

אגף הנדסה
15-09-2020
התקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-0646026

הגדלת זכויות בנייה עבור מסחר ותעסוקה במרכז מסחרי תרשיש



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
05-03-2020
נתקבל

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שהם
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מינהל התכנון-מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 421-0646026
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והחליטה
ביום 24.11.19 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הרקע לתכנון:

1. המרכז השכונתי בתרשיש, שאושר בזמנו במסגרת הול"ל, הינו קטן מאוד ויש צורך לעבות שטחי הבנייה ולהתאימו לאופי היישוב העכשווי.
2. התכנית מבקשת להגדיל את זכויות בנייה לשימוש מסחר ותעסוקה, כל זאת תוך שמירה על המרקם השכונתי הקיים.
3. התכנית מבקשת לשנות קווי בניין בעקבות שינוי גאומטרי בגבולות המגרש בצד המערבי שהפחית כ 70 מ"ר משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34




תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	הגדלת זכויות בנייה עבור מסחר ותעסוקה במרכז מסחרי תרשיש	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
	421-0646026	מספר התכנית		
	0.500 דונם		שטח התכנית	1.2
	תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שהם

194404 קואורדינאטה X

655485 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת רחוב תרשיש רחבת עדי

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	תרשיש	70	

שכונה שכונה א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6864	מוסדר	חלק	39	

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 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
שה/ מק/ 69 /11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שה/ מק/ 69 /11. הוראות תכנית שה/ מק/ 69 /11 תחולנה על תכנית זו.	4550		31/07/1997
שה/ מק/ 69 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שה/ מק/ 69 /8. הוראות תכנית שה/ מק/ 69 /8 תחולנה על תכנית זו.	5516	2489	06/04/2006
421-0485961	כפיפות		8564	1927	09/12/2019
גז/ במ/ 69 /10	החלפה		4211	3177	30/04/1994



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			רויטל בכר שכטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רויטל בכר שכטר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08:25 05/03/2020	רויטל בכר שכטר	12/02/2020	1	1:100	מנחה	בינוי
לא		09:39 20/01/2020	בנימין דנה פיקאר	12/01/2020	1	1:250	מנחה	תנועה
לא		08:24 05/03/2020	רויטל בכר שכטר	28/05/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים 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			חברת קרגו עלית לוד לוגיסטיקה ומסחר בע"מ	לוד	(1)		073-255200	03-9795330	Israel.bucob za@allcarg o.co.il

מונחי הדפוס 34

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 181.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת קרגו עלית לוד לוגיסטיקה ומסחר בע"מ	לוד	(1)		073-255200	03-9795330	Israel.bucobza@allc argo.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 181.

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	רויטל בכר שכטר		רויטל בכר שכטר אדריכלים	שהם	קדם	58	03-9794634		talib@tbs- arch.com

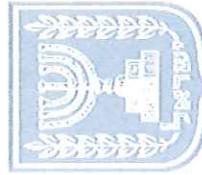
מונחי הדפוס 34

תכנית מס': 421-0646026 - שם התכנית: הגדלת זכויות בנייה עבור מסחר ותעסוקה במרכז מסחרי תרשיש

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
zofaeng1@g mail.com		02-6521099	9	בית הדפוס	ירושלים		30522	בנימין דנה פיקאר	יועץ תחבורה	מהנדס אזרחי/כבי שים
yaakov@adilt d.co.il		03-9623817	17	לזרוב	ראשון לציון	עדי מדחזות והנדסה בע"מ	531	יעקב עזרא	מודד	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון ומב'
מונה הדפסה 34

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

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 בנייה ושינוי יעוד של שטח מסחרי שכונתי לשימוש של מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחר שכונתי למסחר ותעסוקה.
2. תוספת זכויות בנייה.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
4. קביעת קווי בניין
5. הפיכת מרתף קיים המיועד לחניה ומחסנים לשטח מסחר ותעסוקה עם שטחי שירות נלווים.



תכנון ומב'
מונה הדפסה 34



תכנון ומב'
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
מסחר ותעסוקה	39		מסחר ותעסוקה	39
			מסחר ותעסוקה	39

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר שכונתי	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	499.83	100
סה"כ	499.83	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השטח מיועד למסחר ותעסוקה, התכליות המתרות הן:</p> <ol style="list-style-type: none"> שימושים של מסחר ותעסוקה קטנים. כל תעסוקה אשר עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית אינה נדרשת להוראות מיוחדות בדבר מטרדים/או איכות הסביבה. <p>לדוגמא: מסחר קמעונאי, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, חנויות סידקית, צורפות, מרפאות, מכוני צילום, משרדים כללים, חברות ביטוח, משרדים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים המשמשים את הקהילה המקומית, משרדי התעשייה עתירת ידע, שירותי תוכנה וכדומה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מערכות ביוב בתחום התכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות.</p> <p>ב</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> בקומת המרתף וקומת הקרקע יותרו שימושים של מסחר ותעסוקה בהתאם להוראות סעיף 4.1.1. בקומת הקרקע תותר ארקדה גובה מפלס 0.00 יהיה מקסימום 1.20 מ' מהמדרכה (בסמכות מהנדס הוועדה לאשר חריגה של עד 50 ס"מ) או לפי הקיים בשטח.
ג	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחי המרתף יכולים לשמש כשטח עיקרי עבור מסחר ותעסוקה בהתאם להגדרות השימושים שבסעיף 4.1.1 גובה המרתף עד 3 מ' נטו שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע. ניתן לבנות חצר אנגלית עד גובה רצפת המרתף לכיוון הרחוב.
ד	<p>גגות</p> <p>גג רעפים - לפחות 70% משטח הגג העליון יהיה גג רעפים, יותרו קוקיות בגג רעפים.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>פתרונות החניה יינתנו בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ו	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש או פתרונות טכניים להחדרה בהתאם לתמ"א 4/ב/34.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

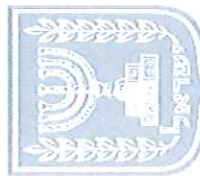
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		ציד- שמאלי	ציד- ימני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	ציד- צדדי			מתחת לבנייה	מתחת לבנייה הקובעת		שטחי בניה סה"כ	שטחי שירות	שטחי עיקרי					שירות	שטחי עיקרי
5	3	3	3	3	1	1	(2) 6.5	415	60	100	(1) 115	140	500	39	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה

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:

- ניתן לנייד שטחי שירות בין קומות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע ללא צורך בהקלה.שטח זה כולל 40 מ"ר עבור ארקדה..
- גובה זה הוא רום גג הרעפים..



6. הוראות נוספות	
6.1	עתיקות
	במידה של חפירה חדשה בלבד - כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
6.2	חניה
	פתרונות החניה יינתנו בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
6.3	איכות הסביבה
	1. יש להבטיח כי השימושים למסחר ותעסוקה אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש, חומרים מסוכנים וכיוב', על פי ההנחיות של הרשות הסביבתית המוסמכת. 2. בשימושי המסחר והתעסוקה יש לעמוד בתקני האקוסטיקה התקפים.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה ב: א. תכנית בינוי ופיתוח - היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור תכניות בינוי ופיתוח ע"י הועדה שתכלול את הגישה למבנה, העמדת המבנה, חניות, גדרות, גינון, סידורי אשפה, מע' השקיה, מתקני גז, חשמל, טלפון, תקשורת וחומרי גמר. כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות, התכנית תהיה על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:100. יש להציג הדמיה וחזיתות מבנה תוך שימת דגש על השתלבות המבנה במרקם הקיים. ב. ניקוז - מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השחיית מי הנגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי להוצאת היתר בניה - אישור מהנדס הועדה לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו. ג. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקו ישראלי ת"י 413. ד. תנאי להיתר בניה אישור הועדה המקומית לשימושי המסחר והתעסוקה כך שלא יהוו מטרד סביבתי.
6.5	היטל השבחה
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק התכנון והבנייה כתנאי למתן היתר בניה.
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34