

מאוס 7 ת

24.6.08  
מיקומת מס' 6

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מפורטת מס' ח/550 "מתחם המרכבה"

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

שינוי לתכניות המתאר: ח/1, ח/1 תיקון 4, ח/1 תיקון 4א, ח/1 תיקון 15  
ולתכניות מפורטות: ח/152, ח/357

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' ח/550 "מתחם המרכבה", תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

שינוי לתכניות המתאר: ח/1	י.פ. 596	מתאריך 23.4.58
ח/1/4	י.פ. 2829	מתאריך 24.6.82
ח/1/4א	י.פ. 3330	מתאריך 21.5.86
ח/1/15	י.פ. 4644	מתאריך 17.5.98
ולתכניות מפורטות: ח/152, ח/1	י.פ. 2383	מתאריך 10.11.77
ח/357	י.פ. 3415	מתאריך 8.1.87

להלן "התכנית הראשית".

2. המקום:

מחוז: תל אביב

נפה: תל אביב יפו

עיר: חולון, אזור התעשייה.

גוש: 6806 חלקות: 4 (חלק), 5, 6, 7, 9 (חלק), 10 (חלק), 11, 12, 13.

3. גבולות התכנית:

מערב-רחוב המרכבה, דרום-חלקה 16, מזרח-גוש 6015, צפון חלקה 8.

4. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה רצוף בתשריט המצורף אליה הערוך בקנ"מ 1:7,500 ו-1:1,000.



5. מסמכי התכנית: התכנית מכילה:
- א. 8 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".
  - ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:7,500 ו- 1:1,000 להלן "התשריט".
  - ג. נספח תנועה ערוך בקנ"מ 1:1000 יהיה מנחה.
  - ד. לוחות הקצאה וטבלאות איזון.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. שטח התכנית: 93.951 דונם.
7. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, ויצמן 58 חולון 58373  
טל. 035027485 פקס. 035027486
8. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, עיריית חולון ואחרים.
9. עורך התכנית: אדריכל אילן פרץ א.פ. אדריכלות בע"מ, רבנו תם 11 ת"א  
מיקוד: 63294 טל. 036200024 פקס. 035254502
10. מטרת התכנית: לשפר הבניה באזור התעשייה ולאפשר הקמת מבנה מודרני ואיכותי למסחר וזאת על ידי:
- א. שינוי יעוד קרקע מ"חניון אוטובוסים" ל"אזור מסחר משרדים ותעשייה", מ"חניון למשאיות" ל"חניון ציבורי", ול"אזור מסחר משרדים ותעשייה", מ"אזור תעשייה" ל"דרך", ל"אזור מסחר משרדים ותעשייה" ל"מתקנים הנדסיים" ול"שצ"פ", מ"שביל הולכי רגל" ל"אזור מסחר משרדים ותעשייה", מ"דרך" ל"שצ"פ" ול"אזור מסחר משרדים ותעשייה", מ"שצ"פ" ל"דרך".
  - ב. קביעת שטחי בניה מותרים.
    - סה"כ שטח עקרי על קרקעי 32,485 מ"ר.
    - סה"כ שטחי שרות על קרקעי 8,000 מ"ר.
  - ג. קביעת שימושים מותרים ביעודים השונים.
  - ד. קביעת קווי בניין וגובה מירבי לבניה.
  - ה. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

- א. על תכנית זו תחולנה הוראות "התכנית הראשית". בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ל"תכנית הראשית" יקבעו הוראות תכנית זו.
- ב. תכנית זו כפופה לתמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון ובכל מקרה של סתירה תגבר התמ"א – על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושים בגין בטיחות הטיסה לרכות הגבלות בנייה לגובה, הגבלות בשימושי קרקע בגין רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפרים לתעופה, כפי שנקבעו במסמכי תמ"א 2/4.

הוראות התכנית:

12. אזורי היעוד:

**12.1 מתקנים הנדסיים: קידוח חולון 12 - השטח המסומן בסגול מגרש 105**

(חלקה 6) הוא שטח למתקנים הנדסיים, שטחו 0.622 דונם.

- א. במגרש זה קיים קידוח להפקת מי שתיה של חברת מקורות. על הקידוח חלות תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה), התשנ"ה – 1995.
- ב. לחברת מקורות תשמר דרך כניסה נאותה לחצר הקידוח, לצורך עבודות תיקונים, אחזקה ותפעול.
- ג. מגבלות בניה ברדיוס מגן א – ברדיוס של 10 מ' לפחות ממרכז הקידוח לא תהיה כל פעילות או בניה למעט הקידוח עצמו (השטח יוקף בגדר).
- ד. מגבלות בניה ברדיוס מגן ב – לא תותר כל בניה ברדיוס מגן ב'. רדיוס זה נקבע ל- 40 מ', לאחר שניתנה לו הקלה לפי חוות דעת ההידרולוגית שאושרה ע"י השרות ההידרולוגי.
- ה. רדיוס מגן ג' – אין הקלה ברדיוס זה שהוא 124 מ'.

**12.2 אזור מסחר משרדים ותעשייה: מגרש 104 - השטח המסומן בצבע אפור**

מותחם באפור הוא אזור למסחר משרדים ותעשייה, שטחו 28.857 דונם וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

באזור זה תנתן עדיפות ככל הניתן לגורם עסקי אחד להקמה, הפעלה וניהול. פיצול זכויות ליותר מגורם אחד, במידה וידרש, יעשה בכפוף לאישור הועדה המקומית.

ב. זכויות הבניה:

1. זכויות הבניה באזור זה תהיינה 28,000 מ"ר לשטחים עיקריים.
2. תותר הקמת שטחי שרות על קרקעים בשטח של 7,000 מ"ר.
3. התכסית המכסימלית המותרת לא תעלה על 60% משטח המגרש.

4. תותר הקמת גלריה בקומת קרקע בשטח של עד 40% משטח הקומה במסגרת הזכויות המותרות ובהתאם לתכנית מתאר ח/4/1.

ג. גובה:

גובה המבנה לא יעלה על 15 מ' בשתי קומות. באישור הועדה המקומית תותר הקמת 3 קומות בחלק מהמבנה עבור משרדי היחידה הקמעונאית וכד'.

ד. קווי בניין:

לחזית – לפי התשריט.

לצדדים – 0 מ'.

12.3 אזור מסחר משרדים ותעשייה: מגרש 102 - השטח המסומן בצבע אפור מותחם באפור הוא אזור למסחר משרדים ותעשייה, ושטחו 2.31 דונם וחלות

עליו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

באזור זה קיים מבנה מסחרי.

ב. זכויות הבניה:

1. זכויות הבניה באזור זה תהיינה 4,000 מ"ר לשטחים עיקריים.

2. תותר הקמת שטחי שרות על קרקעים בשטח של 1,000 מ"ר.

3. התכנית המכסימלית המותרת לא תעלה על 80% משטח המגרש.

ג. גובה:

תותר תוספת קומה אחת בגובה שלא יעלה על 5 מ'.

ד. קווי בניין:

לא תינתן חריגה מתכנית המבנה הקיים, למעט הסדרת יציאות חרום ו/או מיגון על פי דרישת המוסדות.

12.4 חניון ציבורי: מגרש 101, 103 - השטח המסומן במשבצות אלכסוניות באדום הוא אזור לחניון ציבורי, ושטחו 34.459 דונם וחלות עליו ההוראות

הבאות:

א. תכליות מותרות:

באזור זה יותרו שימושים של חניה ציבורית וחניות מקורות.

ב. זכויות הבניה:

יותרו חניות מקורות בקרוי קל באישור מהנדס העיר ללא הגבלת שטח.

ג. קווי בניין:

חניות מקורות יותרו עד קו בנין "0".



12.5 שטח ציבורי פתוח: השטח המסומן בירוק – מגרשים 106, 107 הוא שטח ציבורי פתוח, שטחו 6.423 דונם וחלות עליו כל הוראות התכנית הראשית למעט המפורט:

א. מגרש 106 - תותר הקמת מבנה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר מחוץ לרדיוס מגן ב' של קידוח 12 לצרכי בית אוכל, תינתן זכות מעבר דרך המגרש למגרש של קידוח חולון 12 (מגרש 105).

ב. מגרש 107 – שצ"פ מצפון להמשך המוצע של רחוב האורגים, תינתן זכות מעבר דרך מגרש זה למגרש תעשייה מצפון.

12.6 דרך מוצעת: השטח המסומן באדום (חלק מחלקות 7) הוא שטח לדרך, שטחו 4.844 דונם וחלות עליו כל הוראות התכנית הראשית.

13. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה – נמל תעופה בן גוריון:

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפרים לתעופה. התמ"א על מסמכה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגבלות בניה לגובה, לרבות מכשול דקיק – הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה לגובה בגין בטיחות טיסה כפי שנקבעו במסמכי התמ"א הגובה המירבי מעל פני הים המותר לבניה על פי הוראות התמ"א עבור מכשול דקיק כגון חום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבנייה וכיו"ב, נמוך ב-15 מ' מהמצויין בתשריט ואין לחרוג ממנו.
3. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים – התכנית ממוקמת בתחום מא"מ 2 על פי התמ"א, המבנים בתחום התכנית חייבים בבניה אקוסטית על פי התמ"א, וימוגנו בהתאם לנספח א-2 של התמ"א – "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש נטוסים" ובתנאי צירופו של הנספח לכל היתרי הבניה.
4. תנאי למתן היתרי בניה, לרבות בקשות להקלה ו/או לשימוש חורג בתחום התכנית, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
5. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

14. טבלת זכויות בניה:

מס' מגרש	יעוד	זכויות קיימות (מ"ר)		זכויות מוצעות (מ"ר)	
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
101	חניון ציבורי				
102	אזור מסחר משרדים ותעשייה	3,800 (עפ"י היתרים)		4,000	1,000
103	חניון ציבורי	335 (עפ"י היתרים)			
104	אזור מסחר משרדים ותעשייה			28,000	7,000
105	מתקנים הנדסיים	35 (קיים)		35	
106	שטח ציבורי פתוח			50	

הערות:

1. זכויות קיימות עפ"י תכנית ח/357 מוגדרות בתכנית בינוי באישור ועדה מקומית.
2. בחניון ציבורי יותר קרוי חניות ללא הגבלה.

15. תנאים נוספים:

15.1 תנאים למתן תוקף:

- א. הגשת נספח ביוב למשרד הבריאות עם סימון קווי ביוב מחוץ לרדיוס מגן ב'.
- ב. הגשת נספח ניקוז לאישור משרד הבריאות.

15.2 תנאים להוצאת היתר בניה:

- א. אישור משרד הבריאות למתקן הטיפול במי השתיה בקידוח 12 עפ"י תוצאות הסקר הסביבתי שיערך.
- ב. אישור נספחי המים הביוב והניקוז על ידי משרד הבריאות.
- ג. מתן התחייבות ע"י היזם ו/או מבקש ההיתר לועדה המקומית שבמידה ולדעת היזם ו/או מבקש ההיתר תהיה הפרעה הנובעת עקב הפעלת המתקן ע"י מקורות, עליו לתאם את הפתרון למטרדים עם חברת מקורות.
- ד. שדרוג כל קווי הביוב הקיימים בתחום רדיוסי המגן של הקידוח לרבות קו הביוב הקיים ברחוב המלאכה.
- ה. הצגת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור מהנדס העיר.



**16.1 הפקעות לצרכי ציבור:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומים על פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל למעט דרכים אשר יופקעו כחוק. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור יופקעו על פי חוק התכנון והבניה.

**16.2 בנינים להריסה:**

כל מבנה בתחום התכנית המסומן להריסה או המנוגד לאמור בתכנית, יהרס ופסולת הבניין תפונה למקום מאושר.

**16.3 תכנית פיתוח:**

תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים לאישור מהנדס העיר, ותנאי לאכלוס המבנה במגרש 104 יהיה ביצוע בפועל של פיתוח השטחים הפתוחים.

**16.4 מיגון אקוסטי:**

מיגון אקוסטי בגין דרך מס' 4 עבור יעוד שטח למסחר משרדים ונתעשיה יבוצע ע"י וע"ח היזם.

**17. תנועה וחניה:**

17.1 הכניסות והיציאות למגרשים יהיו כמסומן בתשריט, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים.

17.2 התרי הבניה לכל המגרשים יהיו מותנים בפתרון חניה לפי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

מקומות החניה הציבוריים ילקחו בחשבון במאזן החניה עבור כל השימושים בגבולות התכנית.

17.3 שטח החניון הציבורי יגון ביחס של עץ אחד לכל 4 מקומות חניה על מנת לשפר את חזות המתחם.

**18. זמן ביצוע: 5 שנים מאישור התכנית.**



**מ א ש ד ת**

19. חתימות:

אדר' מימי פלג  
 מהנדסת העיר  
 ומזכירת הוועדה המקומית  
 עיריית ובניה-חולון

*מימי פלג*

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, ויצמן 58 חולון 58373  
 טל. 035027485 פקס. 035027486

יוזם התכנית:

*מינהל מקרקעי ישראל*

מינהל מקרקעי ישראל עיריית חולון ואחרים

בעלי קרקע:

א.פ. אדריכלות בע"מ  
 רבנו תם 11 ת"א 63294  
 ט. 03-6200024 פ. 03-5254502

אדריכל אילן פרץ א.פ. אדריכלות בע"מ, רבנו תם 11 ת"א  
 מיקוד: 63294 טל. 036200024 פקס. 035254502

עורך התכנית:

עדכון: 20 מאי 2008

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה-חולון.

שם התכנית: מתאר ולפרוטוקול ח-550  
 המלצה למתן תוקף ולצורך דיון בהתכנונות:

תאריך	ישיבה מס'	המלצה
	"	"
	"	"
	"	"

אופרה למתן תוקף ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך	ישיבה מס'
28.5.07	596
9.7.07	962

*מימי פלג*  
 מינהל הוועדה  
 תאריך: 17.6.08

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
 תוקף התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' ח/550

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 28.5.07

ביום 9.7.07 לאשר את התכנית.

*גילה ארזון*  
 מינהל התכנון וי"ר הוועדה המחוזית

התכנית כורסאם  
 ביקורת פפרסוואיק א"ס 5846 מיום 4,9,2008