

507562

מחוז תל אביב
מאוש רית
מרחב תכנון מקומי חולון
תכנית מתאר מס' ח/529
"מכון אקדמי טכנולוגי חולון"

שינוי לתכניות המתאר ח/1, ח/3/1, ח/15/1, R/132, R/132/1
ולתכניות מפורטות: ח/300, ח/1/300/א

ובהתאם לתכניות ח/מק/529/א, ח/מק/529/ב, ח/מק/529/ב1, ח/מק/529/ג, ח/מק/529/ג1

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ח/529
"מכון אקדמי טכנולוגי חולון"

שינוי לתכניות המתאר:

- ח/1, פורסמה לתוקף י.פ. מס' 596 מיום 23.04.58
- ח/3/1, פורסמה לתוקף י.פ. מס' 2434 מיום 07.05.78
- ח/15/1, פורסמה לתוקף י.פ. מס' 4644 מיום 17.05.98
- R/132, פורסמה לתוקף י.פ. מס' 1389 מיום 01.02.45
- R/132/1, פורסמה לתוקף י.פ. מס' 273 מיום 29.01.53

ולתכניות מפורטות:

- ח/300, פורסמה לתוקף י.פ. מס' 4015 מיום 11.06.92
 - ח/1/300/א, פורסמה לתוקף י.פ. מס' 4000 מיום 07.05.92
- להלן "התכנית הראשית".

ובהתאם לתכניות

- ח/מק/529/א פורסמה לתוקף י.פ. מס' 5503 מיום 08.03.06
- ח/מק/529/ב פורסמה לתוקף י.פ. מס' 5503 מיום 02.03.06
- ח/מק/529/ב1 פורסמה לתוקף י.פ. מס' 5557 מיום 20.07.06
- ח/מק/529/ג פורסמה לתוקף י.פ. מס' 5503 מיום 08.03.06
- ח/מק/529/ג1 פורסמה לתוקף י.פ. מס' 5592 מיום 30.10.06

2. המקום:

- מחוז: תל-אביב
- נפה: תל-אביב יפו
- עיר: חולון
- שכונה: קרית אילון
- גוש: 6867 חלקה: 28
- גוש: 7174 חלקה: 1
- גוש: 6746 חלקי חלקה: 284

3. גבולות התכנית:

- תחום התכנית: השטח בין החלקות המותחמות ע"י:
- צפון: רח' גולומב, רח' רחל
- דרום: רח' הופיין
- מזרח: רח' פיכמן, רח' טשרניחובסקי
- מערב: רח' ביאליק

4. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, הערוך בקנ"מ 1:1000, ו-1:2500.
5. **מסמכי התכנית:**
- 5.1 ✓ 16 דפי הוראות התכנית בכתב, להלן "הוראות התכנית"
 - 5.2 ✓ תשריט בקנ"מ 1:1000, 1:2500, להלן ה"תשריט"
 - 5.3 תכנית בינוי – תחום בינוי וקווי בנין בקנ"מ 1:1000. התכנית מנחה, אך מחייבת לגבי תחום בניה מותר מעל לקרקע וקווי בנין.
 - 5.4 נספח בינוי מנחה – מתאר מבנים בקנ"מ 1:1000.
 - 5.5 ✓ נספח בינוי - שלבי הביצוע, בקנ"מ 1:1000. הנספח מנחה, אך מחייב לנושא השלבויות, הריסת מבנים וקווי בנין.
 - 5.6 נספח בינוי – חתך וחזיתות רחובות - מנחה בלבד.
 - 5.7 ✓✓ נספח תנועה וחניה מנחה, אך מחייב לנושאים הבאים: כניסות ויציאות מהמתחם ולתקני חניה.
 - 5.8 ✓ נספח בנושא איכות הסביבה – מחייב.
 - 5.9 ✓ נספח בינוי – שלבי ביצוע בתוספת נתוח בטיחות – מחייב בנושא מיקום ורוחב כניסה/יציאה לרכב חרום ומנחה בשאר הנושאים.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
6. **שטח התכנית:** כ – 50.43 דונם.
7. **יזום התכנית:** המכון האקדמי טכנולוגי חולון,
רח' גולומב 52 ת.ד 305 חולון 58102
טל. 03-5026510
8. **בעלות / בעל הזכויות בקרקע:**
- 8.1 בעל הקרקע: עיריית חולון
 - 8.2 בעל הזכויות בקרקע: המכון האקדמי טכנולוגי חולון
9. **עורך התכנית:** לישר צבי אדריכלים ומתכנני ערים (1999) בע"מ
בן-גוריון 1, ב.ס.ר 2, בני ברק טל. 073-222-2222, פקס: 073-222-2227
10. **מטרות התכנית:**
- לקבוע הוראות ותנאים שיתרמו לבניה ופיתוח המכון האקדמי טכנולוגי חולון, כל זאת ע"י:
- 10.1 שינוי יעוד קרקע המיועד ל"חינוך גבוה מכון טכנולוגי", לייעוד של "שטח לבנין ציבורי מיוחד לשימוש מכון אקדמי טכנולוגי", לייעוד של "שטח פרטי פתוח" (שפ"פ) ולייעוד של "דרך".
 - 10.2 שינוי יעוד קרקע המיועד ל"שטח לבנין ציבורי", לייעוד של "שטח לבנין ציבורי מיוחד, לשימוש מכון אקדמי טכנולוגי".
 - 10.3 שינוי ייעוד קרקע ל"חינוך גבוה מכון טכנולוגי" לייעוד של "דרך".
 - 10.3 קביעת זכויות הבניה וקביעת הוראות הבניה, למטרות עיקריות בהיקף שלא יעלה על 75,600 מ"ר, ושטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 15,120 מ"ר, מעל פני הקרקע ו- 42,840 מ"ר מתחת לפני הקרקע.
 - 10.4 קביעת קווי בנין ותחום בניה אפשרי.

- 10.5 איחוד החלקות בתחום התכנית.
10.6 קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה להקמה בשלבים וכן את החלק היחסי בפיתוח השטח בכל היתר בניה.
10.7 קביעת תחום זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות.
10.8 קביעת הסדרי תנועה לגישה וחניה במתחם.
10.9 הריסה ופינוי הקרוואנים במתחם.
10.10 לשנות בהתאם לכך את התכניות כמצוין בסעיף 1, להלן: "התכנית הראשית".

11. יחס התכנית לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה ל"תכנית הראשית", למעט השינויים המוצעים בתכנית זו, והמהווים שינוי "לתכנית הראשית". במקרה של סתירה ו/או העדר חפיפה בין הוראות תכנית זו והוראות ה"תכנית הראשית", תכרענה הוראות תכנית זו.

12. הוראות התכנית:

12.1 סימון ייעודי הקרקע בתכנית:

12.1.1 בנין ציבורי מיוחד לשימוש מכון אקדמי טכנולוגי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר מקווקו שחור, הוא שטח שייעודו "בנין ציבורי מיוחד לשימוש מכון אקדמי טכנולוגי".
רשימת תכליות ושימושים:

כל השימושים הנדרשים למוסד ציבורי מיוחד המשמש כמכון אקדמי טכנולוגי, לרבות מגורים לסטודנטים וסגל, שירותים נלווים כגון: חנויות ספרים, וציוד משרדי, מסעדות, שירותי בנק ודואר, מתקני ספורט ושימושים אחרים' הנהוגים במוסדות אקדמיים, גינון, בריכות נוי, רחבות, דרכים פנימיות, חניונים תת ועל קרקעיים וכל המתקנים והשירותים הנלווים.

לא תותר הפרדה קניינית במעונות הסטודנטים, ובכל מקרה הבעלות ו/או החכירה בהם, יהיו בידי גורם אחד באופן שלא ניתן יהיה להקנות זכויות בכל יחידת מגורים בנפרד. תירשם הערת אזהרה בהתאם.

12.1.2 שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר מתוחם ירוק כהה, הוא שטח שייעודו "שטח פרטי פתוח".
רשימת תכליות ושימושים:

שטח זה כלול בתחום המיועד לשימוש המכון האקדמי טכנולוגי חולון, אשר יהיה עם זיקת הנאה לתנועת הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע. ניתן יהיה להעביר תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכד' בתחום התת קרקעי של השפ"פ. כמו כן, ישמש שטח זה לגינון ונטיעות, רחבה מרוצפת, מזרקות, מתקני חוץ, הצללה, ריהוט רחוב ועמודי תאורה.

12.1.3 דרך מוצעת:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום, הוא שטח שייעודו "דרך מוצעת".
רשימת תכליות ושימושים:

שטח זה כולל תנועה וחניה לכלי רכב, מדרכות, רמפות ומנהרת גישה לחניון תת-קרקעי וכל התשתיות הנלוות.

12.1.4 דרך מאושרת:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר, הוא שטח שייעודו "דרך מאושרת" רשימת תכליות ושימושים:

תנועה וחניה לכלי רכב, מדרכות, רמפות ומנהרת גישה לחניון תת-קרקעי וכל התשתיות הנלוות.

12.1.5 תחום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל/כלי רכב/תשתיות:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה, הוא שטח שייעודו "תחום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל/כלי רכב/תשתיות".

12.2. תכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות שבהן נמצאים הקרקע או הבניין. הכל כמפורט בסעיף 12 לעיל- הוראות התכנית.

13. הוראות מעבר לפי סעיף 178 לחוק:

השטח המשמש את המשטרה, כמסומן ב"נספח הבינוי שלבי הביצוע", ימשיך לשמש לאותה מטרה, עד שהמשטרה תחליט מרצונה ובהסכמה מלאה להתפנות מהמתחם ועד בכלל. לאחר מכן, ייעודו של השטח שיתפנה יהיה: בנין ציבורי מיוחד לשימוש מכון אקדמי טכנולוגי, על כל השימושים והתכליות כמצוין בהוראות התכנית סעיף 12.1.1 לעיל.
תובטח חניה לבאי המשטרה בסמוך לשטחה עד לפינויה.

תכנית מתאר מס' 529-ח
 "מכון אקדמי טכנולוגי חולון"
 עמוד 5 מתוך 16

14. זכויות ומגבלות בניה:
 14.1. טבלת שטחים מצב קיים לפי תכנית בינוי מאושרת 7/8014/519 (ותיקונים למתאר)

מס' קומות מתחת לקומת הקרקע	מס' קומות מרבי מעל קומת הקרקע	שטחי בניה (מ"ר)				אחוז משטח התכנית (%)	שטח מגרש (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד הקרקע	חלקה	גוש
		שטחי חניה ושרות תת קרקעיים (1)	שטח כולל	שטח שירות מעל לקרקע	שטח עיקרי מעל ומתחת לקרקע						
(2)	5	38,946	30,790	4,680	26,110	85.86	41,303	חום	חינוך גבוה	28	6867
							2,047	חום כהה	מכון טכנולוגי	284 (חלק)	6746
		6,414	7,570	810	6,960	14.14	7,080	חום בהיר	שטח לבנין	1	7174
		45,360	38,360	5,290	33,070	100	50,430	סה"כ			

14.1.1 הערות לטבלה 14.1:

- 14.1.1.1 חישוב שטחי החניה והשירות התת קרקעיים הינו עפ"י 90% משטח התכנית, עפ"י תכנית ח/1, תיקון 15
- 14.1.1.2 הועדה המקומית רשאית להחזיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון, לחניה בלבד (לפי תיקון 15)

מאגו שרת

תכנית מתאר מס' 529-ח
 "מכון אקדמי טכנולוגי חולון"
 עמוד 6 מתוך 16

14.2 טבלת שטחים מצב מוצע

מס' קומות מתחת לקומת הקרקע	מס' קומות מעל קומת הקרקע	שטחי בניה במ"ר					אחוז משטח התכנית (%)	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	סימון בתשריט	יעוד הקרקע	חלקה	גוש						
		E=C+D	D	C	B	A													
2	12-8	סה"כ שטח כללי	שטחי חניה ושרות, תת קרקעיים	סה"כ B + A	שטח שירות מעל לקרקע	שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע	133,560	42,840	90,720	15,120	75,600	95.12	47,970	888	צבע חום בהיר עם קווים שחורים	שטח לבנין ציבורי מיוחד (מכון אקדמי טכנולוגי)	28 (חלק) 1 (חלק) 284 (חלק)	6867 7174 6746	
																			2.78
							50,430	100	סה"כ										

14.2.1 הערות לטבלה 14.2:
 14.2.1.1 זכויות הבניה לכל מבנה תהיינה בגוף מס' 509 בינוי שליבי הביצוע.
 ניתן יהיה להעביר זכויות בניה לשטחים בין מבנים ובלבד שסה"כ השטחים בתחום התכנית לא יעלה על המותר עפ"י התכנית. העברת הזכויות של שטחים עיקריים ימולה להיות בגבולות של עד 20%. לאחר כל בקשה להיתר, יערך מאזן שטחי בניה בתחום התכנית. סטייה מהיעקרון הנ"ל תהווה סטייה ניכרת.
 14.2.1.2 שטחי המקלטים ו/או המרחבים המוגנים יחושבו על פי הנחיות פיקוד העורף.
 14.2.1.3 עם הפעלת הרכבת הקלה הלכה למעשה, בסמיכות למכון, תתאפשר המרת שטחי חניה לשטחים עיקריים אשר יהיו בנוסף לשטחים העיקריים שנקבעו בתכנית זו. זאת בכפוף לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאי ואגרות 1970), ובלבד שיוקצו מקומות חניה עפ"י התקן באותה עת ולהנחות דעת מהנדס העיר.

14.3 גובה מבנים:

- 14.3.1 מס' הקומות המרבי מעל קומת הקרקע בבנין M, (כמצוין בנספח הבינוי), יהיה 12.
 מס' הקומות המרבי, מעל קומת הקרקע, בשאר המבנים יהיה 8 קומות, בכפוף להוראות סעיף 14.3.2. קומת הקרקע תהיה בגובה מירבי של 7.2 מ' ותכלול קומת ביניים ששטחה המירבי עד 40% משטח קומת הקרקע. קומת הביניים לא תחושב במניין הקומות.
- 14.3.2 מס' הקומות המרבי מעל הקרקע, במבנים במרחק של עד 25 מ' מגבולות התכנית:
- 14.3.3 במבנים הגובלים במבני מגורים בגובה עד 3 קומות: לא יעלה על 5 קומות.
- 14.3.4 במבנים הגובלים במבני מגורים גבוהים מ-3 קומות, יהא הגובה המירבי, 2 קומות יותר מן הבניין הגבוה, הגובל בתכנית.

14.4 קווי בנין: קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ו/או כמפורט מטה:

- 14.4.1 **לכיוון צפון:** ברח' גולומב 4.0 מ'.
 לאורך הבתים שברח' רחל 8.0 מ'.
- 14.4.2 **לכיוון דרום:** ברח' הופיין 0.0 מ'.
 במפלס הקרקע, עד גובה בנין מירבי 7.2 מ', קו הבנין יהיה 3.6 מ' (מגבלה זו אינה חלה על עמודים, מעקות וקירות, ככל שיידרשו).
- 14.4.3 **לכיוון מערב:** ברח' ביאליק 4.0 מ'.
 לאורך הבתים שברח' ביאליק הגובלים בתכנית 8.0 מ'.
- 14.4.4 **לכיוון מזרח:** ברח' פיכמן 5.0 מ'.
 במפלס הקרקע, עד גובה בנין מירבי 7.2 מ', קו הבנין יהיה 8.6 מ' (מגבלה זו אינה חלה על עמודים, מעקות וקירות, ככל שיידרשו).
- ברח' טשרניחובסקי 4.0 מ'.
- 14.4.5 שאר קווי הבנין כמסומן בתשריט.
- 14.4.6 ראה גם סעיף 15.5.2 "מתקנים טכניים".

14.5 קווי בנין למרתפים:

- 14.5.1 בכיוון צפון: לאורך הבתים שברח' רחל 5.0 מ'
- 14.5.2 בכיוון דרום: רח' הופיין 0.0 מ'
- 14.5.3 בכיוון מזרח: רח' פיכמן 5.0 מ'
- 14.5.4 ראה גם סעיף 15.5.2 "מתקנים טכניים".

15. הוראות נוספות:

15.1.1 תכנית עיצוב אדריכלי:

תוכן תכנית עיצוב אדריכלי לכל בנין בתחום התכנית, ואישורה ע"י הועדה המקומית, יהווה תנאי למתן היתרי בניה. ✓

15.1.2 רכבת קלה (רק"ל)

15.1.2.1 לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל, בשלב תכניות ההיתר.

15.1.2.2 בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל, ברחוב פיכמן, במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד, בעומק אשר לא יפחת מ' 5 מ', מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו הקבלן והזכיין שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נת"ע. בעת הקמת / ביצוע העוגנים, יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים.

15.1.2.3 לא תותר קביעת עוגנים זמניים או קבועים לעבר רחוב הופיין.

15.2 בניה בשלבים:

15.2.1 כל שלב בניה יהווה שלמות אדריכלית ויאושר ע"י מהנדס העיר.

15.2.2 כל שלב בניה ייתן פתרון לנגישות חניה ופריקה, באישור מחלקת התנועה.

15.2.3 למשטרה הזכות לפעול בשטח המסומן בתכנית "נספח הבינוי שלבי הביצוע" מבלי לפגוע בזכויותיה, בשטחה, בחניה, בצרכיה ובתפעולה השוטף וכל שינוי במצב זה מותר בקבלת הסכמת המשטרה מראש.

לא תפונה המשטרה ולא יבנה בשטח המשטרה או בחלק משטחה, בנין J או כל מבנה אחר, עד שתתקבל הסכמה מלאה של המשטרה.

בעת ההוצאה לפועל של הבינוי על פי התכנית ח/529 לא תהיה כל פגיעה בצרכיה של המשטרה ו/או בתפעול השוטף של הפעילויות המבוצעות בשטח המסומן בתכנית "נספח הבינוי שלבי הביצוע".

15.3 בקומת הקרקע של המבנים:

תותר פעילות של גלריות / סטודיו, שתהיינה פתוחות לקהל ובעלות חזיתות שקופות ככל שניתן, ועפ"י צרכי המכון, במבנים שלאורך רח' הופיין.

15.4 חומרי בניה:

15.4.1 חזיתות המבנים יחופו בחומרים עמידים לאורך זמן, באישור הועדה המקומית. לא יותר חיפוי ו / או ציפוי בחומרי גמר מתכלים ובעלי קיים קצר.

15.4.2 לא יותרו חומרי כיסוי לגגות, כגון רעפים או חומרים מתכלים אחרים. גגות המבנים יהיו מרוצפים ותותר בנית מבני עזר למתקנים הנדסיים, שירותים, מטבחונים וכד', פרגולות הצללה, גינות וכד', לשימוש הסטודנטים וסגל המכון.

15.4.3 כל מבני העזר ישתלבו ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ויבנו מחומרים תואמים לו.

15.5 מתקנים טכניים:

- 15.5.1 לא תותר התקנת צנרת גלויה על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקנים טכניים מעבר לקו החזית של הבניין, אלא עפ"י תכנית לאישור מהנדס העיר, או לחילופין, עם חיפוי המהווה חלק אורגני של המבנה.
- 15.5.2 מתקנים שיידרשו בתחום השטחים הפתוחים כגון: רמפות כניסה ויציאה למרתפים, פתחי אוורור, סככות צל, משאבות, מערכות השקיה ו/או חשמל ותקשורת, ישולבו באופן אינטגרלי בתכניות הפיתוח והגינון, לאישור מהנדס העיר. על כל אלה לא תחולנה מגבלות קווי בנין.

16. פיתוח ונוף

16.1 הנחיות כלליות

- 16.1.1 במגרשי חניה על קרקעיים, ינטעו עצים להצללה, עץ אחד לכל ששה מקומות חניה. בצוע מגרשי החניה יהיה תנאי לאישור אכלוס בנינים O.L. ✓
- 16.1.2 תכנית ניקוז וחלחול תשולב בתכנית הפיתוח והגינון ובתאום עמה. ✓
- 16.1.3 תכנית הפיתוח והגינון, על כל שלביה שתוכן ע"י אדריכל נוף מטעם יוזם התכנית, תאושר ע"י מנהל אגף גנים ונוף של עיריית חולון. ✓
- תכנית הפיתוח תכלול גם את המדרכות סביב המכון ברח' פיכמן והופיין, וכן התייחסות לכניסה למכון, רח' רחל. ✓
- 16.1.4 כניסות לרכב שירות וחירום תוגדרנה בנספחי התכנית ובנספח התנועה והחניה, השערים ייקבעו בתאום ובאישור מכבי-אש. רחבות כיבוי אש תהיינה בתחום המגרש ובתחום המדרכות. באישור מהנדס העיר ומכבי האש. ✓
- 16.1.5 שילוב נטיעות וגינון מעל תקרות המרתפים, ע"ג שכבת אדמה גננית בגובה שלא יפחת מ- 0.8 מ', ע"מ לאפשר נטיעות. ✓
- 16.1.6 פינוי אשפה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה ומפרטי הביצוע העירוניים, באישור מהנדס העיר. ✓
- 16.1.7 אוורור: פתרון אוורור טבעי ו/או מתחלף למרתפי החניה, עפ"י הקריטריונים הבטיחותיים של כיבוי אש ועפ"י הקריטריונים הסביבתיים של העירייה, כמפורט בסעיף 23 שלהלן. ✓
- 16.1.8 למגרש מס. 777 המיועד לשפ"פ, תוכנה תכניות פיתוח מפורטות ע"י יוזם התכנית, בתאום ובאישור הועדה המקומית. ✓

16.2 רחבת כניסה ראשית ומבנה שער

בשטח פרטי פתוח, בפינת הרחובות הופיין ופיכמן, תבוצע רחבת כניסה להולכי רגל במידות שלא יפחתו מכ- 35-50 מ'. הרחבה תהיה תחומה ע"י מבנה M מצפון ומבנה Q ממערב (כמסומן בנספח הבינוי), ותשתלב עם הבניינים הנ"ל. במרווח בין המבנים הנ"ל תמוקם הכניסה הראשית למכון. הרחבה תפותח בשלב ראשון בכל שטחה למעט רצועה של כ-10 מ' בצפון ובמערב. שטח הרצועה הנ"ל יפותח ויגונן במינימום הנדרש, עד

לתחילת הבניה של בנינים M-I-Q, הגובלים בה. לאחר השלמת בנית שני הבניינים הנ"ל, יושלם פתוח הרחבה ברצועה הנ"ל. תכניות הפיתוח של הרחבה יוכנו ע"י המכון, בשני שלבי פיתוח, לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
הבניה והתחזוקה של רחבת הכניסה למכון, תהא ע"ח ובאחריות יוזם התכנית, המכון האקדמי טכנולוגי.

16.3. חצר הקמפוס - החלל המרכזי

- 16.3.1. החלל שבין המבנים E,F,M,O,P,Q1,Q2,Q3, (כמסומן בנספח הבינוי), יתוכנן במלואו או בשלבים עפ"י התקדמות הבניה.
16.3.2. בחלל המרכזי תותר הקמת אלמנטי הצללה, פרגולות ועמודי תאורה.

16.4. שטחים פתוחים בגבול התכנית

- 16.4.1. השטחים הפתוחים בגבול התכנית יהיו מגוננים או מרוצפים עפ"י הנדרש.
16.4.2. בגבול המגרש יוקמו גדרות, שערים ופתחים ככל שיידרשו. מיקום הגדר עפ"י נספח הבינוי. במקומות שיהיה ניתן, ישמשו המבנים בגבול הקמפוס, כחיץ במקום גדר.
16.4.3. לאורך רח' פיכמן תורחב המדרכה ב-5.0 מ'.
תירשם זיקת הנאה לציבור, כמסומן בתשריט.
16.4.4. המדרכה לאורך רח' פיכמן תושלם בשלב הראשון, עד גבול תחנת המשטרה. לאחר פינוי המשטרה, תושלם הרחבת המדרכה.
16.4.5. לאורך רח' הופיין, תורחב הדרך ב-5.0 מ'.
תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור ברוחב 3.0 מ' מעבר לקו הבנין בתחום המבנים P, Q1, Q2, Q3, כמסומן בתשריט.
עד תחילת הקמת הקו האדום (רק"ל) ברח' הופיין, ניתן יהיה להשתמש בשטח זה לצרכי המכון הטכנולוגי חולון, ובלבד שכל השימושים בשטח זה יתואמו עם הרשות המוסמכת לענין רק"ל, טרם מתן היתר בניה.
16.4.6. המדרכה ברח' הופיין תבוצע במלואה בשלב הראשון.

17. תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
17.1. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו, כי פתרון הביוב יעשה בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. תנאי להקמת מבנים H, I, J, K יהיה השלמת מובל התעול לאורך רח' הופיין, ע"י העיריה.
17.2. תיאום עם הרשות המוסמכת לענין הרק"ל.
17.3. היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת אישור העברת פסולת בניה לאתר מוסדר.
17.4. אישור מחלקת התנועה של העירייה לנושא הגישות לחניות, לרכב שרות וחרום ולרכב תפעולי. מספר החניות יהיה כמפורט בנספח התנועה והחניה, כמפורט בסעיפים 22.2, 22.3 להלן.
17.5. ההיתר הראשון שיוצא במתחם יכלול פיתוח קפיטריה בתוך המתחם + הגשת בקשה לקבלת היתר לבניית החניות העל קרקעיות לאורך רח' הופיין. החניה תהיה מגוננת

ותבטיח הפרדה והסדרי תנועה בטיחותיים למעבר כלי רכב במהלך הבניה, אל אתרי הבניה + הגשת בקשה לקבלת היתר לבניית ככר הכניסה בפינת הרח' הופיין ופיכמן + בקשה לקבלת היתר להקמת תיחום המתחם באלמנט אדריכלי שיאושר ע"י מהנדס העיר + הכשרת מגרש חניה ברח' רחל, כמפורט בסעיף 19.4 להלן. הביצוע יהיה במקביל לגמר הבניה. החניה הנ"ל תשרת גם את דיירי הסביבה עד לסיום שלב א' (כמתואר בנספח בינוי – שלבי בצוע).

17.6 תנאי להיתר בניה **בשלים ב'**, ג' (כמתואר בנספח בינוי- שלבי ביצוע) לבנינים הכלולים בזכויות הבניה של 25,000 מ"ר שטחים כוללים מעבר לזכויות המאושרות (38,360 מ"ר) יהיה ביצוע הרחבה של קטע רח' הופיין באורך של 400 מ' בין רח' פיכמן לרח' ויצמן. אם עד למועד הוצאת היתרי בניה לשלב זה לא תהא הסכמה בין משרד התחבורה ועיריית חולון ביחס לביצוע ההרחבה, יתאפשר שינוי בתנאים לשלבי הביצוע, באישור הוועדה המחוזית.

17.7 תנאי להיתר בניה **בשלב ג'** (כמתואר בנספח בינוי- שלבי ביצוע) – תוספת של 7,000 מ"ר, שטחים כוללים, מעבר לזכויות הבניה של שלב א', מותנה בביצוע הרחבה נוספת של רח' הופיין בין הרחובות ויצמן ורח' אילת. הרחבה זו תבוצע לכל המאוחר עד מתן היתר אכלוס למבנים בשלב זה.

17.8 תנאי להוצאת היתר בניה **בשלב סופי** ל- 20,000 מ"ר שטחים כוללים אחרונים, בתחום התכנית, מותנים בהפעלת הרכבת הקלה (הקו הירוק) בסמוך למתחם, כפי שנקבע בתקנות או בהעדר תקנות – באישור לענין זה מיו"ר הוועדה המחוזית.

17.9 אישור הגורמים המקצועיים הרלבנטיים של עיריית חולון, לרבות: מחלקת התנועה, מחלקת המים, ביוב תעול וניקוז, אגף גנים ונוף, היחידה לאיכות הסביבה, מנהל הפרויקטים הסביבתיים ואישור מה"ע וכל אשר אשר ידרש ע"י הוועדה המקומית.

17.10 רישום זיקת הנאה להולכי רגל, תשתיות וכלי רכב בכל השטחים הכוללים זיקת הנאה, כמסומן בתשריט. זיקת הנאה לכלי רכב בכניסה לחניונים ובכניסות לרכב שירות וחירום בלבד.

17.11 מומלץ לבדוק הצללות של הבניינים לטובת הפרויקט עצמו.

17.12 באם יוצא היתר בניה לבנין M (מעונות) לפני פינוי המשטרה, תועתקנה החניות שנמצאות היום בתחום בנין M, ע"י המכון, למקום אחר בתחום המכון, לטובת באי המשטרה. גודל החניה לא יפחת מהחניה הקיימת היום. ההיתר הראשון שיוצא, יכלול תכנון הככר בפינת רח' הופיין פיכמן ופיתוח לאורך הרחובות הופיין ופיכמן, כולל נטיעות, באישור מהנדס העיר.

17.13 הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לבנין ותכנית פיתוח על שלביה, שתאושר ע"י מהנדס העיר, עפ"י סעיף 15, 16 לעיל.

17.13.1 היתר בניה לכל בנין יכלול את חלקו היחסי בפיתוח השטח והסביבה הקרובים לו.

17.13.2 פיתוח גישות לקפיטריה בתוך המתחם, יהיה תנאי להיתר בניה לבנינים:

מדעים (O), עיצוב (L), מעונות סטודנטים (M).

17.13.3 הריסת ופינוי הקרוואנים המסומנים להריסה, עם השלמת שלד בניין עיצוב (L), או תוך 6 חודשים מתחילת העבודה במתחם, הקצר מן השניים. בתקופת הבניה ישמשו הקרוואנים לאחסנה בלבד.

17.14 סלילת כל מגרשי החניה וסימון מקומות החניה כמפורט בנספח התנועה.

17.15 מתן פתרונות חניה זמניים לכל שלבי העבודה. פתרונות החניה הזמניים יינתנו בתוך תחומי המגרש או במגרשים סמוכים, באישור מהנדס העיר.

18. תשתיות

18.1. מים

אספקת מים תהיה מהרשת העירונית בשתי נקודות אספקה שיוקצו לשם כך.

18.2. ביוב

18.2.1. כל המבנים והמתקנים בשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית.

18.2.2. דרך הולכת הביוב, מתקני האיסוף, הטיהור וכל הכרוך בכך, יבוצעו ע"פ תכנית תשתיות הנלוות לתכנית זו ויהיו טעונים אישור הועדה המקומית משרד הבריאות וכל רשות מוסמכת. עיריית חולון רשאית לדרוש שימוש חוזר במים "אפורים" להשקיית והדחת אסלות בתחום התכנית.

18.3. ניקוז

18.3.1. תוכן תכנית ניקוז לכל השטח. פיתוח השטח יעשה באופן, שישלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית, להחדרה מקומית, תוך מניעת כניסת מי גשם למערכת הביוב וצמצום ככל הניתן של הכנסת מי גשם למערכת העירונית.

18.3.2. עד פיתוח מערכת הניקוז לאורך רח' הופיין לא תותר בניית או סלילת השטח שמשמש כאגם ויסות למי חורף, בצמוד למבנים ברח' רחל.

18.4. חשמל, תקשורת ותאורה

18.4.1. אספקת החשמל - תהיה מרשת חברת החשמל דרך הזנה תת קרקעית בלבד.

18.4.2. המכון יקבל הזנה במניה מתח גבוה 22kV בחיבור אחד לכל המתחם.

18.4.3. במבנים השונים ישולבו תחנות השנאה פנימיות אשר תחוברנה ותספקנה את דרישות החשמל למתקנים השונים.

18.4.4. על מגיש הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל ועם מהנדס החשמל המתכנן (מניה מ"ג) לפני הגשת הבקשה לוועדה המקומית לצורך תאום בדבר היתרי חפירה לתכנון ולצורך אספקת חשמל למבנים השונים.

18.4.5. אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל והמתכנן.

18.4.6. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלקים ממנו ע"ג קו מ"ג 22kV הזנת חח"י או קווי מ"ג פרטיים, אלא בתאום מול חח"י והמתכנן. במידה ויידרש, תבוצע העתקת קווי חשמל מ"ג ע"ח המזמין.

18.4.7. מרחק בניה מקווי חשמל:

מקו חשמל מתח נמוך עד 2 מטר.

מקו חשמל מ"ג 22kV עד 3 מטר.

במתחם אין קווי מתח עליון והזנת חח"י המתואמת הינה במ"ג 22kV בלבד.

18.4.8. תאום תחנות השנאה פרטיות:

תחנות השנאה אשר תוקמנה תהיינה פנימיות בשטח התכנית בתוך המבנים. על היזם להקצות לחברת החשמל שטח להתקנת מיכל מדידה וארון מונים, לרבות שביל גישה זכות מעבר אפשרית להנחת כבלי חברת החשמל התת קרקעיים למתחם. לכביש הגישה תוקנה זכות מעבר וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל בכל שעות היממה. שטח מיכל מדידה וארון מניה מ"ג חח"י יועבר לזכות חברת החשמל.

18.4.9. תקשורת - בזק וטל"כ:

בכל המתחם תשתיות בזק, טל"כ ומחשבים יהיו תת קרקעיים בלבד

18.4.10. היתרי חפירה מבזק וטל"כ:

בשטח מעבר כבלי בזק וטל"כ הזנה ראשית, אין לחפור מעל או בקרבת הכבלים אלא רק לאחר קבלת היתרי חפירה ובהסכמה מחברת בזק וחברת הכבלים. אין לחפור בקרבת כבלי בזק הזנה ראשית אלא במרחק 2.2 מ' וזאת רק לאחר קבלת אישורים מתאימים מחברת בזק וחברת הכבלים.

18.4.11. תאורת המתחם

כל עמודי התאורה במתחם יוזנו על ידי כבלי הזנה תת קרקעיים. לא יותקנו פנסים מדגמים העלולים לגרום לסנוור הנוהגים ברכב בכבישים ראשיים.

18.5 כללי:

כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות בתיאום ובאישור מינהל התשתיות בעירייה במסגרת הבקשה להיתר בניה.

19. הסדרי קרקע:

- 19.1 עם מתן תוקף לתכנית, יערך אחוד וחלוקה מחדש. כל השטח שייעודו "בנין ציבורי מיוחד" (למכון אקדמי טכנולוגי), יסומן כמגרש מס. 888. השטח שייעודו "שפ"פ", יסומן כמגרש מס. 777. השטח שייעודו "דרך", יסומן כמגרש מס. 999. תשריט לצרכי רישום, מאושר כחוק יוגש לשטחים הנ"ל. לאחר ההפקעה ירשם השטח הנ"ל שייעודו "דרך" ע"ש העירייה.
- 19.2 בשלב הקמת מבנים O.L. יסללו באספלט ללא ריבוד ויסומנו מקומות החניה. במסגרת היתר למבנה M יינתנו פתרונות לחניות המבוטלות.
- 19.3 השטחים המסומנים בתשריט בקווים ירוקים אלכסוניים, הינם שטחים עליהם תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.
- 19.4 מגרש החניה ברח' רחל, בקרבת בנין זט, כמסומן בנספח הבינוי, יורחב ויוכשר, לרבות העתקת הגדר, לצורך מגרש חניה לכ- 20 מכוניות לרווחת הציבור.

20. תנאי למתן טופס 4:

- השלמת ביצוע כל התנאים להוצאת היתרי בניה כמפורט לעיל.
- 20.1 תנאי לאכלוס מבנה מעונות הסטודנטים, הינו רישום בפועל של הערת אזהרה בדבר האיסור בהפרדה קניינית והחובה בבעלות אחת על המעונות.

21. **תנאי לקבלת תעודת גמר:**
יהיה השלמת הנטיעות לאורך הגבולות הפנימיים של המתחם (ובפרט בגבול המערבי). עפ"י הנחיות מנהל אגף גנים ונוף של עיריית חולון. כמו כן ביצוע תכנית פיתוח הדופן לכיכר הכניסה ופיתוח המדרכה.
22. **תנועה וחניה:**
22.1 החניה תהיה בתחומי התכנית ומקומות החניה יסומנו בבקשה להיתר. לא תותר חניה במקומות שלא הוסדרו לכך מראש וללא מתן פתרון נגישות במהלך הבניה במתחם, (לכל המבנים הקיימים במתחם), אשר יאושר ע"י מחלקת התנועה בעירייה.
22.2 **תקן החניה:**
22.2.1 תקן החניה לזכויות הבניה המאושרות שטחים עיקריים 33,070 מ"ר (מתוך 38,360 מ"ר עיקרי ושרות) יהיה חניה אחת לכל 50 מ"ר שטח עיקרי.
22.2.2 תקן החניה לתוספת הזכויות יהיה עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה ובכל מקרה יהיה תקן מקסימום.
22.3 עם הקמת תשתית מסילתית לרכבת הקלה ברח' פיכמן, ו/או ברח' הופיין, יחושבו מקומות החניה הדרושים עפ"י תקן מוטה רכבת קלה, כפי שיאושר ויהיה בתוקף (ראה גם סעיף 14.2.1.3 בעמ' 6 לעיל).
22.4 סימון תוואי הרכבת הקלה בנספח התנועה מהווה סימון של התוואי המתוכנן עפ"י תמ"מ 4/5 שבהכנה ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו ח/529.
22.5 ביצוע והקמת תוואי המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה עפ"י תמ"מ 4/5 שבהכנה, כאמור.
22.6 תותר הקמת מרתפי חניה במבנים, עפ"י קווי הבניין המפורטים בסעיף 14.5 בהוראות התכנית.
22.7 החניה במפלס הקרקע תשרת את ציבור הסטודנטים, באי המכון והתושבים. החניה הנ"ל תהיה לשימוש בכל שעות היממה, מוארת ובכל מקרה, כמות החניות לא תפחת מהקיים היום.
22.8 בשלב הקמת מבנה מעונות הסטודנטים (M), יוקם מרתף חניה תת קרקעי ויתוכנן חיבור נוסף לחניונים התת קרקעיים העתידיים, עפ"י תכניות הבינוי בשלבים. במסגרת ההיתר לבנין יינתנו פתרונות לחניות אשר מתבטלות.
22.9 בשלב ב' של בניית מתחם המכון הטכנולוגי (כמתואר בנספח בינוי - שלבי ביצוע), באם יתאפשר מעבר קרקעי של רכב בין מגרשי החניה העיליים שיתפקדו בשלב זה, תתאפשר כניסה ויציאה אחת בלבד לשני מגרשי החניה, באישור מהנדס העיר.
22.10 במהלך הבניה במתחם, תובטח נגישות לכל המבנים הקיימים במתחם, אשר תאושר ע"י מחלקת התנועה של העירייה.
22.11 **חנית אופנים ואופנועים:**
22.11.1 בתחום התכנית יוקצו שטחים עיליים לחנית אופניים אשר יסומנו כתנאי להיתרי בניה למבנים בתחום התכנית.
22.11.2 חניה לאופנועים תהיה בחניון הרכב הזמני העל קרקעי ותועבר אל חניון הרכב התת קרקעי לכשיבנה ותותר אך ורק בחניה התת קרקעית.
23. **איכות הסביבה, אקוסטיקה ובטיחות:**
23.1 יש להימנע ממיקום פונקציות המקרינות רעש חריג בסמוך למבני מגורים, או בסמוך לפונקציות אחרות במתחם, הרגישות לרעש.
23.1.1 בשלב התכנון המפורט יש להכין דו"ח אקוסטי על ידי יועץ לאקוסטיקה.

- 23.1.2 התכנון האקוסטי ייתן מענה גם לרעש הנובע ממזוג אויר, מתחבורה, כולל אזורי הכניסה לחניונים התת-קרקעיים ומפעילות המכון ויוכיח עמידה בדרישת התקנות למניעת מפגעים.
- 23.1.3 תכנון מבנה המעונות (M) יבטיח הגנה מרעש תחבורה.
- 23.1.4 לא תותר הקמת סדנאות, אלא בתוך מבנים בתחום התכנית.
- 23.2 באם תוקמנה אנטנות לשידור, למטרת לימודי תקשורת בלבד, יש לבדוק נושא הקרינה ע"י מומחה.
לא תוקמנה אנטנות סלולריות נוספות בתחום התכנית.
- 23.3 תנאי לאישור תכניות הבנייה בהצגת תכנון מערכות קולטי אדים, ספיגת ריחות וארובות (בתי אוכל ו/או מערכת טרמית אחרת ו/או סדנאות המשתמשות בחומרים נדיפים ואו רעילים וכד').
- 23.4 בכל החניונים התת-קרקעיים תתוכנן מערכת אוורור לטיפול בזיהום אוויר.
- 23.5 בתחום התכנית יותרו אחסון, אצירה, פינוי, שמוש וכד' של חומרים רעילים בכמות קטנה מהנדרש ב"היתר רעילים".
- 23.5.1 איסוף ופינוי תמיסות משומשות של פיתוח, ואיסור הזרמתן למערכת הביוב העירונית.
- 23.5.2 המכון יעמוד בהנחיות להזרמת תמלחות שמקורן מחלופי יונים וכביסות.
- 23.6 יש לתכנן את המתחם המוצע כך שיעמוד בקריטריונים של תכנון משמר מים.
פוטנציאל ההחדרה הוא כ 15%.
- 23.7 יותר שימוש במים אפורים לפי השימושים המותרים, מעת לעת, ע"י משרד הבריאות,
- 23.8 יש לבצע טיפול קדם בשפכים, טרם הגעתם למערכת הביוב, בהתאם למקור ועל פי ההנחיות הבאות:
- 23.8.1 חיבור מערכות השפכים במתקני המזון העתידיים, למפרידי שומן.
- 23.8.2 התקנת מתקני הפרדה לחול וגבס על גבי צנרת איסוף השפכים של הסדנאות לפני הזרמתם למערכת הביוב המרכזית.
- 23.8.3 איסוף שמן לאחר שימוש ופינויו ע"י חברה למחזור.
- 23.9 יש להכין חוות דעת של יועץ לאיכות הסביבה לאישור היח' לאיכות הסביבה בעירית חולון.
- 23.10 תיאום עקרונות התפעול והארגון של פינוי הפסולת ואישורים ע"י מנהל הפרויקטים הסביבתיים של עירית חולון. העקרונות יכללו פתרונות לפינוי ואצירת הפסולת מתוך המתחם, אל נקודות האצירה המרכזיות שמהן מתבצע הפינוי העירוני.
- 23.11 יש להעסיק יועץ בטיחות מבנים לפרויקט.
- 23.12 בתכליות הטעונות אישור עסק, יותאם התכנון והבקשה להיתר, לדרישות ותקנות העירייה.
24. **לוח זמנים:**
- השלמת הבניה תוך 15 שנים מתאריך קבלת תוקף לתכנית.

עיריית חולון
אגף אדריכלות
וחכנון עיר

13-12-2009

התקבל

לטיפול

