

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-0774786

מגרש 6705, אזור תעסוקה דרומי

מרכז

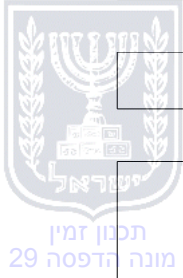
מחוז

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 ממוקמת באזור התעשייה הדרומי של שוהם מגרש 6705 (איחוד של מגרשים 6703 ו-6704 לפי תוכנית ש/9 / 14 / 69). מגרש 6705 נמצא במתחם 7 לפי תוכנית המתאר הכוללנית של שהם 421-0485961. מטרת התוכנית הינה ניצול זכויות בניה לייעודים על פי תוכנית המתאר הכוללנית, תוספת גובה, שינוי תכנית, תוספת קומות ושינוי בינוי במגרש 6705. הבינוי המוצע מכבד את השצ"פ המתוכנן, את שכונת הדסים שמצפון ואת הרחוב המסחרי שמתוכנן מדרום. הקונספט התכנוני מציע התייחסות כלפי גורמי החוץ הסובבים את המתחם יחד עם התייחסות פנימית לאזורים הנמצאים בתוכו. הבינוי כולל מבנים של 5 קומות וביניהם חצרות פנימיות במפלס הקרקע ושקועות במפלס 1-, ורחוב פנימי המחבר את כל בנייני המתחם. הנגישות לכניסות הולכי הרגל היא מהחנייה, מהרחוב המסחרי, מהחצרות הפנימיות והמבואות (לובי) שממוקמות לאורך הרחוב הפנימי. המתחם פתוח ונגיש לתנועה הרגלית שברחוב הראשי. הבינוי המוצע משנה את מיקום רמפת הכניסה לחנייה לכניסה אחת בצד המערבי של המגרש וע"י כך מאפשר מרחב תכנוני חופשי למתחם כיחידה אחת משותפת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	421-0774786
-------------	-------------

שטח התכנית	8.734 דונם	1.2
------------	------------	-----

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 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	193875
קואורדינאטה Y	654800

1.5.2 תיאור מקום

מע"ר דרום. מצפון שצ"פ נחל עריף, ממזרח אזור למבני תעסוקה, מסחר וציבור, מדרום אזור מסחר מוצע וממערב שצ"פ.

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 דרום

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שה/ 69 / 9 / 14 ג	6704 - 6703

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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 תמ"א 2/4 - 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	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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חיים דותן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חיים דותן		תשריט מצב מוצע	לא
ניהול מי נגר	מנחה		19	14/10/2021	שמעון צוק	11: 31 19/10/2021	נספח ניהול מי נגר	לא
סביבה ונוף	מנחה		44	16/06/2021	רן קליק	11: 29 19/10/2021	נספח סביבה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	15/06/2020	חיים דותן	09: 36 18/06/2020	נספח בינוי	לא
ניקוז	מנחה	1: 200	1	12/10/2021	שמעון צוק	11: 32 19/10/2021	נספח ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/12/2019	חיים דותן	11: 46 11/12/2019	תשריט מצב מאושר	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

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			בנייני אריה פרשקובסקי בע"מ	תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	3	03-5103880		

תכנון זמין
מונה הדפסה 29**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בנייני אריה פרשקובסקי בע"מ	תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	3	03-5103880		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה.

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	חיים דותן	33795	חיים דותן בע"מ	תל אביב-יפו	הברזל	3	03-6476467	03-6476259	office@haimdotan.com
מודד מוסמך	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב-יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		adror2000@bezeqint.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אריה הוכברג	35423	ארצי הנדסה	אזור	העליה השניה	43	03-9504351	03-9504351	arzi.eng@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754	153-3-6353879	office@hydrology.co.il
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות	תל אביב-יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	office@yozmot-sviva.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 בניה, שינוי בינוי, שינוי תכנית, תוספת גובה וקומות שינוי קו בנין וקביעת שמושים בהתאם לתכנית שה/14/9/69.ג.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 29

(א) שינוי קו בנין אחורי למרתפים מ-3.5 מ' ל-0 מ' לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (4) לחוק.

(ב) תוספת קומות מ-3 ל-5 ושינוי גובה מ-14 מ' ל-24 מ' בהתאם לסעיף 62א(ג) עפ"י הוראות תכנית המתאר בסעיף 4.2.11.3 סעיף קטן 1.

(ג) שינוי בינוי לעניין מיקום רמפת הירידה לחניון לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (5) לחוק.

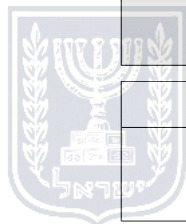
(ד) הגדלת תכסית ל-60% לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (9) לחוק.

(ה) תוספת 14,930 מ"ר שטחי בניה (עיקרי ושרות) בהתאם לסעיף 62א(ג) מתוקף תכנית המתאר הכוללת שהם 421-0485961.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	6705

תכנון זמין
מונה הדפסה 29**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	8,737	100
סה"כ	8,737	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	8,736.57	100
סה"כ	8,736.57	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.1.1	שימושים
	משרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, משרדים ממשלתיים, מכונים 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 בלבד.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי (1) ניתן יהיה להקים מבנים בני 5 קומות. (2) גובה המבנה לא יעלה על 24 מעל פני הכניסה הקובעת. הגובה המבוקש כולל הסתרת מערכות. גגות: החזית החמישית. לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של כל בנין שלא עפ"י היתר. כל מבנה/מתקן שיוקם 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 האוורור ירוכזו באזור המרכזי של הגגות ויורחקו ב-2 מ' לפחות מקצה הגגות ע"מ להבטיח הסתרתם במבטים מהרחוב והצבתם באופן מסודר ע"ג גגות המבנים. סידור כל המתקנים על הגגות יהיה באישור מהנדס/ת הועדה המקומית. בגגות שטוחים יש לבצע חיפוי חלקי של הגגות כדוגמת טוף 30% לפחות מיתרת השטח הפנוי על מנת למנוע בוחק מהגגות. (3) יותר שינוי מיקום הכניסה לחניון מצדו המערבי בהתאם לנספח התנועה. (4) כל יתר הוראות תכנית שה/14/9/69 ג' שלא שונו בתכנית זו, ממשיכות לחול. (5) הבינוי בגג הבניינים יכלול חזית חמישית כמופיע בתכנית הבינוי העקרונית. כמו כן המתקנים הטכניים יוצנעו בגג המבנה לכיוון צפון כמופיע בתכנית הבינוי העקרונית. (6) במסגרת היתר הבנייה יכללו פתרונות אקוסטיים להפחתת רעש מתקני הגג שלא יעלה על db 40 בסביבת המגרש, ומערכות סינון פחם פעיל לאוויר הנשאב מהמטבחים בגג, הכל בהתאם ובכפוף לעמדת יועץ מקצועי שתימסר בהתאם להחלטת הוועדה המקומית ועלי פי כל דין.
ב	מרתפים תותר בניית מרתפים עד 2 מ' מגבולות המגרש בהם תשמר ערוגה לנטיעות עצים לגינון, למעט בחזית הצפונית שם תתאפשר רמפת ירידה לחניון בקו בנין 0.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות	עיקרי						שרות			
קדמי נכס מונה ה	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			26280	3693		2273	20314		ומסחר נלווה	6705	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
								1906	293		147	1466			6705	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
5	3.5 (5)	3.5	3.5	3	5	24 (4)	60	28186	3986 (3)		2420 (2)	21780 (1)	8737		6705	<סך הכל>	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

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 8,800 מ"ר למשרדים (לפי תכנית שה/14/9/69) + 1,466 מ"ר למבני ציבור (לפי תכנית שה/14/9/69) + 11,514 מ"ר (תוספת עפ"י תכנית המתאר) = 21780 מ"ר שטח עיקרי עילי.
- (2) 850 מ"ר שטח למשרדים (לפי תכנית שה/14/9/69) + 147 מ"ר למבני ציבור (לפי תכנית שה/14/9/69) + 1,423 מ"ר (תוספת עפ"י תכנית המתאר) = 2,420 מ"ר שטח שירות עילי.
- (3) 1,700 מ"ר למשרדים (לפי תכנית שה/14/9/69) + 293 מ"ר למבני ציבור (לפי תכנית שה/14/9/69) + 1,993 מ"ר (תוספת עפ"י תכנית המתאר) = 3,986 מ"ר שטח שירות תת קרקעי.
- (4) ובלבד שרום עליון של המתקנים על גג המבנה ומתקני עזר לבניה לרבות מנופים ועגורנים במהלך הבניה, לא יחרגו מגובה של +86 מ' מעל פני הים.
- (5) במרתפים וברמפה יחולו הוראות סעיף 4.1.2 ב. לעיל. כמו כן בחזית צפונית יותר קו בנין 0 נושק לרמפה.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תותר חניה עילית זמנית עד להשלמת ביצוע הפרויקט במלוא היקפו.
עם השלמת הפרויקט יותרו חניות במרתפים בלבד, למעט רכבי שרות בקומת הקרקע.

6.2**ניהול מי נגר**

בכפוף להוראות תמא/4/ב/4, באזורים המיועדים לפיתוח, מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכי, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.3**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

הגבלות בניה בגין תמא/ 2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון:
(א) על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה המגנלי"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה להלן: "מגנלי"ה") ומיכשול דקיק והגבלות בניה למיזעור סכנת ציפורים לתעופה, כפי שאלה נקבעו בהוראות תמא/ 2/4 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.
(ב) הגבלות בניה בגין גובה - הגובה המרבי המותר לבניה למבנים, כולל כל חלקי המבנה, לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה ומתקני עזר לבניה לרבות עגורנים ומנופים במהלך הבניה הינו +86 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.
(ג) תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
(ד) תנאי להקמת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ולצורך קבלת הנחיות סימון ואזהרה בפני מכשולי טיסה.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

לעת הוצאת היתר בנייה ידרשו להציג אישור על עמידה מחמירה בתקן בנייה ירוקה.

6.5**כתב שיפוי**

יזם התכנית ו/או בעל הזכויות יפקידו בידי הועדה המקומית כתב שיפוי בהתאם לסעיף 197א לחוק התכנון והבניה.

6.6**היטל השבחה**

היטל ההשבחה יוטל וייגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית מאישורה 10 שנים.