

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0409789

ממ/9/1518 מרכז מסחרי תלמי מנשה

מרכז

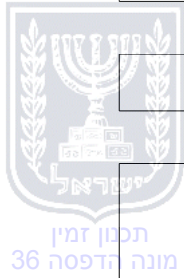
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



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 שימושים: משרדים, שרותי רפואה ובריאות, מעון יום וגן ילדים. תינתן אפשרות לתוספת גלריית חניה בתחום חלל המרתף הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

ממ/9/1518 מרכז מסחרי תלמי מנשה

מספר התכנית 455-0409789

שטח התכנית 2.443 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 1518	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 1518 ממשיכות לחול.	5076	2426	21/05/2002
ממ/ מק/ 1518 / 2	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 1518 / 2 ממשיכות לחול.	5774	1831	07/02/2008
ממ/ מק/ 1518 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 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	03/06/2019	ענת בלומנטל	10: 12 10/06/2019	מחייב לעניין קוי הבניין	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	03/06/2019	אולגה צ'רנובסקי	09: 50 10/06/2019	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/09/2019	ענת בלומנטל	10: 44 11/09/2019		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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
מודד	מודד	ג'ובראן בראנסי	1123	ג'ובראן בראנסי הנדסת מדידות בע"מ	טייבה	(1)		09-7992737	09-7992737	jobran.bransi@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	יועץ תחבורה	אולגה צ'רנובסקי	71624	צ'רנובסקי יועצים בע"מ	ירושלים	הולצברג שמחה	26	077-3008498	077-3008497	olga.chernovs ky@gmail.co m

(1) כתובת : ת.ד. 1807.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 שימושים עיקריים למרכז מסחרי קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת הוראות בדבר שינוי ייעוד ממסחר למסחר ומשרדים.

ב. קביעת הוראות בדבר תוספת שימושים מותרים.

ב. קביעת הוראות בדבר קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר ומשרדים	52	קו בנין תחתי
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין תחתי
מסחר ומשרדים	52	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,422.13	100
סה"כ	2,422.13	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	2,422.13	100
סה"כ	2,422.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר ומשרדים	4.1
שימושים	4.1.1
מסחר כולל בין היתר גם חנויות, חנויות נוחות, בנקים, בתי קפה מסעדות ומזנונים. משרדים כולל בין היתר גם משרדי מקצועות חופשיים, שרותי רפואה ובריאות. בנוסף לשימושים המותרים יותר שימוש למסעדות, קיוסקים, מסחר, סופרמרקט, בתי מרקחת, גני ילדים, מעונות יום, צהרונים ומשחקיות, מכוני יופי ומשרדים וכל שימוש אחר שאינו מהווה מפגע סביבתי באישור הוועדה המקומית.	
הוראות	4.1.2
מרתפים	א
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 בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי		שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מסחר ומשרדים	מסחר	52	2442	1221	85 (1)		180 (2)	10	2	2	4	4	4	5 (3)
מסחר ומשרדים	משרדים	52	2442	732.6 (4)	85 (5)		(6)							

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:

- שטחי השירות, גובה המבנה, מס' הקומות וקווי הבניין המפורטים הינם כוללים - מסחר ומשרדים ביחד.
- כל שטחי הבניה המותרים יהיו בתחום מעטפת הבניין הקיים.
- את השטחים העיקריים מסחר ומשרדים ניתן לנייד בין קומת הקרקע לקומה 1 ולהיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 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.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מסחר ומשרדים: חניה ל-80% של המגרש עד 2 מפלסים - סה"כ 160%.
- ובנוסף 20% לאחסנה, שטחים נספחים לחנויות ושירותים 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.
- (3) מעבר מקורה לכלל הציבור בקומת הקרקע יהיה עד קו בנין 0' בחזית בלבד.
- (4) בקומה 1.
- (5) 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.
- (6) במשותף: מסחר ומשרדים.

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 הועדה המקומית התכנונית 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 ממ/1518
6.4	תשתיות
	מערכות הביוב בתחום התכנית יתוכננו לפי דרישות משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה 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. תותר תוספת קומת גלריית חניה במפלס החניה העליון. יותר פתרונות חניה במכפילי חניה לחניות בעלי החניות בלבד.
6.6	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנה מאישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36