

מ.י.ו.  
מאוס דת

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' ח-5/152**

**מגרש למסחר ותעשייה עתירת ידע  
ברחוב המלאכה פינת שד' ירושלים - חולון**

תל אביב

מחוז

חולון.

מרחב תכנון מקומי

מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

## דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת את חלקה 17 בגוש 6804 ממוקמת בפינת הרחובות המלאכה- שד' ירושלים .  
החלקה נכללת בתחום תכנית ח/152/1 ומסווגת כ- "שטח לבנייני ציבור".  
החלקה בבעלות העיריית חולון החל משנות העשרים, שלא בדרך הפקעה.  
החלקה ניכללת בתכנית לאזור תעשייה שלב ג', הידועה כתכנית ח/152/3 – להלן התכנית הראשית –  
תכנית זו מצויה לפני הפקדתה, ואמורה, בין היתר, להסדיר את השטחים הציבוריים שבתחומה, לשפר  
את מערך התנועה ולהגדיר יעוד תעסוקה לחלקה הנדונה.  
בכל מקרה מיכסת השטחים הציבוריים בתכנית הכללית לא קטנה ביחס למצב הקיים.  
מיקום החלקה בצומת דרכים ראשית ובסמוך לנתיב תחבורה של הרכבת הקלה, מאפשר הקמת "עוגן"  
משיכה לפעילויות מסחרית מסיבית ואינו מתאים למתחמי חינוך למשל.  
הועדה המקומית סבורה כי הליכי אישורה של התכנית הראשית ימשכו זמן רב לאור גודלה של התכנית,  
מורכבותה ומספר הרב של בעלי הזכויות בתחומה. לאור זאת, הועדה המקומית מבקשת לקדם את  
התכנית הנקודתית לחלקה, במקביל להליכי אישור תכנית ח/152/3 ובהתאם לתכנון המוצע.

## מחוז תל - אביב

## תכנית מס'ח - 5/152

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מס'ח - 152 - 5 מגרש למסחר ותעשייה  
עתירת ידע ברחוב המלאכה פינת שדי ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

ח - 152 - 5

מספר התוכנית

14,038 דונם

1.2 שטח התוכנית

• קבלת תוקף

שלב

1.3 מהדורות

8

מספר מהדורה בשלב

18/1/09

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל  
תחום התוכנית.

סוג איחוד  
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חולון
- קואורדינטה מערב 657524.89 מזרח - Y
- קואורדינטה דרום 180859.65 צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום** צפון - רח' הרוקמים פינת רח' המלאכה  
 מערב - רח' המלאכה פינת שד' ירושלים  
 דרום - שד' ירושלים  
 מזרח - חלקה 18 גוש 6804
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית חולון
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב חולון
- שכונה אזור התעשייה
- רחוב רחובות הרוקמים, המלאכה, שד' ירושלים
- מספר בית לא רלבנטי
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6804	מוסדר	חלק מהגוש	17,28	אין

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן לא רלבנטי	מספר גוש לא רלבנטי
---------------------------	-----------------------

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש 124 'א128	מספר תכנית ח-1/152 ח-356
---------------------------	--------------------------------

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10.11.77	י.פ. 2383	תכנית זו גוברת על כל התכניות.	שינוי	ח-1/152 ✓
16.11.95	י.פ. 4342	תכנית זו גוברת על כל התכניות.	שנוי	ח-2/1/152 ✓
09.06.83	י.פ. 2933	תכנית זו גוברת על כל התכניות.	שינוי	ח-356 ✓
8 17.5.9	י.פ. 4644	תכנית זו גוברת על תכנית ח-1 תיקון 15 וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול	שנוי	ח-1 תיקון 15 ✓
24.6.82	י.פ. 2829	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ח-1 תיקון 4 ממשיכות לחול.	בכפיפות	ח-1 תיקון 4 ✓
19.8.97	י.פ. 4559		בכפיפות	תמ"א 2/4 ✓

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ח-1 תיקון 23	הפקדה	5735	8.11.07

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית	
לא רלבנטי	

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך עריכת המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
עורך המסמך אנקשטיין אדריכלים ונוני עריים	30.3.08	1 1	27	1 : 500 1 : 500	מחייב מחייב מחייב אינו מחייב	דוראות התכנית טבלת הקצאה תשריטת התכנית נספח בנין

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 השתירטים.

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

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם וכתובת חולון	מספר רשיון	מספר רשות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / מתמדת	מגיש התכנית
דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם וכתובת חולון	מספר רשיון	מספר רשות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / מתמדת	מגיש התכנית
	5027486-03	5027481-03	רח' ויצמן 58 חולון	עיריית חולון				056576150	אדי מימלי פלג	אדי מימלי פלג	תועד חולון	

1.8.1.1 יזם בפועל לא רלבנטי

דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל

מסמכי התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	עיריית תולין	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	5027486-03		5027481-03	רח' ויצמן 58 תולין								1. בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תכנון וכד'

דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדרכל
Anek_arc@017.net.il	5442772-03		6041586-03	שמעון חורסי 41 תל אביב		36197	55505556	אנקשטיין בני	אדרכל	אדרכל
mddsom@bezeqint.net	5010217	03	8382018	052 6517539	ביאלק 121 תולין	444	08364176	מיכאל שומרון	מודד	מודד

משרד



## 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
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.
קומת מרתף עליונה	קומת מרתף הגבוהה ביותר בבניין.

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

לאפשר הקמת מבן למסחר ותעשייה עתירת ידע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שנוי יעוד קרקע מאזור שייעודו מבנה ציבור ודרך לשצ"פ, שפ"פ ולאזור שייעודו מסחר ותעשייה עתירת ידע.

ב. הרחבה שינוי וביטול דרכים

ג. קביעת זכויות בניה:

\* שנוי במרווחי בניה

\* קביעת גובה בניינים

\* הנחיות בנוי

\* הנחיות לעיצוב אדריכלי

ד. קביעת הוראות לשצ"פ ושפ"פ

ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ו. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				14,038	שטח התוכנית – דונם
		36,575	+36,575		מסחר ותעשייה עתירת ידע – מ"ר
		0	-11,985	11,985	שטח למבני ציבור – מ"ר

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מסחר ותעשייה עתירת ידע
		201	שטח פרטי פתוח
		701	שטח ציבורי פתוח
		101	דרכים – דרך מאושרת
		102	דרך מוצעת

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מסחר ותעשייה עתירת ידע

#### 4.1.1 שימושים

יותר שימושים לתעסוקה:

- א. תעשייה עתירת ידע
- ב. אחסנה
- ג. משרדים
- ד. שרותים אשיים
- ה. אולפנים
- ו. מסחר סיטונאי וקימעונאי
- ז. בתי אוכל ושתייה
- ח. אולמות עינוג וכנסים
- 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'.

#### 4.1.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי
  - זכויות הבניה יחושבו משטח הכולל את השפ"פ.
  - יותר שימוש מסחרי בקומת קרקע עליונה ותחתונה ובשתי קומות מעליהן.
  - אם לא יהיו שתי קומות קרקע כהגדרתן בסעיף 1.9, יותר שימוש מסחרי ב-4 קומות כולל קומת הקרקע.
  - לא יותר שימוש במרתפים למטבחים של בתי אוכל אלא אם גובהם נטו יהיה 2.80 מ' לפחות, בכפוף לסידורי איורור ביוב וניקוז מתאימים.
  - לכל מבנה מסחר שיכיל בתי אוכל תובטח דרך שרות אחורית, להכנסה והוצאה של חומרי גלם וכן יובטח מסלול ניפרד להובלתם עד לבתי האוכל ומסלול ניפרד לסילוק האשפה מהם.
- יותר גלריות בקומת הקרקע בהתאם לתכנית המתאר ח-1 תיקון 4. הגלריות לא יחשבו במניין הקומות. שטח הגלריות לא יעלה על 40% מהשטח הפנוי בקומת הקרקע ויחשב במניין השטח העיקרי.
- יותר ערוב שמושים ושטחים למסחר ולמטרות שאינן מסחריות באותה קומה. דיור מוגן בקומה חלקית: במקרה של דיור מוגן בקומה חלקית, תידרש הפרדה מלאה בין השימושים, מעלית, חניה, כניסה וכיו"צ, בנוסף, לא ישולב דיור מוגן עם בתי אוכל, מסחר אולפנים ואולמות עינוג.
- יותר הצבת שולחן או דוכן במעבר הציבורי שבשטח המסחרי, בתנאי שיובטח מעבר תקין לציבור ובאישור מהנדס העיר. שטח הדוכן במעבר הציבורי יכלל בשטח העיקרי. השטח לחישוב יהיה שטח הדוכן בתוספת רצועה היקפית של 80 ס"מ.

פרטי פיתוח מנחים לטיפול בחזית המגרש לרחובות ובחזיתות האחוריות מהווים חלק מעיצוב הרחוב ויש להציגם בשלבי התכנון המוקדמים לאישור מהנדס העיר.

ב. הוראות פיתוח

- הפרטים שיוצגו יתייחסו לנושאים הבאים:
    - \* קירות תומכים וקירות גדר בגבולות המגרשים ובתוכם.
    - \* גדרות שקופות.
    - \* ריצוף חלקי הפיתוח הפונים לרחובות.
  - פרוט תומרי הגמר באישור מהנדס העיר.
    - \* גדרות וקירות תומכים – יותר שימוש בחומרים קשיחים ועמידים לאורך ימים כגון אבן כוכרית מתועשת, אבן טיבעית וכדי, הכל באישור מהנדס העיר.
    - \* גדרות שקופות – פלדה מגולוונת וצבועה בתנור, אלומיניום וכדי.
    - \* ריצוף – ריצוף באבן כוכרית או טבעית או אבן משתלבת אחרת.
- יותר שימושים לתעשייה אשר לא יגרמו מטרדים באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית חולון.  
יותר הקמת בתי אוכל ומשקה ובתנאי הקמת מתקנים לסילוק ריחות ועשן באישור מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה.

ג. איכות הסביבה

## 4.2 שטח פרטי פתוח

### 4.2.1 שימושים

השטח ישמש לריצוף גינון סככות צל, פרגולות, פסלים, ריהוט רחוב, מקום להעמדת שולחנות וכסאות לשימוש מסעדות ובתי קפה צמודים.

א

ב. שמושים נוספים באישור מהנדס העיר.

### 4.2.2 הוראות

- א. לא יותר גידור בגבול תא השטח עם הרחוב.  
הפיתוח האחזקה והנקיון יהיו באחריות בעלי תא שטח 1.  
תרשם זיקת הנאה בלישכת רישום מקרקעין למעבר חפשי לציבור במפלס הרחוב.
- ב. רישום זיקת הנאה

## 4.3 שטח צבורי פתוח

### 4.3.1 שימושים

- א. ריצוף, פרגולות, ריהוט רחוב, עצים, נטיעות, צמחיה, גינון, פיסול סביבתי עם או בלי שילוב של מים.  
ב. תחנות להסעה המונית  
ג. מערכות הנדסיות תת קרקעיות  
ד. עתודה להרחבת הדרך.

### 4.3.2 הוראות בינוי

- א. עיצוב אדריכלי  
תותר הקמת מבנים כמפורט בסעיף 4.3.1 בשטח של עד 2% משטח המגרש..  
גובה המבנה לא יעלה על קומה אחת.

**5. טבלת זכויות והוראות בנייה**

מס' יעד	יעוד	מס' תח' שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מג'ל לכניסה הקובעת		שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תח' שטח	מס' תח' שטח (מ"ר)	אחוז בנייה כוללים (%)	תכנית מעל לפני הקרקע	תכנית מתחת לפני הקרקע	מספר תח"ד	גובה מבנה (מטר)	מג'ל לכניסה הקובעת	מתחם לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)		
				עיקרי	שרות	עיקרי	מתחם לכניסה הקובעת											קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי
מס' תח' שטח עתידית	מס' תח' שטח	1	11,036	26,125	10,450	-	36,575	11,036	1	11,036	80%	50%	-	95	20	לא מוגבל	מג'ל מתחם לכניסה הקובעת	מטר קדמי	מטר צדדי- ימני	מטר צדדי- שמאלי
							על קרקע									מוגבל	מג'ל מתחם לכניסה הקובעת	מטר קדמי	מטר צדדי- ימני	מטר צדדי- שמאלי

מאשר

15/06/2009

עמוד 14 מתוך 27

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות בינוי

1. יצירת דופן לרחוב המלאכה.  
- התיחסות לדופן אורבנית של רחוב המלאכה ע"י אפשרויות שונות:  
דופן מבונה.  
פתיחת רחבה המתיחסת לרחוב.
2. הדגשת צמתים בעזרת גובה בניינים.  
מיקום מבנה גבוה משאר המבנים במתחם ובכך ליצור הדגשה לצומת מסויים כמו רחוב הרוקמים והמלאכה או שד' ירושלים והמלאכה.
3. התכנון הנופי סביבתי במתחם יהיה יחידה תכנונית אחת הכוללת התיחסות לשצ"פ ולשפ"פ.
4. ניתן יהיה לנצל את הפרשי הטופוגרפיה למיקום שטחי מיסחר במפלסים שונים.
5. טיפול אחיד בשטחים מסחריים ע"י קולונדות שעוקבות אחרי הצורניות של הרחבות בין הבניינים.
6. התיחסות לקשר הולכי רגל בין שד' ירושלים לרחוב הרוקמים, מתבטא ביצירת רחוב פנימי המחבר בין שני הרחובות התוחמים.
7. ריכוז כניסות ויציאות לחניון דרך רחוב האיזמל, חצרות המשק ורכב תיפעולי לכיוון רחוב האיזמל.
8. יש לתת את הדעת לבניה בשלבים ללא פגיעה בתיפקוד האורבני של כל שלב ושלב.

### 6.2 תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול פיתוח של המגרש כולו. על התכנית לכלול את הצמתים במלואם.
- ב. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה בעת הגשת הבקשה להיתר.
- ג. המצאת תכנית ניקוז לאישור מהנדס העיר ומנהל תשתיות.
- ד. עריכת סקר גז קרקע על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית חולון.
- ה. עריכת סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים.
- ו. יקבעו הנחיות לבנית משמרת מים לאחר קבלת ממצאי הסקרים שבסעיפים ד' וה'.
- ז. בשלב התכנון המפורט לביצוע-היתרי הבניה- יוצגו לוועדה המקומית פתרונות לטיפול בחמרי חפירה ומילוי.

### 6.3 גובה הבניינים ובטיחות בטיסה

1. גובה הקומות:
  - גובה קומת קרקע – 6.0 מטר – המדידה מפני ריצפה לתחתית תיקרה.
  - גובה קומת מיסחר המכילה בתי אוכל לא יפחת מ- 280 מ' נטו.
  - גובה קומה טיפוסית – 4.10 מטר – המדידה מפני ריצפה ועד לפני ריצפה שמעל.
  - גובה קומת מרתף – 2.20 מטר – המדידה מפני ריצפה ועד לתחתית התיקרה או תחתית קורות הקונסטרוקציה.
  - גובה מבנה טכני על הגג – 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 גזים ונוזלים מיכלי מים וכד'.
3. הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון.
  - על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן-גוריון.
  - הגבלת בניה בגין גובה, לרבות מכשול דקיק – 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.

- הגבלות בניה בגין רעש מטוסים – התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1, על פי הוראות תמ"א 2/4 . שמושים ותכליות המחויבים בבניה אקוסטית על פי תמ"א 2/4 , ימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמ"א 2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחם רעש מטוסים".
- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות שדות התעופה האזרחית .
- תנאי להיתר להקמת עגורנים ומנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

#### 6.4 קווי בניין

כל קווי הבניין מעל לפני הקרקע יהיו כמסומן בתשריט. קו הבניין לרחוב המלאכה יהיה 10 מטר מעל ומתחת לפני הקרקע. לא תותר בניה תת קרקעית במגרש השפ"פ בפינת רחוב המלאכה ורחוב הרוקמים.

#### 6.5 תשתיות

- א. לא תותר הנחת תשתיות ברצועה המיועדת לרק"ל. שדרות ירושלים, אלא בתאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל
- ב. תנאי להיתר בניה למבנים הגובלים בשד' ירושלים, יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- ג. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או התחנות המיועדות לרק"ל, אלא בתאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- ד. בחזית הפונה לתוואי הרק"ל, יתואם העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי אל מערכת התחבורה באופן שיתקיים קשר מיטבי בין הבינוי לבין הרכבת הקלה והרחוב..
- ה. ברצועת השפ"פ לאורך שד' ירושלים, לא ניתן יהיה לבנות כל בניה תת קרקעית ברוחב 4.5 מטר בצמוד לכביש.

#### 6.6 חניה

- א. שטח תכסית מרתף החניה לא יעלה על 80% משטח הכולל של המגרש (כולל השפ"פ).
- ב. ניצול מלא של אחוזי הבניה מותנה בהקצאת מלוא מספר מקומות החניה לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר. לפחות 100 מקומות חניה מתוך התקן שהוקצה ינוהלו כחניון ציבורי. תקן החניה יכלול גם רכב דו גלגלי ממונע ולא ממונע.
- ג. הכניסה לחניה במגרש תהיה מרחוב האיזמל בלבד. אשור כניסות נוספות למטרות מיוחדות באישור מהנדס העיר בלבד.
- ד. החניות בתחומי המתחם לא יוצמדו.

#### 6.7 הוראות בניה על גגות

לא יוצבו על גגות הבתים כל מתקנים אלא אם יבנה מבנה המכיל אותם אשר יהיה חלק אינטגרלי של הבניין ועיצובו למעט אנטנות. הגגות יהיו עם גמר עמיד ובעל חזות נאה כגון : ריצוף, חצץ, וכד'.

#### 6.8 הוראות פיתוח

לא רלבנטי

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**7.2 מימוש התכנית**

מועד משואר למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום אישורה.

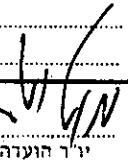

**8. אישורים וחתימות****8.2 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	משה רינת יו"ר ועדה המשנה.	ועדה מקומית עיריית חולון

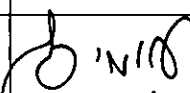
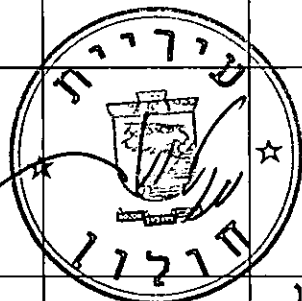
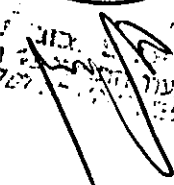


	<p>יו"ר הועדה המחוזית ת"א גבי גילה אורון.</p>	<p>ועדה מחוזית</p>
--	---	--------------------

אישורים למתן תוקף

חותמת מוסד התכנון	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החוקים	
<p>הועדה המעשית בעל התפקיד - חולון</p> <p>שם התכנית: ח/152/5</p> <p>הומלצה למתן תוקף (לפי סעיף 5א' לחוק) לספי סעיף 5א' לחוק</p> <p>תאריך ישיבה מס' המלצה</p> <p>" " "</p> <p>" " "</p> <p>אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</p> <p>תאריך ישיבה מס' "</p> <p>י"ר הועדה: </p> <p>מוזכר הועדה: </p> <p>תאריך: 24.6.2009</p>	<p>על התכנית</p> <p>מוטי ששון, ר"הע, ויו"ר הועדה המקומית.</p>	<p>ועדה מקומית עיריית חולון</p>
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' ח/152/5</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 29.12.08 לאשר את התכנית.</p> <p>גילת אורון</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>29.6.09 אורון א</p>	<p>יו"ר הועדה המחוזית ת"א גבי גילה אורון.</p>	<p>ועדה מחוזית</p>
		<p>שר הפנים</p>

## 8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	 אדר' מימי פלג מהנדסת העיר		056576150	אדכ' מימי פלג מהנדסת העיר חולון	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			005295449	מוטי ששון ראש העיר חולון	בעלי עניין בקרע
17/6/09		אנקשטיין אדריכלים ובוני ערים	55505556	אנקשטיין בני	עורך התכנית

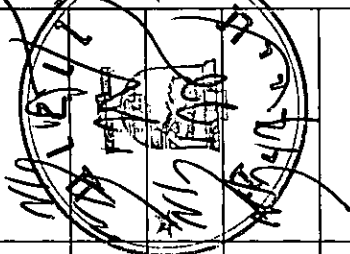


12.2 טבלת הקצאה (רמשיד)

טבלת הקצאה

לחכנית מספר ח-152/5

פלט המגורשים המוקצים

מס' גוש מס' גוש	מס' מגרש עפ"י החכנית	מס' חלקה ארעי/סופי*	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות מס' או מס' תאגיד	שטח המגורש במ"ל	חלקים בשכר פשוט	ייעוד	מס' יחיד **	חתימת בעלים
6804	903		עיריית חולון			11,315	1	מיסוח ותעשייה עתידת ידע שצ"פ		
6804	708		עיריית חולון			1,046	1	דרד קיימת		
6804	101		עיריית חולון			1,158	1	דרד מוצעת		
6804	102		עיריית חולון			519	1			
סדר"כ						14,038	1			

\* ימולא ע"י רשם המקרקעין  
\*\* ימולא לפי העניין

**3. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

**רשימת תיוג**  
**טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית**

א. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 ב. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(*)</sup>		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____ רש"ת משרד הביטחון _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
V		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית <sup>(2)</sup>
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(3)</sup>	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
V		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>
V	V	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים <sup>(4)</sup>
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

## 14. תצהירים

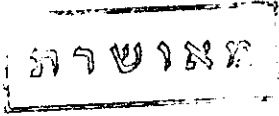
## תצהיר עורך התכנית

אני החתום מטה אנקשטיין בני (שם), מס' תעודת זהות 55505556, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' ח – 152 / 5 ששמה מגרש למסחר ומשרדים ו/או תעשיה עתירת ידע ברחוב המלאכה פינת שדי ירושלים. (להלן – "התכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובניין ערים מספר רשיון 37196.
3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית והנחיות מוסדות התכנון.  
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 חתימת המצהיר





**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: ח-5-152

(בעת המדידה המקורית)

\* הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מיכאל שומרני  
מועד מוסמך מס' רשיון 444  
רחוב ביאליק 121 חולון  
טל. 03-5517539  
03-5030219 חתימה

מיכאל שומרני  
שם המודד המוסמך  
מספר רשיון

(בעת עדכון המדידה)

\* הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מיכאל שומרני  
מועד מוסמך מס' רשיון 444  
רחוב ביאליק 121 חולון  
טל. 03-5517539  
03-5030219 חתימה

מיכאל שומרני  
שם המודד המוסמך  
מספר רשיון

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

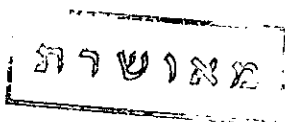
\* הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נבדקו ונמצאו נכונים בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מיכאל שומרני  
מועד מוסמך מס' רשיון 444  
רחוב ביאליק 121 חולון  
טל. 03-5517539  
03-5030219 חתימה

מיכאל שומרני  
שם המודד המוסמך  
מספר רשיון

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.



**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
תאריך	מספר ילקוט פרסומים	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר תוכנית מופקדת
8.11.07	3735	הפקדה	ח-1 תיקון 23

**טרם אישורה של התוכנית:  
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים**

- (1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
- (1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
- (2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".
- (3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.
- (4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".