

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-1014216

תוספת שטחים במגרש 1001 מרכז מסחרי ודיור מוגן, שהם

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי שהם
	תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

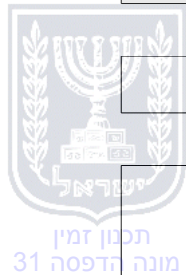
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/10/2023

לאשר את התוכנית

21/02/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005180280/310>

דברי הסבר לתכנית

מגרש מאושר לדיור מיוחד ומסחר בשטח של כ-12 דונם, רחוב האתרוג שכונת הדרים, שהם. התכנית מבקשת להוסיף שטחי שרות על קרקעיים לשימוש מסחר ודיור מיוחד. השטחים ירוכזו ככל האפשר בקומה שמעל המסחר ורק שטחים שלא יכנסו בקומה זו ניתן יהיה לאפשרם בקומות שמעליה. כמו כן התכנית מאפשרת תוספת שטחים עיקריים לדיור מיוחד על חשבון שטחי מסחר עיקריים, זאת עבור מרחבים ציבוריים משותפים שאינם יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחים במגרש 1001 מרכז מסחרי ודיור מוגן, שהם

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

421-1014216 מספר התכנית

12.124 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שהם
קואורדינאטה X	194855
קואורדינאטה Y	654766

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הדרים

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	האתרוג	18	
שהם	האתרוג	16	

שכונה

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 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 2 /4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תמל/ 1007</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1007 ממשיכות לחול.	7299	8453		07/07/2016
<u>421-0683052</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 421-0683052 ממשיכות לחול.	10069	2159		19/12/2021
<u>421-0485961</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -421-0485961 . הוראות תכנית 421-0485961 תחולנה על תכנית זו.	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			רויטל בכר שכטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רויטל בכר שכטר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה הגגות	11: 46 30/10/2023	רויטל בכר שכטר	30/10/2023	4	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 12 19/03/2023	אסיה פפרנו	16/03/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		11: 09 03/10/2021	רויטל בכר שכטר	03/10/2021		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



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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רויטל בכר שכטר	100166	רויטל בכר שכטר אדריכלים	שהם	קדם	58	03-9794634		avital@tbs-arch.com
	מודד	חגי וייס	684		פתח תקוה	מסקין	29	03-9333611		hagay44@gmail.com
	יועץ תחבורה	אסיה פפרנו	79220	מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20			asia@matan-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 שטחי שרות והמרת שטחים עיקריים לשימוש דיור מיוחד במגרש 1001, שכונת הדרים שהם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 1,500 מ"ר שטחי שרות עבור שימוש למסחר מעל הקרקע.

ב. תוספת 3,500 מ"ר שטחי שרות עבור שימוש לדיור מיוחד מעל הקרקע.

ג. המרת עד 1,500 מ"ר שטח עיקרי לשימוש דיור מיוחד על חשבון שטח עיקרי למסחר, עבור שטחים משותפים שאינם יחידות דיור.

ד. קביעת הוראות בדבר שטחי הדירות.

ה. קביעת הוראות והנחיות בינוי ופיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

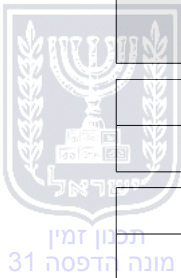
יעוד	תאי שטח	
דיור מיוחד ומסחר	1001	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד ומסחר	1001

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>שימושים</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>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. שטח ממוצע ליח"ד מיוחד יעמוד על 70 מ"ר שטח פלדלת (לא כולל מרפסות). ככל שייבנו ממ"דים לדירות האמורות, שטחם יחושב כחלק מה 70 מ"ר.</p> <p>יתאפשרו דירות גדולות יותר, ובלבד שמתוך כלל הדירות לפחות 30% תהיינה בשטח של עד 66 מ"ר (פלדלת), לא כולל מרפסות.</p> <p>2. המרת השטחים העיקריים (עד 1,500 מ"ר) לדיור המיוחד הינה רק עבור שטחים ציבוריים משותפים שאינם יחידות דיור, כגון שטח לובי, אודיטוריום, מטבחון, חדר אוכל, כושר וכדו', זאת על חשבון שטחי מסחר.</p> <p>3. 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>4. יותר בינוי ע"י מספר מבנים נפרדים בגובה זהה שייבנו עפ"י הוראות עיצוב אדריכלי סעיף זה להלן.</p> <p>5. סימון בתשריט זיקת הנאה- מיועדת להולכי רגל ברוחב של כ-5 מ' בחזית הצפונית כדי לאפשר מעבר מקורה במפלס הקרקע לאורך החללים המיועדים למסחר לכיוון הפארק ומעבר להולכי רגל בשטח קומת הקרקע המחובר בין החזית המסחרית לשצ"פ הדרומי.</p> <p>6. 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 ובכלל זה מניעת זיהום אויר, ריחות, רעידות ורעש.</p> <p>7. בלי לגרוע מהקבוע בהוראות תמ"ל 1007 ותכנית מתאר הכוללנית לשהם, במקרה של אישור שימושים בעלי פוטנציאל למטרדים בקומת המסחר, ילווה היתר הבניה באישור היחידה הסביבתית או יועץ סביבתי.</p> <p>8. המגרש יהיה בבעלות אחת ולא יתאפשר רישום של תתי חלקות. כל שימוש אחר מהקבוע בתכנית יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>9. 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>בשלב היתר יוצע פתרון עיצוב לשילוב רצועת השצ"פ הדרומית למגרש הבנוי ורחבה הציבורית בקומת הקרקע.</p> <p>10. בשלב תכנית בינוי ופיתוח יבחן התאמה להנחיות מרחביות ומסמכי מדיניות ככל ויהיו.</p>

4.1	דיור מיוחד ומסחר
ב	<p>מרתפים</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 קונסטרוקציה, מערכות אוורור, גלאי עשן וספרינקלרים.</p> <p>3. 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>זאת בלבד שהמרתפים לא יבלטו כלפי מרחבים ציבוריים על פני מפלס הקרקע או פתרון עיצובי להסתרת מפגע חזותי.</p> <p>4. שטחי שרות, אספקה וכו' לשימוש המסחרי יותרו במרתף מתחת לשטח המסחר. יותרו חלונות של עד 50 ס"מ בצמוד לתקרה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה למסחר ולדיור המיוחד יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה, מספר מקומות החניה לא יחרוג מהתקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>2. יתרת מקומות החניה לפי התקן שלא ניתנת למימוש בתת הקרקע בהתאם להיתר בניה מס' 20210387, יותרו במפלס הקרקע.</p> <p>3. תותר חניית נכים ורכבי חרום בקומת הקרקע.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>1. 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> <p>2. הגובה המקסימלי אינו כולל חדר יציאה לגג, חדרי מעליות (שיוקמו בגרעין כל מבנה) ומעקה.</p> <p>3. מעקה הגג יבוצע בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ה	<p>איכות הסביבה</p> <p>לא יותרו שימושים המהווים מפגע באיכות סביבה, כגון רעש, ריח וכדומה.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>שימוש החורג מהשימושים הקבועים בתמ"ל 1007 ומתכנית המתאר של שהם עבור דיור מיוחד יהווה סטייה ניכרת.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>המבנים יבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 28	200	60			(1) 4762		6000	14800	12124	1001	דיור מיוחד	דיור מיוחד ומסחר
5	5	5	5	2	(3) 8	(2) 28		60	10000	(1) 3000		2000	(5) 5000	12124	1001	מסחר	דיור מיוחד ומסחר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
1600 (4)	1001	דיור מיוחד	דיור מיוחד ומסחר
	1001	מסחר	דיור 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

הוראות טבלה 5:

פרוט זכויות הבניה:

סה"כ שטח עיקרי לדיור המיוחד:

לפי תמ"ל 1007-12,000 מ"ר, 4,400 מ"ר לפי תכנית 421-0683052

סה"כ שטחי שירות לדיור המיוחד: 6000 מ"ר. 2,500 מ"ר לפי תמ"ל 1007 ותוספת 3,500 מ"ר מבוקש בתכנית זו.

סה"כ שטחי עיקרי למסחר: 5,000 מ"ר עפ"י תמ"ל 1007.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

בתכנית זו- ניתן להמיר עד 1,500 מ"ר משטח עיקרי מסחרי עבור שטחים משותפים בדיור המיוחד בלבד, ללא צורך בהקלה. שטחים אלו ירוכזו ככל האפשר בקומה שמעל המסחר, ורק שטחים שלא יכנסו בקומה זו ניתן יהיה לאפשרם בקומות שמעליה.

סה"כ שטחי שרות למסחר: 2000 מ"ר. 500 מ"ר עפ"י תמ"ל 1007 + 1,500 מ"ר המבוקשים בתכנית זו.

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'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סך שטחי המרתף 7,762 מ"ר, לפי היתר בניה מספר 20210387.

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

(3) 7 קומות מעל קומת מסחר, סה"כ 8 קומות.

(4) עבור מרפסות מקורות בלבד, לא ניתן לנייד שטח זה.

(5) ניתן להמיר עד 1500 מ"ר שימשו עבור שטחים משותפים לדיור המיוחד בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

במסגרת הליך הרישוי ייבחנו נושאים נוספים, מבלי לגרוע מהוראות כל דין, לרבות:
א. מתן פתרונות לנושא תשתיות.

ב. מתן פתרונות בנושא סביבה כולל מניעת מטרדים סביבתיים (רעש, זיהום, ריח, וכו') הפרדת פסולת, ניהול נגר, מניעת זיהום קרקע ומים, טיפול בחומרים מסוכנים, מניעת זיהום תאורה.

ג. מענה לסיכוני רעידות אדמה חו"ד, סקר תגובת אתר, גיבוש והטמעה תכן ואמצעי ביסוס ובניה.

ד. הצנעת מתקני תשתית ומתן פתרונות להתייעלות אנרגטית.

ה. שילוב יעדים ציבוריים לצרכי ציבור במגרש.

ו. אישור רת"א בנושא בניה לגובה ובטיחות טיסה, קבלת אישור משרד הבריאות בדבר הימצאות בתחום רדיוס מגן ב' ובנושא מים וביוב, אישור רשות הניקוז האזורית, תאום עם חברת החשמל בדבר השפעות מתקני חשמל.

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. יש לקבל אישור רת"א למנופים ועגורנים החורגים ממגבלת הבינוי (35 מ').

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תמומש במהלך אחד	

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה