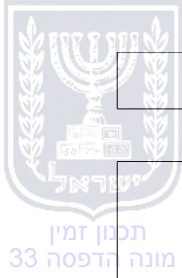


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 421-0683052

תוספת זכויות ושינוי הוראות בינוי במגרש 1001 מרכז מסחרי ודיור מוגן



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי שהם  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לשנות את הוראות הבינוי כפי שמופיעות בתמ"ל 1007 וזאת על מנת לייצר מרכז מסחרי ודיור מוגן איכותיים ונגישים לשכונת הדרים בשהם.  
התכנית מציעה תוספת זכויות בניה עיקריות בהתאם לתוכנית המתאר הכוללנית המאושרת של שהם שינוי הוראות בינוי הכוללים תוספת חניות עיליות מעבר לתקן והעלאת רחבות פריקה וטעינה אל מעל הקרקע. וכן תוספת קומה שמינית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות ושינוי הוראות בינוי במגרש 1001 מרכז מסחרי ודיור מוגן

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 421-0683052

שטח התכנית 1.2  
12.124 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 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	194875
קואורדינאטה Y	654750

**1.5.2 תיאור מקום**

סמוך לפארק המרכזי בשכונת הדרים, שוהם.

**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

הדרים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7330	מוסדר	חלק	8	

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 33



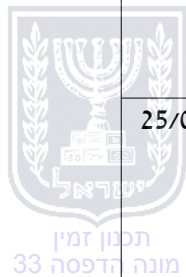
תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 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
07/07/2016	8453	7299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/1007 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/1007
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			טלי בכר שכטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טלי בכר שכטר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה הגגות	12: 55 11/03/2021	טלי בכר שכטר	10/03/2021	1		מנחה	בינוי
לא		08: 52 10/01/2021	אסיה פפרנו	13/12/2020	1		מנחה	תנועה
לא		11: 01 13/09/2021	טלי בכר שכטר	13/09/2021		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 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**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			הבית שלנו בע"מ	שהם	צורן	65	050-7858061		meshulam.law@gmail.com
	פרטי			חמדת נוף ים בע"מ	ראשון לציון	המגילה	30	03-9536108		avi@nevehof.co.il
	פרטי			י.מ. נכסי נדל"ן בע"מ	שהם	צורן	65	050-6540077		meshulam.law@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הבית שלנו בע"מ	שהם	צורן	65	050-7858061		meshulam.law@gmail.com
פרטי			חמדת נוף ים בע"מ	ראשון לציון	המגילה	30	03-9536108		avi@nevehof.co.il
פרטי			י.מ. נכסי נדל"ן בע"מ	שהם	צורן	65	050-6540077		meshulam.law@gmail.com

**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	טלי בכר שכטר		טי.בי.אס אדריכלות בע"מ	שהם	קדם	58	03-9794634		tali@tbs-arch.com
	מודד	חגי וייס	684		פתח תקוה	מסקין	29	03-9333611		hagay44@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אסיה פפרנו	79220	מ.ת.נ הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919		asia@matan-eng.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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 ושינוי הוראות בינוי במגרש 1001 שכונת הדרים שוהם

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת של 2,000 מ"ר עיקרי לדיור מוגן בהתאם לסעיף 4.2.1.2 לתכנית המתאר הכוללנית של שהם.
- ב. תוספת של 2,400 מ"ר בהתאם לסעיף 4.1.1 (10) לתכנית המתאר הכוללנית של שהם- תכנית 421-0485961.
- ג. תוספת מקומות חניה במפלס הקרקע מעבר לתקן ואשר לא יכללו במאזן החניה הנדרש.
- ד. העלאת חצר פריקה וטעינה מקומת המרתף לקומת הקרקע.
- ה. תוספת קומה ל 8 קומות במקום 7 קומות מעל הקרקע, לפי סעיף 62א (א) (9).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

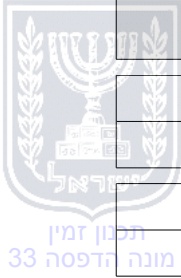
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
דיור מיוחד ומסחר	1001	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד ומסחר	1001

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד ומסחר	12,124	100
סה"כ	12,124	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד ומסחר	12,124.29	100
סה"כ	12,124.29	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד ומסחר
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שרותי מסחר לסוגיו, אולמות תצוגה ומכירה, בנקים ושרותי אשנב, בתי קולנוע, אולמות בידור, גלריות, מסעדות, בתי קפה ומזנונים, חדר כושר, מרפאות ומשרדים. לא תותר אחסנה קמעונאית ומרכז לוגיסטי.</p> <p>ב. דיור מיוחד עבור בית אבות ו/או דירות לקשישים ו/או לנכים או מעון לסטודנטים.</p> <p>ג. לא יותרו שימושים המהווים מפגע איכות סביבה, כגון רעש, ריח וכדומה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. גובה מקסימלי למבנים עד 28 מ'. לא כולל חדר יציאה לגג, חדרי מעליות (שיוקמו בגרעין כל מבנה) ומעקה.</p> <p>2. מעקה הגג יבוצע בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. מספר קומות: 7 קומות מעל קומת מסחר. סה"כ 8 קומות.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. לפני הוצאת היתר בניה תאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי למגרש כולו שתכלול העמדת בניינים, הסדרי חניה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניין וחומרי גמר. כמו כן ייקבע מפלס ה 0.00 של הבניינים.</p> <p>2. יותר בינוי ע"י מספר מבנים נפרדים וייבנו עפ"י ההוראות בעיצוב אדריכלי סעיף ו להלן.</p> <p>3. בסמכות הועדה המקומית לאשר, במסגרת היתר בניה, חריגה של עד 50 ס"מ ממפלס ה 0.00 שייקבע.</p> <p>4. שטחי בניה עיקריים: יכללו גם שטחי הגלריות, שטח דוכן במעבר ציבורי באזור המסחרי. שטח לחישוב יהיה שטח הדוכן בתוספת רצועה היקפית של 0.8 מ'.</p> <p>5. שטחי שרות: ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שרות, חדרי מדרגות, מבואות, בליטות, מעברים ציבוריים וחניה. הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.</p> <p>6. זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב של כ-5 מ' בחזית הצפונית כדי לאפשר מעבר מקורה במפלס הקרקע לאורך החללים המיועדים למסחר לכיוון הפארק.</p> <p>8. בקשות להיתרים הכוללים שימושים להקמת מנדפים, מערכות קירור ואוורור, מדחסים, ארובות וכדומה יכללו נתונים לגבי רמת הרעש הנפלטת מהם. נותן ההיתר יבחן את מניעת הפגיעה הסביבתית במגורים הסמוכים ובכל זה מניעת זיהום אויר, ריחות, רעידות ורעש.</p> <p>9. המגרש יהיה בבעלות אחת ולא יתאפשר רישום של תתי חלקות. כל שימוש אחר מהקבוע בתכנית יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>10. חצר פריקה וטעינה תמוקם מעל הקרקע, בהתאם לנספח הבינוי. החצר תוסתר ע"י קירות מהשצ"פ הסמוך בהתאם להנחיות המרחביות ותמ"ל 1007.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. יותר לבנות את מרתפי החניה במגרש בקו בניין 0 ובתנאי ששטח קומת המרתף לא יעלה על 80%.</p> <p>2. גובה המרתף לא יעלה על 2.50 מ'. הועדה המקומית תוכל לאשר חריגה של עד 50 ס"מ לצרכי</p>

4.1	דיור מיוחד ומסחר
	<p>קונסטרוקציה, מערכות אוורור, גלאי עשן וספרינקלרים.</p> <p>2. המרתף יהיה קבור לפחות שני שליש מגבהו באדמה, כאשר גובה ה 0.00 של הבית (מפלס הכניסה הקובעת) לא יעלה על +1.20 מ' מהמדרכה הסמוכה.</p> <p>3. מרתף מתחת לשטח המסחרי יכלול שטחי שרות, אספקה וכו' לשימוש המסחרי בלבד. יותרו חלונות של עד 50 ס"מ בצמוד לתקרה.</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>כל המתקנים הטכניים על הגג כגון דודי שמש, קולטי שמש, אנטנות וכו', ויוסוו ע"י מסתור שיעוצב בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>הגובה המקסימלי של מעקות הגג בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תקן החניה למסחר ולדיור המיוחד יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. בקומת קרקע תתאפשר חניה מעבר לתקן ובהתאם לנספח התנועה המצורף. החניה העילית תהיה מעל התקן הנדרש, ללא שייכות ולטובת הציבור כולל דיירי השכונה.</p> <p>3. בקומת הקרקע תתאפשר חניה עבור מוגבלים ורכבי חירום.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>המבנים יבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	5	5	2	8	(2) 28	200	60	19900 (1)	1000		2500	16400	12124	1001	דירור מיוחד ומסחר	
5	5	5	5	2	8	(2) 28		60	8500 (3)	3000		500	5000	12124	1001	מסחר דירור מיוחד ומסחר	

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) סה"כ בניה במגרש 28,400 מ"ר..

(2) גובה מקסימלי. לא כולל חדר יציאה לגג, חדר מעליות (שיוקמו בגרעין כל מבנה) ומעקה. הכל בהתאם לנספח הבינוי..

(3) יתרת הזכויות יהיו עבור המגורים המיוחד בקומה א' ובקומות מעל, בהתאם לתמ"ל 1007.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 כתב שיפוי

יזם התכנית ו/או בעל הזכויות יפקיד/ו בידי הוועדה המקומית כתב שיפוי בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

### 6.2 מגבלות בניה לגובה

1. תחום התכנית מצוי תחת הגבלות גובה משתנות המושגות ע"י המישור הקוני.
2. גבהי הבניה המותרים מפורטים בתשריט של תכנית זו.
3. ככל שבתכנית או בהיתר יגבהו הבניינים מעבר למגבלות כפי שסומנו בתשריט, תדרש היוועצות עם רת"א.
4. יש לקבל אישור רת"א למנופים ועגורנים החורגים ממגבלת גובה הבינוי (35 מ').

### 6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק התכנון והבניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה

