

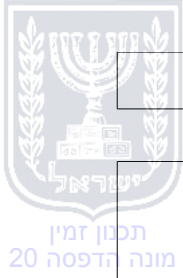
הוראות התכנית

תכנית מס' 421-0862110

מרכז מסחרי מע"ר שהם

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי שהם
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרשים 7701,7702,7703,7704 בתכנית התקפה מס' שה/ 69 / 9 / 14 ג' המגרשים אוחדו לשני מגרשים (7705,7700) במסגרת הליך תצ"ר. התכנית מבקשת להגדיל את זכויות הבניה בהתאם לזכויות המוקנות בתכנית המתאר.

- מטרת התכנית היא לשנות את הבינוי על פי הפירוט הבא :
1. הגבהת הבינוי עד ל-5 קומות בגובה מקסימלי של 24 מ'.
 2. הגדלת השטחים המותרים לבניה.
 3. הוספת יעוד לתעסוקה במגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכז מסחרי מע"ר שהם
-----	------------------------	-----------	---------------------

	מספר התכנית	421-0862110
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	19.160 דונם
-----	------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (ג)

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	193981
קואורדינאטה Y	654730

1.5.2 תיאור מקום

מע"ר דרומי שהם, מתחם 7 עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שהם - חלק מתחום הרשות: שהם

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מע"ר שהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6888	מוסדר	חלק	37-40	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
7705, 7700	שה/ 69 / 9 / 14 / ג

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
07/03/2010	2177	6068	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שה/69 /9 /14 ג ממשיכות לחול.	שינוי	שה/69 /9 /14 /ג
09/12/2019	1927	8564	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 421-0485961. הוראות תכנית 421-0485961 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	421-0485961



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלון בן נון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלון בן נון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גליון חזיתות והדמיות	18: 51 31/05/2020	אלון בן נון	31/05/2020	2	1: 250	מנחה	בינוי
לא	גליון תכניות	14: 12 31/05/2020	אלון בן נון	31/05/2020	2	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	13: 03 18/05/2020	אלון בן נון	18/05/2020		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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	הראל כהן			בני ברק	מצדה	7	03-6037033		harel@law- ibc.com
	פרטי	יאיר נקר			בני ברק	מצדה	7	03-6037033		yair@law- ibc.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הראל כהן			בני ברק	מצדה	7	03-6037033		harel@law-ibc.com
פרטי	יאיר נקר			בני ברק	מצדה	7	03-6037033		yair@law-ibc.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		הראל כהן			בני ברק	מצדה	7	03-6037033		harel@law-ibc.com
חוכר		יאיר נקר			בני ברק	מצדה	7	03-6037033		yair@law-ibc.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלון בן נון	80833		תל אביב- יפו	שד"ל	7	054-4556113		alon@abn- arch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד	פתח תקוה	פרישמן דוד	1	077-7945950		ll@llmoded.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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**

הקמת מבני מסחר ותעסוקה בני 5 קומות עיליות מעל קומות מרתפים, ע"י תוספת זכויות בנייה, שינוי בינוי, תוספת גובה ותוספת קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית מוסיפה זכויות בניה על פי הפירוט הבא:

1. תוספת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בהתאם להוראות התכנית הכוללנית: 16,900 מ"ר ביעוד מסחר ו-13240 מ"ר ביעוד תעסוקה.

2. הגדלת שטחי הבנייה העיקריים המירביים מעל הקרקע בהתאם להוראות לתכנית הכוללנית בשטח של 14,242 מ"ר במגרש 7700 (7977 מ"ר למסחר ו-6265 מ"ר לתעסוקה), ובשטח של 10,585 מ"ר במגרש 7705 (5823 מ"ר למסחר ו-4762 מ"ר לתעסוקה) - סעיף 62 א (ג).

3. הגדלת מספר הקומות המרבי מ-2 ל-5 קומות - בהתאם להוראות תכנית מתאר שוהם 421-0485961 סעיף 4.2.11.3 (1).

4. הגדלת גובה המרבי מ-12 ל-24 מטר ובהתאם לנספח הבינוי ומבלי שהדבר נוגד את תכנית המתאר - סעיף 62 א (א) (א4) לחוק התו"ב, בהיעדר מגבלת גובה בתכנית המתאר הכוללנית.

5. שינוי הוראות קווי בנייה תת קרקעיים. יינתן לבנות מרתפים עד גבול מגרש בכפוף לעמידה בדרישה לגינון בשטח של 10% משטח המגרש, והבטחת רצועת גינון ברוחב 2 מטר בחזית לרחוב הראשי סעיף 62 א(א) (4) לחוק התו"ב

6. תוספת שטחי שירות בתת קרקע - סעיף 62 א(א) (15) לחוק התו"ב, לצורך מענה לדרישות תקן החניה התקף.

7. תוספת שטחי שירות על קרקעיים בהתאם להוראות התכנית הכוללנית בשטח של 1896 מ"ר במגרש 7700 (640 מ"ר למסחר ו-1256 מ"ר לתעסוקה), ובשטח של 1417 מ"ר במגרש 7705 (460 מ"ר למסחר ו-957 מ"ר לתעסוקה).

8. תוספת 2000 מ"ר שטחים עיקריים למסחר בתת קרקע עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.

9. הגדלת התכסית מ-55% ל-60% סעיף 62 א (א) (9) לחוק התו"ב

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	7705, 7700	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	7705, 7700

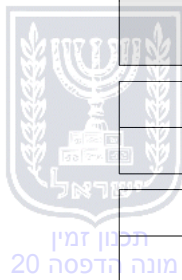
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	19,164.58	100
סה"כ	19,164.58	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	19,164.58	100
סה"כ	19,164.58	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>מסחר - שירותי מסחר, אולמות תצוגה ומכירה, בנקים, בתי קולנוע, אולמות בידור, גלריות, מסעדות בתי קפה ומזנונים, חדרי כושר ומשרדים לשירות עצמי.</p> <p>משרדים - משרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, משרדים ממשלתיים, מכוניס ומעבדות שאינם מזהמים (לא יותרו מחקרים רפואיים), סדנאות, מכללות, בתי ספר פרטיים, אולמות כנסים, בנקים וחדרי כושר.</p> <p>הכל כמפורט בתכנית המתאר הכוללנית לשהם 421-0485961</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה המבנה לא יעלה על 88 מ' מעל פני הים. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכן עבור עגורנים ומנופים בזמן הבניה ואין לחרוג ממנו, בכפוף לאישור רת"א.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה- גובה המבנה המכסימלי לא יעלה על 24.00 מטר מפני מפלס הכניסה הקובעת</p> <p>2. גלריה- תותר הקמת קומות גלריה במפלס קומת קרקע וקומה ראשונה במסגרת השטחים העיקריים.</p> <p>3. מרתפים - ניתן לבנות מרתפים עד לגבול המגרש וזאת ע"מ לעמוד בתקני החנייה בכפוף לעמידה בדרישה לגינון משטח של 10% משטח המגרש, והבטחת רצועות גינון ברוחב 2 מ' בחזית לרחוב הראשי</p> <p>תותר כניסה לחניון התת קרקעי מהחזית הדרומית והחזית המערבית</p> <p>4. הערה : כל יתר הוראות תוכנית שה 69 \ 91 \ 14 ג שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול.</p> <p>5. תוגש תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית לעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>6. נספח הבינוי הינו מנחה.</p>
ג	<p>כתב שיפוי</p> <p>יזם התכנית ו/או בעל הזכויות יפקיד/ו בידי הוועדה המקומית כתב שיפוי בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא 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						גודל מגרש כללי
								מרתף	מפל	מרתף	עיקרי					
5	3.5	3.5	3.5	3 (8)	5 (7)	24 (6)	60 (5)	2150 (4)	1136 (3)	1690 (2)	14377 (1)	10680	7700	מסחר	מסחר ותעסוקה	
										1256 (9)	6264 (9)		7700	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	3.5	3.5	3.5	3 (15)	5 (7)	24 (6)	60 (14)	1350 (13)	864 (12)	1310 (11)	10923 (10)	8480	7705	מסחר	מסחר ותעסוקה	
										957 (9)	4762 (9)		7705	תעסוקה	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים לתת הקרקע ושטחים עיקריים ושטחי שירות תת קרקעיים אל מעל הקרקע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 6400 מ"ר למסחר (לפי תכנית שה/ 9 /69 ג'14) + 7977 מ"ר (תוספת עפ"י תכנית המתאר) = 14377 מ"ר שטח עיקרי עילי..
- (2) 1050 מ"ר למסחר (לפי תכנית שה/ 9 /69 ג'14) + 640 מ"ר למסחר (תוספת עפ"י תכנית המתאר הכוללנית) = 1690 מ"ר שטחי שירות עיליים למסחר..
- (3) 1136 מ"ר למסחר (תוספת עפ"י תכנית המתאר הכוללנית) כשטחים עיקריים תת קרקעיים..
- (4) 2150 מ"ר שטחי שירות למסחר תת קרקעיים (לפי תכנית שה/ 9 /69 ג'14) ועוד שטחי חניה במרתף על פי התקן התקף..
- (5) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, קומה : קומת כניסה.
- (6) גובה המבנה לא יעלה על 88 מ' מעל פני הים. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכן עבור עגורנים ומנופים בזמן הבניה ואין לחרוג ממנו, בכפוף לאישור רת"א..
- (7) תותר הקמת יציעים במסגרת השטחים העיקריים..
- (8) תותר תוספת קומות מרתף ללא הגבלה, במסגרת הזכויות והשימושים המותרים..
- (9) 4762+6264 שטחים עיקריים בייעוד תעסוקה אשר נוספו מכח תוכנית המתאר הכוללנית וכן 1257+957 מ"ר שטחי שירות עבור תעסוקה, סה"כ 13,240 מ"ר בייעוד תעסוקה..
- (10) 5100 מ"ר למסחר (לפי תכנית שה/ 9 /69 ג'14) + 5823 מ"ר למסחר (תוספת עפ"י תכנית המתאר הכוללנית) = 10923 מ"ר שטחי מסחר עיקריים עיליים..

- (11) מ"ר למסחר (לפי תכנית שה/ 69 / 9 / 14ג') + 460 מ"ר (תוספת עפ"י תכנית המתאר הכוללנית) = 1310 מ"ר שטחי שירות עיליים למסחר..
- (12) 864 מ"ר למסחר (תוספת עפ"י תכנית המתאר הכוללנית) כשטחים עיקריים תת קרקעיים..
- (13) 1350 מ"ר שטחי מסחר שירות תת קרקעיים (לפי תכנית שה/ 69 / 9 / 14ג') ועוד שטחי חניה במרתף על פי התקן התקף..
- (14) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, קומה : קומת כניסה.
- (15) תותר תוספת קומות מרתף, ללא מגבלה, במסגרת הזכויות והשימושים המותרים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

הערה: כל יתר הוראות שה / 69 / 9 / 14 ג' שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

הערה: כל יתר הוראות שה / 69 / 9 / 14 ג' שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית מרתפים + בניית קומת קרקע וקומה ראשונה -קומות מסחריות	
2	בניית כל הקומות העל קרקעיות	

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש התכנית - 20 שנה מיום אישורה.

