

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0409789

ממ/9/1518 תוספת קומת משרדים למרכז מסחרי תלמי מנשה

מרכז

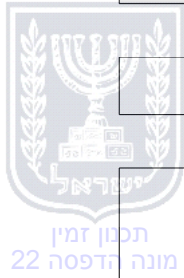
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/01/2018

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ש

17/06/2018

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מרכז מסחרי "אלמוג סנטר" קיים ופעיל ומשרת את תושבי תלמי מנשה והאזור מזה מספר שנים נאמנה. במרכז יש מסחר וסניפי קופות חולים (שרותי רפואה ובריאות). לאור תמורות בצורכי התושבים דוגמת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בסמיכות למקום המגורים מבוקשת כעת תוספת של קומת משרדים נוספת, ותוספת גלריית חניה בתחום חלל המרתף הקיים. בנוסף, מבוקש בתכנית זו הסדרת אישורי שימושי שרותי רפואה ובריאות בבניין, מאחר והתכניות התקפות ישנות מאוד ואינן עונות להגדרת השימושים הנדרשים בימינו. לצורך הקומה הנוספת נדרשת מעלית חיצונית נוספת בחזית המבנה ברח' אפרים קישון בגבול המגרש לצורך הנגשה ושיפור התכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מ/מ/9/1518 תוספת קומת משרדים למרכז מסחרי תלמי
מנשה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

455-0409789

מספר התכנית

2.443 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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**

מצפה אפק

קואורדינאטה X

185350

קואורדינאטה Y

649940

1.5.2 תיאור מקום

מרכז מסחרי "אלמוג סנטר" ברח' אפרים קישון 23, תלמי מנשה, באר יעקב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות: באר יעקב

נפה

רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר יעקב	קישון אפרים	23	

שכונה

"חתני פרס ישראל"

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3834	מוסדר	חלק	52	

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
ממ/ 1518	24

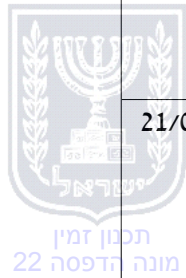
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מ/מ/ 1518	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/מ/ 1518 ממשיכות לחול.	5076	2426	21/05/2002
מ/מ/ מק/ 1518 / 2	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/מ/ מק/ 1518 / 2 ממשיכות לחול.	5774	1831	07/02/2008
מ/מ/ מק/ 1518 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/מ/ מק/ 1518 / 1 ממשיכות לחול.	5338	317	02/11/2004



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ענת בלומנטל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ענת בלומנטל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	29/03/2017	ענת בלומנטל	26/04/2017	מחייב לעניין קוי הבניין	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	03/10/2017	אולגה צ'רנובסקי	03/10/2017	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/03/2017	גיוראן בראנסי	26/04/2017		לא

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
	פרטי			קבוצת אלמוג	יבנה	חבצלת החוף	3	08-9428282	08-9427666	nir@almog-ltd.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלמוג כ.ד.א.י. בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	3	08-9428282	08-9427666	nir@almog-ltd.com
פרטי			רשת טאוור בע"מ	קרית תעופה	(1)	1	03-5529320	03-5717242	nir@almog-ltd.com

(1) כתובת: ת.ד. 1103.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ענת בלומנטל	25866	בלומנטל דרסלר אדריכלים	תל אביב-יפו	אבן גבירול	50	03-5240570	03-5222842	gal@bd-arch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ג'ובראן בראנסי	1123	ג'ובראן בראנסי הנדסת מדידות בע"מ	טייבה	(1)		09-7992737	09-7992737	jobran.bransi@gmail.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	אולגה צ'רנובסקי	71624	צ'רנובסקי יועצים בע"מ	ירושלים	הולצברג שמחה	26	077-3008498	077-3008497	olga.chernovskey@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1807.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 קומת משרדים למרכז מסחרי קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת הוראות בדבר שינוי יעוד ממסחר למסחר ומשרדים.

ב. קביעת הוראות בדבר תוספת שימושים מותרים.

ג. קביעת הוראות בינוי בדבר תוספת קומה ומעלית חיצונית בחזית המבנה.

ד. קביעת הוראות בדבר קווי בניין.

ה. תוספת שטחי בניה עבור קומת משרדים חדשה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר ומשרדים	52

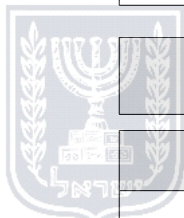
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	52

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	2,422.08	100
סה"כ	2,422.08	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	2,422.08	100
סה"כ	2,422.08	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
	מסחר כולל בין היתר גם חנויות, חנויות נוחות, בנקים, בתי קפה מסעדות ומזנונים. משרדים כולל בין היתר גם משרדי מקצועות חופשיים, שירותי רפואה ובריאות. בנוסף לשימושים המותרים יותר שימוש למסעדות, קיוסקים, מסחר, סופקמרקט, בתי מרקחת, גני ילדים, מעונות יום וצהרונים ומשחקיות, מכוני יופי ומשרדים וכל שימוש אחר שאינו מהווה מפגע סביבתי באישור הוועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר בניית מעלית עד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעברים/גשרים לחיבור המעלית לקומות הבניין בחזיתו לרח' אפרים קישון.
ב	הוראות בינוי גג המבנה יתוכנן כחזית חמישית בהתאם להנחיות הבאות: א. גימור הגג יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור מהנדס הועדה ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט או בטון. ב. מתקנים טכניים על הגג יורחקו משימושי מגורים ויוסותרו על מנת שלא יהוו מטרד סביבתי ונופי.
ג	מרתפים תכסית המרתפים תותר עד 100% משטח המגרש, וזאת בהתאם לבינוי הקיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בניה (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מסחר ומשרדים	מסחר	52	2442	(1) 1221	(2) 85		(3) 180	16	3	2	4	4	5 (4)	
משרדים	משרדים	52	2442	(5) 1733	(6) 85									

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי השירות, גובה המבנה, מס' הקומות וקווי הבניין המפורטים הינם כוללים - מסחר ומשרדים ביחד.
ב. את השטחים העיקריים בקומה 1 ניתן לנייד בין מסחר למשרדים ולהיפך, עד סך 40% מותרים בקומה זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40% קומת קרקע, 10% קומה 1..

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מסחר ומשרדים: 35% = 855 מ"ר לחדרי מכוונות/אשפה/ מעליות/ דרכי מילוט/ מדרגות וחירום/ שירותים/ ממ"מ.

20% = 488.6 מ"ר למעבר מקורה לכלל הציבור.

30% = 726.6 מ"ר למתקני שירות על הגג.

ובנוסף: מרחב מוגן, ותחנת השנאה במימדים לפי דרישת חח"י.

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מסחר ומשרדים: חניה ל-80% של המגרש עד 2 מפלסים - סה"כ 160%.

20% לשירותים כלליים תת קרקעיים.

תכסית המרתפים המותרת תהיה 100% משטח המגרש.

ובנוסף, יותרו מחסנים ושטחי שירות נספחים לחנויות בקומת הקרקע בתנאי ששטחיהם לא יהיו גדולים משטח החנות אליהם משתייכים.

(4) תותר בניית מעלית עד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעברים/גשרים לחיבור המעלית לקומות הבניין בחזיתו לרח' אפרים קישון בלבד..

(5) 30% קומה 1, 41% קומה 2..

(6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מסחר ומשרדים: 35% = 855 מ"ר לחדרי מכוונות/אשפה/ מעליות/ דרכי מילוט/ מדרגות וחירום/ שירותים/ ממ"מ. 20% = 488.6 מ"ר למעבר מקורה לכלל

הציבור. 30% = 726.6 מ"ר למתקני שירות על הגג. ובנוסף: מרחב מוגן, ותחנת השנאה במימדים לפי דרישת חח"י..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	עיצוב, שיפוץ ותוספת בהיתר ותוספת לחזיתות המבנים - בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
6.2	איכות הסביבה
	א. כללי: בתחום התכניות יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה. ב. ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. ג. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. ד. רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי מתאים ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים בדין. ה. איכות האוויר: תידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק. ו. פסולת בניין: מיקום שפכי עפר יקבע בתיאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה. מיקום לשפיכת פסולת בניין יקבע בתיאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	בבקשה להיתר בניה, בנוסף לדרישות המקובלות, יוגשו למהנדס העיר התכניות הבאות: א. תכנית העמדת המבנה ע"ג רקע מפת מדידה ב. תכניות הבניין כולל סימון קווי הבניין, מפלסים מוצעים, חזיתות כולל חומרי הגמר וחתכים עקרוניים, מיקום החניות ומפלסי החניונים, כולל כניסות ויציאות לכלי רכב והולכי רגל. ג. פתרונות אקוסטיים ינתנו בהתאם לנספח האקוסטי, המהווה חלק בלתי נפרד מהוראות תכנית מ/מ/1518
6.4	תשתיות
	מערכות הביוב בתחום התכנית יתוכננו לפי דרישות משרד הבריאות בתחום רגיש במחינה הידרולוגית בתוך רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתיה.
6.5	דרכים תנועה ו/או חניה
	תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. תתווסף קומת גלריית חניה במפלס החניה העליון ע"ב נספח התנועה והחניה המנחה, הנספח לתכנית זו. יותר פתרונות חניה במכפילי חניה לחניות בעלי החניות בלבד.
6.6	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית קומת משרדים נוספת	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנה מאישור תכנית זו.

