

מאוסרת

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי חולון

גרסה מס' 10
תאריך 24.5.12

תכנית מתאר מפורטת מספר ח/152/3 "אזור תעסוקה מיוחד (אזור עסקים 3)"

הכוללת מתחמים לאיחוד וחלוקה -
מתחם א' - לא הסכמת בעלים, מתחם ב' - בהסכמת בעלים

שני לתכניות מתאר ח/1 תיקון 4, ח/1 תיקון א4,
ח/1 תיקון 15 ח/152/1, ח/152/1 א, ח/152/2, ח/490
ולתכניות מפורטות ח/356, ח/357, ח/503, ח/מק/24,
ח/5/152, ח/מק/93 ו ח/מק/99

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ח/152/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.6.12
לאשר את התכנית
גילה גורן
מנהל מחוז התכנון יו"ר הועדה המחוזית

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר מפורטת ח/152/3 "אזור תעסוקה מיוחד (אזור עסקים 3)" שינוי לתכניות מתאר:

ח/1 תיקון 4	פורסמה למתן תוקף	י.פ. 2829 מיום 24.6.82
ח/1 תיקון א4	פורסמה למתן תוקף	י.פ. 3330 מיום 21.5.86
ח/1 תיקון 15	פורסמה למתן תוקף	י.פ. 4644 מיום 17.5.98
ח/1 תיקון 23	פורסמה למתן תוקף	י.פ. 5824 מיום 26.6.08
ח/152/1	פורסמה למתן תוקף	י.פ. 2383 מיום 10.11.77
ח/152/א1	פורסמה למתן תוקף	י.פ. 2296 מיום 17.2.77
ח/152/2	פורסמה למתן תוקף	י.פ. 2365 מיום 8.9.77
ח/152/2,1	פורסמה למתן תוקף	י.פ. 4349 מיום 16.11.95
ח/490	פורסמה למתן תוקף	י.פ. 5234 מיום 6.11.03

ושינוי לתכניות מפורטות:

ח/356	פורסמה למתן תוקף	י.פ. 2933 מיום 9.6.83
ח/357	פורסמה למתן תוקף	י.פ. 3415 מיום 8.1.87
ח/503	פורסמה למתן תוקף	י.פ. 5150 מיום 23.1.03
ח/מק/24	פורסמה למתן תוקף	י.פ. 4744 מיום 26.4.99
ח/5/152	פורסמה למתן תוקף	י.פ. 5998 מיום 14.9.09
ח/מק/93	פורסמה למתן תוקף	י.פ. 5835 מיום 24.7.08
ח/מק/99	פורסמה למתן תוקף	י.פ. 5864 מיום 9.11.08

להלן: "התכנית הראשית"

2. המקום

מחוז תל-אביב
נפה תל-אביב יפו
עיר חולון

חלקות:	גוש 6801
חלקי חלקות:	גוש 6802
חלקות:	גוש 6803
חלקי חלקות:	גוש 6804
בשלמות:	גוש 6805
חלקות:	גוש 6806
בשלמות:	
חלקה:	

3. גבולות התכנית

בצפון מערב - רח' המלאכה
בצפון מזרח - רח' האורגים
בדרום מזרח - רח' המרכזה ודרך מס' 4
בדרום מערב - שד' ירושלים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חולון

שם התכנית ח/152/3
היומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך 12.5.09 ישיבה מס' 2009/6 המלצה לתקן

אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך ישיבה מס' " "

מוזכר היערה

תאריך: 23.5.12

מאושרת

4. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה הערוך בקנה מידה :
1: 2,500 , 1: 5,000

5. מסמכי התכנית

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

התכנית כוללת את המסמכים הבאים :

- 5.1 16 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התוכנית") – מחייב.
- 5.2 תשריט בקני"מ 1: 2500 , 1: 5000 (להלן : "תשריט") – מחייב.
- 5.3 תשריט חלוקת חלוקת מגרשים מוצע על רקע מצב קיים בקני"מ 1: 2500 (להלן : "נספח חלוקת מגרשים") – מחייב.
- 5.4 נספח תנועה בקני"מ 1: 2500 (להלן : "נספח תנועה") – מחייב לנושא גישות לחניות בלבד.
- 5.5 נספח נופי – תשריט בקני"מ 1: 2500 + חתכים בקני"מ 1: 500 (להלן : "נספח נופי") – מנחה
- 5.6 טבלאות הקצאה ולוחות איזון לחלקות 6-9, 14-17, 38-40 בנוש 6802 (להלן : "לוחות איזון") – מחייב.
- 5.7 נספח איכות הסביבה (להלן : "נספח איכות הסביבה") מחייב-בסתירה, הוראות התוכנית תגברנה.
- 5.8 נספח מים וביוב (להלן : "נספח מים וביוב") – מנחה.

6. שטח התכנית: 689.171 דונם

7. בעלי הקרקע: מנחל מקרקעי ישראל, עיריית חולון ואחרים.

8. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה – חולון, רח' ויצמן 58 חולון.
טל : 03-5027481, פקס : 03-5027486

9. עורך התכנית : אנקשטיין אדריכלים ובוני ערים – רח' כורזין 1 גבעתיים .
טל : 03-7237300, פקס : 03-6188325

10. הגדרות

"תכנית" – היחס בין שטחי הבניה הכוללים בקומה הגדולה ביותר לבין שטח המגרש.

"קומת קרקע" - קומה אשר מפלס רצפתה אינו גבוה מ-1.20 מ' מפני הכביש הגובל בחלקה במרכז גבול החלקה עם הכביש.

"קומת קרקע עליונה" – קומת קרקע שכל דפנותיה מעל פני הכבישים הגובלים בחלקה.

"קומת קרקע תחתונה" – קומת קרקע שדופן אחד מעל פני הכבישים הגובלים בחלקה ויתר הדפנות בחלקן או במלואן מתחתם.

"קומת מרתף עליונה" – קומת המרתף הגבוהה ביותר בבניין.

11. מטרת התכנית

חידוש ושיפור פני אזור התעשייה פיתוחו והפיכתו לאזור תעסוקה מיוחד, עסקים ובידור, ללא מפגעים סביבתיים ושיפור חזות העיר. זאת ע"י:

- 11.1 שינוי יעוד מאזור שיעודו: "אזור תעשייה" ל"אזור תעשייה ועירה", "אזור מלאכה", "אזור אחסנה", "אזור תעשייה עתירת ידע", "שביל", "שטח לבנייני ציבור", "שטח ציבורי פתוח" ו- "דרך" לאזור שיעודו: "אזור תעסוקה מיוחד", "חזית מסחרית", "שטח פרטי פתוח", "שטח לבנייני ציבור", "שטח ציבורי פתוח" ו- "דרך מוצעת".
- 11.2 קביעת השימושים לאזורים: אזור תעסוקה מיוחד, חזית מסחרית, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרכים, שטח בנייני ציבור.
- 11.3 שינוי סך שטחי הבניה המותרים: שטח בניה מאושר: 675,348 מ"ר תוספת זכויות בנייה: 534,740 מ"ר סה"כ שטח בנייה עיקרי לא יעלה על: 1,210,088 מ"ר סה"כ שטח שרות על קרקעיים לא יעלה על: 491,789 מ"ר
- 11.4 קביעת הוראות למתן תוספת זכויות בניה להשגת מטרות התוכנית באמצעות איחוד מגרשים.
- 11.5 קביעת הוראות בנייה למגרשים הכוללים: שטח בניה, תכסית, מסי קומות, הנחיות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה.
- 11.6 קביעת חומרי גמר למבנים.
- 11.7 קביעת שטחים פרטיים פתוחים בתחום המגרשים.
- 11.8 קביעת זיקות הנאה במגרשים פרטיים.
- 11.9 קביעת הקמת מרתפי חניה למגרשים בין רח' הרוקמים לשד' ירושלים ובין רח' המלאכה לרח' המרכבה ע"פ תיקון 15 לתכנית המתאר ח/1.
- 11.10 הקטנת תכסית המרתפים ושטחי הרמפות המובילות אליהם למקסימום של 85% משטח המגרש.
- 11.11 קביעת הסדרי חנייה במרתפים ועל פני הקרקע.
- 11.12 קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה, ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 של חלקות 6-9, 14-17, 38-40 בגוש 6802 – מתחם א'.
- 11.13 קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 של חלקות 20, 19, 23 בגוש 6804 וחלקות 12-22 (מגרשים 101-103) בגוש 6803 – מתחם ב'.
- 11.14 קביעת הוראות הדבר איחוד מגרשים: חלקי חלקות 14 ו- 30 בגוש 6805 למגרש 134 ו- חלקי חלקות 6 ו- 42 בגוש 6803 למגרש 101.
- 11.15 הרחבת דרכים קיימות, התוויות דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- 11.16 קביעת הנחיות עיצוב ברחובות: האורגים, שדרות ירושלים, המרכבה והמלאכה.
- 11.17 קביעת מבנים להריסה.
- 11.18 קביעת הנחיות למבני תעשייה קיימים.
- 11.19 קביעת הנחיות לאיכות סביבה.

12. הוראות התכנית :

תוכנית זו הינה תוכנית מתארית הכוללת גם הוראות מפורטות להוצאת התרי בניה בתחום תוכנית ח/357 ביעוד מתקן תברואה, ו- ח/5/152 ביעוד מסחר ותעשייה עתירת ידע ניתן להוציא היתרי בניה ע"פ התכניות המאושרות בהתאמה למגמות התכנון של תכנית זו.

12.1 אזור תעסוקה מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת מוגדר כ"אזור תעסוקה מיוחד" ויחולו עליו הוראות הבניה הבאות :

12.1.1 תכליות מותרות :

א. אזור תעסוקה מיוחד :

1. באזור זה יותרו שימושים לתעסוקה, יצור מוצרים וסחורות, אחסנה, משרדים, תעשייה עתירת ידע, שירותים אישיים, אולפנים, מסחר סיטונאי וקמעונאי בתי-אוכל, אולמות עינוג, כינוסים, פאבים ומועדונים, מבנים בעלי אופי ציבורי, רווחה, דת, בריאות דיור מוגן- למעט בתי אבות סיעודיים (בתי חולים סיעודיים לפי מינוח משרד הבריאות) וספורט.
 2. באזור זה יותרו שימושים לתעשייה אשר לא יגרמו מטרדים באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית חולון.
 3. הגבלות לשימושים בתחום מרי"מ 2 LDN 65-70 לפי תמ"א 2/4. ההגבלות יחולו על שימושים לשהייה ממושכת כמוגדר בתמ"א 2/4. ראה סעיף 14.3.
 4. בתחום מרי"מ 2 לא יותר דיור מוגן או כל מבנה לשהייה ממושכת.
 4. במגרשים הקרובים לתחנות תדלוק ובשימושים רגישים עפ"י תמ"א 4/18, לא תותר בניה או תוספת בניה שאינה עומדת במרחקים הנדרשים משימוש קרקע רגישים בהתאם לקבוע בסעיף 15.1 לתמ"א 4/18.
- ב. שימוש מסחרי :**

1. יותר שימוש מסחרי בקומת קרקע עליונה ותחתונה ובשתי קומות מעליהן. אם לא יהיו שתי קומות קרקע כהגדרתן בסעיף 10, יותר שימוש מסחרי ב-3 קומות בנוסף לקומת הקרקע.
2. תותר הקמת בתי אוכל ומשקה וכדומה בתנאי שיבנו ארובות ומתקנים לסילוק ריחות ועשן באישור היחידה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר.
3. בכל מבנה העשוי להכיל בתי אוכל, תובטח דרך שרות אחורית להכנסת חומרי גלם וכן יובטח מסלול ניפרד להובלתם עד לבתי האוכל ומסלול ניפרד לסילוק האשפה מהם.
4. יותר ערוב שימושים ושטחים למסחר ולמטרות שאינן מסחריות באותה קומה. במקרה של דיור מוגן בקומה חלקית, תידרש הפרדה מלאה בין השימושים : מעלית, חניה, כניסה וכיוצא בזה. בנוסף, לא ישולב דיור מוגן עם בתי אוכל, מסחר אולפנים ואולמות עינוג.
4. תותר הצבת שולחנות או דוכנים במעבר הציבורי באזור המסחרי, בתנאי שיובטח מעבר לציבור ובאישור מהנדס העיר.

ג. שימושים אסורים :

- לא תורשה תעשייה המהווה מפגע אקולוגי מכל סוג כמפורט בנספח הסביבתי המצורף. בנוסף לעיל, יאסרו השימושים כדלקמן :
- 1) לא יותר שימוש בחומרים פטרוכימיים, חומרים כימיים העלולים לזהם את הסביבה ולהפיץ ריחות, דשנים, עיבוד מתכות, בעלי חיים, עיבוד עורות ופסולת למיניה.
 - 2) לא ירושה מסחר ואחסון בחלקי מכוונות כגון : חלקי חילף רכב וכלי עבודה למכוונות גרוטאות וכדומה.
 - 3) לא יותרו שימושיים העושים שימוש בפחם או במזוט.
 - 4) לא יותרו שימושים הדורשים מים בשיעור העולה על הנקבע בנספח איכות הסביבה.
 - 5) לא יותרו שימושים המפיקים שפכים רעילים והמצריכים סילוק פסולת רעילה לפי הגדרת הנספח הסביבתי.
 - 6) לא תותר פעילות מכל סוג המפיקה רעש העולה על המפורט בסעיף 1 ה' -הוראות סביבתיות כלליות בנספח הסביבתי.
 - 7) לא יותר כל שימוש הכרוך בפעילות יצרנית, אלא אם שוכנעה הוועדה המקומית כי השימוש יעמוד בהוראות לאיכות הסביבה לפי כל דין.
 - 8) לא יותר שימוש במרתפים של בתי אוכל אלא אם כן גובהם נטו יהיה 2.80 מ' לפחות ובכפוף לסידורי איורור ביוב וניקוז מתאימים.
 - 9) לא יותר מפעלי בטון.
 - 10) יותר שימוש חורג ל - 3 שנים, למפעלים קיימים.

מאוסרת

12.1.2 זכויות בניה:

א. שטחי בניה עיקריים-

- (1) שטח בנייה עיקרי בכל מגרש יהיה כמצוין בטבלת זכויות בניה.
- (2) יותר בניית גלריות בקומת הקרקע בהתאם לתכנית המתאר ח/1 תיקון 4.
- (3) שטח הגלריות לא יעלה על 40% מהשטח הבנוי בקומת הקרקע.
- (4) שטח גלריות יחושב כשטח עיקרי וייכלל בשטח המותר לבנייה.
- (5) תותר הצבת דוכני מכירה במעבר ציבורי באזור מסחרי.
- (6) שטח דוכן במעבר ציבורי באזור המסחרי – יכלל בשטחים העיקריים.
- (7) השטח לחישוב יהיה שטח הדוכן בתוספת רצועה היקפית של 0.8 מ'.
- (8) תותר העברת שטחים עיקריים מעל מפלס הקרקע את מתחת לפני הקרקע, באישור מהנדס העיר ובלבד שסך השטחים המותרים לבנייה לא יעלו על האמור לעיל.

ב. שטחי שרות-

- (1) שטחי שרות על קרקעיים יהיו כמצוין בטבלת זכויות בניה.
- (2) שטחי השרות מתחת למפלס הקרקע יהיו בהתאם למצוין בסעיף 14.12.
- (3) שטחי השירות ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שירות, חדרי מדרגות, מבואות, בליטות, מעברים ציבוריים וחניה – הכל בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

ג. זכויות בניה נוספות:

(1) איחוד חלקות או מגרשים יאפשר קבלת תוספת זכויות בניה של עד 20% מסך שטח הבנייה המותר ובלבד שסך שטח הבנייה העיקרי לא יהיה גדול מ- 300% משטח המגרש המאוחד.

(2) תוספת בניה, בהתאם לס"ק ג' (1) במגרשים 101,106,107,115,116, ובאיחוד עם המגרשים הצמודים להם, מותנת בהקצאת שפ"פ בשטח של 250 מ"ר לכל מגרש המאוחד הפינתי – כמצוין בנספח נופי.

(3) תוספת בנייה, בהתאם לס"ק ג' (1) ובמגרשים צמודים תהיה בתנאים:

- א. המבנים בחלקות ייבנו עם קירות משותפים לפחות בחזית הפונה לרחוב.
- ב. עיצוב הבתים יהיה אחיד.
- ג. מרתפי החניה יהיו מחוברים ביניהם בכל מפלסיהם ויפעלו כחניון אחד. הכניסות והיציאות לחניונים ישרתו את כל חניוני הבתים של החלקות.
- ד. תרשם זיקות הנאה הדדיות למעבר הולכי רגל וכלי רכב למרתפי חניה ולכניסות המגרשים.

12.1.3 תכסית -

- (1) שטח תכסית יהיה בתאם למפורט בטבלת זכויות בניה.
- (2) תכסית מרבית לא תעלה על 50% משטח המגרש.
- (3) השטח הפנוי של המגרש שאינו מיועד לחניה תפעולית יוקצה למטרות פיתוח וגינון.

12.1.4 גובה המפלסים, המבנים והקומות:

א. גובה המבנים:

- (1) מסי קומות 8 קומות
- (2) מגרשים פינתיים 10 קומות
- (3) מגרשים מעל 7 דונם 20 קומות
- (4) מגרשים 181-183 תותר בנייה של עד 20 קומות

גובה המבנים כפוף להנחיות מנהל התעופה האזרחי ומשרד הבטחון.

מאושרת

ב. גובה קומות:

- 1) גובה קומת הקרקע - 0.6 מ' - המדידה מפני רצפה לתחתית התקרה.
- 2) גובה קומה מסחר הכולל בתי אוכל - לא תפחת מ- 2.80 מ'.
- 3) גובה קומה טיפוסית - 4.10 - המדידה מפני רצפה ועד לפני הרצפה מעל.
- 4) גובה קומת מרתף - 2.70 מ' - המדידה מפני הרצפה לתחתית התקרה או תחתית קורות הקונסטרוקציה.
- מהנדס העיר רשאי להתיר גובה גדול יותר מאילוצים של מערכות טכניות.
- 5) גובה מבנה טכני על הגג - 5.0 מ' - המדידה מפני הרצפה ועד קצה כרכוב הקומה.
- 6) גובה קומה טכנית (למעט קומה על הגג) לא יעלה על 2.40 - המדידה מפני הריצוף ועד לתחתית התקרה.
- 7) לא ניתן יהיה להסב קומות טכניות לשטחים עיקריים.

ג. בתים עם קירות משותפים ובתים שחלקותיהן אוחזו:

- 1) קו בנין 0 בין מגרשים צמודים, כמסומן בתשריט - מחייב.
- 2) מפלסי הכניסה בבניינים צמודים יהיו בהתאמה.
- 3) עיצוב אדריכלי יחיה אחיד לשני המבנים ויאושר ע"י מהנדס העיר.

12.1.5. קווי בנין -

א. קווי בנין קדמיים יהיו כדלהלן:-

- 1) מעל פני הקרקע - כמסומן בתשריט
- 2) בחזית מסחרית לאורך רחובות האורגים לאורך שדרות ירושלים ורחוב הרוקמים בין רחוב המרכבה לרחוב הלהב - יועד ליצירת סטו.
בקומת הקרקע קו הבניין - 6.0 מטר
בקומות העליונות קו הבניין - כמסומן בתשריט
הבניין יחייב בקווי הבניין הקדמיים כאמור ב- 60% מאורך חזית הבניין.
לאורך רחוב המרכבה לא תוקם קולונדה כאמור לעיל.
- 3) במגרשים פינתיים בצמתים בהם מופיע בתשריט סימון שפי"פ, יהיו קווי הבניין מחייבים בגבול חשפי"פ בהתאם לסעיף 12.4.2 ו- 12.4.6 להלן.
- 4) למרות האמור בס"ק א (2) במגרשים העולים על 10 דונם, בסמכות הוועדה המקומית לבטל את הסטו ובלבד שקו הבניין לא יפחת מ- 5 מטר.
- 5) הגדרת קווי הבניין במגרשים שאינה מונעת איחוד חלקות או מגרשים.
באיחוד מגרשים/חלקות, כאמור בסעיף 12.1.4 (ג) קווי הבניין החדשים יהיו אלו המוגדרים בתכנית זו כגבולות המגרש המאוחד.

ב. קווי בנין צדדיים יהיו כדלהלן:-

- 1) מבנים עד 6 קומות כולל - 4.0/0.0 מ' כמסומן בתשריט.
- 2) מבנים מעל 6 קומות - 6.0/0.0 מ' כמסומן בתשריט.
- 3) לאורך רחוב הרוקמים - כמופיע בתשריט.
- 4) מגרשים 144, 146, 153 (הגובלים עם 148, 150, 147 בהתאמה) - 6 מ' בקומות מעל לגובה 6 מ' קו הבניין יהיה 0.0 מ'.
- 5) במגרש 143 קו בניין צדדי הגובל במגרש 142 יהיה 9 מטר.
במבנה מעל 10 קומות קו הבניין יהיה 12 מטר.

ג. קווי בנין אחוריים יהיו כדלהלן:

- 1) מבנים עד 6 קומות כולל - 6.0 מ' או כמסומן בתשריט.
- 2) מבנים מעל 6 קומות - 8.0 מ' או כמסומן בתשריט.

12.1.6. הוראות מיוחדות - מגרש 116

1) בנוסף לאמור לעיל, במידה וחלק ממגרש 116 יהיה תפוס על ידי פולש לעת הוצאת היתר הבנייה, תבוטל הדרישה לירידה משותפת למרתף חניה ובנייה בקיר משותף וחלופת הבנייה תהיה כדלהלן:

- א. קו בניין לרחוב המנור - 0 מ'
 - ב. קו בניין לשד' ירושלים - מחייב - 0 מ'
 - ג. קו בניין ציד' עם מגרש 117 רק בחזית שד' ירושלים - מחייב - 0 מ'
 - ד. קו בניין לרחוב הכישור - 5 מ'
 - ה. הגישה למרתף החניה תהיה מרח' הכישור.
- 2) פינוי מגרש 116 מפולשים תחייב בנייה בקיר משותף עם המגרש הגובל, קווי הבניין המפורטים בסעיף 12.1.5 ובשיתוף של מרתפי החניה והגישה אליהם כמפורט בסעיף 12.1

12.2 שטח לבנייני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה הוא שטח לבנייני ציבור ויחולו עליו ההוראות הבאות:

12.2.1 תכליות מותרות:

מבנים לצורכי חינוך, דת, תרבות, בריאות, רווחה, ספורט ונופש, מוסדות קהילתיים, משרדי עירייה, כיבוי אש, תחנת מגן דוד אדום, מתקנים עירוניים וכיו"ב.

במגרשים בקרבת תחנות תדלוק ובשימושים רגישים עפ"י תמ"א 4/18, לא תותר בניה או תוספת בניה מעבר למאוסר בתוכניות קודמות שאינה עומדת במרחקים הנדרשים בהתאם לקבוע בסעיף 15.1 לתמ"א 4/18.

12.2.2 זכויות הבניה:

- א. זכויות הבניה בהתאם לטבלת זכויות בנייה. מס' קומות יהיה בהתאם לסביבה ובאישור מהנדס העיר.
- ב. שטחי השירות התת קרקעיים יהיו על פי תכנית מתאר ח/1 תיקון 15 על שינוייה שתהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.
- ג. גובה הבנייה ייקבע על פי "התכנית הראשית".
- ד. קו בניין יהיו כאמור ב"תכנית הראשית", בכפוף לסעיף 12.2.1 לעיל.

12.3 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא "שטח ציבורי פתוח" ויחולו עליו ההוראות הבאות:

12.3.1 תכליות מותרות:

- א. לא תורשה הקמת כל מבנה או מתקן על שטח ציבורי פתוח למעט פיסול סביבתי עם או בלי שילוב של מים. עצים, נטיעות צמחיה וגינון. ריצוף, ריהוט רחוב. תחנות אוטובוס או הסעה המונית אחרת.
- מערכות הנדסיות תת קרקעיות, תשתיות ונטיעות בתיאום ובאישור מהנדס העיר ומשרד התחבורה.
- ב. במגרש 707 תתאפשר חציית כלי רכב באישור מהנדס העיר ומשרד התחבורה.
- ג. במגרש 709 תתאפשר מעבר כלי רכב למרתפי חניה למגרשים 154 ו-159.
- ד. לא תורשה הצבת שולחנות או דוכני מכירה בשטח ציבורי פתוח [שצ"פ].

12.3.2 זכויות הבנייה:

תותר הקמת מבנים בשטח עיקרי של - 2% משטח המגרש.

12.4 שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה הוא "שטח פרטי פתוח" (שפ"פ) ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- 12.4.1 זכויות בניה למגרשים הכוללים שטח פרטי פתוח יחושבו משטח המגרש כולל השטח הפרטי הפתוח.

מאוסרת

- 12.4.2 הקצאת שפ"פ בצמתים כמסומן בתשריט:
- רחוב האורגים ורחוב הלהב – מגרש 176,180
 - רחוב האורגים ורחוב המנור – מגרש 177
 - רחוב האורגים ורחוב המרכבה – מגרש 129
 - רחוב האורגים ורחוב הבנאי – מגרש 196
 - רחוב האורגים ורחוב המלאכה – מגרש 901
 - רחוב הרוקמים ורחוב המלאכה – מגרשים 901,204
 - רחוב הרוקמים ורחוב הבנאי – מגרשים 163,197,205,203
 - רחוב הרוקמים ורחוב הלהב – מגרשים 162,180,173
 - רחוב הרוקמים ורחוב המנור – מגרשים 143,146,180,159
 - רחוב הרוקמים ורחוב הכישור – מגרשים 144,133
 - רחוב הרוקמים ורחוב המרכבה – מגרשים 124,132
 - רחוב הבנאי ושד' ירושלים – מגרש 905
 - רחוב המרכבה – 907
- 12.4.3 לאורך שדרות ירושלים, מגרשים 101,106,107,115,116, יקצו 250 מ"ר לכל שפ"פ, רק באחוד עם המגרש הצמוד.
- 12.4.4 תותר הקמת מרתפים לפי סעיף 14.12 שלעיל, לשימושים ובתנאים כפי שנקבע לשטחי המגרשים הכוללים אותם.
- באזור בו נבנה מרתף חניה מתחת לשפ"פ עומק הקרקע המינימלי יהיה 1.5 מ' לצורך נטיעת עצים בוגרים.
- פתחי אוורור למרתף יתוכננו באופן שלא יופנו לאזורים בהם יש מעבר לציבור.
- 12.4.5 במפלס פני הקרקע יותר שימוש לשטחי ריצוף וגינון פתוחים לציבור, סככות צל, פרגולות, פסלים, ריהוט רחוב, מקום העמדת שולחנות וכסאות לשימוש מסעדות ובתי קפה צמודים, חדרי מדרגות לצורכי גישה למרתפי חניה, מתקני אוורור לחניון תת-קרקעי, וכל שימוש דומה באישור הועדה המקומית.
- 12.4.6 במגרש הכולל שפ"פ, לא יותר גידור בגבול המגרש עם הרחוב, ותרשם זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין למעבר חופשי לציבור במפלס הרחוב.
- 12.4.7 הפיתוח, האחזקה והניקיון בשטחי המגרשים כאחריות בעלי החלקות או המגרשים.
- 12.4.8 הוראות סעיף 14.9 חלות גם על אזורי השפ"פ.
- 12.4.9 פתוח שטחי השפ"פ הגובלים בצומת יותנה באישור יועץ תנועה לעניין שדה ראייה בצומת.
- 12.5 דרכים:**
- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא דרך מוצעת.
 - השטח הצבוע בתשריט בצבע ספיה הוא דרך קיימת.
 - בשדרות ירושלים מתוכנן תוואי הרכבת הקלה בהתאם לתמא/23/א/4.
- 12.6 מתקן תברואה**
- השטח הצבוע בצהוב עם מסגרת חומה ופסים חומים באלכסון-מגרש 907, הוא שטח למתקן תברואה. השטח מיועד לתחנת מעבר לפסולת ותותר הקמת מתקנים בהתאם לתוכנית ח/357 ולהוראות תמ"א 2/4 לאמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה.

תכנית מתאר ח/152/3
 אזור תעסוקה מיוחד
 דף מס' 9 מתוך 16

13. טבלת זכויות בניה

הערות	תכנית מרבית באחז משטח המגרש	קווי בנין ** כ"ת=כמצוין בתשריטת התכנית			תת קרקעי	על קרקעי*	היקף בניה מרבית במגרש		שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	חלקות ו/או חלקי חלקות	גוש	אזור
		אחורי	צדדי	קדמי			למטרות שיהות מ"ר	תת קרקעי					
****	50	כ"ת	4-0	כ"ת	לא	2,207	---	5,519	2,567	119	5	6801	תעסוקה מיוחד
****	50	"	4-0	"	מוגבל	4,012	---	10,030	4,652	120	6		
ה. מסחרית	50	5	6-0	"	"	2,661	---	6,656	3,526	121	7		
ה. מסחרית	50	5	6-0	"	"	2,149	---	5,372	2,856	122	8		
ה. מסחרית	50	5	6-0	"	"	1,726	---	4,315	2,294	123	9		
ה. מסחרית	50	5	6-0	"	"	2,861	---	7,152	2,606	124	11		
ה. מסחרית	50	10	6	6	"	10,265	---	25,663	9,062	181	12		
ה. מסחרית	50	10	6	6	"	10,065	---	25,163	9,819	182	13		
ה. מסחרית	50	10	6	6	"	15,354	---	38,384	14,957	183	14		
ה. מסחרית	50	10	6	6	"	4,602	---	11,505	7,396	184	15		
						55,902		139,759	59,735				סה"כ

מאשר

מאגרי

הערות	תכנית מרבית באחז משטח המגרש	קווי בנין **		קדמי	בתשריט התכנית		היקף בניה מרבי במגרש		שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	חלקות ו/או חלקי חלקות	גוש	אזור
		אחורי	צדדי		כ"ב	קדמי	תת	על					
ה.מסחרית ****	50	כ"ב	4-0	כ"ב	"	1,515	3,787	1,820	107	6,7	6802	תעסוקה מיוחד	
ה.מסחרית ****	50	"	4-0	"	"	1,280	3,200	1,538	108	7,8			
ה.מסחרית ****	50	"	4-0	"	"	1,418	3,544	1,703	109	8,9			
ה.מסחרית ****	50	"	4-0	"	"	1,496	3,739	1,797	110	9,38			
ה.מסחרית ****	50	"	4-0	"	"	1,712	4,280	2,057	111	10			
ה.מסחרית ****	50	"	4-0	"	"	1,455	3,637	1,748	112	11			
ה.מסחרית ****	50	"	4	"	"	1,584	3,960	1,903	113	12			
ה.מסחרית ****	50	"	4-0	"	"	1,184	2,961	1,423	114	13			
ה.מסחרית ****	50	"	4-0	"	"	1,222	3,055	1,468	115	39,14			
****	50	"	4-0	"	"	1,546	3,866	1,791	116	15,16			
****	50	"	4-0	"	"	1,578	3,946	1,835	117	16,17			
****	50	"	4-0	"	"	1,727	4,318	2,008	118	17,40			
ה.מסחרית ****	50	"	4-0	"	"	3,754	9,387	3,198	144	43			
ה.מסחרית **, ***	50	---	6-0	"	"	3,267	8,168	2,833	145	42			
ה.מסחרית **, ***	50	9	6-0	"	"	2,734	6,836	2,350	146	41			
****	50	---	6-0	"	"	4,148	10,370	3,940	147	19			
****	50	8	6-0	"	"	3,609	9,023	3,428	148	18			
****	50	8	0,6,9	"	"	3,187	7,967	3,027	149	21			
****	50	8	0,6,9	"	"	2,633	6,583	2,501	150	20			
****	50	---	6-0	"	"	2,553	6,383	2,425	151	22			
****	50	9	6-0	"	"	2,515	6,288	2,389	152	23			
****	50	---	6-0	"	"	2,530	6,325	2,403	153	24			
****	35	---	6-0	"	"	3,663	9,159	3,471	154	25			
****	35	8	6-0	"	"	3,273	8,183	3,109	155	26			
****	35	8	6-0	"	"	3,971	9,928	3,772	156	27			
****	35	8	6-0	"	"	3,356	8,391	3,188	157	28			
****	35	---	6-0	"	"	2,768	6,919	2,388	158	29			
ה.מסחרית **, ***	35	8	6,8	"	"	24,531	61,328	22,363	159	30			
****	35	8	0,6,8	"	"	9,838	24,595	9,012	160	31			
ה.מסחרית ****	50	8	6-0	"	"	3,871	9,677	3,328	161	32			
ה.מסחרית **, ***	50	---	6-0	"	"	3,814	9,535	3,016	162	33			
						107,732	269,338	103,232				סה"כ	

הערות	תכנית מרבית באחוז משטח המגרש	קווי בנין **			קדמי	כ"ב	למטרות שירות מ"ר			היקף בניה מרבי במגרש			שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	חלקות ו/או חלקי חלקות	גוש	אזור			
		אחורי	צדדי	6-0			קרקעי	קרקעי*	קרקעי	קרקעי*	קרקעי*	קרקעי*						קרקעי*	קרקעי*	קרקעי*
המסחרית****	50	כ"ב	4-0	6-0	כ"ב	לא	1,366	3,416	1,626	101	42,6	6803	תעסוקה מיוחד							
המסחרית****	50	"	4-0	6-0	"	מוגבל	1,371	3,427	1,647	102	7									
המסחרית****	50	"	4-0	6-0	"	"	1,358	3,396	1,632	103	8									
המסחרית****	50	"	4-0	6-0	"	"	1,372	3,431	1,649	104	9									
המסחרית****	50	"	4-0	6-0	"	"	1,428	3,569	1,715	105	10									
המסחרית****	50	"	4-0	6-0	"	"	1,618	4,045	1,819	106	11									
המסחרית****	40	---	---	---	"	"	35,340	88,348	30,273	163	38,12-22									
****	50	---	6-0	6-0	"	"	1,391	3,478	1,291	205	31									
****	50	---	6-0	6-0	"	"	1,468	3,671	1,746	164	32									
****	50	8	6-0	6-0	"	"	1,736	4,341	2,032	165	33									
המסחרית	50	---	6-0	6-0	"	"	1,716	4,290	2,039	166	34									
המסחרית****	50	8	6-0	6-0	"	"	3,699	9,248	4,917	167	35									
****	50	8	6-0	6-0	"	"	1,502	3,755	1,755	168	30									
****	50	8	6-0	6-0	"	"	1,510	3,774	1,775	169	29									
המסחרית****	50	8	6-0	6-0	"	"	3,786	9,464	5,032	170	36									
****	50	8	6-0	6-0	"	"	1,738	4,346	2,056	171	28									
****	50	8	6-0	6-0	"	"	1,218	3,044	1,377	172	27									
****	50	---	6-0	6-0	"	"	1,605	4,012	1,591	173	26									
****	50	8	6-0	6-0	"	"	1,552	3,879	1,859	174	25									
****	50	8	6-0	6-0	"	"	3,059	7,647	3,654	175	24									
המסחרית**	50	6	6	6	"	"	2,748	6,870	3,363	176	23									
							72,581	181,451	74,848											
המסחרית	50	8	6-0	6-0	כ"ב	לא	1,038	2,596	1,013	193	9	6804	תעסוקה מיוחד							
המסחרית	50	8	6-0	6-0	"	מוגבל	1,224	3,060	1,194	194	10									
המסחרית	50	8	6-0	6-0	"	"	1,621	4,052	1,581	195	11									
המסחרית	35	---	6-0	6-0	"	"	6,632	16,579	6,042	196	12									
****	50	---	6-0	6-0	"	"	3,850	9,626	3,109	197	13									
****	50	8	6-0	6-0	"	"	2,541	6,353	4,119	198	14									
****	35	8	6	6	"	"	7,960	19,899	12,471	199	15									
****	35	8	6	6	"	"	4,571	11,428	5,397	200	16									
****	50	8	8-6	8-6	"	"	6,734	16,836	7,526	201	23,20									
****	50	8	6-0	6-0	"	"	2,010	5,025	3,110	202	21									
****	50	---	6-0	6-0	"	"	5,225	13,062	4,354	203	22									
							43,406	108,516	49,916											

מאשר

העות	תכנית מרבית באחז משטח המגרש	קווי בנין **		קדמי	תת	למטרות שירות מ"ר		היקף בניה עיקרי מ"ר	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	חלקות ו/או חלקי חלקות	גוש	אזור
		אחורי	צדדי			קרקעי	על						
ה.מסחרית	50	---	6-0	כ"ב	לא	11,189	27,970	10,215	129	6,7,8,5	6805	תעסוקה מיוחד	
ה.מסחרית	50	---	6-0	"	מוגבל	6,479	16,798	6,844	130	9,10,31			
ה.מסחרית	50	---	6-0	"	"	3,459	8,647	3,354	131	11			
ה.מסחרית	50	---	0	"	"	2,441	6,102	2,183	132	12			
ה.מסחרית **	50	---	6-0	"	"	4,787	11,968	4,255	133	13			
***, **	50	---	6-0	"	"	6,384	15,961	6,064	134	14,30			
***, **	50	---	6-0	"	"	6,444	16,110	5,931	135	15			
***, **	50	---	6-0	"	"	6,764	16,911	6,425	136	16			
***, **	50	---	6-0	"	"	6,041	15,103	5,738	137	17			
ה.מסחרית	50	8	6-0	"	"	5,130	12,825	4,980	138	18			
ה.מסחרית	50	8	6-0	"	"	3,332	8,329	3,250	139	19			
***	50	8	6-0	"	"	3,324	8,310	3,157	140	20			
***	35	8	6-0	"	"	3,771	9,426	3,581	141	21			
***	50	---	6-0	"	"	2,798	6,996	2,658	142	22			
ה.מסחרית, **	50	8	6-0	"	"	10,578	26,447	9,355	143	23			
ה.מסחרית **	50	8	6-0	"	"	4,388	10,970	4,264	177	24			
***	35	8	6-0	"	"	3,851	9,628	3,654	178	25			
***	---	8	6-0	"	"	2,638	6,596	2,507	179	26			
ה.מסחרית **	---	8	6-0	"	"	55,260	138,152	51,314	180	27			
						149,058	373,249	139,729				סה"כ	
	50	כב"ח	כב"ח	כב"ח	לא מוגבל	10,450	26,125	11,314	204	17	6804	מסחר ותעשייה עתירת דיע	

מאגזין

הערת	תכנית	קווי בנין **			היקף בניה מרבי במגרש			שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	חלקות ו/או חלקות	גוש	אזור
		אחורי	צדדי	קדמי	תת	על	קרקעי*					
מרבית באחוז משטח המגרש	מרבית באחוז משטח המגרש	מרבית באחוז משטח המגרש	מרבית באחוז משטח המגרש	מרבית באחוז משטח המגרש	מרבית באחוז משטח המגרש	מרבית באחוז משטח המגרש	מרבית באחוז משטח המגרש	מרבית באחוז משטח המגרש	מרבית באחוז משטח המגרש	מרבית באחוז משטח המגרש	מרבית באחוז משטח המגרש	מרבית באחוז משטח המגרש
50	50	כב"ח	כב"ח	כב"ח	לא	11,800	29,500	343	702	25	6801	שטח
"	"	"	"	"	לא	19,200	48,000	1,727	703	24		ציבורי
"	"	"	"	"	מוגבל	9,600	14,000	621	705	10		פתוח,
"	"	"	"	"	מוגבל	10,560	16,400	1,613	707	26		שבילים
"	"	"	"	"	מוגבל	1,500	3,750	364	709	44		
						52,660	111,650	2,278	710	45	6802	
						52,660	111,650	303	711	6		
								346	712	6,42	6803	
								1,824	713	43		
								1,822	718	12		
								1,525	706	17,23,3	6804	
								1,024	708			
								1,257	714	27		
								260	715	26		
								466	716			
								2,147	717	14	6806	סה"כ
								17,920				
									901	7	6804	שטח
								11,787	904	18		לבנייני
								19,311	905	23,20		ציבור
								9,603	906	19,20		
								10,541	908	916		סה"כ
								1,503				
								52,745				
								12,489	907	16	6801	מתקן
								167,243				תברואה
												דרכים
												קיימות
												חדשות
												סה"כ
								689,171				
								1,210,088				
								491,789				

מתקנים לדחיסת פסולת לפי ח/357

* ראה סעיף 12.1.2 פרק ב' ** ראה סעיף 12.1.5 (א) ס.ק. 3 במגרש פינתי יהיו שניים, שלושה או ארבעה קווי בנין קדמיים שמידתם כמצוין בתשריט.
*** ראה סעיפים 12.1.5 סעיפים ב' ו-ג' **** במגרשים 101 - 120 קו בנין אחורי הוא קו הבנין כלפי שד' ירושליים. כ"בת - פרושו כמצוין בתשריט.

14. הוראות נוספות

14.1 תכנית עיצוב אדריכלי:

- א. ניתן יהיה לערוך מעת לעת, תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, שיתעדכנו תקופתית. תכנית העיצוב האדריכלי שתערך לכל מתחם התכנית, תכלול הנחיות לפיתוח של חזית המישית (פיתוח גנני בגנות הבתים).
- ב. במגרשים ששטחם מעל ל- 7 דונם, יש לקבוע שטחים פרטיים פתוחים: השטח ישמש לריצוף, גינות, סככות, צל, פרגולות, ספלים, ריהוט רחוב, מקום להעמדת שולחנות וכסאות לשימוש מסעדות ובתי קפה צמודים. שימושים נוספים יותרו באישור מהנדס העיר.
- פיתוח סביבתי - לא יותר הקמת גידור בגבול המגרש עם הרחוב הפתוח. האחזקה והנקיון באחריות בעלי המגרש.
- זיקת הנאה - תרשם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע בלשכת רישום מקרקעין.

14.2 מפלס קומת הכניסה לבניין (0.00):

- מפלס קומת הכניסה לבניין (0.00) כגובה המדרגה המלווה את החזית לרחוב. המדידה תעשה בקו ממרכז המגרש, ביחס לחזית הרחוב. שנוי עד 20 ס"מ לא יהווה סטייה ניכרת.

14.3 רעש מטוסים ומגבלות בניה:

- הגבלות בגין תמ"א 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנתב"ג.
- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות התכנית תמ"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית לנתב"ג.
 - ב. הגבלת בניה בגין גובה - לרבות מכשול דקיק - התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבנייה הנובעות מהמגנ"ל. הגובה המרבי המותר לבנייה, מעל לפני הים, לרבות אנטנות, מעקות בטיחות, חדרי שרות על הגגות וכי הינו על פי הוראות תמ"א 2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.
 - ג. הגובה המרבי למכשול דקיק הנו 15 מ' לפחות מהגובה המותר, לפי הוראות תמ"א 2/4. הגבלות בנייה בגין רעש מטוסים - התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 ומר"מ 2, על פי הוראות תמ"א 2/4 כמצוין בתשריט.
 - שימושים ותכליות המחויבים בבניה אקוסטית על פי תמ"א 2/4, ימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמ"א 2/4 "יתדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים".
 - ד. הגבלות בניה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה - התכנית ממוקמת באזור סיכון ציפורים ב'. הגבלות בניה ושימושי קרקע יהיו בהתאם להוראות תמ"א 2/4.
 - ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות שדות התעופה האזרחי.
 - ו. תנאי למתן היתר בניה הנו אישור רשות שדות התעופה האזרחית להקמת עגורנים ומנופים וקבלת הנחיות לסימונם.

14.4 קירות משותפים:

- חלקות צמודות זו לזו יוכלו לקבל את הזכויות הנוספות כמפורט בסעיף 12.1.2 ס"ק ג' לעיל בתנאים הבאים:

- (1) המבנים על אותן חלקות יבנו עם קירות משותפים בחזית הפונה לרחוב.
- (2) עיצוב הבתים יהיה אחיד.
- (3) מרתפי החניה יהיו מחוברים ביניהם בכל מפלסיהם ויפעלו כחניון אחד.
- (4) הכניסות והיציאות לחניונים ישרתו את כל חניוני הבתים של החלקות האמורות ומספרן לא יעלה על הנדרש בחוק.
- (5) תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב למרתפי הבתים ולכניסות הבתים.
- (6) מפלס קומת הכניסה בבתים צמודים יהיה מתואם ובאישור מהנדס העיר.
- (7) תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין.

14.5 דיור מוגן בקומה חלקית:

- במקרה של דיור מוגן בקומה חלקית, תידרש הפרדה מלאה בין השימושים; מעליות, חניה, כניסה וכיוצ"ב.

מאוסרת

14.6 מתקנים טכניים :

- 1) יוקצו עד 2 קומות טכניות עבור המתקנים הטכניים של הבניין. קומות אלו יכללו מיזוג אוויר, גנרטורים, טרנספורמטורים, חדרי מכונות למעליות, מכלי אחסנה של גזים ונוזלים, מכלי מים וכדומה.
- 2) קומות טכניות יכול שיבנו כקומות ביניים או על גג הבניין.
- 3) קומה טכנית לא תיכלל במניין קומות הבניין.
- 4) גובה הקומות ראה סעיפים 14.3 ו- 12.1.4.

14.7 גגות :

- 1) לא יוצבו מתקנים על גגות הבתים, אלא במבנה אשר יהיה חלק אינטגרלי של הבניין ועיצובו, למעט אנטנות.
- 2) הגגות יהיו עם גמר עמיד ובעל חזות נאה כגון: ריצוף, שכבת חצץ וכדומה.

14.8 חומרי גמר :

- כל חזיתות הבניינים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים לאורך ימים כגון: אבן, שיש, זכוכית, גרניט, אלומיניום וכדומה, שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

14.9 פרטי פיתוח :

פרטי פיתוח מנחים בחזית המגרש לרחוב ובחזיתות אחריות וצדדיות מהווים חלק מעיצוב הרחוב, יש להציגם בשלבי התכנון המוקדמים לאישור מהנדס העיר.

א. הפרטים שיוצגו יתייחסו לנושאים הבאים:

- 1) קירות תומכים וקירות גדר בגבולות המגרשים ובתוכם.
 - 2) גדרות שקופות.
 - 3) ריצוף חלקי הפתוח הפונים לרחובות.
 - 4) נטיעות, הצללה ופיתוח מתחת לקולונדות.
- ב. פרוט חומרי הגמר לאישור מהנדס העיר:
- 1) גדרות - יותר שימוש בחומרים קשיחים ועמידים לאורך ימים כגון אבן כורכרית מתועשת, אבן טבעית וכד'.
 - 2) גדרות שקופות - פלדה מגולוונת וצבועה בתנור, אלומיניום וכד'.
 - 3) ריצוף - ריצוף באבן כורכרית או טבעית או אבן משתלבת אחרת.
- ג. שטחים מגוננים
- 1) 25% מהמגרשים יהיה שטח מפותח ע"י גינון, שבילים ומדרכות. יותר שטח גינון מצומצם מהאמור לעיל, במגרשים קטנים מ-4 דונם באישור מהנדס העיר.
 - 2) שתילת עצים: 1 עץ בוגר לכל 60 מ"ר פנוי במגרש, 1 עץ בוגר או חצי בוגר לכל 10-12 מ"א מדרכה בחזית.
 - 3) באחריות העירייה להשלים את פתוח המדרכות הגובלות במגרש להיתר לרבות נטיעת עצים בוגרים עד למועד השלמת הבניה. עם השלמת בניית 40% מתוך רצף הרחוב בין שני צמתים, יושלמו כל עבודות הפיתוח לאותו מקטע.

14.10 תאום תשתיות עם הרק"ל

- 1) לא תותר הנחת תשתיות ברצועה המיועדת לרק"ל בשדרות ירושלים, אלא בתאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל
- 2) תנאי להיתר בניה למבנים הגובלים בשדי ירושלים, יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- 3) לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או התחנות המיועדות לרק"ל, אלא בתאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- 4) בחזית הפונה לתוואי הרק"ל, יתואם העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי למערכת התחבורה באופן שיתקיים קשר מיטבי בין הבינוי לרכבת הקלה והרחוב.
- 5) ברצועת השצ"פ לאורך שדי ירושלים, לא ניתן יהיה לבנות כל בניה תת קרקעית ברוחב של 4.5 מטר מגבול הדרך.

14.11 תנועה תחבורה וחניה

14.11.1 תנועה:

- 1) נספח התנועה יהיה מחייב לנושא גישות לחניה וביתר הנושאים הנספח מנחה בלבד.
- 2) רוחב המדרכות לא יפחת מ-2.5 מ'.
- 3) במידה וימצא פתרון גישה למגרשים שלא בהתאם לנספח התנועה, ניתן יהיה לשנות את מיקום הכניסות והיציאות למגרשים באישור הועדה המקומית.
- 4) לא תאושר נגישות למגרשים משד' ירושלים, מרחוב המרכבה ומרח' המלאכה, למעט, מקרים חריגים, באישור מהנדס העיר.

14.11.2 חניה ואספקת:

- 1) ניצול מלא של אחוזי הבניה מותנה בהקצאת מלוא מספר מקומות החניה לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
- 2) עם כניסת הרכבת הקלה יופעל בתוכנית תקן חניה מופחת.
- 3) בכל המגרשים ביעוד "אזור תעסוקה מיוחד" בין הרחובות הרוקמים לשד' ירושלים ובין רח' המלאכה למרכבה, החניות יהיו במרתפי חניה.
- 4) למרות האמור בסעיף ג', ניתן יהיה לבנות חניה עילית בתוך הבניין עצמו, בתנאים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.
- 5) תותר חניה במתקנים מכנים עפ"י הנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה, פרק ה'.
- 6) במידה ונוצלו מלא זכויות הבניה, ניתן יהיה להצמיד עד 40% ממקומות החניה לבעלי הנכסים.
- 7) שטח חניה עילית במבנה שאינו מיועד לחניון יהיה בנוסף לשטחי השרות המותרים מעל למפלס הקרקע.
- 8) חניה עילית תותר אך ורק במגרשים מעל ל-4 דונם המיועדים למסחר ובתנאי שכל שטחי החניה העילית יהיו בבעלות קניינית אחת.
- 9) תכנון החניות ייעשה באופן שיאפשר הסבת חלק מהקומות לשימוש עיקרי עם צמצום תקן החניה לעת הפעלת קו הרכבת הקלה. מערכת הסעת המונים יאפשר הקטנת תקן החניה המחוזי התקף באותה עת.
- 10) רכב תפעולי – פריקה וטעינה יהיו בתחום המגרש למעט מקרים חריגים באישור מהנדס העיר.
- 11) ניתן לקבוע דרך שרות בין המגרשים במקבצים הבאים: 153-149, 148-144, 154-162. הדרך תשמש את הרכב התפעולי שישרת את המגרשים הנ"ל בתנאים הבאים:
א. לא יוקמו גדרות בין המגרשים בתחום דרך השרות.
ב. תרשם זיקת הנאה לזכות בעלי המגרשים הנ"ל בכל מקבץ מגרשים עם דרך שרות משותפת כמפורט בסעיף זה.

14.12 מרתפים:

- א. שטח תכסית המרתפים והרמפות המובילות אליהם לא יעלה על 85% משטח המגרש.
- ב. שאר הוראות הבניה למרתפים יהיו בהתאם לתקון 15 לתכנית המתאר ח/1 על שינוייה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
ג. שימושים מותרים:
קומת מרתף- חניה ואחסנה.
קומת מרתף עליונה- חניה, חדרי מכונות, חדרי אשפה, שטחים טכניים, אחסנה והקמת שירותים לרחיצת כלי רכב.
- ד. אורזור החניונים יהיו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. הגישה לחניונים תהיה מהדופן הבנויה של המבנים הסמוכים ולא מתחום השפ"פ.

היתרי בניה:

15

15.1 . תנאים למתן היתרי בניה:

- א. הכנת תכנית פתוח ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250 באישור מהנדס העיר למגרשים:
1. הגובלים ברחובות: הרוקמים, האורגים, המלאכה, המרכבה, שדי ירושלים.
 2. הכוללים מבנה מעל 5 קומות.
 3. שטחם מעל 5 דונם.
- ב. הכנת תכנית פתוח הכוללת את הצומת במלואה והמבנים הקיימים ו/או העתידיים, במגרשים הגובלים בצומת, ברחובות: הרוקמים, האורגים, המלאכה, המרכבה ושדי ירושלים.
- ג. תכנון ככרות ומעברים להולכי רגל הכוללים במגרש.
מהנדס העיר רשאי לדחות את ביצוע הכיכר או מעבר להולכי רגל.
- ד. פיתוח השטח במגרשים בהם מסומן שפ"פ בתשריט, יהיה בהתאם לשלבויות הפרויקט ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- ה. למגרשים בהם יש זיקת הנאה, ינתן היתר בניה כנגד התחייבות לרישום זיקת הנאה בעת הגשת הבקשה להיתר.
- ו. איחוד חלקות למגרש בניה אחד בטרם קבלת היתר הבניה במגרשים שיקבלו זכויות לפי סעיף 12.1.2 ס"ק ג'.
- ז. הגשת תכנית ניקוז לאישור מהנדס העיר.
- ח. אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית חולון ובהתאם לסעיף 19 בתכנית זו.
- ט. תכנון חניה לרכב דו גלגלי באישור מהנדס העיר.
- י. שניים בנספחי חמים והביוב יהיו באישור משרד הבריאות.
- יא. בשטחים הסמוכים לכביש 4 יכלול היתר הבניה פתרונות למניעת סינוור.
- יב. בשלב הגשת הבקשות להיתרי בניה יוצגו לוועדה המקומית פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי והם יוטמעו בתנאי היתרי הבניה.

15.2 . תנאים תחבורתיים להיתרי בניה:

- א. תנאי למתן היתר בניה למתחמים ששטח הבניה העיקרי בהם הוא 50,000 מ"ר ומעלה, הינו הכנת בה"ת מקומי שייבדק ע"י מחלקת התנועה בעיריית חולון ויישם על פי הנחיותיה.
- ב. שלבי פתוח מתחם התכנית יחולקו למנות של 200,000 מ"ר שטח עיקרי לכל שלב מצטבר בכל שטח התכנית.
- לא יוצאו היתרי בניה לשלב כלשהו, למעט השלב הראשון אלא בתנאים הבאים:
1. הכנת בה"ת ואישורה ע"י משרד התחבורה, לרבות מסקנות והמלצות.
 2. תכנית הסדרי תנועה מועבר למשרד התחבורה על פי רשימת הרחובות בהאצלת סמכויות.
- ג. כל פרויקט במתחם התכנית בהיקף של 20,000 מ"ר ומעלה, יחויב כתנאי להיתר בניה בתשלום חלקו היחסי בהוצאות תכנון הבה"ת המקיף, לפי סעיף 12)69 לחוק הת"ב.

15.3 . תנאים לאכלוס:

- א. היתר אכלוס ינתן רק לאחר פתוח מלא של השפ"פ.
- ב. תעודת גמר לבניינים תינתן לאחר רישום זיקות ההנאה בלשכת רישום מקרקעין המתאימות.

מאשרת

16. בנינים קיימים לתעשייה:

במבנים הקיימים תותר תוספת בניה בהתאם לתכנית זו ובתנאים הבאים:

- 1) ייעודי הבניינים ישונו ויותאמו לייעוד לפי תכנית זו.
- 2) החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן החניה בתכנית זו. תותר חניה בקומות שלא במרתפי חניה באישור מהנדס העיר. קומות החניה לא יחושבו במניין קומות הבניין.
- 3) יקוימו/ישום כל חוראות ותכנית באשר למפגעים סביבתיים ואיכות הסביבה.
- 4) תוספת בניה תותנה בהתאמה של חומרי גמר ועיצוב אדריכלי למבנה הקיים ובאישור מהנדס העיר. באין אפשרות להתאמה כאמור, יש להרוס את המבנה הקיים או חלקו.
- 5) הועדה רשאית להתיר תוספת בניה במבנים קיימים גם ללא קיום התנאים בסעיפים 16.1, 16.2, 16.3, 16.4 שלעיל, אם תהיה משוכנעת שהבניה אינה פוגעת במטרות התכנית, כפי שמפורט בסעיף 11 לעיל, ובתנאי שהבקשה תלווה בחוות דעת סביבתית ביחס למטרדים הקיימים בבניין, בהנחיה ובאישור היחידה לאיכות הסביבה.
- 6) אישור שינוי או תוספת שימוש יותנה בפינוי המטרד בהתאם לחוות הדעת ודרישות היחידה לאיכות הסביבה.

17. תחנות תדלוק

תנאי להקמת תחנת תדלוק חדשה, שאינה קיימת ו/או מאשרת, על פי תמ"א 18 על תיקוניה, - יהיה שילובה במלוא זכויות הבניה המאושרות במגרש ומימוש הזכויות באופן מלא.

18. הריסת מבנים:

טיפול בפסולת בניין בתכניות בניה ובחיתרי בנייה יהיה בהתאם לנספח איכות הסביבה.

19. איכות הסביבה:

- 1) ניספח איכות הסביבה המצורף לתכנית הינו מחייב.
- 2) לא תורשה הקמת מפעל הגורם למפגעים סביבתיים.
- 3) מפעלים או עסקים הנדרשים לטיפול בשפכים הנוצרים במתקני קדם - לא יורשו לפעול במקום.
- 4) הטיפול בשפכים תעשייתיים יעשה לפי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה עיריית חולון ובאישורה.
- 5) מפעלים או עסקים שלפעילותם נדרשת ארובה לא יורשו לפעול במבנה שאין בו גישה לפיר או נישא בנפח מתאים להעברת ארובות לפינוי מזהמים, הכל בהתאם לאישור כיבוי אש.
- 6) רמת הרעש מהעסקים, מנועים, מערכות קירור וכל מתקן אחר לא תגרום למטרד רעש בלתי סביר לדיירים במבנה ובסביבתו.
- 7) תכנון מערך פינוי הפסולת ו/או חומרים ברי מחזור יתבצע בתאום ועפ"י דרישות והנחיות אגף התברואה והסביבה של עיריית חולון.
- 8) חלונות הבניין יהיו מזוגגים בזכוכית בידודית - (כפולה) להפחתת רעש חיצוני.
- 9) כל מבנה שיבנה לאורך שד' ירושלים, יגיש חוות דעת סביבתית על פי הנחיות ולאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית חולון.
- 10) הטיפול במי נגר יקבע ע"י הועדה המקומית חולון לאחר התייעצות עם היחידה הסביבתית בעיריית חולון ויופנו למערכת הניקוז האזורית.

20. רדיוס מגן לקידוח מי שתיה:

רדיוס מגן לקידוחי מי שתיה המסומן בתשריט בסיומן קשת שחורה בקו מרוסק (רדיוס 150 מ') יחולו הוראות ומגבלות הבניה כמפורט בסעיף 3 בנספח הביוב.

מאוסרת

21. אחד וחלוקה והשלמת מגרשים:

21.1 בטבלה א' מפורטות חלקות שאוחדו בהסכמת הבעלים על פי המצוין בתשריט ובהתאם לתוכנית הראשית.

טבלה א'

מצב מוצע			מצב קיים					
שטח (מ"ר)	יעוד	מגרש	שטח (מ"ר)	יעוד	בעלות	גוש	מגרש לפי תב"ע	חלקה
30,273	אזור תעסוקה מיוחד	163	28,507	אזור תעשייה עתירת ידע	עיריית חולון	6803	101 חי-503	
			1,766	שפ"פ	"	6803	102 חי-503	
1822	שצ"פ	718	1,822	שצ"פ	"	6803	103 חי-503	
7,526	אזור תעסוקה מיוחד	201	7,114	אחסנה	"	6804		19
9,603	שבי"צ	905	5,427	אחסנה	"	6804		20
10,541	שבי"צ	906	16,654	שבי"צ	"	6804		23
1,525	שצ"פ	706						
61,290			61,290					סה"כ

21.2 בטבלה ב' מפורט חלקות שאוחדו וחולקו מחדש ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965:

טבלה ב'

מגרש מוצע	חלקה רשומה	גוש
107	6	6802
108	7	
109	8	
110	9	
115	14	
116	15	
117	16	
118	17	

21.3 החלפת שטחים:

- א. בגוש 6803, חלק מחלקה 6 ביעוד שצ"פ יבוטל ויצורף למגרש 101.
- ב. בגוש 6805 חלק מחלקה 30 ביעוד דרך יבוטל ויצורף למגרש 134.

22. הסדרי מקרקעין

22.1 רישום שטחים ציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור ירשמו על שם עיריית חולון לפי חוק התכנון והבניה.

22.2 רישום זיקת הנאה

במקרים בהם מסומנת זיקת הנאה ואו תוגדר זיקת הנאה בהסכמת הבעלים, יש לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין טרם קבלת היתר הבניה.

מאושרת

23. מערכות תשתית:

- 1) אספקת מים – בהתאם לאישור עיריית חולון או מי מטעמה, ובהתאם לנספח מים המצורף.
- 2) חשמל – הזנת החשמל תהיה תת קרקעית. יוקצו חדרי שנאים במרתפי הבניינים בכמות ובגודל – הכל לפי הנחיות חברת חשמל לישראל.
- 3) תקשורת – תוכן תשתית לתקשורת כגון: בזק, תקשורת מחשבים וכדומה בין המבנים השונים בתחום התכנית.
- 4) עיריית חולון או מי מטעמה רשאית לבצע עבודות תשתית לאורך שדי ירושלים, במקרקעין פרטיים, מגרשים 116-120

24. יחס התכנית לתכניות תקפות:

הוראות "התכנית הראשית" יחולו בתחום תכנית זו.
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

25. חתימות:

אדרס מימי פלג
מהנדסת העיר

יוזם התכנית:

אנקשטיין אדוואקטים
ובוני ערים בע"מ

המתכנן:

ח.פ. 8-1499-421-51

20/5/12

תאריך

1947-1948
1949-1950
1951-1952