

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/02/2023

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

16/05/2023

תכנית מס' 505-0682450

תאריך

ח/611א - הסדרת מגרשים רח' המרכבה

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	המרכבה	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6783	מוסדר	חלק	7-8, 14, 24, 31	5-6, 9-10, 13, 15-16, 19, 23, 25-26, 28

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 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 / ב/4. הוראות תכנית תמא/34 / ב/4 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/4/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
ח/1	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1. הוראות תכנית ח/1 תחולנה על תכנית זו.	596			23/04/1958
ח/1/15	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/15. הוראות תכנית ח/1/15 תחולנה על תכנית זו.	4644	3571		17/05/1998
ח/1/23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/23. הוראות תכנית ח/1/23 תחולנה על תכנית זו.	5824	3637		26/06/2008
ח/499/א	החלפה		6346	1565		22/12/2011
ח/36	החלפה		0			04/12/1958

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	תוכנית דיגום קרקע	16: 20 23/01/2022	ורד גיאת	20/01/2022			מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח שעבודים	14: 44 29/03/2022	רחמים שרים	29/03/2022			מנחה	עקרונות תכנון
לא		12: 53 12/09/2019	ורד גיאת	12/09/2019			מנחה	דו"ח סביבה
לא	התייחסות עורך התוכנית לעצים הבוגרים	16: 00 23/01/2022	דב חפץ	17/01/2022		1: 1000	מנחה	אדריכלות
לא	נספח סביבה	15: 13 13/01/2022	נועה תמרי	21/11/2021	32		מנחה	דו"ח סביבה
לא	סקר הסטורי	15: 47 23/01/2022	ורד גיאת	12/11/2018	27		מנחה	דו"ח סביבה
לא	תכנית דיגום גזי קרקע פסיביים	15: 52 23/01/2022	ורד גיאת	20/01/2022	17		מנחה	דו"ח סביבה
לא	תכנית דיגום גזי קרקע אקטיביים	15: 50 23/01/2022	ורד גיאת	20/01/2022	4		מנחה	דו"ח סביבה
לא	הקצאה	11: 39 28/02/2023	רחמים שרים	22/11/2022	3		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	עקרונות הקצאה	11: 42 28/02/2023	רחמים שרים	29/03/2022	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	13: 22 24/01/2022	אפריים מריניאנסקי	24/01/2022	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב	13: 20 24/01/2022	אפריים מריניאנסקי	24/01/2022	1		מנחה	ביוב
לא	הנחיות מים ביוב	11: 35 08/01/2020	אפריים מריניאנסקי	08/01/2020	11		מנחה	ביוב
לא	נספח נופי	15: 57 23/01/2022	מאיה זוהר	17/01/2022	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	11: 18 28/03/2023	עפר רוכוולד	28/03/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
כן		13: 18 06/03/2019	דב חפץ	27/02/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	15: 35 29/03/2022	דב חפץ	29/03/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		15: 29 11/11/2021	דב חפץ	07/11/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

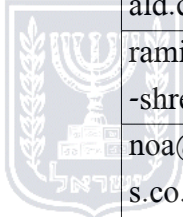
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	דב חפץ	22578	דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים ב	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390		dov@hefetz-architects.co.il
מומחית סביבה	יועץ סביבתי	ורד גיאת			מודיעין- מכבים- רעות	נחל צין	38			vered.environment@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	מאיה זוהר	2155304	מאזא ארכיטקטורה	תל אביב- יפו	בלוך דוד	34	03-5661130		info@mzarc.com
מהנדס מים	יועץ תשתיות	אפריים מריניאנסקי	02813		תל אביב- יפו	(1)	7	03-5441804		office@az-tek.co.il
מודד מוסמך	מודד	סמעאן סרוגיי	964		נצרת	(2)		04-6084020	04-6568282	simaan@sr-y.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עופר רוכוולד	85510		קרית אונו	הכפר	10		077-4704282	offer@rochwald.com
שמאי מקרקעין	שמאי	רחמים שרים	192		בני ברק	כנרת (3)	5	03-6167030	03-6197145	ramis@poran-shrem.com
מהנדס	יועץ סביבתי	נועה תמרי		אורבניקס בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102839		noa@urbanics.co.il

(1) כתובת: חוני המעגל.

(2) כתובת: 3042/22.

(3) כתובת: מגדלי בסר 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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 ושצ"פ.
2. איחוד וחלוקה בחלק מתחום התוכנית.
3. תוספת זכויות בניה.
4. שינוי תכנית בניה על קרקעית ותת קרקעית.
5. קביעת הוראות בינוי.
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 שצ"פ ודרך.
11. קביעת הוראות מעבר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	101, 100
שטח ציבורי פתוח	301, 300
דרך מוצעת	201, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	300
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	101
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	101
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	301, 300
זיקת הנאה	תעסוקה	101, 100
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	300
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	101, 100
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	301, 300
חזית מסחרית	תעסוקה	101, 100
להריסה	דרך מוצעת	201
להריסה	תעסוקה	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	101

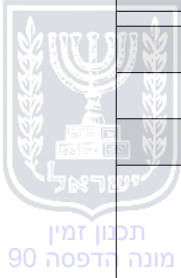
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	9,977	100
סה"כ	9,977	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	888.46	8.97
שטח ציבורי פתוח	819.52	8.28
תעסוקה	8,191.49	82.75
סה"כ	9,899.47	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	<p>אדריכלות</p> <p>1. קומת הקרקע לא תעלה על 6 מ' 2. קומה טיפוסית לא תעלה על 3.5 מ'.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תוקם גדר בין שני תאי השטח 100 ו-101 בהתאם לסעיף 6.16 - א.2. 2. תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית בהיקף של לפחות 15% משטח התוכנית. 3. עומק קרקע גננית מעל קומת מרתף עליונה, לא יפחת מ-1.5 מ'. 4. מערכות ומתקני תשתית (למעט אנטנות סלולריות) יהיו תת קרקעיים בתוך המבנה או בקומת הגג. 5. מתקנים טכניים יהיו בקומות הגג, במרתפים ובקומות הכניסה. א. גובה המבנים והמתקנים בגג, לא יעלה על 5 מ' מדוד מפני רצפת קומת הגג ועד הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן/המבנה. במקרים מיוחדים מהנדס העיר רשאי לאשר גובה החורג מגובה זה. ב. המתקנים יהיו בנסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג החיצוני וישולבו בגג המבנה ויוסרתו מן המדרכה הנגדית לבניין ולא יהוו הפרעה למבנים הסמוכים. במקרים מיוחדים תותר נסיגה של פחות מ-1.5 מ' באישור מהנדס העיר. 6. המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר רציף וחופשי סביבו, למעט במיקומי רמפות או במקומות בהם הפרשי הגבהים מחייבים מעקה בטיחות. 7. באיזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל חניונים, יובטח מילוי בתי גידול בעומק 150 ס"מ ובנפח שלא יקטן מ-16 קו"ב לעץ. ברצועות נטיעות לעצי רחוב ישמר בית גידול אורכי ורציף לאורך הרצועה, למעט במקומות בהם חוצה רמפה/רכב כיבוי וכד' ובאישור מהנדסת העיר. 8. תשמר רציפות תכנונית בין זיקת ההנאה לרחוב. 9. בגגות פעילים יפותח שטח גינון מינימלי שלא יפחת מ-20% משטח הגג. 10. גגות טכניים יפותחו באופן אקסטנסיבי למטרות של תועלת סביבתית כגון גג ירוק, הפקת אנרגיה וכו'. 11. רדיוס מגן לקידוח מי שתיה: באזורי מגן לבאר המים הבניה תותר בהתאם לתקנות בריאות העם ואישור משרד הבריאות.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>1. השימוש למסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד. 2. לא יתאפשר מימוש בניה חלקית של זכויות הבניה בקומה המסחרית בלבד.</p>



תעסוקה	4.1
<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>	
שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>שימושים</p> <p>מעבר להולכי רגל, אופניים, כלי רכב לצרכי בטחון ותחזוקה, גינון, פיתוח, ריהוט רחוב ותאורה, תשתיות עירוניות.</p>	4.2.1
<p>הוראות</p>	4.2.2
<p>קווי תשתית</p> <p>הקמת פיתוח וגינון, תחזוקת קו ביוב ותחזוקה של תשתיות עירוניות יעשו בתאום עם תאגיד מים שיקמה.</p>	א
דרך מוצעת	4.3
<p>שימושים</p>	4.3.1
<p>מעבר להולכי רגל, אופניים, כלי רכב, גינון, פיתוח ותשתיות תת קרקעיות, ריהוט רחוב ותאורה.</p>	
<p>הוראות</p>	4.3.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה 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 הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט	
										שרות							עיקרי
0	5 (5)	0	0	4 (4)	13 (3)	48 (2)	52 (1)	29641	11796		5364	12481	2949	100	תעסוקה	תעסוקה	
0	5 (5)	0	0	4 (4)			52 (1)	1535			450	1085 (6)		100	מסחר	תעסוקה	
(8)	5	0	(7)	4 (4)	13 (3)	48 (2)	52 (1)	48688	20312		8580	19796	5323	101	תעסוקה	תעסוקה	
(8)	5	0	5 (5)	4 (4)			52 (1)	2363			642	1721 (6)		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) כמסומן בתשריט, קו בנין תת קרקעי יהיה 0.
- (8) כמסומן בתשריט- מעל הקרקע מאחר וקו הבנין הקדמי אינו מתייחס לרחוב. קו הבנין התת קרקעי יהיה 0.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 90</p>	<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>תכנון זמין מונה הדפסה 90</p>	<p>יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וסביבתיות באופן שיבטיח מניעת מטרדים וזיהומים.</p> <p>1. פסולת -</p> <p>א. מיקום ונפח כלי האצירה וכן תשתית אצירת האשפה יאושרו על ידי הגורם המוסמך בעיריית חולון.</p> <p>ב. חדר/ מתחמי האשפה יהיו בגודל מתאים ועם תשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשרו מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.</p> <p>ג. חדרי האשפה ימוקמו בקומת המרתף העליון (מתחת לפני הקרקע).</p> <p>2. זיהום קרקע -</p> <p>תנאים להגשת היתר הריסה/חפירה/בניה יהיו כדלקמן:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הבניה/חפירה ודיפון/בניה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע יעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>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.</p> <p>ה. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו בהתקיים כל אחד מהסעיפים שלעיל.</p> <p>3. בויב וניקוז -</p> <p>תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>4. איכות אוויר -</p> <p>4.1 מניעת זיהום אוויר ואוורור חניונים תת"ק ממקור תחבורתי.</p> <p>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"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>6.4</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 הפקות 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 בהליך הרישוי	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 בהליך הרישוי	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 90</p>	<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> <p>7. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>

תשתיות	6.9
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 90</p>	<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>תכנון זמין מונה הדפסה 90</p>	<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. בתאי שטח 100 ו-101 כמסומן בתשריט.</p> <p>3. השטחים המוגדרים כזיקת הנאה יהיו פנויים ונגישים לציבור בכל שעות היממה.</p> <p>4. זיקות ההנאה כמפורט לעיל ירשמו בלשכת רישום המקרקעין.</p>

<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.11</p>
<p>יותר המשך שימושים קיימים כדין וזאת עד הוצאת היתר בנייה לפי תוכנית זו.</p>	
<p>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>הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.13</p>
<p>הועדה רשאית לגבות הוצאות תכנון מבעלי הנכסים בהתאם לחוק.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.14</p>
<p>היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.15</p>
<p>המבנים המסומנים להריסה ייהרסו לעת קבלת היתר בנייה.</p>	
<p>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>	

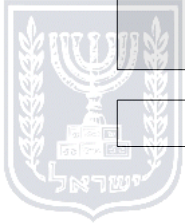


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



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.

