

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0682450

ח/611א - הסדרת מגרשים רח' המרכבה



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/07/2019

להפקיד את התכנית

18/08/2020

תאריך יו"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

הסדרת מגרשים באזור התעשייה הצפוני ברח' המרכבה. ברח' המרכבה קיימות חלקות ביעוד תעשייה הממוקמות לרבות בעורף המגרשים הצמודים לרחוב וללא אפשרות גישה. תוכנית המתאר ח/2030 שבהפקדה, הגדירה את אזור התעשייה הצפוני כאזור תעסוקה עם תגבור זכויות בניה עד ל 500% ברחובות הראשיים. רחוב המרכבה הוגדר כרחוב ראשי, המאופיין כרחוב מסחרי פעיל. התוכנית מגדירה במתחם זכויות בניה עם חזית מסחרית ובהתאם לתוכנית המתאר הכוללנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ח/611א - הסדרת מגרשים רח' המרכבה

מספר התכנית 505-0682450

1.2 שטח התכנית 10.024 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חולון
קואורדינאטה X	181986
קואורדינאטה Y	658225

1.5.2 תיאור מקום

בין דרך השבעה (כביש 44) במזרח ורחוב המרכבה במערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	המרכבה	חולון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6783	מוסדר	חלק	7-9, 14-15, 24-25, 31	5-6, 10, 13, 16, 19

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 / ב/4. הוראות תכנית תמא/34 / ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
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
23/04/1958		596	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1. הוראות תכנית ח/1 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ח/1
17/05/1998	3571	4644	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /15. הוראות תכנית ח/1 /15 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ח/1/15
26/06/2008	3637	5824	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /23. הוראות תכנית ח/1 /23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/23
22/12/2011	1565	6346		החלפה	ח/499 א
04/12/1958		0		החלפה	ח/36

הערה לטבלה:

תגפ/284א שלב ב' מיום 16.1.52, י.פ.255.
 הנחיות / א-13 הנחיות מרחביות לעבודות ומבנים הפטורים מהיתר לפי סעיף 145ד' מיום 19/07/2016
 הנחיות / 22 - הנחיות מרחביות לתמא 38 מיום 28/06/2016
 הנחיות / 17- הנחיות מרחביות לפי סעיף 145ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-196 מיום 22/12/2015
 הנחיות / 13- הנחיות מרחביות לפי סעיף 145ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מיום 22/07/2014



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב חפץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח דיגום גזים בקרקע פסיבי	12: 53 12/09/2019	נועה תמרי	12/09/2019			מנחה	דו"ח סביבה
לא	התייחסות עורך התוכנית לעצים הבוגרים	15: 21 12/05/2020	דב חפץ	12/05/2020		1: 1000	מנחה	אדריכלות
לא	נספח סביבה	14: 13 08/07/2020	נועה תמרי	08/07/2020	32		מנחה	דו"ח סביבה
לא	סקר הסטורי	12: 38 12/09/2019	ורד גיאת	12/11/2018	27		מנחה	דו"ח סביבה
לא	תכנית דיגום בקרקע	12: 39 12/09/2019	ורד גיאת	12/11/2018	17		מנחה	דו"ח סביבה
לא	תכנית דיגום גזי קרקע אקטיביים	12: 47 12/09/2019	ורד גיאת	12/11/2018	4		מנחה	דו"ח סביבה
לא		14: 23 09/07/2020	רחמים שרים	09/07/2020	3		מנחה	טבלאות הקצאה
לא		12: 44 22/07/2020	רחמים שרים	22/07/2020	27		מנחה	עקרונות תכנון
לא	הנחיות ניקוז וניהול מי נגר	09: 26 04/08/2020	אפריים מריניאנסקי	03/08/2020	9		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	09: 28 04/08/2020	אפריים מריניאנסקי	28/07/2020	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב	11: 25 08/01/2020	אפריים מריניאנסקי	08/01/2020	11		מנחה	ביוב
לא	הנחיות מים וביוב	11: 35 08/01/2020	אפריים מריניאנסקי	08/01/2020	11		מנחה	ביוב
לא	נספח נופי	15: 02 22/07/2020	מאיה זוהר	22/07/2020	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	13: 30 22/07/2020	עפר רוכוולד	22/07/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת) - בדיקה מקדימה	11: 02 21/07/2019	עפר רוכוולד	18/07/2019	13		מנחה	תנועה
כן		13: 18 06/03/2019	דב חפץ	27/02/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 17 23/07/2020	דב חפץ	22/07/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		12: 23 06/03/2019	דב חפץ	20/09/2018	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027485	03-5027486	abarbach@ holon.muni. il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

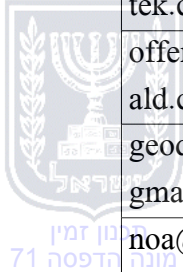
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דב חפץ	22578	דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים ב	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390		dov@hefetz- architects.co.i
מומחית סביבה	יועץ סביבתי	ורד גיאת			מודיעין- מכבים- רעות	נחל צין	38			vered.enviro nment@gmail. com
אדריכל נוף	יועץ נופי	מאיה זוהר	2155304	מאזא ארכיטקטורה	תל אביב- יפו	בלוך דוד	34	03-5661130		info@mzarc. com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מים	יועץ תשתיות	אפריים מריניאנסקי	02813		תל אביב- יפו	(1)	7	03-5441804		office@az- tek.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עופר רוכוולד	85510		קרית אונו	הכפר	10		077-4704282	offer@rochw ald.com
מודד מוסמך	מודד	אנדרי שטרנשטיין	1306		ראש העין	העצמאות	24	03-6500382		geodet1306@ gmail.com
מהנדס	יועץ סביבתי	נועה תמרי		אורבניקס בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102839		noa@urbanic s.co.il

(1) כתובת : חוני המעגל.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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

פיתוח מתחם תעסוקה עכשווי הכולל חזית מסחרית פעילה ברח' המרכבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מתעשייה לתעסוקה עם חזית מסחרית, דרך ושביל.
2. איחוד וחלוקה בחלק מתחום התוכנית.
3. תוספת זכויות בניה.
4. שינוי תכנית בניה על קרקעית ותת קרקעית.
5. קביעת הוראות בנייה.
6. קביעת הנחיות סביבתיות.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
8. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ולמעבר כלי רכב.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות.
10. הוראות הפקעה לצורכי ציבור עבור שביל ודרך.
11. קביעת הוראות מעבר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

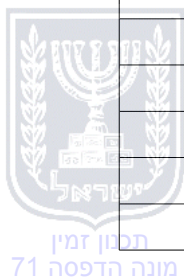
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
תעסוקה	101, 100
דרך מוצעת	201, 200
שביל	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	300
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	101
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	101
זיקת הנאה	שביל	300
זיקת הנאה	תעסוקה	101, 100
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	300
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	101, 100
חזית מסחרית	שביל	300
חזית מסחרית	תעסוקה	101, 100
להריסה	דרך מוצעת	201
להריסה	תעסוקה	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	101



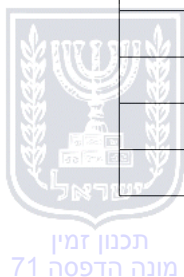
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	10,024	100
סה"כ	10,024	100

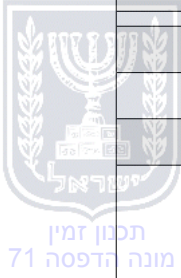
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	888.46	8.93
שביל	282.56	2.84
תעסוקה	8,775.29	88.23
סה"כ	9,946.3	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	מסחר בקומות הקרקע, משרדים ותעשייה נקייה (היי-טק) ביתר הקומות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. קומת הקרקע לא תעלה על 6 מ'.</p> <p>2. קומה טיפוסית לא תעלה על 3.5 מ'.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. לא תוקם גדר בין שני תאי השטח 100 ו-101 בהתאם לסעיף 6.16 - א.2.</p> <p>2. תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית בהיקף של לפחות 15% משטח התוכנית.</p> <p>3. עומק קרקע גננית מעל קומת מרתף עליונה, לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>4. מערכות ומתקני תשתית (למעט אנטנות סלולריות) יהיו תת קרקעיים בתוך המבנה או בקומת הגג.</p> <p>5. מתקנים טכניים יהיו בקומות הגג, במרתפים ובקומות הכניסה.</p> <p>א. גובה המבנים והמתקנים בגג, לא יעלה על 5 מ' מדוד מפני רצפת קומת הגג ועד הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן/המבנה.</p> <p>במקרים מיוחדים מהנדס העיר רשאי לאשר גובה החורג מגובה זה.</p> <p>ב. המתקנים יהיו בנסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג החיצוני וישולבו בגג המבנה ויוסרתו מן המדרכה הנגדית לבניין ולא יהוו הפרעה למבנים הסמוכים.</p> <p>במקרים מיוחדים תותר נסיגה של פחות מ-1.5 מ' באישור מהנדס העיר.</p> <p>6. המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר רציף וחופשי סביבו, למעט במיקומי רמפות או במקומות בהם הפרשי הגבהים מחייבים מעקה בטיחות.</p> <p>7. באיזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל חניונים, יובטח מילוי בתי גידול בעומק 150 ס"מ ובנפח שלא יקטן מ-16 קו"ב לעץ.</p> <p>ברצועות נטיעות לעצי רחוב ישמר בית גידול אורכי ורציף לאורך הרצועה, למעט במקומות בהם חוצה רמפה/רכב כיבוי וכד' ובאישור מהנדסת העיר.</p> <p>8. תשמר רציפות תכנונית בין זיקת ההנאה לרחוב.</p> <p>9. בגגות פעילים יפותח שטח גינון מינימלי שלא יפחת מ-20% משטח הגג.</p> <p>10. גגות טכניים יפותחו באופן אקסטנסיבי למטרות של תועלת סביבתית כגון גג ירוק, הפקת אנרגיה וכו'.</p> <p>11. רדיוס מגן לקידוח מי שתיה: באזורי מגן לבאר המים הבניה תותר בהתאם לתקנות בריאות העם ואישור משרד הבריאות.</p>
ג	מסחר
	<p>1. השימוש למסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>2. לא יתאפשר מימוש בניה חלקית של זכויות הבניה בקומה המסחרית בלבד.</p>



4.1	תעסוקה
	<p>3. בקומת הקרקע לא יותרו שימושים אחרים מלבד מסחר ומבואות .</p> <p>4. חזית מסחרית תותר מכל צד של המבנה ובכל מקרה תחויב חזית מסחרית לרח' המרכבה.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל, אופניים, כלי רכב, גינון, פיתוח ותשתיות תת קרקעיות, ריהוט רחוב ותאורה.
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל, אופניים, כלי רכב לצרכי בטחון ותחזוקה, גינון, פיתוח, ריהוט רחוב, תאורה, תשתיות עירוניות.
4.3.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי
	הקמת פיתוח וגינון יעשה בתאום עם תאגיד המים מי שיקמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
										שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
(5) 0	(5) 5	(5) 0	(5) 5	(4) 4	(3) 13	(2) 48	(1) 52	29641	11796		5364	12481	2949	100	תעסוקה	תעסוקה	
(5) 0	(5) 5	(5) 0	(5) 5	(4) 4			(1) 52	1535			450	(6) 1085		100	מסחר	תעסוקה	
(9) 0	(8) 5	(7) 5	(5) 5	(4) 4	(3) 13	(2) 48	(1) 52	48688	20312		8580	19796	5860	101	תעסוקה	תעסוקה	
(11) 0	(8) 5	(10) 5	(5) 5	(4) 4			(1) 52	2363			642	(6) 1721		101	מסחר	תעסוקה	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח התוכנית..
- (2) לא כולל מבנים על הגג..
- (3) קומות קרקע + 12 קומות (לא כולל מבנים על הגג)..
- (4) ניתן להוסיף קומות מרתף עבור חניה בלבד בהתאם לתכנית ח/15/1.
- (5) קו בנין תת קרקעי יהיה 0.
- (6) השימוש למסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד..
- (7) קו בנין עילי וקו בנין תת קרקעי כמסומן בתשריט.
- (8) קו בנין עילי ותת קרקעי יהיה 5.
- (9) בגבול בין תאי שטח 100 ל 101 קו בנין עילי כמסומן בתשריט.
- (10) קו בנין יהיה כמסומן בתשריט.
- (11) קו בנין תת קרקעי יהיה 0, בגבול בין תא שטח 101 ו 100 קו הבנין העילי יהיה 5.



תכנון זמין
הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. בניה בשלבים - בבקשה להיתר בניה במימוש חלקי של זכויות הבניה ידרש פיתרון חניה למלוא זכויות הבניה בהתאם לסעיף 6.4.</p> <p>2. נטיעת עצים - היתר הבניה יכלול הוראות שתילת עצים בתחום המגרש ובמדרכה הגובלת. נטיעת עצים בוגרים על פי מפתח עץ בוגר לכל 60 מ"ר שטח פנוי במגרש. עץ בוגר לכל 10 מ"ר חזית לרחוב.</p>
6.2	סביבה ונוף
	<p>יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וסביבתיות באופן שיבטיח מניעת מטרדים וזיהומים.</p> <p>1. פסולת- א. מיקום ונפח כלי האצירה וכן תשתית אצירת האשפה יאושרו על ידי הגורם המוסמך בעיריית חולון. ב. חדר/ מתחמי האשפה יהיו בגודל מתאים ועם תשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשרו מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור. ג. חדרי האשפה ימוקמו בקומת המרתף העליון (מתחת לפני הקרקע).</p> <p>2. זיהום קרקע- תנאים להגשת היתר הריסה/חפירה/בניה יהיו כדלקמן: א. ביצוע דיגום גזי קרקע פאסיבי בהתאם לתכנית שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לממצאי הדיגום, תעודכן תוכנית הדיגום גזי קרקע אקטיבית ותכנית הדיגום בקרקע ותוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה. ב. ביצוע דיגום גזי קרקע אקטיבי ודיגום קרקע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. במידה והדיגומים יקבעו כי ישנן עדויות לזיהום בקרקע המחייבות טיפול בקרקע המזוהמת, ייקבע בהיתר הבניה כי תנאי לתחילת עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע. ג. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הבניה הריסה/חפירה ודיפון/בניה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע יעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה. ד. ייקבע תנאי בהיתר בניה כדלקמן: אישור הגורם המוסמך על סמך דו"ח פיקוח ביצוע שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר. ה. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו בהתקיים כל אחד מהסעיפים שלעיל.</p> <p>3. בויב וניקוז- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>4. איכות אוויר- 4.1 מניעת זיהום אוויר ואוורור חניונים תת"ק ממקור תחבורתי. א. פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p>



<p>6.2 סביבה ונוף</p>	<p>6.2</p>
<p>ב. תוכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תכלול הגשת תוכנית למערכת האזור של החניונים.</p> <p>5. בנייה ירוקה-</p> <p>תוכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לעמידה בתקן הבניה הירוקה 5281 וזאת בהתאם למדיניות הועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>6. עירוב שימושים-</p> <p>תוכנית העיצוב האדריכלי תציג פתרונות ואמצעים שינקטו לצמצום המטרדים הפוטנציאליים משימושי מסחר לשימושים האחרים לרבות טיפול בפסולת, הפרדת פסולת, טיפול בריחות, רעש פריקה וטעינה.</p> <p>7 אסבסט-</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה צירוף אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט -צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התוכנית.</p>	
<p>6.3 עתיקות</p>	<p>6.3</p>
<p>כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח 1978.</p> <p>היה והעתיקות שתגלנה ותצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p> <p>6.4 חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבניה ובכל מקרה תקן החניה למסחר לא יעלה על 1: 30 ותקן החניה לתעסוקה לא יעלה על 1: 120.</p> <p>2. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ויהיה מינמלי.</p> <p>3. כל החניות במגרשים תהיינה במרתפי חניה לרבות פריקה, טעינה ופינוי אשפה.</p> <p>4. תותר הצמדה של עד 5% מסך מקומות החניה.</p> <p>5. התוכנית כוללת רמפת כניסה לחניה לכל אחד מתאי השטח. בהקמת חניון מאוחד תתבטל הקמת הרמפה השניה.</p> <p>6. אופניים-</p> <p>6.1 בתכנון חנייה לאופניים בתת הקרקע, יש למקמה בקרבת המעליות.</p> <p>6.2 המעליות יאפשרו הובלת אופניים עם שני גלגלים על רצפת המעלית.</p>	
<p>6.5 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>תאי השטח המסומנים 200 ו-300 יופקעו לצורכי ציבור וירשמו ע"ש הרשות המקומית חולון בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965.</p>	
<p>6.6 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>כל החלקות המסומנות בתשריט המצב המוצע לאיחוד וחלוקה יאוחדו ויחולקו ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז'.</p>	





ניהול מי נגר	6.7
<p>1. יש להתיר קרקע פנויה מבינוי מעל ובתת הקרקע לחלחול מי נגר, בשטח שלא יפחת מ-15% מסך שטח התכנית. שטח המגרש הלא מבונה יתוכנן בשילוב של גינון וריצוף מחלחל, כולל שכבת בסיס קרקע מחלחלת מתחת לריצוף.</p> <p>2. נפח הנגר היממתי המנוהל בשטח תכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים.</p> <p>3. זרימות מי נגר יופרדו:</p> <p>מי גגות בלבד יופנו באופן ישיר להחדרה; יתרת מי הנגר יופנו לחילחול ולהחדרה, לאחר סינון מתאים.</p> <p>עודפים במקרים חריגים יוזרמו לרשות הציבורית. לא יהיה חיבור ישיר לרשת התיעול העירונית, ולא תהיה צנרת תיעול תת-קרקעית.</p> <p>4. תוכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תכיל נספח הנדסי מפורט לניהול נגר וניקוז. הנספח המפורט יתייחס לחלחול, איגום, השהיה והחדרת מי נגר וכן לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> -ספיקות תכן; -קביעת נפח איגום מינימלי נדרש; - קביעת רום הבינוי (0,0). תקופת החזרה למניעת הצפת מבנים וחניונים ולסיכון חיי אדם תהיה 1:100 שנים ומעלה; -מרחק אמצעי חלחול ממבנים בהתאם לחוות דעת יועץ קרקע, קונסטרוקטור ויועץ איטום; -עומק החדרה מתחת למרתפים; -חוות דעת יועץ איטום וחוות דעת קונסטרוקטור להשהיה מעל המרתפים; -הנחיות עקרוניות לתחזוקת המתקנים וניהולם. <p>5. קידוחי ההחדרה יותרו רק לאחר דיגום מי תהום ואישור רשות המים.</p> <p>6. דרישות כאמור אפשר שיעודכנו בהתאם למדיניות ניהול הנגר במרחב העירוני של מינהל התכנון ו/או דרישות מהנדס הועדה המקומית התקפות לעת הוצאת ההיתר.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>1. תנאי להגשת היתר בניה הגשת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי בקני"מ 1:250 ואישורו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>א. העמדת מבנים, קביעת מיקומו של השטח המבונה לצרכי ציבור, כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת הפרש גובה מירבי בין מפלס הכניסה לבין מפלס הרחוב, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות, חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל גובה קומת מסחר) ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי הרגל, התייחסות למצללות, חומרי גמר וכדומה, פתרון למרתפים כולל התייחסות לניהול מי נגר ואוורור.</p> <p>ב. תכנון פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, פיתוח זיקות ההנאה, פתרון החדרת והשהיית נגר עילי, רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.</p> <p>ג. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות. גובה הקומות הטכניות ייקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכניתה עיצוב האדריכלי.</p> <p>ד. תוכנית הסדרי תנועה וחנייה מפורטת הכוללת את מלוא החניה גם בבקשה להיתר בניה למימוש חלקי של זכויות הבניה.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.8
	<p>ה. התייחסות לנושא תשתיות בנושאי מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכו'.</p> <p>ו. המתקנים הטכניים ימוקמו על הגגות ויוסדרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלבו בו מבחינה ארכיטקטונית.</p> <p>ז. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה, זיהום קרקע, הצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, אקוסטיקה וכו'.</p> <p>ח. הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה.</p> <p>2. היתר בניה בתחום רדיוס מגן לקידוח מי שתיה ינתן בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובאישורו.</p> <p>3. אישור רשות המים להחדרת מי נגר עילי לתת הקרקע.</p> <p>4. אישור רשות תעופה אזרחית בהתאם לסעיף 6.12.</p> <p>5. אישור וביצוע של העתקת צינור הביוב העירוני.</p> <p>6. אישור פקיד היערות לכריתת עצים במגרש 101.</p>



תשתיות	6.9
	<p>1. כללי</p> <p>כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות לרבות: חשמל, תקשורת, ביוב, מים, גז ואחרות למעט סלולאר.</p> <p>ככל שלא ניתן להטמין מתקן תשתית בתת-הקרקע, עליו להשתלב עם שימושים אחרים, להיות במבנה סגור, לא להוות מטרד לסביבה ולא להטיל מגבלות על הסביבה.</p> <p>2. הנחיות להקמת קווי חשמל</p> <p>מיקום התוואים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך ומיקומי תחנות טרנספורמציה פנימיות, יתואמו עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>היתרי בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים.</p> <p>3. מתקני גז</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מסחר ותעסוקה בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p>



זיקת הנאה	6.10
	<p>1. זיקת הנאה מתחת לפני הקרקע-</p> <p>תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות בין תאי שטח 100 ו-101. במידה ותבוטל אחת הרמפות בהתאם לסעיף 6.4 (5) תבוטל זיקת הנאה של אותה הרמפה בהתאם.</p> <p>2. זיקת הנאה מעל פני הקרקע-</p> <p>תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר כלי רכב תחזוקה ובטחון והולכי רגל.</p> <p>בתאי שטח 100 ו-101 כמסומן בתשריט.</p> <p>3. זיקת הנאה לתשתיות עירוניות-</p> <p>תירשם זיקת הנאה לתשתיות עירוניות ומעבר כלי רכב לתחזוקה ובטחון, בתא שטח 101 למעבר מאסף ביוב עירוני, כמסומן בתשריט.</p> <p>4. השטחים המוגדרים כזיקת הנאה יהיו פנויים ונגישים לציבור בכל שעות היממה.</p> <p>5. זיקות הנאה כמפורט לעיל ירשמו בלשכת רישום המקרקעין.</p>

<p>6.11 מבנים קיימים</p>	<p>6.11</p>
<p>יותר המשך שימושים קיימים כדין וזאת עד הוצאת היתר בנייה לפי תוכנית זו.</p>	
<p>6.12 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית. 2. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיוצ"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבנייה המוגדרת בפרק ד' לתמ"א 2/4. 3. תנאי למתן היתר בנייה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>6.13 הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.13</p>
<p>הועדה רשאית לגבות הוצאות תכנון מבעלי הנכסים בהתאם לחוק.</p>	
<p>6.14 היטל השבחה</p>	<p>6.14</p>
<p>היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.</p>	
<p>6.15 הריסות ופינויים</p>	<p>6.15</p>
<p>המבנים המסומנים להריסה ייהרסו לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p>	
<p>6.16 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.16</p>
<p>א. הוראות מעבר 1 שימושים ומבנים קיימים שהותרו כדין יוכלו לפעול עד להגשת היתר בניה בהתאם לתוכנית זו. 2. הסרת הגדרות בהתאם לתוכנית זו תידחה עד להגשת היתרי בניה בשני המגרשים 100 ו-101. ב. שלב ההקמה: הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בשלב ההקמה יהיו בהתאם להנחיות נספח הסביבתי: תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהא הגשת דו"ח סביבתי למניעת מפגעים בשלב העבודות. הדו"ח יתייחס בין היתר להיבטים של מטרדי רעש, רעידות וזיהום אוויר, כתוצאה מהריסה והקמת מבנים חדשים. הדו"ח יוגש בתיאום ולאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. ג. פינוי פסולת בניין 1. היתר ההריסה יכלול הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. לא תותר גריסת פסולת בנין באתר, אלא באישור הרשות המקומית המוסמכת. הפסולת תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, תנאי להיתר יהיה הצגת התקשרות עם אתר פסולת מורשה. 2. הטיפול בעודפי עפר ייעשה בתיאום עם עיריית חולון. עודפי עפר יטופלו באמצעות שימוש חוזר בפיתוח המגרש, או יפזרו לאתר מורשה למחזור פסולת בניין. ד. באר מים: חלק מתא שטח 101 נמצא בקרבת באר מים פעילה (קידוח חולון 23). על תחום זה חלות מגבלות בניה. היתרי בניה בתחום רדיוס מגן ינתנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות ואישורו.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 505-0682450 שם התוכנית: ח/611א – הסדרת מגרשים רח' המרכבה

עורך התוכנית: חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ תאריך: 27.02.2019 חתימה: _____

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה - אחוזים				שטח החלקות (מ"ר)	מס' חלקות	יעוד
	צידני-שמאלי	צידני-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	3	3	10	(1) 2	1-4	-	50%	410%	41,100	(1)180%	-	60%	170%	10,024	5,6,10,13,16,19,7,8,9,14,15,24,25,31	תעשייה
5	5	5	10	(1) 2	5											

1. על הקמת המרתפים יכולו כל הוראות ח/1 תיקון 15 לרבות שימוש לאחסנה למסחר ותעסוקה בקומת המרתף העליונה בלבד, עד להיקף של 50%, וכן הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.

