנושא איכות אויר פנים החניון.  
א. מפלס פני תקרת המרתף העליון לא יעלה על 60 ס"מ מעל למפלס הכביש הסמוך.  
ב. המרתפים יורחקו לפחות 3.0 מ' מקו הרחוב למטרת מעבר מערכות תשתית.  
ג. מרתפי החניה יהיו רצופים ומחוברים ביניהם ותתאפשר כניסה ויציאה אליהם מכל כניסה ויציאה לחניון.  
ד. תותר בניית מרתפי חניה מתחת לשטח הפרטי הפתוח.  
ה. לא תותר בניית מרתפי חניה מתחת לשטח הציבורי הפתוח.
- 17.2 חומרי גימור:**  
כל חזיתות הבתים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים לאורך ימים כגון: זכוכית, גרניט, אלומיניום או חומרים דומים אחרים באישור מהנדס העיר.
- 17.3 נספח הבינוי:**  
נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קוי בנין וגבה מירבי, ביתר הנושאים נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד וניתן יהיה לערוך בו שינויים על פי דרישת מהנדס העיר.
- 17.4 מתקנים טכניים:**  
יוקצו קומות טכניות אשר יכללו את כל המתקנים הטכניים של הבניינים כגון: מיזוג אויר, גנרטורים, טרנספורמטורים, חדרי מכונות למעליות וכדומה. קומות כאלו יוכלו שיבנו כקומות ביניים או על גג הבניינים או במרתפים ובלבד שינקטו כל אמצעי הבטיחות. קומות כאלו לא יכללו במניין קומות הבניין ולא יכללו בשטח העיקרי של הבניינים.
- 17.5 גגות:**  
לא יוצבו על גגות הבניינים כל מתקנים אלא אם יבנו מבנה המכיל אותם אשר יהיה חלק אינטגרלי של הבניין על עיצובו. מתקנים כאלו, אם יבנו, יהיו חייבים לעמוד ברמת רעש אשר לא תעלה על המפורט בסעיף 17.6 להלן. האמור בסעיף זה לא יחול על התקנת אנטנות ואמצעי תקשורת אחרים שאינם ניתנים לחיבור תת קרקעי.
- 17.6 איכות הסביבה:**  
א. אספקת מים - בהתאם לאישור מחלקת המים של העירייה.  
ב. הטיפול בשפכים תעשייתיים יעשה לפי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה שליד עיריית חולון.  
ג. עפ"י חוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, רמת הרעש לא תעלה על 50 DBA אם משך הרעש עולה על 9 שעות.  
ד. כל העסקים ידרשו לעמוד בתקני הפליטה הדנים באיכות האוויר כגון: TA- LUFT או תקני פליטה אחרים שיחוקקו או יתוקנו.  
ה. פינוי האשפה יעשה בתאום ובהנחיית מחלקת התברואה של עיריית חולון.
- 17.7 חשמל:**  
הונת החשמל למתחם תהיה תת קרקעית. יוקצו חדרי שנאים בכמות ובגודל הכל לפי הנחיות חברת החשמל לישראל בע"מ. חדרי השנאים יכול שיהיו ממוקמים בתוך הבניינים או במרתפים ובלבד שמיקומם יאושר ע"י חברת החשמל.

# מ א ו ש ר ת

תכנית מתאר ח/503  
"הרוקמים פינת הלהב"  
דף מספר 6 מתוך 7

- 17.8 **תקשורת:**  
תוכן תשתית לתקשורת כגון: בזק, טל"כ, תקשורת מחשבים בין הבניינים ודומה.
- 17.9 **זיקת הנאה למעבר לציבור:**  
תרשם זיקת הנאה למעבר לכלל הציבור בשטחים הפרטיים הפתוחים ובמעבר ביניהם לבין השטח הציבורי הפתוח. רוחב המעבר לא יפחת מ- 3.0 מטר.
18. **הסדרי קרקע:**  
החלקות יאוחדו בהסכמת הבעלים
19. **תנאים למתן היתר בניה ואיכלוס:**  
תנאים למתן היתר בניה ואיכלוס יהיו כדלהלן:  
א. תוגש לוועדה תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 לכל המתחם אשר תפרט את העמדת הבניינים, את גובהם, פרישת החזיתות כלפי הרחובות שבהיקף המתחם, חומרי הגימור של הבניינים, פיתוח שבילים ונטיעות שיבוצעו על גגות החניונים, פרגולות, גדרות וכדומה, ותאושר ע"י מהנדס העיר.  
ב. אישור היחידה הסביבתית של חולון.  
ג. תנאי למתן היתר בניה לשטח עיקרי העולה על 150% משטח החלקות הרשומות יהיה היתר לחיבור רחוב ירושלים לכביש מספר 4 ותנאי לאכלוס יהיה ביצוע החיבור בפועל.  
ד. ביצוע בפועל של שני הצמתים המתחברים לרחוב ירושלים (רחוב הבנאי ורחוב הלהב).  
ה. רישום זיקת הנאה למעבר ציבור באזור הפריקה והטעינה כמתואר בסעיף 12.6.
20. **יחס לתכניות תקפות:**  
א. הוראות תכנית מפורטת ח-2/152, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה, פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 4346 מיום 16/11/95, יחולו בתחום תכנית זו.  
ב. הוראות תיקון 4 לתכנית המתאר ח-1, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה, פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 2829 מיום 24.6.82, יחולו בתחום תכנית זו.  
ג. הוראות תיקון 4א' לתכנית המתאר ח-1 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה, פורסמה בילקוט הפרסומים 3330 מיום 21/5/86, יחולו בתחום תכנית זו.  
ד. הוראות תכנית מתאר ח-1 תיקון 15 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 4644 מיום 17.5.98, יחולו בתחום תכנית זו.  
ה. הוראות "התכנית הראשית" יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

קווי בנין	שטח שרות מירבי		שטח עיקרי מירבי		שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	ציון בתשריט	אזור
	תת קרקעי במ"ר	על קרקעי במ"ר	תת קרקעי במ"ר	על קרקעי במ"ר				
כמסומן בתשריט	81,737	35,340	----	88,348 *	28.507	101	אפור	תעסוקה מיוחד
					1.766	102	ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
					1.917	103	ירוק	שטח ציבורי פתוח
					17.590		אדום ספיה	דרכים חדשות וקיימות
	81,737	35,340	---	88,348	49.780		סה"כ	

\* עפ"י שטח החלקות הרשומות: 33,980 מ"ר.

22. **מועד משוער לביצוע התכנית:** 10 שנים מיום אישור התכנית.

23. **חתימות:**

ועדה המשנה לתכנון ולבניה-חולון.

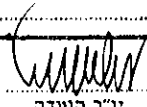
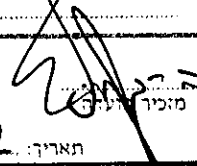
שם התכנית ח-503 "הרוקמים פינת הלהב"

הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך ..... ישיבה מס' ..... המלצה .....

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך 7.10.2002 ישיבה מס' 769

יו"ר הועדה  מזכיר 

תאריך: 27.11.02 יום התכנית



משרד הפנים מהח' 1965  
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה  
 אישור תכנית מס' 503/ח

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 7.10.2002 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר  
 יו"ר הועדה המחוזית

19.1.02  
 תאריך 8.12.02

ד"ר יצחק עובדי ע"מ  
 שיכנון והרשמי 41 ס"א  
 יל 6041526-03 פקס: 03-5947227

עורך התכנית