

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ח-580

שם תוכנית: "היציאה צפונה"

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: חולון
סוג תוכנית: תכנית דרך

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="255 999 718 1332" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' ח-580 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 30/04/2007 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה תעודת אישור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה תעודת אישור יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

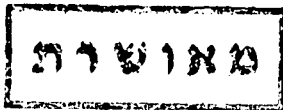
מחלף "חולון מזרח" בתכנון הנוכחי אינו מאפשר פנייה מכיוון העיר חולון אל נתיבי דרך מס' 4 לכיוון צפון. עיריית חולון בשיתוף עיריית ראשון לציון יזמה קידום שתי תכניות מפורטות שמטרתן לאשר דרכים חדשות אשר תאפשרנה פנייה מכיוון הערים חולון וראשלי"צ אל נתיבי דרך מס' 4 לכיוון צפון. בנוסף תאפשר לבאים מדרום בדרך 4 כניסה לראשלי"צ. שתי התכניות תשלמנה זו את זו לכדי פתרון תחבורתי שלם לטובת התושבים והערים, כפי שניתן לראות בתרשים הסביבה אשר בגיליון תשריט התכנית.

שטח התכנית בתחום המוניציפאלי חולון הינו כ 163 דונם. התכנית לא תכלול איחוד וחלוקה ולא תקבע זכויות בנייה. ניתן יהיה להוציא מכוחה של תכנית זו היתרי בנייה לדרכים.

התכנית תואמת את התוואי המתוכנן לדרך לפי תת"ל 19.

התכנית הגובלת המשלימה לתכנית זו נכללת בתחום המוניציפאלי של עיריית ראשון לציון (כ 167 דונם) תקודם על ידי עיריית ראשון לציון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

היציאה צפונה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

ח-580

מספר התוכנית

163.444 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

5

מספר מהדורה בשלב

10.07.2017

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

תוכנית 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 התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חולון

181591.8601 קואורדינטה X
656132.9855 קואורדינטה Y

השטח הפתוח התחום ממזרח לכביש 4 שגבולו כדלקמן:
ממערב: כביש 4
מדרום וממזרח: גבול מוניציפאלי בין חולון לראשלי"צ
מצפון: גבול ה"דיפו" של הרכבת הקלה (גשר שד' ירושלים)



1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית חולון

חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות נפה תל-אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חולון

לא רלוונטי שכונה
לא רלוונטי רחוב
לא רלוונטי מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6022	מוסדר	חלק מהגוש	57,58	45,53,56,60,75,78,80,81,86
6739	מוסדר	חלק מהגוש	18-19,24,26-29 32-49,142,144,146,148 150,151	15-17,22,23,25, 30-31,136,138,140,143,145, 147,149,152-155

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ח-490	4010, 4009, 4006, 4005, ד155, 186, 180, 178, 158

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
06/11/2003	5234	על הוראות תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו.	שינוי	ח-490
23/04/1958	596		שינוי	ח/1
07/05/1978	2434		שינוי	ח/3/1
26/06/2008	5824	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית יכריעו הוראות תכנית זו.	שינוי	ח/23/1
15/07/2003	5206		כפיפות	תמא/34
18/12/2006	5606		כפיפות	תמא/34/ב/3
16/08/2007	5704		כפיפות	תמא/34/ב/4
31/07/1986	3366		כפיפות	תמא/23
15/10/1998	4687		כפיפות	תמא/23/א
12/08/2010	6121		כפיפות	תמא/23/א/4
25/05/1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון	כפיפות	תמא/2/4
26/08/1976	2247		כפיפות	תמא/3
23/01/2000	4845		כפיפות	תמא/10/ג/4
15/04/2010	6077		כפיפות	תמ"מ 5
23/05/2017	7510		כפיפות	תת"ל 71/א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אליקים אדריכלים	10.07.2017	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
		אליקים אדריכלים	10.07.2017	1	לא רלוונטי	1: 1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	משרד התחבורה	דגש הנדסה	13.11.2016	1	לא רלוונטי	1: 500, 1: 2,500	מנחה	נספח תנועה
		ח.ג.מ. תכנון תשתיות בע"מ	9.11.2016	1	12	1: 100, 1: 1,250	מנחה	נספח ניקוז
		עוזרמן אדריכלי נוף – עיצוב ותכנון סביבתי	10.10.2016	4	22	1: 500, 1: 250, 1: 1250, ללא קנ"מ	מנחה	נספח נופי
	פקיד היערות	עוזרמן אדריכלי נוף – עיצוב ותכנון סביבתי	10.10.2016	1	13	1: 500	מחייב	נספח עצים בוגרים
		אינג' סורל רובין	01.05.2015	1	לא רלוונטי	1: 1000 / 100 1: 2500	מנחה	נספח חתכי אורך
		אינג' סורל רובין	01.05.2015	1	לא רלוונטי	1: 2500, 1: 200	מנחה	נספח חתכי רוחב

כל מסמכי התוכנית 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.

מאשר

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	עיריית חולון			הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חולון	501500755	ויצמן 58, חולון					

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עיריית חולון ואחרים		עיריית חולון	500266002	ויצמן 58, חולון				
	מנהל מקרקעי ישראל								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	צדיק אליקים	38373	אליקים אדריכלים		רח' נמל ת"א 40, ת"א	03-6206001	054-2343107	03-6206002	Tzadik@eliakim-arch.com
מודד	מודד	אברהם דיאמנט	365	דיאמנט ליברמן		רח' החומה 12 רשלי"צ	03-9417011	054-4298418	03-9417013	DDC_IL@yahoo.com
מהנדס תנועה	אינג'ניר	דני פוכס	6238	דגש הנדסה		רח' בן גוריון 2 רמת גן	03-7554444		03-7554433	dan@dgsh.co.il
אדריכל נוף	אדריכל נוף	מיכאל עוזרמן	38412	עוזרמן אדריכלי נוף - עיצוב ותכנון סביבתי		רח' הירקון 165, ת"א	03-5241371		03-5290253	oysterman@bezeqint.net
יועץ ניקוז	מהנדס אזרחי	דב בוגייסקי	36312	ח.ג.מ תכנון תשתיות בע"מ (1998)		רח' היוזמה 2, סירת הכרמל	04-8509595	050-2202386	04-8509596	dubi@telem.co.il
מתכנן כבישים	מהנדס	סורל רובין	6969	סורל רובין הנדסה אזרחית בע"מ		רח' וייצמן חיים 49, חולון	03-5018840	050-5244040	03-5018841	sorel@srubin.co.il

מאגיד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת נגישות תחברתית בין דרך מספר 4 לחולון דרך גשר חולון מזרח – יציאה מחולון צפונה ושינויי תוואי הכניסה מכיוון דרום לחולון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי לדרך.
 ב. שינוי יעוד מדרך לשטח חקלאי.
 ג. התוויית הדרכים וחיבורן לדרך מספר 4.
 ד. קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית ופיתוח.

ס"ז ק"ס

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – כ-163.444 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לא רלוונטי			לא רלוונטי	לא רלוונטי	מ"ר	מגורים
לא רלוונטי			לא רלוונטי	לא רלוונטי	מס' יח"ד	
לא רלוונטי			לא רלוונטי	לא רלוונטי	מ"ר	דיוור מיוחד
לא רלוונטי			לא רלוונטי	לא רלוונטי	מס' יח"ד	
לא רלוונטי			לא רלוונטי	לא רלוונטי	מ"ר	מסחר
לא רלוונטי			לא רלוונטי	לא רלוונטי	מ"ר	תעסוקה
לא רלוונטי			לא רלוונטי	לא רלוונטי	מ"ר	מבני ציבור
לא רלוונטי			לא רלוונטי	לא רלוונטי	חדרים	תיירות /
לא רלוונטי			לא רלוונטי	לא רלוונטי	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
כפיפות למגבלות בניה רדיוסי מגן לקידוחי התחדרה	כפיפות להנחיות מיוחדות	כפיפות לאתר עתיקות	כפיפות לעצים לשימור	מגבלות בניה רעש וגובה – תמ"א/2/4		
101		101,102		101,102	101,102	דרך קיימת/מאושרת
		203		203	203	דרך חדשה/מוצעת
401	401	401	401	401	401	קרקע חקלאית
		301,302		301,302	301,302	דרך ו/או טיפול נופי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
47.01	76,842	דרך קיימת/מאושרת		45.38	74,159	שטחים חקלאיים
31.90	52,141	קרקע חקלאית		51.88	84,804	דרכים
14.06	22,978	דרך מוצעת		2.74	4,481	אזור שיעודו טרם נקבע
7.03	11,483	דרך ו/או טיפול נופי				
100	163,444			100	163,444	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
א.	חקלאות, גננות, משתלות, חממות וכד'.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים, מתקני דרך ותשתיות ציבוריות.
4.2.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים ומימדיהן יהיה כמסומן בתשריט. בתחום זה יותרו מיסעות, מדרכות, איי תנועה, מפרצים לתחנות אוטובוס, נטיעות, מתקני דרך ותשתיות ציבוריות.

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים, איי תנועה, מפרצים לתחנות אוטובוס, נטיעות, מתקני דרך ותשתיות ציבוריות.
4.3.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים ומימדיהן יהיה כמסומן בתשריט.
ב.	רוחב המדרכות להולכי רגל לא יפחת מ-3 מ', רוחב שביל אופניים לא יפחת מ-2.5 מ'.

4.4	דרך ו/או טיפול נופי
4.4.1	שימושים
א.	טיפול ופיתוח נופי, מדרכות הולכי רגל, שבילי אופניים, נטיעות, מתקני דרך ותשתיות ציבוריות.
4.4.2	הוראות
א.	בהתאם לתכנון המפורט בתחום זה ישולב טיפול נופי באמצעות מדרון בשיפוע 1:2 במקצה זכות הדרך ועד לקו הדיקור או מדרון בשיפוע 1:2 בשילוב קירות תמך. חיפוי המדרונות ייעשה באמצעות שתילת שתילים.
א.	רוחב המדרכות להולכי רגל לא יפחת מ-3 מ', רוחב שביל אופניים לא יפחת מ-2.5 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
שטח חקלאי		ל.ר.	(1)	(1)	(1)	(1)	ל.ר.	ל.ר.	(2)	(2)	(2)	(2)

(1) בהתאם לתכנית מאושרת.

(2) בהתאם למפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1. דרכים**

- 6.1.1. דרכים קיימות המיועדות לביטול:
 (א) לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חילופית מתאימה, בתאום עם מהנדס הועדה המקומית, ואישור רשות התמרור/ משרד התחבורה.
 (ב) המיסעות המתבטלות תפורקנה ופסולת הבניין שתיווצר מפירוק המיסעות תמוחזר ותשמש כחומר גלם לצורך בניית המיסעות החדשות. חומר גלם טפל שאיננו ראוי לשימוש חוזר יפונה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 6.1.2. ככל שידרשו התאמות של הרמפות שיבוצעו מתוקף תכנית זו כתוצאה מתכנון מפורט של המחלף בתת"ל 19, תתבצע ההתאמה בשיתוף עיריית חולון וחברת נתיבי ישראל.
- 6.1.3. תנאי לביצוע קטע הדרך המזרחי של המשך "שדרות ירושלים", יהיה קבלת חו"ד נת"ע. התחלת הביצוע של קטע דרך זה, מותנית בהתאמת התוואי הסופי של קטע הדרך, במלואו, לתכנון המפורט של נת"ע לאזור ה"דיפוז" והכניסות אליו.
- 6.1.4. דרכים חקלאיות יותוו לפי המסומן בנספח התנועה.
 מעברים לשטחים החקלאיים יתאפשרו במעברים התת קרקעיים הקיימים ממערב למזרח ומצפון לדרום כמסומן בתשריט. כמו כן, ישמרו דרכי גישה למתקני מקורות הקיימים בשטח התכנית. ניתן יהיה לשנות את מיקום המעברים החקלאיים כל עוד תשמר נגישות לרכב גבוה הן בציר צפון-דרום לטובת ה"דיפוז" והן בציר מזרח-מערב. שינוי זה לא יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- 6.1.5. סימוני הגשרים והמעברים התת"ק הינם מנחים בלבד. מיקומם המדויק ומידותיהם הסופיות ייקבעו בשלב התכנון המפורט ובכפוף לתכנון הרחבת הגשר בתכנית קו הרכבת הקלה, תאום נושא הדיפוז, תכנית הניקוז והתכנון המפורט של התכנית המשלימה בתחום השטח המוניציפאלי של ראשון לציון.
- 6.1.7. המיסעה המרכזית בגשר מעל כביש 4 מיועדת לקו הרכבת הקלה. במידה ומיסעה זו תבנה בטרם יתחיל לפעול קו הרק"ל ניתן יהיה להסדיר מעבר לשביל אופניים זמני עד להפעלת קו הרק"ל.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על פי כל דין וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.3. חשמל

בתחום רצועת המעבר לקווי חשמל ראשיים יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית (חלקית) תמא/10/ג/4.

6.4. מים

- 6.4.1. בתחום רצועת העבודה לקווי המים המסומנים בתשריט, ניתן יהיה להניח קווי מים בקוטר שלא יעלה על 100" על מתקניהם הנלווים.
- 6.4.2. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לקווי המים מכח תכנית זו. כל העבודות בתחום רצועת קווי המים ובכללם סלילת דרכים, חפירת תעלות, כל בניה ונטיעת עצים תהיה בתיאום ובאישור חברת מקורות.
- 6.4.3. לא תותר כל בניה או נטיעה של עצים מעמיקי שורש במרחק של 10 מ' מכל צד של תשתיות המים.
- 6.4.4. כל עבודות הפיתוח הנופי ברצועה זו יהיו בתיאום ובאישור חברת מקורות.
- 6.4.5. תאום התשתיות והעתקת קווי מים ככל שיבוצעו במסגרת תכנית זו והתכנית המשלימה בתחום ראשלי"צ, יהיו בתאום עם הוות"ל בהתאם לתת"ל 19 וחברת נתיבי ישראל.
- 6.4.6. בתחום התכנית קיים רדיוס מגן לקידוח החדרה של חברת מקורות הנמצא מחוץ לגבול התכנית. בתחום מגבלת הבניה של קידוח החדרה לא תותר הקמת מערכות מזהמות.

6.5. גובה מבנים ובטיחות טיסה

- 6.5.1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
- 6.5.2. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק – התכנית ממוקמת בתחום הגבלות בניה הנובעות מהמגנלי"ה, על פי הוראות תמ"א 2/4- הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מתקנים טכניים, חדרי מעליות/שרות, מעקות בטיחות, אנטנות, עמודי תאורה, עגרונים לבניה וכו', הינו על פי הוראות תמ"א 2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.
- 6.5.3. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים: התוכנית ממוקמת בתחום רעש מטוסים – מר"מ 2, על פי הוראות

תמ"א 2/4 – תותר הקמת והפעלת תכליות התואמות את המותר בהוראות והגבלות הבניה ושימושי הקרקע בגין רעש מטוסים על פי הוראות תמ"א 2/4 בלבד.
6.5.4 בעת תכנון מפורט יתואמו עמודי תאורה, קווי חשמל ומתקני עזר שונים עם רשות התעופה.

6.6 הוראות התוכנית

הוראות תוכנית זו יחולו על תחום הקו הכחול בלבד

6.7 בדיקות ארכיאולוגיות

- 6.7.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978
- 6.7.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה) יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.7.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.7.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.7.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.8 תשתיות

- 6.8.1 תאום תשתיות:
בכל הקשור במעבר תשתיות בתחום התכנית לרבות מים, גז, חשמל, ביוב דלק ותקשורת יש לתאם תכנון וביצוע מול הרשויות המוסמכות ובעלי התשתיות.
- 6.8.2 קו צינור דלק:
א. כל העבודות בתחום רצועת קווי הדלק יהיו בתאום עם חברת קו מוצרי דלק בע"מ ובאישורה, כולל סלילת כבישים, דרכים, חפירת תעלות ונטיעת עצים. יש להרחיק מבנים 5 מ' לפחות מכל צד של צינור הדלק.
ב. מיקום מדויק של קו הדלק ותחום הרצועה יקבע בשלב התכנון המפורט.
- 6.8.3 בתחום קווי תשתיות, עיליים וטמונים, המסומנים בתשריט – יש לתאם את הפיתוח הנופי מול בעלי התשתיות.
- 6.8.4 תאום התשתיות במסגרת תכנית זו והתכנית המשלימה בתחום ראשלי"צ, יתבצע בתאום לתת"ל 19 ובשיתוף חברת נתבי ישראל.
- 6.8.5 מכח תכנית זו ניתן יהיה להוציא היתר להקמת קווי תשתית ומתקני תשתית לאחר אישור רשות רישוי לנושא השילוב הנופי ובלבד שלא ייפגעו בשימוש הראשי.

6.9 ניהול מי נגר

- 6.9.1 התכנית נמצאת בתחום רגישות א' להחדרת מי תהום עפ"י תמ"א 4/ב/34, כמו כן בתחום התכנית עובר עורק משני המוגדר בתמ"א 3/ב/34, ועומד בדרישות תכניות אלו. יש להותיר לפחות 15% מתוך השטח הכולל של התכנית כ"שטחים חדירי מים", שטחים אלו אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר שיאפשר חלחול מי נגר עילי לתת הקרקע.
- 6.9.2 השטחים הפתוחים יתוכננו כך שיאפשרו חלחול טבעי של מי נגר עילי לתת הקרקע.
- 6.9.3 תעלות ומעברי מים יתוכננו על פי נספח הניקוז.
- 6.9.4 בתכנון הדרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10 שמירה על עצים בוגרים

הוראות בנוגע לעצים המסומנים בתשריט נספח עצים

נספח עצים בוגרים לתוכנית:

- א. לתכנית זו מצורפים שני גיליונות של נספח עצים (תשריט) וכן חוברת "נספח עצים בוגרים" הכוללת הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.

הוראות בנוגע לעצים המסומנים בעצים לשימור:

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, וסיווגו וגורלו יקבעו סופית בשלב הכנת תכנון מפורט, בהתאם לשיקול דעתו של פקיד היערות ובהתאם לאילוצי התכנון המפורט ולתחום העבודה המדויק שייקבע.
- ב. סביב כל עץ לשימור יסומן בתשריט עצים "קו בניין מעץ לשימור". שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור ונמצא מחוץ לקווי הדיקור, לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-20% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. (מודגש כי סיווג העצים בתחום העבודה יסווגו סופית רק בשלב תכנון מפורט).

הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

- בנספח העצים אין בשלב זה עצים להעתקה, במידה ויהיה שינוי בסיווג מספר עצים מכריתה להעתקה, יש לפעול בהתאם להנחיות הבאות:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1,250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
 - ב. בנספח העצים לשימור ובתכנית גינון מצוינים המקומות בהם יישתלו עצים המוגדרים להעתקה, בהתאם לסעיף א'.
 - ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. כמו"כ, יוזם הבקשה יעביר כתב התחייבות לערך חלופי לעצים להעתקה וזאת ע"מ לאפשר אופציה למימוש ההתחייבות במידת הצורך.

הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר – דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאות/בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת וכן יעביר כתב התחייבות לערך חלופי לעצים לכריתה וזאת ע"מ לאפשר אופציה למימוש ההתחייבות במידת הצורך.

6.10.5. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים:

ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספיציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט יופיעו בנספח עצים בוגרים לעת הגשת בקשה מעודכנת בשלב התכנון המפורט.

6.11. פיתוח נופי ועיצוב אדריכלי

- 6.11.1 הפיתוח הנופי יבוצע בהתאם להוראות הנספח הנופי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו ובהתאם למסמכי התכנון המפורט לפני ביצוע.
- 6.11.2 התכנון הנופי יתחשב במאפיינים הנופיים הטבעיים של תתי האזורים בתחום התכנית.
- 6.11.3 בתחום קווי תשתיות, עיליים וטמונים, המסומנים בתשריט – יש לתאם את הפיתוח הנופי מול בעלי התשתיות.
- 6.11.4 בתחום רצועת העבודה לקווי מים המסומנים בתשריט לא תותר כל בניה או נטיעה של עצים מעמיקי שורש במרחק של 10 מטר מכל צד של תשתית המים.
- 6.11.5 כל עבודות הפיתוח הנופי ברצועה זו יהיו בתיאום ובאישור חברת מקורות.
- 6.11.6 יש לשמור על רצף הפרוזדור האקולוגי בשטחים הפתוחים.
- 6.11.7 הנספח הנופי לתכנית זו הינו מסמך מנחה. לעת מתן היתר בניה תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ותכנון נופי מפורטת אשר תכלול פרוט לנושאים הבאים: שימור ערכי טבע, טיפול נופי במדרונות הכבישים וטיפול אדריכלי בקירות התמך, נטיעות גנניות, טיפול נופי ונטיעות לאורך המדרכות ושבילי האופניים, מעברים אקולוגיים, טיפול ושימור בקרקע חולית, מעברים תת קרקעיים ודרכי שרות.
- 6.11.8 תכנית העיצוב האדריכלי והתכנון הנופי כאמור לעיל תועבר ליחידה הסביבתית בעיריית חולון לקבלת חו"ד ותאושר ע"י הוועדה המקומית, חולון.

6.12. הוראות פיתוח

- 6.12.1 לפני תחילת ביצוע עבודות עפר, יסומנו בבירור בשטח, ציר בדרך, וכן קווי הדיקור של עבודות העפר על פי התכנון המאושר. לא תותרנה חריגות מקווי הדיקור המסומנים בשטח אלא כדי למנוע מפגעים בטיחותיים, מפגעים נופיים ועבודות ניקוז.
- 6.12.2 ניתן יהיה לבצע מחוץ לתחום הדרך את העבודות הבאות, בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין:
- (א) עבודות העפר הנדרשות לצורך מיתון שיפועים, ניקוז וטיפול נופי, לפי שיקול הדעת של מגיש התכנית, על מנת לאפשר את המשך העיבוד החקלאי של הקרקע.
- (ב) סלילת דרכים חקלאיות ופיתוח השטח הנדרש לכך.
- (ג) הכשרת דרכים זמניות למעבר תנועה בעת סלילת הדרך, ובתנאי שהשטח יוחזר לקדמותו לאחר סיום הסלילה.
- (ד) שטחים להתארגנות זמנית של הקבלן המבצע את הדרך, וערום זמני של עודפי עפר בכפוף לאישור מיוחד של הוועדה המקומית.
- 6.12.3 בלא לגרוע מהאמור לעיל, חריגות מקווי הדיקור (אם יהיו כאלה), תטופלנה ותשוקמנה בהתאם להנחיות הנספח הנופי.

6.13. הריסות ופינויים

- 6.13.1 פרוק הדרך המסומנת לביטול תעשה בהתאם להנחיות לשימוש חוזר בחומרי הגלם המופיעים בנספח הנופי, כל זאת על מנת שיהיה ניתן להשתמש במרבית חומר הגלם לבניית הדרכים החדשות. במידה ויהיה צורך בגריסת הפסולת שתיווצר מפירוק המיסעות, לצורך שימוש חוזר, ניתן יהיה לבצע גריסה באתר בתנאי כי הגריסה תבוצע עפ"י החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.
- 6.13.2 פני השטח בתחום רצועת הדרך שבוטלה יוחזרו למצב הטופוגרפי וקרקעי שהיה בטרם בנייתה, נקיים מכל פסולת כל שהיא ומוכנים לביצוע עבודות לפיתוח נופי המצויינים בנספח הנופי.
- 6.13.3 דרכים זמניות ואתרי התארגנות, יפורקו, יטושטשו וישוקמו בהתאם לתכנית הפיתוח הנופית.
- 6.13.4 שיקום הנוף שנפגע בעת הסלילה יבוצע לאחר סיום כל עבודות התשתית.
- 6.13.5 עודפי הקרקע ופסולת הבניין יטופלו כמשאב ויעשה בהם שימוש חוזר ככל שניתן.
- 6.13.6 פסולת בניין ועודפי חפירה שיווצרו כתוצאה מסלילת הכביש ואשר לא נעשה בהם שימוש חוזר לצורך סלילתו יפנו לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

6.14 חומרי חפירה ומילוי

6.14.1 התכנית הכוללת צפויה לכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 מ"ק. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי, הפתרונות לשימוש חוזר ו/או טיפול בהם, שלבי ביצוע, פרוט עבודות העפר והצעת דרכים לשינוע העודפים וכיו"ד. כמו כן יש לפרט במסמך נלווה את ההשלכות הנופיות, סביבתיות, תחבורתיות של הפתרונות המוצעים, לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.

6.15 תנאי למתן היתרי בניה

6.15.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור התכנון התחבורתי על כל מרכיביו, ע"י חברת נתיבי ישראל כמפורט בסעיף 6.1.2.

6.15.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לניהול חומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. מסמך זה יהיה משותף הן לתכנית ח/580 והן לתכנית רצ/5/52/50/1 ויוגש לאישורן של שתי רשויות הרישוי הרלוונטיות.

6.15.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות מיוחדות עפ"י הנחיות רשות המים : בתקופת ביצוע העבודות יש למצוא פתרון לסילוק שפכים באמצעות שקוביות, יש לדאוג להפניית תשטיפים מזוהמים לטיפול ולסילוק משטחים מיועדים לעבודות תחזוקה ו/או תדלוק של כלים ורכבים.

6.15.5 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ותכנון נופי כמפורט בסעיף 6.11 לעיל.

6.15.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור רשות הניקוז לפתרונות הניקוז בהתאם לנספח הניקוז.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

התוכנית תבוצע כיחידה אחת יחד עם תוכנית רצ/5/52/50/1 (התוכנית המותנית שבמחוז מרכז), ושלבי המימוש בפועל יתואמו כמקשה אחת ויואשרו ע"י הרשויות כמקובל.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

בתוך 10 שנים

8. חתימות

:שם		:חתימה		:תאריך		מגיש התוכנית
:תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חולון						
:שם		:חתימה		:תאריך		עורך התוכנית
:צדיק אליקים :תאגיד: אליקים אדריכלים בע"מ						
:שם		:חתימה		:תאריך		יזם בפועל
:תאגיד: ח.פ.						
:שם		:חתימה		:תאריך		בעל עניין בקרע
:תאגיד: עיריית חולון						

אליקים אדריכלים בע"מ

מ.ז.ז

רשיון: 38373