

4012 771

1

מכרז (מחזור) זכר  
סלני  
16/6/02

**משרד הפנים**  
מינהל מחוז מרכז-ירמלח  
10-06-2002  
**נתקבל**  
תיק מס':

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי שהם

תכנית מתאר מקומית שה/18

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
:חלטת הוועדה המחוזית / משנה מיום 22.4.01  
17.6.02  
תאריך מתכנת המחוז

שינוי לתכניות:

גז/במ/10/69

גז/מק/11/69

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
חוק התכנון והבניה חשכיה - 1965  
**אישור תכנית מס. 18**  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 22-4-01 לאשר את התכנית.  
י"ר הועדה המחוזית

**שהם**

חתימת **מ.א.ש.**  
יומנת וביניה בע"מ  
שלום דולדוביץ-אדריכל  
מס' רשיון 36258  
רח' פנקס 31 ת"א  
מ.ל. 03-5444470

ועדה מקומית -

חתימת מודד -

ע.ד.י מדידות והנדסה (תשי"ג) בע"מ  
רח' לורוב 17 א' א.ת.ח. ראשליץ  
טל. 03-9623817 פקס. 03-9623818

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא מקומית שה/18, והנה מהווה שינוי לתכנית גז/במ/69/10 ו- גז/מק/69/11.
2. מסמכי התכנית: א. 2 דפי הוראות בכתב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:250.  
ג. נספח בינוי 1:200 מחייב.  
ד. חשוב מאזן חניה.  
ה. נספח זינוק איגום חניה נג"ב מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
3. גבולות התכנית: 4.281 דונם.
4. שטח התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט התכנית.
5. תחולת התכנית: כל הוראות התכנית גז/במ/69/9, גז/במ/69/10 ו- גז/מק/69/11 נשארות בתוקף למעט השינויים בתכנית זו.
6. יחס לתכניות אחרות: להלן רשימת הגושים והחלקות בתכנית:
7. גושים וחלקות:

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
6855	211	212
6858	3	5

8. היוזם/המגיש: מ.ט.א.ש יזמות ובניה בע"מ מימון אהרון טרשי שאול, רח' הפלמ"ח 8 אור יהודה, טל: 03-5332937, פקס: 03-5331354.
9. בעל הקרקע: "מדינת ישראל" באמצעות מנהל מקרקעי ישראל.
10. המתכנן: אד"ר שלום דוידוביץ, רח' פנקס 31 ת"א, טל: 03-5444470, פקס: 03-5467334.
11. מטרת התכנית: א. שינוי והגדלת השטחים העיקריים המותרים לבניה - תוספת של 600.00 מ"ר והגדלת שטחי שירות ב- 23.72 מ"ר, כנגזרת מכמות החניות.  
ב. תוספת קומה.  
ג. שינוי קו בניין צידי מקומי מ-5 ל-0 מ'.  
ד. קביעת הוראות לעניין חניה.  
ה. הסדרת חניה ציבורית בש.צ.פ.  
ו. שנוי לשטח מסחרי בחלק מקומת מרתף. (71.00 מ"ר)

12. טבלת זכויות בניה:

קווי בניין במ"ר		מס' קומות		שטח בניה מקס'		גודל מגרש מינני'	ייעוד הקרקע
צדדי דרומי	צדדי מערבי	קדמי	מוצע	קיים	מוצע	קיים	
קיים מוצע	קיים מוצע	קיים מוצע	+3	+2	2090	1490	מרכז אזרחי מסחרי
5	5	5	מרתף	מרתף	+23.72*		
	עד 5 עפ"י תשו"ו						796.5
							חניה ציבורית
							1647.4
							ש.צ.פ.

\* שטח שרות נוסף.

13. שצ"פ: א. השצ"פ בתחום הקו הכחול יפותח בתיאום עם מהנדס הועדה ויתוחזק ע"י יזמי התכנון י'נשך

פרק זמן שייקבע בתיאום עם הרשות המקומית. ✓

ב. ניתן בשצ"פ להסדיר חניה ציבורית שיכלול פיתוח נופי. ✓

14. בינוי: לפי תכנית באישור הועדה המקומית. לא תתאפשר יציאה לגג כמרפסת פתוחה. יבוצע טיפול חזותי בריצפת הגג. ✓

15. חניות: א. תסומן ותוסדר החניה במרתף. יזם התכנית ידאג להתקין חניות בחניון הציבורי הסמוך, ובשצ"פ

ככל שידרש. ✓

ב. מס' החניות יקבע עפ"י תקן החניה שבתוקף - התשמ"ג 1983 המצ"ב כנספח א' לתכנון.

ג. החניה הציבורית תירשם על שם המועצה המקומית שוהם. ✓

16. היטל השבחה: תשלום היטל השבחה ישולם כדין. ✓

17. תנאי למתן תוקף ביצוע הפיתוח ע"פ נספח "גינון ופיתוח". ✓

18. תנאי להיתר בניה השלמת צפוי חוץ של המבנים באשור מהנדס הועדה המקומית. ✓

שרי דוידובץ-אדריכלים  
טל': 03-5444470



חתימת בעל הקרקע

חתימת המתכנן

חתימת היזם

נספח א'

מרכז מסחרי שוהם

**נספח חישוב מאזן החניה לתכנית מתאר מקומית שה / 18**

החישוב נעשה על פי התקן שבתוקף - תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) - התשמ"ג, 1983 לקיים.

וע"פ הצעת התקן של משרד התחבורה משנת 1994 לתוספת המוצעת.

חניה נדרשת		שטח	ייעוד	
סה"כ	תקן			
40.12 פ	1:25 פ	1003 מר'	חנות כלבו קומת קרקע	קיים
2.5 ת	1:400 ת			
7.48 פ	1:25 פ	187 מר'	מסחר קומה א'	
0.37 ת	1:500 ת			
7.5 פ	1:40 פ	300 מר'	משרדים בקומה א, (כולל מדרגות בקומת קרקע)	מוצע
55 פ		1490 מר'	סה"כ	
3 ת				
7.1 פ	1:10 פ	71 מר'	קומת מרתף מסחר	
0.28 ת	1:250 ת			
10 פ	1:20 פ	200 מר'	משרדים	
16 פ	1:25 פ	400 מר'	מסחר	
1.6 ת	1:30 ת			
33 פ		671 מר'	סה"כ	
2 ת				
88.2 פ		2161 מר'	סה"כ קיים + מוצע	
5 ת				

הפחתת מקומות עקב חפיפת שימושי קרקע:

הצטברות מירבית של מקומות חניה תהיה בשעות אחר הצהריים, לפי החלוקה כדלקמן:

חנות כלבו ומסחר – 100% דרישה  
משרדים – 80% דרישה

סה"כ מקומות החניה הנדרשים לאחר ביצוע החפיפה:

$$100\% \times (40.12 + 7.48 + 16 + 7.1) + 80\% \times (7.5 + 10) = 84.70 \text{ (85)}$$

סה"כ מקומות חנייה בתוכנית – 91 פרטר, 3 תיפעוליות.