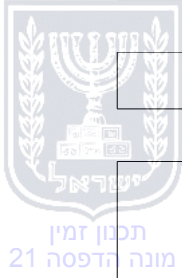


הוראות התכנית

תכנית מס' 421-0646026

תוספת מגורים מעל מרכז מסחרי תרשיש



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי שהם
	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
04/03/2019

להפקיד את התכנית
02/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הרקע לתכנון:

1. המרכז השכונתי בתרשיש, שאושר בזמנו במסגרת הול"ל, הינו קטן מאוד ויש צורך לעבות את השימוש במגרש זה ע"י עירוב שימושים ותוספת מגורים, והתאמה לאופי היישוב העכשווי.
2. התכנית מציעה תוספת 2 יח"ד מעל המרכז הקיים וכן תוספת שימוש מסחר ותעסוקה בקומת המרתף הקיימת. כל זאת תוך שמירה על המרקם השכונתי הקיים.
3. התכנית מבקשת קו בניין קדמי לרח' עדי 3 מ' במקום 5 מ', בעקבות שינוי גאומטרי בגבולות המגרש בצד המערבי שהפחית כ 70 מ"ר משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת מגורים מעל מרכז מסחרי תרשיש

מספר התכנית 421-0646026

1.2 שטח התכנית 0.500 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שהם
קואורדינאטה X	194404
קואורדינאטה Y	655485

1.5.2 תיאור מקום

פינת רחוב תרשיש רחבת עדי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שהם - חלק מתחום הרשות: שהם

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שהם	תרשיש	70	

שכונה שכונה א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6864	מוסדר	חלק	39	

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 21



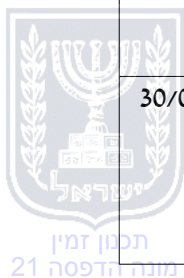
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1000 / שה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שה/ 1000 ממשיכות לחול.	7272	7240	25/05/2016
שה/ מק/ 69 / 11	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שה/ מק/ 69 / 11. הוראות תכנית שה/ מק/ 69 / 11 תחולנה על תכנית זו.	4550		31/07/1997
שה/ מק/ 69 / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שה/ מק/ 69 / 8. הוראות תכנית שה/ מק/ 69 / 8 תחולנה על תכנית זו.	5516	2489	06/04/2006
גז/ במ/ 69 / 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 69 / 10 ממשיכות לחול.	4211	3177	30/04/1994



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רויטל בכר שכטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רויטל בכר שכטר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 32 26/06/2019	רויטל בכר שכטר	08/04/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		08: 35 26/06/2019	רויטל בכר שכטר	28/05/2018	1	1: 250	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



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			חברת קרגו עלית לוגיסטיקה ומסחר בע"מ	לוד	(1)		073-2555200	03-9795330	Israel.bucobza@allcargo.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 181.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת קרגו עלית לוגיסטיקה ומסחר בע"מ	לוד	(1)		073-2555200	03-9795330	Israel.bucobza@allcargo.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 181.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רויטל בכר שכטר		רויטל בכר שכטר אדריכלים	שהם	קדם	58	03-9794634		talib@tbs-arch.com
	מודד	יעקב עזרא	531	עדי מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	לזרוב	17	03-9623817		yaakov@adilt.d.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

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 בנייה ושינוי יעוד של שטח מסחרי שכונתי לשימוש של מסחר, מגורים ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחר שכונתי למסחר, מגורים ותעסוקה.
2. תוספת זכויות בנייה.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
4. קביעת קווי בניין
5. הפיכת מרתף קיים המיועד לחניה ומחסנים לשטח מסחר ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	39



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר שכונתי	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	499.83	100
סה"כ	499.83	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השטח מיועד למגורים, מסחר ותעסוקה, התכליות המותרות הן:</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים שימושיים מסחריים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם. לדוגמא: מסחר קמעונאי, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, חנויות סידקית, צורפות, מרפאות וכדומה. כל תעסוקה אשר עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית אינה נדרשת להוראות מיוחדות בדבר מטרדים ו/או איכות הסביבה. לדוגמא: מכוני צילום, משרדים כלליים, חברות ביטוח, משרדים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים המשמשים את הקהילה המקומית, משרדי תעשייה עתירת ידע, שירותי תוכנה וכדומה.
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מערכות הביוב בתחום התכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות.</p>
ב	<p>הוראות בנייה</p> <ol style="list-style-type: none"> בקומת המרתף וקומת הקרקע יותרו שימושים של מסחר ותעסוקה בהתאם להוראות סעיף 4.1.1 וכן עליה לקומת המגורים. בקומה א' ובעליית הגג יותרו שימושים של מגורים בלבד. בקומת הקרקע תותר ארקדה מקורה שתהיה עצמאית או כחלק מבליטת הקומה שמעליה. יותר מרפסות לא מקורות 40% מעבר לקו בניין קדמי. גובה מפלס 0.00 יהיה מקסימום 1.20 מ' מהמדרכה (בסמכות מהנדס הוועדה לאשר חריגה של עד 50 ס"מ) או לפי הקיים בשטח. שטחי הבניה המותרים בעליית הגג יהיו מעבר לחלל המדרגות בקומה זו.
ג	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחי המרתף יכולים לשמש כשטח עיקרי עבור מסחר ותעסוקה בהתאם להגדרות השימושים שבסעיף 4.1.1 גובה המרתף עד 3 מ' נטו. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע ניתן לבנות חצר אנגלית עד גובה רצפת המרתף לכיוון הרחוב.
ד	<p>גגות</p> <p>גג רעפים - לפחות 70% משטח הגג העליון יהיה גג רעפים, יותרו קוקיות בגג הרעפים.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>פתרונות החניה יינתנו בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ו	<p>פיתוח סביבתי</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש או פתרונות טכניים להחדרה בהתאם לתמ"א 4/ב/34.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
5	3	3	3		(2) 3	12	2	400			80	(1) 320	500	39	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
5	3	3	3	(4) 1	(4) 3	12		415	60	100	(3) 115	140	500	39	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	

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) מתוכם תתאפשר עליית גג של עד 35 מ"ר לכל יח"ד.
- (2) שטחי המגורים יהיו בקומות א' ו-ג. בקומת קרקע יתאפשר חדר מדרגות ומעלית לטובת המגורים..
- (3) ניתן לנייד שטחי שירות בין קומות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע ללא צורך בהקלה.
- שטח זה כולל 40 מ"ר עבור ארקדה..
- (4) שטחי המסחר והתעסוקה הם בקומת קרקע ובמרתף.

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

במידה של חפירה חדשה בלבד - כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978.

6.2

חניה

פתרונות החניה יינתנו בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.3

איכות הסביבה

- יש להבטיח כי השימושים למסחר ותעסוקה אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש, חומרים מסוכנים וכיוב', על פי ההנחיות של הרשות הסביבתית המוסמכת.
- בשימושי המסחר והתעסוקה יש לעמוד בתקני האקוסטיקה התקפים.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה ב:

א. תכנית בינוי ופיתוח-

היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור תכניות בינוי ופיתוח ע"י הועדה שתכלול את הגישה למבנה, העמדת המבנה, חניות, גדרות, גינון, סידורי אשפה, מע' השקיה, מתקני גז, חשמל, טלפון, תקשורת וחומרי גמר.

כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות, התכנית תהיה על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:100.

יש להציג הדמיה וחזיתות מבנה תוך שימת דגש על השתלבות המבנה במרקם הקיים

ב. ניקוז-

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השהיית מי הנגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי להוצאת היתר בניה- אישור מהנדס הועדה לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

6.5

היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק התכנון והבנייה כתנאי למתן היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה