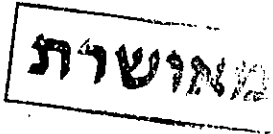


**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו נועדה להתוות דרך חדשה שתחבר באמצעות צומת חדש, בין רח' המרכבה באזור התעשייה של חולון, ובין דרך "השבעה" (כביש 44) שהינה דרך ראשית, המשמשת כעורק תנועה מטרופוליני.
מטרת החיבור היא לשפר את הנגישות לעיר חולון ולאזור התעשייה שלה, ולאפשר את הפיתוח והחידוש של אזור התעשייה והתעסוקה של חולון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

כביש חיבור רח' המרכבה לדרך מס' 44	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1/א/547/ח	מספר התוכנית		
28.538 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
3.2.15	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	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		

מאוסרת

1.5 מקום התוכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
		חולון
		קואורדינטה X 182100
		קואורדינטה Y 658000

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה חולון חיבור מזרחי לכביש 44

	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית
		חולון
		התייחסות לתחום הרשות
		חלק מתחום הרשות
		נפה
		חולון
		יישוב
		חולון
		שכונה
		אזור תעשייה
		רחוב
		המרכבה
		מספר בית
		לי"ר

יורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
29,30	-	חלק מהגוש	מוסדר	6783
4,5,6	-	חלק מהגוש	מוסדר	6788

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
5	ח/285

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מועצה מקומית אזור

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34, הוראות תמ"א 4/ב/34, תחולנה על תכנית זו.	5704	16.8.07
תמ"א 4/א/23	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/א/23, הוראות תמ"א 4/א/23, תחולנה על תכנית זו.	6121	12.8.10
תמ"א 3	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 3, הוראות תמ"א 3, תחולנה על תכנית זו.		1.9.76
תג"פ 284/א שלב ב'	שינוי	תוכנית זו גוברת על תכנית תג"פ 284/א שלב ב'	255	16.10.52
ח/1	שינוי	בכל מיקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה תחולנה הוראות תכנית זו.	596	23.4.58
ח/1/4	שינוי	בכל מיקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה תחולנה הוראות תכנית זו.	2829	24.6.82
ח/1/4/א	שינוי	בכל מיקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה תחולנה הוראות תכנית זו.	3330	21.5.86
ח/1/8	שינוי	בכל מיקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה תחולנה הוראות תכנית זו.	3683	30.7.89
ח/1/15	שינוי	בכל מיקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה תחולנה הוראות תכנית זו.	4644	17.5.98
ח/1/23	שינוי	בכל מיקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה תחולנה הוראות תכנית זו.	5824	26.6.08
ח/201	שינוי	בכל מיקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה תחולנה הוראות תכנית זו.	1907	29.3.73
ח/204	שינוי	בכל מיקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה תחולנה הוראות תכנית זו.	1768	21.10.71
ח/37	שינוי	בכל מיקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה תחולנה הוראות תכנית זו.	1595	22.1.70

מאוסדות

תכנית מסי ח/547/א/1

מבא"ת 2006

3.7.80	2642	בכל מיקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה תחולנה הוראות תכנית זו	שינוי	ח/ 285
--------	------	---	-------	--------

מאושות

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	יוסף אסא ארכיטקט מתכנן ערים	3.2.15	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	יוסף אסא ארכיטקט מתכנן ערים	2.2.15	1	ל"ר	1:1250 1:10000 1:5000	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	ביגמן דנה פיקאר- צופיה הנדסה בע"מ	3.3.14	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה
	ו. מחוזית	דליה בולטנסקי	16.2.2014	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח נופי
	ו. מחוזית	E.S.D פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	ינואר 2014	ל"ר	46	ל"ר	מנחה	נספח סביבתי
	ו. מחוזית	מל"ן מהנדסים בע"מ	1.4.14	2	10	ל"ר	מנחה	נספח ניקוז
	ו. מחוזית	דליה בולטנסקי	16.2.2014	1		1:500	מחייב לעניין הנחות לשימור עצים	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הנכבדים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
		03-5027486		03-5027485	יצמן 58 חולון	לי"ר	עיריית חולון	לי"ר		

יום בפועל 1.8.2										
דוא"ל	מס' תאגיד	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
		03-5017044		03-5027491	יצמן 58 חולון	לי"ר	הועדה המקומית חולון	לי"ר		

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-7632711	לי"ר	03-7632710	דרך מנחם בגין 125 ת"א	לי"ר	מינהל מקרקעי ישראל	לי"ר		לי"ר
		03-5027486	לי"ר	03-5027485	יצמן 58 חולון	לי"ר	עיריית חולון	לי"ר		לי"ר

מאושרת

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Assal@zahav.net.il	03-6021189	050-5230096	03-6021118	03-6021118	אוישיסקין 46 ת"א	לי"ר	יוסף אסא ארכיטקט מתכנן ערים	22990	5007069/7	אדריכל
zofiaeng1@gmail.com	02-6540899	050-5260834	02-6521099	02-6521099	רח' בית הדפוס 9 ירושלים	לי"ר	צופיה הנדסה	לי"ר	013173269	מתנדס פיקאר
boltanski@gmail.com	03-6350315	054-7240620	03-5352526	03-5352526	שטרן 56 קריית אונו			110913	059181420	אדריכל
info@beetlem.ap.co.il	03-6375010	052-6288952	03-6345060	03-6345060	רח' המלאכה 1 אור יהודה 60372	לי"ר	ביטל מפ-הנדסה ומדידות	913	023512601	מודד

mail@esd- env.com			09- 7733160	רח' היצירה 6 ת.ד. 8412 א.ת. דרומין פולג 42504, נתניה	ESD מיתוח סביבה וקיימות בעמ מלן				מהנדס	יועץ סביבה
office@ma- lin- eng.com				רח' ביאליק 164 רמת גן 52523	מהנדסים בע"מ				מהנדס	יועץ ניקוז

מאושרת

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
ל"ר	ל"ר

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

התונית דרך ראשית בין רחוב המרכבה באזור הצפון מזרחי של אזור התעשייה בחולון לבין כביש מס' 44 לשיפור הנגישות לעיר ולאזור התעשייה בחולון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי יעודי קרקע מאזור תעשייה, שפ"פ ושביל הולכי רגל לדרך מוצעת ושצ"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

28.538

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תכניות מאושרות (120%)	0	0	-11168.4	11168.4	מ"ר	תעסוקה

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		תואי דכבת קלה עתידית		תאי שטח	יעוד
לייך	לייך	תואי דכבת קלה עתידית	דיוס מן לבאר		
		2		1	דרך קיימת
			2	2	דרך מוצעת
			3	3	ש"פ

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	אחוזים	מ"ר
42.18	12037	42.19	12037
53.52	15272	20.47	5842
4.30	1229	4.73	1352
100	28538	32.61	9307
		100	28538

אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד
42.18	דרך קיימת	12037	דרך קיימת
53.52	דרך מוצעת	5842	ש"פ
4.30	ש"פ	1352	שביל הולכי רגל
100	סה"כ	9307	אזור תעשייה
		28538	סה"כ

מאושרת

מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דרך מוצעת	
4.1.1	שימושים	
א.	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות	
ב.	כל השימושים החלים על דרכים מתוקף תכניות חלות, כאמור בסעיף 1.6 לעיל.	
ג.	שביל אופניים	
4.1.2	הוראות	
א.	כללי	כל ההוראות החלות על דרכים מתוקף תכניות חלות, כאמור בסעיף 1.6 לעיל.
ב.	כללי	עיצוב ופיתוח הדרך: תכנון הדרך יכלול נתיב מיוחד ל"שאטל" או נתיב, מדרכות המשלבות נטיעות כל 5 מ' ושביל אופניים. בהתאם לנספח הנופי ובהתאם להנחיות ועדה מקומית.
ג.	כללי	יש לדאוג להפניית תשטיפים מזוהמים לטיפול ולסילוק משטחים המיועדים לעבודות ותחזוקה ו/או תדלוק של כלים ורכבים.

4.2	שם ייעוד: דרך קיימת	
4.2.1	שימושים	
א.	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות	
ב.	כל השימושים החלים על דרכים מתוקף תכניות חלות, כאמור בסעיף 1.6 לעיל.	
4.2.2	הוראות	
א.	כללי	כל ההוראות החלות על דרכים מתוקף תכניות חלות, כאמור בסעיף 1.6 לעיל.
ב.		
ג.		

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים	
א.	מעבר הולכי רגל וכלי רכב, הקמת תשתיות.	
ב.	שטחים מגוננים לצידי הדרכים	
4.3.2	הוראות	
א.	זכות מעבר לכלי רכב	תותר, בתחום השצ"פ זכות מעבר לכלי רכב לצורך גישה ותפעול באר המים הסמוכה.
ב.	כללי	עיצוב ופיתוח השצ"פ יהיה בהתאם להנחיות נספח הנוף והנחיות הוועדה מקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע, ל"ר

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקניסה הקובעת						מעל לקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	2
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	3

מאושרות

6. הוראות נוספות

6.1 רישום שטחים ציבוריים
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית חולון בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

6.2 פיתוח ותשתיות
 א. תוכנית התנועה ותוכנית פיתוח ותשתיות כולל הניקוז והתאורה בתחום השצי"פ תאושר ע"י מהנדס העיר חולון.
 ב. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות.
 ג. לא יועברו תשתיות של ביוב וניקוז או כל חומר מזהם אחר (כגון דלקן) בתחום רדיוס המגן של קידוח חולון 23 הנמצא בתחום התכנית.

6.3 עבודות דרך מס' 44
 א. כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 44 ובצומת דרך מס' 44 והדרך המוצעת, לרבות היתרי בנייה/סלילה תהיה בתיאום ואישור חבי "נתיבי ישראל".
 ב. במסגרת שדרוגה של דרך מס' 44 יתאפשר ביטול הפניות שמאלה בצומת ע"פ תכנית באישור משרד התחבורה וחבי "נתיבי ישראל".

6.4 תנאים להיתרי בניה
 א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהתאם לתקנות בריאות העם - 1995 לקידוחי מי שתיה, קידוח חולון 23, לרבות מערכת ביוב.
 ב. היתר בניה, לרבות חפירה, יהיה בכפוף לביצוע בדיקות זיהום קרקע בהתאם לתכנית דיגום קרקע המבוססת על ממצאי הסקר ההיסטורי, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה
 ג. תיאום עם חברת מקורות
 ד. תנאי לפתיחת הצומת יהיה השלמת מכלול וביצוע המדרכות לרבות שביל האופניים ונטיעות כל 5 מ'
 ה. תנאי לרישוי הדרך על פי כל דין, הוא ביצוע כניסה ויציאת כלי רכב מהחלקות הגובלות (חלקה 4,6 בגוש 6788) מ/אל אזור התעשייה והתעסוקה של חולון, רח' המרכבה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	התוכנית תבוצע כמקשה אחת

7.2 מימוש התוכנית

עם אישור התכנית

מאושרות

8. חתימות

תאריך: 18.3.15	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: מימי פלג- מהנדסת העיר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	שם רשות מקומית: עיריית חולון	
תאריך:	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: אדרי יוסף אסא	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד: יוסף אסא אדריכלים מתכנני ערים-דשיון 22990 אויש ין 46 ת"א 62591 טל: 03-6021189 פקס: 03-6021189	
תאריך: 18.3.15	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם:	יוזם בפועל
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד: ועדה מקומית חולון	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד:	