

מאשרת

מסמך א'

מחוז תל - אביב
מרחב תכנון מקומי חולון
תכנית מתאר מפורטת מס' ח-456
שינוי לתכנית ח-1, ח-37, ח-201, ח-204..
תיקון 4 לח-1, תיקון 4א' לח-1 תרש"צ, 3/40/36,
ותיקון 15 לח-1.

1. שם התוכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ח-456 שינוי לתכנית ח-1, ח-37, ח-201, ח-204, תיקון 4 לח-1, תיקון 4א' לח-1 תרש"צ, 3/40/36 ותיקון 15 לח-1,

2. מקום : מחוז : תל-אביב
 נפה : תל-אביב יפו
 עיר : חולון
 גוש : 6784
 חלקות : 2, 3, 4, 5 ו-7 (חלק).
 מיקום האתר : אזור התעשייה חולון.
 דרומית לצומת הרחובות המלאכה והמרכבה.

3. תחלת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה והערך בקמ"מ 1:625.

4. מסמכי התכנית : התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 מסמך א' 5 דפי הוראות התכנית (תקנון).
 מסמך ב' תשריט בק.מ. 1:625.
 מסמך ג' נספח בינוי בק.מ. 1:625.
 מסמך ד' נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:500.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

5. שטח התכנית : 16.950 דונם

6. יזמי התכנית : בתי קירור ואחסנה חולון בע"מ רח' המלאכה 11 חולון.
 טמפו - תעשיות בירה בע"מ רח' המלאכה 9 חולון.
 עטיפון בע"מ רח' המלאכה 13 חולון.
 טמפו - מפעלי קירור בע"מ רח' המלאכה 9 חולון.

7. בעלי הקרקע : בתי קירור ואחסנה חולון בע"מ רח' המלאכה 11 חולון.
 טמפו - תעשיות בירה בע"מ רח' המלאכה 9 חולון.
 טמפו - מפעלי קירור בע"מ רח' המלאכה 9 חולון.
 מ.מ.י

חוכרים : עטיפון בע"מ רח' המלאכה 13 חולון.

8. עורך התכנית : דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ.
 רח' שאול זילברמן 34 רחובות
 פקס 08-970392 טל 08-9370390

9. מגישי התכנית : יזמי התכנית.

10. מטרת התכנית:
1. שינוי יעוד מאזור תעשית משנה הדורשת הרבה מים ואזור תעשית משנה מעורב, לאיזור תעשיה משולב הכולל: מסחר, משרדים ותעשיות עתירות ידע.
 2. שינוי יעוד מאזור תעשית משנה הדורשת הרבה מים לדרך חדשה.
 3. הקצאת שטח פרטי פתוח.
 4. הגדלת זכויות הבניה בשטחים עיקריים מ- 120% ל- 200% וקביעת שטחי שרות.
 5. קביעת עקרונות הבינוי.
 6. מתן פתרונות תנועה וחניה.

11. הוראות התכנית:

א. אזור תעשיה משולב

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים בסגול הוא אזור תעשיה משולב ויחולו עליו ההוראות הבאות:

1. התכליות המותרות: מסחר, משרדים ותעשיות עתירות ידע.
2. גודל מגרשים : כמפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 12.
3. קווי בנין: קידמי – 10 מ' צדדי - כמסומן בתשריט. אחורי – כמסומן בתשריט.
4. מס' הקומות על פי נספח הבינוי עד 10 קומות מעל פני הכניסה הקובעת.
5. שטחי בניה עיקריים: כמפורט בטבלת זכויות בניה בסעיף 13. תותר הקמת גלריות על חשבון שטחי הבניה העיקריים.
6. שטחי שרות: כמפורט בטבלת זכויות בניה בסעיף 13.

ב. שטח פרטי פתוח:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר תחום בירוק כהה עם אלכסוניים בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה ויחלו עליו ההוראות הבאות:
1. תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל בתחום הש.פ.פ. וכן למעבר רכב והולכי רגל במפלס התת קרקעי ובהתאם לנספח התנועה.
 2. תותר הקמת חניונים ומתקנים תת קרקעיים בתחום הש.פ.פ.
 3. בסמכות הועדה המקומית להתיר הצבת מתקני ספורט, נופש, בילוי ופנאי בתחום הש.פ.פ. בתנאי שלא יהוו תוספת של שטחי בניה.

12. טבלת זכויות בניה :

מס' קומות מירבי	שטחי שרות *				שטחי בניה עיקריים במ"ר		יעוד	שטח נטו במ"ר	מס' חלקה
	מתחת לפני הכניסה הקובעת במ"ר	מעל לפני הכניסה הקובעת במ"ר							
10	300%	13596	100%	4532	200%	9064	משולב	4532	<u>22</u>
10	300%	11613	100%	3871	200%	7742	משולב	3871	<u>32</u>
10	300%	12939	100%	4313	200%	8626	משולב	4313	<u>42</u>
10	300%	8352	100%	2784	200%	5568	משולב	2784	<u>52</u>
		<u>46500</u>		<u>15500</u>		<u>31000</u>		<u>15500</u>	סה"כ

* שימושים מותרים בשטחי שרות:

מרחבים מוגנים, חדרים למערכות טכניות, מדרגות, מבואות, מעברים לכלל הציבור, חניות וכו'

13. תכנית הבינוי:

1. תכנית הבינוי כפי שהיא מוצגת בנספח הבינוי, הינה עקרונית ומנחה. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בבינוי ובלבד שלא יחרגו מזכויות הבניה. קווי הבנין, גובה המבנים האבסולוטי, מספר הקומות המירבי, מפלסי הכניסה הקובעת ובהיקף השלבים המוגדרים בנספח הבינוי.
2. תותר הקמת הפרויקט בשלבים. כל שלב יגזר מתכנית הבינוי הכוללת (כמפורט בסעיף 1). כל שלב יהיה תואם לשלבים המוגדרים בנספח הבינוי. כל שלב יתפקד באופו אוטונומי עד לבצוע תכנית הבינוי הכוללת.
3. בסמכות הועדה המקומית לאשר איחוד חלקות בתוכנית על מנת לאפשר בינוי משותף.
4. ציפוי הקירות החיצוניים בתחום התכנית יעשה ע"י חומרים קשיחים ועמידים דוגמת: אבן, חומרים קרמיים, אלומיניום, נירוסטה, זכוכית וכד'.

14. תכנית פיתוח :

1. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית פיתוח על ידי מהנדס העיר לכל תחום התכנית.
2. תוכנית הפיתוח תכלול מסעות וחניות, מדרכות, תאורה, ריהוט רחוב, גינון, מערכת השקיה, קירות תומכים גדרות וכד'.

15. מערכות תשתיות:

1. כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות לרבות חדרי טרנספורמציה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מתואמת של מערכות התשתית הקיימות והחדשות עם החניון התת קרקעי לכל תחום התכנית.
3. תכנון תאום וביצוע מערכות התשתית יעשה על ידי יוזם התכנית ועל חשבונו.

16. איכות הסביבה :

תנאי למתן היתרי בניה יהיה מילוי דרישת האגף לאיכות הסביבה של עיריית חולון ואישורו לסידורי פינוי האשפה, טיהור השפכים ומניעת זיהומים ומטרדים.

17. תנועה וחניה :

1. תותר הקמת חניונים תת קרקעיים בגבולות המגרשים ובתנאי שעומק מילוי הקרקע מעל תקרת החניון לא יפחת מ-1.0 מטר.
2. שינויים בדרכים, בכניסות וביציאות מהחניונים יהיו באישור משרד התחבורה.
3. בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת קומות מרתפי חניה ותוספת שטחי שרות לחניה תת קרקעית בהתאם לתקן הנדרש לשימושים המבוקשים.
4. תקן החניה יהיה על פי התקן אשר יהיה בתוקף בזמן מתן היתר הבניה.

מאשרת

- 5. בשום שלב במהלך הקמת הפרויקט לא תותר יותר-מפניסה אחת למתחם מרח' המלאכה.
- 6. תרשם זיקת הנאה הדדית לרכב והולכי רגל בכל החלקות הכוללות בתכנית, הן במפלס הקרקע והן בקומות התת קרקעיות ובהתאם לנספחי התנועה.
- 7. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור משרד התחבורה לתכניות השינויים בהסדרי התנועה בדרכי וצמתי הגישה, עבור כל שלב ביצוע.
- 8. תנאי לאיכלוס הוא ביצוע השינויים בדרכי וצמתי הגישה עפ"י התכניות שיאושרו ע"י משרד התחבורה.

18. שטח עתיקות:

- 1. לא תתבצע כל עבודה בתחום השטח המוכרז כשטח עתיקות ללא תאום ואישור רשות העתיקות.
- 2. רשות העתיקות רשאית לדרוש ממבקש התכנית כי יקצה אמצעים לביצוע חתכים בקרקע במגמה לעמוד על היקפם ואיכותם של הממצאים.
- 3. במידה ויתגלו שהממצאים מצדיקים זאת יחלו על החלקה "נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות".

19. מבנים להריסה:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המיועדים להריסה בכל אחד מהשלבים על פי התכנית.

20. חברת אחזקה:

תנאי למתן היתרי בניה יהיה הקמת חברת אחזקה על ידי היוזם אשר תפעיל ותתחזק את רכוש המשותף, השטחים הפרטיים הפתוחים, את המתקנים הטכניים ואת החניונים בתחום הפרוייקט.

21. היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

21. רישום: רישום החלקות החדשות ורישום השטחים הציבוריים על שם העיריה יעשה על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם.

22. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית ח-1, ח-37, ח-201, ח-204, תיקון 4 לח-1, תיקון 4 לח-1, תיקון 4 לח-1, תיקון 4 לח-1 תרש"צ, 3/40/36 ותיקון 15 לח-1. פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו והמהווים שינוי לתוכנית הקימות הנ"ל. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכניות קיימות, יכריעו הוראות תכנית זו.

23. מועד ביצוע התכנית: תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

מאשרת

-5-

**בתי קירור ואחסנה
"חולון בע"מ"**

24. חתימות וחותמות:

בתי קירור ואחסנה חולון בע"מ. חתימת בעלי הקרקע:

טמפו תעשיות בירה בע"מ

טמפו - תעשיות בירה בע"מ.

טמפו מפעלי

טמפו - מפעלי קירור בע"מ. קירור חולון בע"מ

מ.מ.

חוכרים:

עטיפון בע"מ.

**בתי קירור ואחסנה
"חולון בע"מ"**

חתימת יוזמי התכנית: בתי קירור ואחסנה חולון בע"מ.

טמפו תעשיות בירה בע"מ

טמפו - תעשיות בירה בע"מ.

טמפו מפעלי

טמפו - מפעלי קירור בע"מ. קירור חולון בע"מ

27 תפ"י
אדריכלות ובנין ערים בע"מ
ש"אול זילברמן 37 רחובות
08-2370200

עטיפון בע"מ.

27 תפ"י
אדריכלות ובנין ערים בע"מ
ש"אול זילברמן 37 רחובות
08-2370200

משרד הפנים מחוז תל-אביב

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מסי 456/ח

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

10.12.01

3.2.03

לאשר את התכנית.

6.11.06

28.5.07

גילה אורון

יו"ר הועדה המחוזית

חתימת עורך התכנית: 12.3.08 איי.א.

ועדה המשנה לתכנון ולבניה-חולון.

שם התכנית בתא ח-456

הומלצה למתן חוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך 3.7.01 ישיבה מס' 7/2001 המלצה אשר

" 4.12.01 " " 13/2001 " אשר

" " " " " "

אושרה למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך 10.12.01 ישיבה מס' 739

" 28.5.07 " 956

יו"ר הועדה

מ.מ. ווינדה

תאריך: 12.3.08

- 17.01.00 תאריך:
- 05.03.00
- 03.02.02
- 15.05.02
- 10.06.02
- 29.11.06
- 08.01.07
- 28.06.07

עיריית חולון
אגף אדריכלות
ותכנון עיר

05-03-2008

התקבל

לטיפול.....