

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-1369222

תירוש 3

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שהם

מינהל התכנון - מחוז מרכז

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 421-1369222

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 27/05/2026

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/02/2026

להפקיד את התכנית

25/02/2026

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005402018/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להוסיף זכויות בניה ליחידת דיור אחת בקומת הקרקע - תת חלקה מספר 2 במגרש 408 ברחוב תירוש 3 ושינוי בתמהיל דירות קטנות הקבוע בתכנית שה/13/9/69/א



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תירוש 3
1.1	מספר התכנית	421-1369222
1.2	שטח התכנית	1.419 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	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	195515
קואורדינאטה Y	657210

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שהם - חלק מתחום הרשות: שהם

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שהם	תירוש	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4617	מוסדר	חלק	275	

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 /13 /א	408

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	פרק	תאריך
<u>שה/ 1000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שה/ 1000. הוראות תכנית שה/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	7272	7240		25/05/2016
<u>שה/ 13 / 69 / 9</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שה/ 9 / 69 / 13. הוראות תכנית שה/ 69 / 9 / 13 תחולנה על תכנית זו.	5143	1035		31/12/2002
<u>שה/ 13 / 9 / 69 / א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שה/ 69 / 9 / 13 א ממשיכות לחול.	6893	96		07/10/2014
<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**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					דניאל אריש		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		דניאל אריש		לא
בינוי	מחייב חלקית	מחייב לעניין השינוי המבוקש בתת חלקה 2		1	18/02/2026	דניאל אריש	19: 50 19/02/2026	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	19/11/2025	דניאל אריש	18: 56 19/11/2025	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	פרטי	שי בן אודיז			שהם	תירוש	3		sbo.arch@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	מורן בן אודיז			שהם	תירוש (1)	3		moranshimoni2@gmail.com
פרטי	שי בן אודיז			שהם	תירוש	3		sbo.arch@gmail.com

(1) כתובת: תת חלקה 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דניאל אריש	113329		ראשון לציון	נח מוזס	2		architects.da@gmail.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	שי בן אודיז	48768		שהם	תירוש	3		sbo.arch@gmail.com
מודד	מודד	עירקאי ואסם	1193		טירה	דרך יפו	13		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

הוספת זכויות בניה לדירה אחת בקומת הקרקע בבניין תת חלקה מספר 2 במגרש 408 רחוב תירוש 3.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. מבוקשת תוספת של שטח עיקרי - תוספת של 29 מ"ר לדירה בתת חלקה מספר 2 בלבד . ללא שינוי בשטחים של יתר תתי החלקות במגרש.
2. עדכון לתכנית הבינוי הכולל מיקום תוספת הבניה
3. הקטנת תמהיל הדירות במגרש זה מ-3 יח"ד קטנות ל-2 יח"ד

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	408

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,422	100
סה"כ	1,422	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,422.29	100
סה"כ	1,422.29	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ג'****4.1.1****שימושים**

מגורים

4.1.2**הוראות****בינוי****א**

1. כל הוראות הבינוי יחולו בהתאם לתכנית שה/13/9/69 א' בנוסף יחולו הוראות בינוי לתת חלקה מספר 2 כמפורט להלן :
 2. הוראות בינוי לדירה בתת חלקה מספר 2 :
- תוספת הבניה בקומת הקרקע :
- א. חומרי וגווני הגמר יהיו בהתאמה לקיים
- ב. מיקום הפתחים יהיה בהתאם לקומה מעל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	5	17	4134	1190		(2) 820	(1) 2129	1422	408	מגורים ג'

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:

א. שינוי בתמהיל הדירות - בתכנית החלה במגרש 408, 14 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 1,905 מ"ר + 3 יח"ד בשטח עיקרי של 65 מ"ר כל אחת, סה"כ 17 יח"ד. בתכנית זו יהיו 15 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 1,999 מ"ר + 2 יח"ד בשטח עיקרי של 65 מ"ר כל אחת סה"כ 17 יח"ד במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 2,100 מ"ר לפי התכנית החלה במגרש 408 מתכנית שה/13/9/69. מתכנית זו תוספת של 29 מ"ר לדירה בקומת הקרקע עבור תת חלקה 2.
(2) 809 מ"ר לפי התכנית החלה במגרש, בתוספת שטח של 11 מ"ר שאושרו בהיתר בניה מספר 20160113 במסגרת הקלה של 5% עבור נגישות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 ניהול מי נגר**

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גודלה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחמי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ חלוקים וכדי) ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**6.2.1 תנאים בהליך הרישוי**

א. התוספת המבוקשת תהיה בהתאם לנספח הבינוי.
ב. קונטור הקירות החיצוניים לתוספת השטח בקומת הקרקע יהיה בקו רציף לקונטור הקיר החיצוני של הקומה מעל ולא יבלוט ממנו.

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

3 שנים מיום אישור התכנית