

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-0753350

מבנה משרדים מע"ר 6701-6702

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שהם

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

התכנית חלה על מגרשים 6701, 6702 בתכנית התקפה מס' שה / 9 / 69 / 14 ג'.
המגרשים אוחדו למגרש אחד (6700) במסגרת הליך תצ"ר
התכנית מבקשת להגדיל את זכויות הבנייה לשטח זה על פי ראייה התואמת את הכוונות התכנוניות הבאות לידי
ביטוי בתכנית המתאר הכוללנית לשהם.

מטרת התכנית היא לשנות את הבינוי על פי הפירוט הבא :

1. הגבהת הבינוי ל-5 קומות בגובה מקסימלי של 24 מ'.
2. הגדלת השטחים המותרים לבנייה.
3. שינוי קו בניין תת קרקעי בכפוף למגבלות הגינון שנקבעו בתכנית שה/9/14/69 ג'.
4. קביעת כניסה לחניון התת קרקעי מצדו המזרחי של המגרש המאוחד.
5. הגדלת התכסית ל-60%



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 שם התכנית

ומספר התכנית

מבנה משרדים מע"ר 6701-6702

421-0753350

מספר התכנית

6.184 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (9), 62 א (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	194042
קואורדינאטה Y	654803

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6888	מוסדר	חלק		26

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 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון 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
תמא / 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא / 4 / 2 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	3620	25/05/1997
שה / 69 / 9 / 14 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שה / 69 / 9 / 14 ג ממשיכות לחול.	6068	2177	07/03/2010
421-0485961	פירוט	התכנית מתבססת על שינויי הבינוי המאושרים בתכנית המתאר הכוללת לשהם	8564	1927	09/12/2019



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברק עילם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ברק עילם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סביבתי	17: 40 16/08/2021	אסף חרמון	28/07/2021	14		מנחה	איכות הסביבה
לא	פרשה טכנית לניקוז	17: 51 16/08/2021	מחמוד פדילה	02/08/2021	2		מנחה	ניקוז
לא	נספח בינוי 1 - תכניות	11: 36 07/06/2020	ברק עילם	07/06/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי 2- חתכים וחזיתות	11: 36 07/06/2020	ברק עילם	07/06/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז	19: 59 28/10/2021	מחמוד פדילה	02/08/2021	1	1: 125	מנחה	ניקוז
לא	תשריט מצב מאושר	10: 52 11/07/2019	ברק עילם	11/07/2019	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	רחלי טרייסטמן		טרייסטמן בע"מ	שהם	שחם	10	03-5372526	03-5372530	reli@traistman.co.il
	פרטי	אורן טרייסטמן		טרייסטמן בע"מ	שהם	שחם	10			orent70@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רחלי טרייסטמן		טרייסטמן בע"מ	שהם	שחם	10	03-5372526	03-5372530	reli@traistman.co.il
פרטי	אורן טרייסטמן		טרייסטמן בע"מ	שהם	שחם	10			orent70@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		רחלי טרייסטמן		טרייסטמן בע"מ	שהם	שחם	10	03-5372526	03-5372530	reli@traistman.co.il
חוכר		אורן טרייסטמן		טרייסטמן בע"מ	שהם	שחם	10			orent70@gmail.com
בבעלות מדינה		--		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632275		meyda@land.gov.il

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	ברק עילם	110563	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	19	03-6875717	03-6875754	barak@kke.c o.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אסף חרמון			בית אריה	הגפן	55			assafhermon3 29@gmail.co m
מהנדס אינסטלצי ה	יועץ תשתיות	זיאד נאסר		נאסר מהנדסים	כפר סבא	התע"ש	20	09-7681122	09-7660393	mahmud@na sser.co.il
מודד	מודד	יעקב עזרא	531	עדי מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	לזרוב	17	03-9623817		yaakov@adilt d.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 מבנה תעסוקה בן 5 קומות עיליות מעל קומות מרתפים, תוספת זכויות בניה, שינוי בינוי, תוספת גובה ותוספת קומות, בהתאם לשימושים המפורטים בהוראות תכנית שה / 69 / 9 / 14 ג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת מס' הקומות המרבי מ-3 קומות ל-5 קומות - עפ"י תכנית מתאר שהם 421-0485961 סעיף 4.2.11.3 (1)

ב. הגדלת גובה המבנה המרבי מ-14 בהתאמה לנדרש ל-5 קומות ובהתאם לתכנית הבינוי שתאושר ע"י הוועדה - סעיף 62 א (א) (א4)

ג. הגדלת שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע, בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית - תוספת של 6,317 מ"ר שטחים עיקריים + 2,797 מ"ר שטחי שירות - סעיף 62 א (ג)

ד. שינוי הוראות קווי בנייה תת קרקעיים. יינתן לבנות מרתף/ים עד גבול המגרש, בכפוף לעמידה בדרישה לגינון בשטח של 10% משטח המגרש, והבטחת רצועת גינון ברוחב 2 מ' בחזית לרחוב הראשי סעיף 62 א (א) (4)

ה. תוספת 1,193 מ"ר שטחי שירות בתת הקרקע - סעיף 62 א (א) (15)

ו. הגדלת התכסית המקסימלית המותרת ל-60% - סעיף 62 א (א) (9)



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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	6,183.12	100
סה"כ	6,183.12	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	6,183.12	100
סה"כ	6,183.12	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.1.1	שימושים
	משרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, משרדים ממשלתיים, מכוני ומעבדות שאינם מזהמים (לא יותרו מחקרים רפואיים), סדנאות, מכללות, בתי ספר פרטיים, אולמות כנסים, בנקים, דואר וחדרי כושר. תותר הקמת בתי קפה/מסעדות בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתא שטח מס' 1 תותר הקמת מבנה/ים בני 5 קומות. תותר הקמת קומת גלריה במפלס קומת הקרקע במסגרת השטחים העיקריים.</p> <p>2. גובה המבנה לא יעלה על גובה של 24.00 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת, כולל מתקנים טכניים על הגג והסתרתם.</p> <p>3. ניתן לבנות מרתף/ים עד לגבול המגרש וזאת ע"מ לעמוד בתקני החנייה בכפוף לעמידה בדרישה לגינון בשטח של 10% משטח המגרש, והבטחת רצועת גינון ברוחב 2 מ' בחזית לרחוב הראשי.</p> <p>4. תותר כניסה לחניון התת קרקעי מצדו המזרחי של המגרש.</p> <p>5. הבינוי בגג הבניינים יכלול חזית חמישית כמופיע בתכנית הבינוי העקרונית. כ"כ המתקנים הטכניים יוצנעו בגג המבנה לכיוון צפון כמופיע בתכנית הבינוי העקרונית.</p> <p>6. גגות: החזית החמישית. לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של כל בניין שלא עפ"י היתר. כל מבנה / מתקן שיותקן על כל גג, ישולב בגיאומטריה של תכנון הגג, יהיה מוסתר ע"י מעקה או אלמנט הסתרה ולהיות חלק אורגני של הבניין או להיבנות בתוך חלל הגג אם הגג הינו משופע. אלמנטי המסתור ישולבו בעיצוב חזיתות וגגות המבנים ע"י בחירת חומרים ואלמנטים מתאימים לעיצוב החזיתות והגגות. כל מתקני האיוורור ירוכזו באזור המרכזי של הגגות ויורחקו ב-2 מ' מפני גגות מקצה הגגות ע"מ להבטיח הסתרתם במבטים מהרחוב והצבתם באופן מסודר ע"י גגות המבנים. סידור כל המתקנים על הגגות יהיה באישור מהנדס/ת הועדה המקומית. בגגות שטוחים יש לבצע חיפוי חלקי של הגגות כדוגמת טוף על 30% לפחות מיתרת השטח הפנוי על מנת למנוע בוחק מהגגות.</p> <p>7. במסגרת היתר הבנייה יכללו פתרונות אקוסטיים להפחתת רעש מתקני הגג כך שלא יעלה על 40 db בסביבות המגרש, ומערכות סינון פחם פעיל לאוויר הנשאב מהמטבחים לגג, הכל בהתאם ובכפוף לעמדת יועץ מקצועי שתימסר בהתאם להחלטת הוועדה המקומית ועל פי כל דין.</p> <p>8. הערה: כל יתר הוראות תכנית שה / 69 / 9 / 14 ג' שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול.</p> <p>9. נספח הבינוי הנו מנחה.</p>
ב	הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה על פי החוק.
ג	<p>כתב שיפוי</p> <p>יזם התכנית /או בעל הזכויות יפקידו בידי הוועדה המקומית כתב שיפוי בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
							מפל	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות							עיקרי
										2393						משרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
										207						משרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
5	3.5	3.5	3.5	2 (3)	5	24 (2)	60	2600 (1)		3500	13550	6184		1	<סך הכל>	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי חנייה במרתפים על פי תקן החנייה התקף, בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה..

(2) גובה המרבי של המבנה, לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכן עבור עורגנים ומנופים בזמן הבנייה לא יעלה על 86+ מ' מעל פני הים, ובלבד שלא יחרוג מהגובה המירבי כמובן זמין מונה הדפסה 21

(3) תותר תוספת קומות מרתף, ללא מגבלה, במסגרת הזכויות והשימושים המותרים..

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

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

6.2 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

הגבלות בניה בגין תמא / 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
 1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה להלן: "מגנל"ה") ומכשול דקיק והגבלות בניה למזעור סכנת ציפורים לתעופה, כפי שאלה נקבעו בהוראות תמא / 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון (להלן: "התמ"א"). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
 2. הגבלות בניה בגין גובה הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכו', מתקני עזר לבניה לרבות עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכד', הינו כמפורט בהוראות תמא / 4 / 2 ואין לחרוג ממנו. הגובה המרבי למכשול דקיק כגון רום עליון של תרנים, אנטנות וכד', יהיה נמוך ב-15 מ' מהגובה המותר.
 3. תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
 4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ולצורך קבלת הנחיות סימון ואזהרה בפני מכשולי טיסה.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת אישור על עמידה בתקן לבניה ירוקה.
 2. כל יתר הוראות תכנית שה / 69 / 9 / 14 ג' שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית מרתפים	
2	בניית המבנה העל קרקעי	

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש התכנית - 20 שנה מיום אישורה.