

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 554-0414532

רחוב הצבר פינת רחוב השקמה אזור - מאא/259



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי אזור

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/10/2018

להפקיד את התכנית

20/06/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

1. חלקה 151 כלולה בייעוד קרקע מלאכה ותעשייה זעירה וסמוכה לחלקה 152 שייעודה משרדים ותעשייה עתירת ידע.  
עקב כך מבקשים לשנות את ייעוד הקרקע בחלקה 151 - ממלאכה ותעשייה זעירה, למסחר ותעשייה עתירת ידע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב הצבר פינת רחוב השקמה אזור - מאא/259	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
554-0414532	מספר התכנית		
1.372 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אזור
קואורדינאטה X	181065
קואורדינאטה Y	659787

**1.5.2 תיאור מקום**

שטח ובו מבנה למסחר ותעשייה עתירת ידע.  
הגובל ב :  
צפון מזרח רח' השקמה  
דרום מזרח- מגרש 170 רח' השקמה.  
צפון מערב- רח' הצבר.  
דרום מערב- מגרש 153 לכיוון רח' המצודה.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אזור - חלק מתחום הרשות : אזור

נפה ת"א - חולון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אזור	הצבר	6	

ל.ר.

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6010	מוסדר	חלק	151	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

חולון



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
24/07/2002	3405	5097	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/1 /23 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/23 /1



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גילה חמו זכאי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גילה חמו זכאי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דו"ח סקר היסטורי ותכנית דיגום	17: 36 14/05/2019	אלכסיס גבריאלי רזנבאום	14/04/2019			מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח בינוי	19: 11 02/10/2018	טלי כהן אנדרסון	30/03/2016	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 44 24/06/2018	ליאור בר	22/01/2017		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תכנית מצב מאושר	13: 26 24/06/2018	גילה חמו זכאי	30/03/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסי כהן		חברת נ.ר.ב. צבר השקעות ונכסים בע"מ	אזור	הצבר	6	03-6505650	03-5585012	yossi.cohen@kuehne-nagel.com
	פרטי	דורון מאירי		חברת אודל צבר אחזקות בע"מ	אזור	הצבר	6	03-6874545	03-6874648	eli@valuers.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי כהן		חברת נ.ר.ב. צבר השקעות ונכסים בע"מ	אזור	הצבר	6	03-6505650	03-5585012	yossi.cohen@kuehn-e-nagel.com
פרטי	דורון מאירי		חברת אודל צבר אחזקות בע"מ	אזור	הצבר	6	03-6874545	03-6874648	eli@valuers.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכל	עורך ראשי	גילה חמו זכאי	22761		אחיעזר	הגפן	356	077-4156633	077-4156633	gila.zakay@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עמנואל אחדות	522		רמת השרון	סוקולוב	41	03-5407311	03-5407311	
	יועץ תחבורה	ליאור בר			אור יהודה	אביב משה	5	03-5336777		office@or-eng.co.il
	אדריכל	טלי כהן אנדרסון	84108		יהוד	הרצל	9			
גיאולוג	יועץ סביבתי	אלכסיס גבריאל רוזנבאום			באר שבע	(1)		08-6236488		easytop@easytop.co.il

(1) כתובת: הדסה 66 באר שבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מונח	הגדרת מונח
מסחר ותעשייה עתירת ידע	מבנה המיועד למשרדים ותעשייה עתירת ידע בכל הקומות. כוללות בקומת הקרקע: מסחר, בתי אוכל וחדר כושר.

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**

שינוי ייעוד קרקע ממלאכה ותעשייה זעירה ל-מסחר ותעשייה עתירת ידע

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד קרקע ממלאכה ותעשייה זעירה ל-מסחר ותעשייה עתירת ידע
2. הגדרת זכויות בנייה למסחר משרדים ולתעשייה עתירת ידע.
3. הגדרת זכויות בניה ושימושים למרתף.
4. קביעת הוראות בינוי, תכסית ועיצוב אדי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

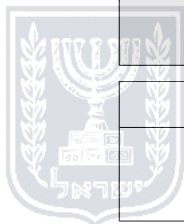


תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעשייה עתירת ידע	1510



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלאכה ותעשייה זעירה	1,371.67	100
סה"כ	1,371.67	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה עתירת ידע	1,371.67	100
סה"כ	1,371.67	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר ותעשייה עתירת ידע</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. השימושים למסחר לא יעלו על 20% מהיקף שטחי השימושים למשרדים ולתעשייה עתירת ידע. תכליות מותרות: 1. משרדים ותעשייה עתירת ידע בכל הקומות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. זכויות בניה: 1. במגרש הקיים מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין זכויות הבניה המרביים למגרשים יהיו 200% לשטחים העיקריים. 2. שטחי השרות מעל למפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 30% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה בכל מגרש. 3. תכסית הקרקע (עיקרי ושירות) יהיו עד 60% משטח המגרש. 4. קומת מרתף הקיימת תכלול שימושים לצורך שטחי שירות (מתקנים ונערכות טכניות וכד') וכן לשימוש כשטח עיקרי בסך 500 מ"ר בלבד משטח המרתף נטו. ב. גובה הבניינים ומספר הקומות: 1. מספר הקומות המרבי יהיה 5 קומות וגובה הבניין לא יעלה על 18 מ' 2. בנוסף לגבהים בסעיף ב(1) לעי"ל תותר בניה בגובה מרבי של 3.5 מ' לצורך חדרי מכוניות למעליות המשך חדרי מדרגות והתקנת מתקנים הנדסיים על הגגות, במסגרת זכויות הבניה והשרות המפורטים לעיל בתכנית זו, ובתנאי שהשטח הכולל שיבנה על הגג לא יעלה על 20% משטח הקומה שמתחתיה. 3. הבניינים ימדדו מגובה פני המדרכה הגבוהה שליד המגרש ועד תחתית מעקה הגג.
ב	<b>מרתפים</b> 1. קומת מרתף תשמש: שטח עיקרי.
ג	<b>קווי בנין</b> קווי הבניין למגרש 151 בצומת רחוב השיקמה ורחוב הצבר: קו בניין קדמי לחזית רחוב השיקמה - 5.0 מ' קו בניין קדמי לחזית רחוב הצבר - 5.0 מ' קו בניין הגובל את חלקה 152 - הנו קו בניין צידי - 4.00 מ' קו בניין הגובל את חלקה 153 - הנו קו בניין צידי - 4.00 מ'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי (2) 4	צידי- ימני (2) 4	מתחת לכניסה הקובעת 1				מעל הכניסה הקובעת (1) 5	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
5	6	(2) 4	(2) 4	1	(1) 5	18		60	670	500	823	2744	1371.67	1510	מסחר ותעשייה עתירת ידע

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

תותר המרה של עד 20% מהשטחים בשימוש תעשייה עתירת ידע לצורך "מסחר".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 קומות + קומה טכנית חלקית.

(2) או "0" בהסכמת בעלי המגרש הצמוד, ובקטעים בהם קיים בניין במגרש הצמוד בקו בנין "0".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>קווי בנין</b>
<p>1. יותר קו בנין בין מגרשים צמודים "0" בהסכמת שכנים.                  2. בקו בניין צידי יותר על פי תשריט מוצע או "0" בהסכמת בעלי המגרש הצמוד, ובקטעים בהם קיים בניין במגרש הצמוד בקו בניין "0".</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>1. הסדרי חניה והפריקה וטעינה יהיו בכפוף לבדיקת יועץ תנועה ואישור הועדה המקומית.                  2. חניית משאיות תוסדר במפלס קומת הקרקע ו/או החצר בלבד.                  3. תקן החניה לרכב יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. במידה ולא יהיה ניתן לממש את תקן החנייה במגרש, השלמת מקומות החניה תהיה על פי הקבוע בתקנות.</p>	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>היתר הבניה בכל הקשור להתקנת מתקנים הנדסיים בתא שטח 1510 יהיה טעון אישור היחידה לאיכות הסביבה אזור.                  תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר גז הקרקע וסקר הקרקע שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.                  במידה ותוצאות הדיגום יקבעו שיש למגן את המבנה, יש להטמיע את הסעיפים הבאים בהיתר הבניה:                  - תנאי בהיתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה ביצוע מיגון המבנה מפני גזי קרקע, בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.                  - תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית/מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.                  - שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.</p>	
<b>6.4</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
<p>בטיחות טיסה:                  1. על תחום הכנית חלות הגבלות בהתאם לתמא/ 4 / 2</p>	
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>1. תנאי לשינוי השימוש על פי תכנית זו יהיה הריסת מבנים ופינוי הפסולת מההריסה הנמצאים בשטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית מא/23/1.                  2. היתר הבניה לשינוי השימוש יכלול פתרונות פיתוח שטח המגרש, כולל המדרכות הגובלות במגרש, באישור מהנדס הוועדה.                  3. באם נתקבל פטור מהסדרת חניה בתחומי המגרש יותנה ההיתר בכפוף לאמור בסעיף 6.2 בתכנית זו הן בחניה.                  4. גמר עבודות הפיתוח הסביבתי האמורי לעי"ל כמופיע בבקשה להיתר בניה יהווה תנאי להוצאת טופס 4.                  5. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שהיתר הבניה יכלול הוראות לשתילת עצים במגרש.                  6. תנאי להיתר בנייה לתוספת בינוי לגובה, לרבות תרנים. יהיה אישור רשות התעופה האזרחי.                  7. תנאי למתן היתר בניה יהיה בהתאם לסעיף 6.3 בתכנית זו הן באיכות הסביבה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

<b>6.6 היטל השבחה</b>	<b>6.6</b>
תשלום היטל השבחה יקבע בהתאם לחוק	



<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
------------------------	----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

לא רלוונטי
------------

