

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0180836

מיאושרת

רח' מרכבה 51 חולון ח/ 7/152

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי חולון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 505-0180836
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11.1.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

7. ?

ועדה המיטנה לתכנון ולבניה-חולון.
 שם התכנית 505-0180836 ח/ 7/152
 המלצה למתן תוקף לאחר דיון בהתנגדויות
 תאריך ישיבה מס' המלצה
 " " " "
 " " " "
 אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך ישיבה מס' המלצה
 " " " "
 יו"ר הועדה
 מזכיר הועדה
 תאריך: 14-2-16

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד מאזור תעסוקה מיוחד עם חזית מסחרית לאזור מסחר ותעסוקה ושטח פרטי פתוח. שטח המתחם כולו כ- 7.3 דונם, גובל מצד מערב ברח' המרכבה ומצד מזרח בכביש 4 (במרחק של 135 מ' מתחום המגרש למרכז ציר הכביש).

המגרש כלול בתכנית ח/ 152 / 3 אשר הגדירה את ייעודו כאזור עסוקה מיוחד ומסחר. התכנית המוצעת מוסיפה שטחי בנייה לניצול יעיל ומיטבי של המגרש לאור מיקומו, ותואמת את המדיניות העירונית לעיבוי רח' המרכבה ליצירת דופן אורבנית לכביש מס' 4.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית רח' מרכבה 51 חולון ח/ 152 / 7

מספר התכנית 505-0180836

1.2 שטח התכנית 7,396 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

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 לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חולון
 קואורדינאטה X 181825
 קואורדינאטה Y 656750
- 1.5.2 תיאור מקום המגרש (חלקה 15) נמצא בין רח' המרכבה בצפון-מערב, דרך משולבת מדרום מערב, וחלקה 16 (מגרש בייעוד מתקן תברואה) מצפון-מזרח ודרום-מזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות

נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	המרכבה	51	
שכונה	אזור תעשייה חולון		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6801	מוסדר	חלק		15

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ח/152/3	184

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/10/ג/4	כפיפות		4845	2346	23/01/2000
תמא/10/ד/10	כפיפות		6189	2086	17/01/2011
תמא/18/4	כפיפות		5568	4684	23/08/2006
תמא/3/25	כפיפות		4392	2339	17/03/1996
תמא/34	כפיפות		5206	3450	15/07/2003
תמא/34/ב/4	כפיפות		5704	3916	16/08/2007
תמא/4/2	כפיפות		4525	3620	25/05/1997
תממ/5	כפיפות		6077	2592	15/04/2010
ח/1	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות של התכנית הנ"ל. אם יהיה ניגוד בין ההוראות להוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.	596		23/04/1958
ח/1/15	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות של התכנית הנ"ל. אם יהיה ניגוד בין ההוראות להוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.	4644	3571	17/05/1998
ח/1/23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/23 ממשיכות לחול.	5824	3637	26/06/2008
ח/1/4/א	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות של התכנית הנ"ל. אם יהיה ניגוד בין ההוראות להוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.	3330		08/05/1986
ח/152/1	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות של התכנית הנ"ל. אם יהיה ניגוד בין ההוראות להוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.	2383		10/11/1977



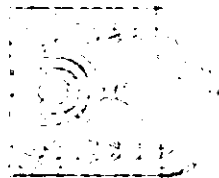
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2012	5843	6460	על תכנית זו תחולנה הוראות של התכנית הנייל. אם יהיה ניגוד בין ההוראות להוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.	שינוי	ח/ 152 / 3
08/01/1987		3415	על תכנית זו תחולנה הוראות של התכנית הנייל. אם יהיה ניגוד בין ההוראות להוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.	שינוי	ח/ 357



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא	סקר קרקע	16/07/2015	מוקי שפר	23/06/2013	22		רקע	איכות הסביבה
כן	טבלת זכויות מאושרות-חותום	26/06/2014	משה צור	26/06/2014	1		מחייב	טבלת שטחים
לא	להפקדה	24/04/2014	צבי פרליס	07/04/2014	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת עצים	08/07/2015	משה צור	25/06/2015	1	1:500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי מנחה	08/07/2015	אבירם אגאי	25/06/2015	1	1:500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח תנועה	03/06/2015	משה צור	03/06/2015	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 המסמכים המהיבבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המהיבבים יגברו המסמכים המחייבים.



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

מגיש התכנית 1.8.1

מספר	שם	סוג	מקצוע/ תואר
03-6377700	אלהו פריבש	פרטי	אלהו פריבש

זים 1.8.2

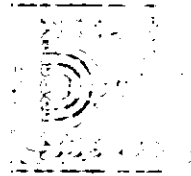
שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס
אלהו פריבש	חברת פריבש בע"מ	חברת פריבש בע"מ	חברת פריבש בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	30	03-6377777	03-6377700

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס
אלהו פריבש	מנהל מקרקעי ישראל	חברת פריבש בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בנין	125	03-9533333	03-7632010
אלהו פריבש	בע"מ	חברת פריבש בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	30	03-6377777	03-6377700

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע / תואר
office@mz-a.com	03-5450505	03-5450500	36	נמל תל אביב	תל אביב - יפו	משה צור	21141	משה צור	עורך ראשי	אדריכל
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433	03-7554444	2	דרך בן גוריון	רמת גן	דגש הנדסה - תכנון תנועה	36538	יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	מהנדס
ram@ram.org.il	03-9612673	03-9613720	10	הכשרת הישוב	ראשון לציון	ודרכים בע"מ	723	רמי בן חיים	מוודד	מוודד
	08-9462033	08-9461516	7	אחד העם	רחובות	אומדה שמאות		צבי פרליס	סוקר עצים	שמאי חקלאי
muki@shl.co.il	02-6427103	02-6427729	34	הנטקה	ירושלים	מקרקעין וחקלאות		יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	ד"ר



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.

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	התכנית המאושרת ח/ 152 / 3 "אזור תעסוקה מיוחד (אזור עסקים 3)"

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

תוספת זכויות לניצול מרבי של המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור תעסוקה מיוחד ליעוד מסחר ותעסוקה ושפ"פ.
2. תוספת שטחים עיקריים בהיקף של 21,840 מ"ר, ושטחי שרות מעל הקרקע בהיקף של 8,736 מ"ר כך שסך שטחים עיקריים יהיו עד 33,345 מ"ר ושטחי שרות מעל הקרקע יהיו עד 13,338 מ"ר.
3. שינוי הוראות בינוי: תוספת מספר הקומות מ- 20 קומות לעד 24 קומות בשני הבניינים.
4. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
5. הסדרת תנועה וחניית כלי רכב.
6. הקצאת שטחים לטובת הציבור: 800 מ"ר שטח עיקרי (בהיקף של קומה טיפוסית) אשר ימוקמו בקומה הראשונה מעל החזית המסחרית.
7. הקצאת שטחים עיקריים לטובת מסחר בהיקף של עד 2000 מ"ר.

תאושרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

7,396

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	120		+120		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
שימוש נלווה (הערכה בלבד) 5,000 מ"ר הינו השטח המקסימלי למלונאות מתוך 32,545 מ"ר שטחים עיקריים שמותרים לתעסוקה ומסחר.	1,250		+1,250		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	2,050		+2,050		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	3,250		+3,250		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	26,795		+15,290	11,505	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	101A
שטח פרטי פתוח	101B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	101A
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	101A
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	101A
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	101A
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	101B
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	101A
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	101B
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	101A
להריסה	מסחר ותעסוקה	101A
להריסה	שטח פרטי פתוח	101B
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ותעסוקה	101A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	101B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	7,396	אזור תעסוקה מיוחד
100	7,396	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
85.67	6,369.28	מסחר ותעסוקה
14.33	1,065.8	שטח פרטי פתוח
100	7,435.08	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מעל למפלס הכניסה הקובעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים. 2. מסחר. 3. מרפאות. 4. מלונאות. 5. אולמות תצוגה. 6. מועדוני בריאות, כושר וספורט. 7. מסעדות ובתי אוכל. 8. שטחים טכניים ומחסנים. 9. כל השימושים המותרים בתכנית ח/152\3 כגון: יצור מוצרים וסחורות, אחסנה, תעשיה עתירת ידע, שירותים אישיים, אולפנים, מסחר סיטונאי וקמעונאי בתי אוכל, אולמות עינוג, כינוסים, פאבים ומועדונים, מבנים בעלי אופי ציבורי, רווחה, וספורט. 10. שטחים לשימושים ציבוריים: רווחה, קהילה, משרדים עירוניים וכד'. <p>ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניה. 2. פריקה וטעינה. 3. שרותי רכב. 4. שטחים טכניים ומחסנים. 5. שרותים נלווים למסחר ומשרדים: חדרי כושר וספורט, מועדוני בריאות, ברכת שחיה על מתקניה, מועדון עובדים, מלתחות, חדר אוכל, מחסנים (בתנאי שירשמו כרכוש משותף לכלל הבעלים) וכד'. <p>ג. כל השימושים יהיו בהתאם לשימושים המותרים בהוראות תמא/2/4 וכמפורט בסעיף 6.6 להלן. לא תותר הקמת שימושי קרקע מקבוצה א' - שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש.</p>
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תיקבע זיקת הנאה מגוננת ברוחב 6 מ' לטובת הציבור, למעבר הולכי רגל ואופניים במרחב שבין קו הבניין הקדמי הפונה לרחוב המרכבה ועד לגבול המגרש, כפי שמופיע בתשריט. מיקומה ורוחבה של זיקת ההנאה יהיו מחייבים. זיקת ההנאה תירשם בלשכת רישום המקרקעין. 2. פינוי אשפה וחצרות משק לבניינים ימוקמו במרתף תת-קרקעי.
ב	מרתפים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. קו בניין למרתפים: עד גבולות המגרש. 2. השטחים המוקצים לשימושים הנלווים בתת הקרקע יוקצו מסך השטחים העיקריים.
ג	מסחר
	<p>שטחי המסחר יהיו עד 2,000 מ"ר מסך השטחים העיקריים לתעסוקה.</p> <p>שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע ובקומה מעל של המבנים ויהוו חזית מסחרית.</p>

4.1 מסחר ותעסוקה

שטחי המסחר במבנה ירוכזו כחטיבה אחת ויהיו בקומות רציפות ככל הניתן. מיקום חזיתות מסחריות ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

ד גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על המגרש חלה תמ"א 2/4 תכנית המתאר הארצית לנתב"ג, על הגבלות הבניה, כפי שנקבעו בהוראותיה, לגבהים ורעשים.
2. גובה הבניה (כולל כל המתקנים על הגגות) ומספר הקומות יהיה בכפוף להנחיות מנהל התעופה האזרחי ומשרד הביטחון, שיוטמעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי שתאושר (לפי סעיף 6.2).

ה הוראות בינוי

1. יותרו שני בניינים בני 24 קומות: 21 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע גבוהה + 2 קומות טכניות.
2. גובה קומת המרתף העליונה, באזורי הפריקה והטעינה, לא יעלה על 6 מ' נטו.
3. מעל תקרת המרתף העליון בשטח שאינו מבונה יהיה מילוי בעומק מקומי ומינימלי של 1.5 מ' באזורי נטיעת עצים, על מנת לאפשר את הפיתוח והנטיעות שעל פי תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי שתאושר (לפי סעיף 6.2).
4. גובה קומת קרקע לא יעלה על 7 מ', באישור מהנדס העיר; גובה קומות טכניות על הגג לא יעלה על 8 מטר.
5. תכסית הבינוי לא תעלה על 50% משטח המגרש מעל לפני הקרקע, ו- 85% מתחת לפני הקרקע.

ו פרוגרמה לשטחי ציבור

יוקצו 800 מ"ר שטחים עיקריים לשטחי ציבור מרוכזים במבנה אחד (בהיקף של קומה טיפוסית) אשר ימוקמו בקומה ראשונה מעל הקומה המסחרית.

4.2 שטח פרטי פתוח

4.2.1 שימושים

- א. מעל פני הקרקע:
 1. מעבר הולכי רגל.
 2. פיתוח השטח, קירות תמך, נטיעות, ריהוט רחוב, מתקני גן ומשחק, סככות צל, פרגולות וכד'.
 3. יותר למקם ריהוט כגון שולחנות וכיסאות בלבד.
 - ב. מתחת לפני הקרקע:
 1. בהתאם לשימושים המותרים ביעוד מסחר ותעסוקה.

4.2.2 הוראות

א הנחיות מיוחדות

1. לא יוקמו מבנים על קרקעיים.
2. תיקבע זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי בשטח השפ"פ בלשכת רישום המקרקעין.
3. לא יוקמו גדרות בתחום השפ"פ.
4. בסמכות מהנדס העיר ניתן לשנות את הגאומטריה של השפ"פ בתנאי ששטחו לא יפחת מהמפורט בתכנית זו. (לפי סעיף 6.2).
5. השפ"פ ייקבע לפי הסעיפים: 14.1.1, 12.4, 12.4, בהוראות התכנית ח/ 152 / 3. כמו כן, הוראות בנושא השפ"פ יותאמו להנחיות התכנית ח/ 152 / 3, וכן, למסמך המדיניות.
6. לא תתאפשר חנייה ו/או מעבר כלי רכב, למעט רכב חירום, בתחום השפ"פ בקומת הקרקע.

שטח פרטי פתוח

4.2

בלבד.

7. טופס אכלוס יינתן עם השלמת הפיתוח בתחום השפ"פ.

8. לא יתאפשר סילוק אויר מן המרתפים לשפ"פ ולרחוב.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	אזורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות	גובה מבוה-מעל הבנייה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
6	10	6	6	6	24	(1) 50	(1) 450	(1) 84474	(1) 7396	101A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
								(1) 37791	(1) 7396	101A	מסחר	מסחר
								(2) 13338	(1) 7396	101A	מסחר	מסחר ותעסוקה
								(2) 800	(2) 7396	101A	מבנים ומסודות	מסחר ותעסוקה
								(2) 5000	(1) 7396	101A	ציבור	מסחר ותעסוקה (אכסון מלונאי)
								(3)	(1) 7396	101B	שטח פרטי שטח פתוח	שטח פתוח

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הנתון מתייחס לכלל שטח המגרש (תאי השטח 101A + 101B).
- (2) הנתון מתייחס לכלל השימושים בתא שטח 101A ביעוד מסחר ותעסוקה.
- (3) ניתן יהיה להעביר עד 2000 מ"ר שטחים עיקריים ממעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע.
- (4) גובה מעל פני הים, כמפורט בסעיף 4.1.2. ב. לפי תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר (לפי סעיף 6.2, בכפוף לסעיף 6.9 בתכנית זו.
- (5) יותר עד 2000 מ"ר בשימוש מסחר מתוך סה"כ הזכויות לתעסוקה: 32,545 מ"ר.
- (6) כ- 120 חדרים. שטחי המלונאות ניתנים להמרה לכל אחד מהשימושים המפורטים בתכנית.

קביעת השימוש הסופי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ולעת הוצאת היתר הבניה.

6. הוראות נוספות .6

6.1 דרכים תנועה ו/או חניה

- א. החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן שיהיה בתוקף לעת מתן היתר בניה.
- ב. חניה לרכב דו גלגלי לפי החלטת הועדה המחוזית מינואר 2012.
- ג. כל החניה במגרש תהיה תת-קרקעית, למעט חניה לאופנועים ואופניים, שתפורט במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, ובאישור מהנדס העיר.
- ד. חניות תפעוליות תתאפשרנה בתת הקרקע בלבד, כולל פריקה וטעינה.
- ה. שינויים בנספח זה יינתנו בכפוף לאישור מהנדס העיר.

6.2 עיצוב פיתוח ובינוי

- תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי:
- א. תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לכל תחום התכנית, באישור מהנדס העיר, כתנאי להוצאת היתר בניה.
 - ב. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכלול את המרכיבים הבאים:
 1. גושי הבניינים והקשרים ביניהם, מיקומם והמרווח ביניהם.
 2. חתכי בניין אופייניים עם מפלסי הכניסות, גובהם- כולל המתקנים על הגגות, דרוג הגבהים ביניהם ומספר הקומות בכל בניין.
 3. עקרונות עיצוב החזיתות.
 4. פריסת השימושים במגדלים.
 5. חומרי הגמר עקרוניים.
 6. דרכים ומדרכות.
 7. שבילים, מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, קירות תמך, גדרות, פרגולות, מעקות.
 8. גינון, ישולבו נטיעות בתחום התכנית.
 9. טיפול בנגר עילי בהתאמה לתמא/34/ב והיחידה לאיכות הסביבה.
 10. ריהוט רחוב, תאורה, אלמנטי הצללה.
 11. שטחים בעלי זיקת הנאה להולכי רגל.
 12. התייחסות למתחמים גובלים - תחנת המעבר מצפון וממזרח, הנחל במזרח והמדרכה במערב.
 - ג. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תלווה ע"י יועץ אקלימי ותכלול מתן פתרונות מפורטים, כגון: סוג, גודל, מיקום וגובה האמצעים הנדרשים להפחתת הרוחות בסביבת המגדל ובשטחים הפתוחים.
 - כמו כן תכלול התכנית התייחסות מפורטת להיבטי ההצללות בתחום השטחים הפתוחים להם השלכות על סוג הצמחייה ומיקומה.
 - ד. מפלס הכניסה הקובעת לבניין (± 0.00) יקבע סופית בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח אדריכלי.
 - ה. כל המעברים בשטח התכנית יפותחו ברצף ללא גדרות, מחסומים ושערים ויובטח מעבר ציבורי להולכי רגל, למעט הירידה למרתף.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

- א. לא תהיה פגיעה בעצים קיימים המסומנים בתשריט כעצים לשימור ואין לתכנן כל חפירה במרחק 4 מ' לפחות מהעץ המיועד לשימור.

6.3

שמירה על עצים בוגרים

- ב. ינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפולים הנדרשים לקיום הצמחייה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. הנחיות אלו יוטמעו בהיתר הבניה.
- ד. אישור אגרונום על שיטת ומיקום עצים המיועדים להעתקה יהיה תנאי למתן היתר בניה.
- ה. במגרש הכולל עץ/קבוצת עצים להעתקה/כריתה, קבלת רישיון לפי פקודת היערות תהווה תנאי למתן היתר בניה.

6.4

איכות הסביבה

- א. הגבלות בניה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה (התכנית ממוקמת באזור סיכון ציפורים ב') בהתאם להוראות תמ"א 2/4.
- ב. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית בעיריית חולון.
- ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית: תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנראטור).
- ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ו. הכנת חו"ד סביבתית בהתאם להנחיות היח' הסביבתית בעיריית חולון.
- ז. איכות האוויר, בסביבת התכנית ישנם שימושים העלולים ליצור מטרדי זיהום אוויר. לפיכך, כל האוויר הצח המוחדר אל הבניין ישאב מגג המבנה.
- ח. בניה ירוקה, התכנית תוגש בהתאם לתקן ישראל מס' 5281, תוך הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. בקשות להיתרי בניה תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, חומרים ושיטת בנייה וכיוצא בזה.

6.5

ניהול מי נגר

- א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
- ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
- ד. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי התהום ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר בניה.
- ה. אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.
- ו. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר

6.5 ניהול מי נגר

בניה.

6.6 מיגון אקוסטי

הגבלות בניה בגין רעש מטוסים:

התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 2, על פי הוראות תמ"א 2/4, כמצוין בתשריט. שימושים ותכליות בתחומים אלה יהיו בהתאם לשימושים המותרים בהוראות תמ"א 2/4. שימושים ותכליות המחויבים בבניה אקוסטית על פי תמ"א 2/4 (למשל שימושים בעלי רגישות בינונית לרעש מטוסים כמו מלונאות ומרפאות) ימוגנו בהתאם לנספח לתמ"א 2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים".

בשל מיקום התכנית במר"מ 2, לא יתאפשרו שימושי קרקע מקבוצה א' - שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש בכל תחום התכנית.

לא יינתן היתר בניה אלא למבנה שייבנה בבניה אקוסטית לפי פרק ז' לתמ"א 2/4 ובהתאם לתדריך לתכנון אקוסטי המצורף אליה כנספח א-2.

6.7 תשתיות

א. כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

ב. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית עצמאית בשטח התכנית.

ג. במידה ותידרש תחנת טרנספורמציה היא תוקם בתחום קווי הבניין או בתחום קומת המרתף.

6.8 הריסות ופינויים

א. כל מבנה בתחום התכנית המסומן להריסה, או המנוגד לאמור בתכנית, ייהרס ופסולת הבניין תפונה למקום מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ב. שיטת ההריסה ופינוי הפסולת תהיה באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית חולון.

ג. הריסה ו/או פירוק של רכיבים מאסבסט-צמנט יעשו לפי תקנות והוראות המשרד לאיכות הסביבה.

ד. פסולת בנין ואסבסט-צמנט, תנאי להיתר יהיה צירוף אישור מהנדס מוסמך לתחום בדבר קיום אסבסט-צמנט במבנים המיועדים להריסה.

ה. טיפול בפסולת בנין(הקמה והריסה) ע"פ תכנית אב לפסולת בנין במחוז.

ו. תנאי להיתר יהיה הקמת חדר אשפה להצבת מתקנים לאצירת פסולת שיאפשר הפרדה במקור לזרמים ומחזור.

6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. הגבלות בניה בגין גובה (לרבות מכשול דקיק). התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמגנליה. הגובה המרבי המותר לבניה, מעל פני הים, לרבות אנטנות, מעקות בטיחות, חדרי שרות על הגגות וכד' הינם על פי הוראות תמ"א 2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג מהם.

ב. הצבת עגורנים ומנופים תהיה בהתאם להנחיה ואישור רת"א.

ג. אישור להקמת עגורנים ומנופים יותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.10 הנחיות מיוחדות

א. תובטח הקמה של חברת אחזקה וניהול, או התקשרות עם חברת אחזקה וניהול קיימת, לאחזקת וניהול המבנים והשטחים הפתוחים.

ב. השטחים הפתוחים מעל פני הקרקע, המרתפים וקומות הבניינים שבשטח התכנית יופעלו על

<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ידי חברת (או חברות) ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח, לרבות: ניהול החניונים והמבנים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף וכיו"ב.</p> <p>ג. תירשם הערה לפי סעיף 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, בדבר חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים.</p>	<p>6.10</p>
<p>הסדרת שטח/ מקרקעין</p> <p>זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי לטובת בשפ"פ תירשם בלשכת רישום המקרקעין, כפי שיאושר בתכנית העיצוב (לפי סעיף 6.2).</p>	<p>6.11</p>
<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>שטחים מבונים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p>	<p>6.12</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.</p> <p>ב. אישור רשות התעופה האזרחית בנושא הגבלות הגובה, בניה אקוסטית וסימון הארת מבנים.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה למבנים במתחם יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לאישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית חולון. חוות הדעת תתייחס לנושא בניה אקוסטית במבנים להפחתת רעש מטוסים ורעש מכלי רכב, המתחם נמצא בקרבה לכביש 4 ובתחום מ"מ 2 ע"פ תמ"א 2/4.</p> <p>ד. אישור חוות דעת סביבתית ע"י היחידה הסביבתית בעיריית חולון כמפורט בסעיף 6.4 איכות הסביבה.</p> <p>ה. אישור פקיד היערות בהתאם לסעיף 6.3 שמירה על עצים בוגרים.</p> <p>ו. הבטחת רישום בלשכת רישום המקרקעין של זיקות הנאה למעבר הציבור בתחום התכנית.</p> <p>ז. הבטחת הקמת חברת ניהול והחזקה ורישום הערה על כך על פי סעיף 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ח. במידה והשימוש במגרש יהיה למלונאות ו/או למרפאות יידרש עריכת סקר שימושים לבחינת הפוטנציאל למטרדים סביבתיים והאמצעים הנדרשים למניעת מטרדים.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע בדיקות קרקע וסקר גז קרקע בהתאם לתכנית שאושרה על ידי משרד הגנת הסביבה. במידה וסקר גז הקרקע קבע שיש למגן את המבנה - תנאי בהיתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע מיגון המבנה מפני גזי קרקע, בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה. במידה וסקר הקרקע קבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור מהיחידה הסביבתית, על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>י. הגשת מסמך לניהול עודפי עפר לאישור משרד הגנת הסביבה.</p> <p>יא. הבטחת קיום סעיף 6.15 א' בהתאם למועד האכלוס הצפוי.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה, אישור תכנית הסדרי תנועה ברשויות המוסמכות.</p> <p>יג. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד של רשות המים לנושא השהיה בתחומי המגרש.</p> <p>יד. תנאי לקבלת ההיתר יהיה הכנת נספח אקוסטי, אשר יתייחס לדרישות להפחתת רעש ולאמצעים להשגתן, ואישורו על ידי היחידה העירונית לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.14</p>

6.15

תנאים למתן היתרי איכלוס

א. הפסקת פעילות תחנת המעבר או שדרוגה בהתאם לתנאים לרישיון עסק שקבע המשרד להגנת הסביבה ובאופן שיאפשר לפעול לצד מבני התעסוקה, הכל בכפוף לאישור היחידה הסביבתית חולון.
 ב. תנאי למתן טופס 4 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
2	תנאי לאיכלוס לבניין הראשון	א. בניה של השטחים לשימוש ציבורי. ב. השלמת פיתוח השטח בתחום השפ"פ.
3	זכויות מתכלות	זכויות הבניה על פי תכנית זו יתכלו בתום 5 שנים מיום אישור התכנית, באם לא תוגש עד למועד זה בקשה להיתר בנייה ויותר הזכויות עפ"י ח/152/3. הוועדה המחוזית רשאית להאריך את זמן מימוש התכנית בתקופה נוספת שלא תעלה על 3 שנים.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך כ- 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: מגיש התכנית	שם: אליהו פריבש שם ומספר תאגיד: חברת פריבש בע"מ 511511628	סוג:	תאריך: חתימה:
שם: יזם	שם: אליהו פריבש שם ומספר תאגיד: חברת פריבש בע"מ 511511628	סוג:	תאריך: חתימה:
שם: בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 0	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
שם: בעל עניין בקרקע	שם: אליהו פריבש שם ומספר תאגיד: חברת פריבש בע"מ 511511628	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
שם: עורך התכנית	שם: משה צור שם ומספר תאגיד: משה צור אדריכלים בוני ערים 512268988	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

1966 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 505-0180836 תכנית מס' 505-0180836 - שם התכנית: רח' מרכבה 51 חולון ח/ 152 / 7

משרד הפנים - מחוז תל-אביב
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך: 23/03/2015

להפקת א.ת. תכנית

07/09/2015
 תאריך

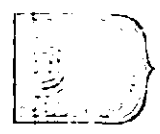
י"ר הועדה המחוזית

טבלת זכויות והוראות בניה - מעב מאושר

תוכנית מספר: 505-0180836 שם התוכנית: רח' מרכבה 51 חולון ח/ 152 / 7
 עורך התוכנית: אדר' משה צור תאריך: _____ חתימה: _____

אזורי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	סה"כ שטחי בניה (מעל)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח מכלס לבנייה הקובעת	מעל ממלס לבנייה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מתחת	לכניסה				מתחת לכניסה	הקובעת					
10	6	(3) 2	20	(2)	50%	16,107	שטח עיקרי	שטח עיקרי	4,602	11,505	7,396	184	אזור תעסוקה מיוחד
							שטח	שטח					

- (1) לא מוגבל
- (2) גובה המבנה ע"פ מגבלות רח"א בתחום המגרש
- (3) ניתן להוסיף קומות לצרכי חניה בלבד על פי החלטת הועדה המקומית





שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מתדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

תצהיר שינויים בין גרסאות¹

אני החתום מטה משה צור (שם עורך התכנית), מספר זהות 5329487,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 505-0180836 (להלן "התכנית")
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 36 וגרסת תשריט מס' 21
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 01-06-2016, התואמת לגרסת הוראות מס' 37 וגרסת תשריט מס' 21, שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.

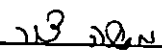
ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	תקנון	טבלה 2.3	עדכון טבלה 2.3 בהתאמה לטבלה 5
2			
3			
4			
5			
6			
7			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתימה


 תאריך


 שם המצהיר

¹ תגשת תצהיר זה מיתרת החתמה חוזרת של בעלי העניין בשל תיקונים בתכנית ובלבד שהגרסה המקוונת תוקנה והוגשה מקוון, הגרסה המודפסת תואמת לגרסה המקוונת (ע"י תיקון ידני או הדפסה מחדש) ולשכת התכנון פטרה את המגיש מהחתמה חוזרת בשל השינויים המוצהרים לעיל.
 יש להזין את סריקת הטופס החתום כצרופה לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה'.