

4209419

השר

ועדה מקומית שהם  
 05-03-1997  
**נתקבל**

~~אישור/תכנית מס'  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
 סמכ"ל תכנון \_\_\_\_\_~~

הועדה המקומית לתכנון ובניה - שהם

תכנית מס' מק/שה/111/69 - "צמרת שהם"

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' גז/במ/9/69, ו- גז/במ/10/69

1. שם ותחולה: תכנית זו תיקרא "תכנית מס' מק/שה/111/69 "צמרת שהם". שינוי לתכנית מתאר מקומית גז/במ/9/69 ו- גז/במ/10/69 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו - והנושא את השם הנ"ל.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב אלה (להלן הוראות התכנית). תשריט ייעודי קרקע ערוך בקנ"מ של 1:1250 (להלן התשריט). וכן גליונות של נספחים כמפורט להלן:

א. נספח בינוי ופיתוח - ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 1) - נספח מנחה.

ב. נספח יח"ד - ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 2) - נספח מנחה.

ג. נספח גובה מגבלות טיסה - ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 3) נספח מחייב

ד. נספח חתכים מקומיים עפ"י גובה מגבלות הטיסה - ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן נספח מס' 4) - נספח מנחה

ה. נספח חתכים טיפוסים - ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 5) - נספח מנחה.

ו. נספח תנועה וחניה - ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 6) - נספח מנחה

כל נספח ממסמכי התכנית - מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. שינוי נספח מנחה - באישור הועדה המקומית. רשות מוסמכת רשאית לשנות ו/או לחת הקלות במגבלות גובה בניה ביחס למפורט בנספח 3.

3. מקום התכנית: שהם. הגבעה שבין כביש 20 לכביש 24 (קואורדינטה מרכזית 145250, 156750).

4. שטח התכנית: כ- 134.5 דונם.

5. גושים וחלקות:

גוש	חלקי חלקות	חלקות בשלמות
4615	74-69, 64-58, 51-48, 32-22, 13, 4-2	68-65, 57-52
4618	18, 17, 13, 12, 1	

6. העל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

7. יוזם ומגיש התכנית: שיכון עובדים השקעות בע"מ החברה לבנין ונכסים מישור החוף בע"מ ברכת - מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות הקלאית שיתופית בע"מ.

8. עורך התכנית: צ. השמשוני, אדריכלים ותכנון בע"מ.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 שהם

9. מטרות התכנית: א. שינוי תכנית גז/במ/10/69 ו-גז/במ/9/69 עפ"י תיקון 43 לחוק תכנון ובניה בנושאים:
1. שינוי גבולות המגרשים ע"י הכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה.
  2. שינוי מערכת הדרכים והתאמתה לטופוגרפיה תוך הרחבת דרכים והגדלת שטחי הכנישים.
  3. שינוי והגדלת שטחים ציבוריים פתוחים.
  4. שינוי והגדלת שטחי המגרשים לבנייני ציבור.
  5. שינוי והגדלת שטחי החניות הציבוריות.
  6. שינוי כמות יח"ד מ-737 יח"ד ל-998 יח"ד ללא שינוי כסה"כ השטחים העקריים תוך מתן מענה לצרכי הציבור.
  7. שינוי בקווי בנין.
  8. תוספת קומות, כולל חניונים תת-קרקעיים.
  9. הקטנת כסה"כ שטחי המגרשים למגורים.
- ב. שמירת כסה"כ השטחים העיקריים לבניה באזורי המגורים בתכניות גז/במ/9/69 ו-גז/במ/10/69 שהם 96462 מ"ר.
- ג. קביעת נספחים לנושאים הבאים:
1. כינוי.
  2. יח"ד.
  3. נספח גובה מגבלות טיסה.
  4. חתכים מקומיים.
  5. חתכים טיפוסיים.
  6. תנועה וחניה.
- ד. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.
- ה. קביעת הוראות בניה.
- ו. חלוקה למיתחמי תכנון.
- ז. תנועה וחניה.
- ח. שמירת הוראות תכניות גז/במ/10/69 ו/או גז/במ/9/69 למעט המתאפשר עפ"י תיקון 43 לחוק תכנון ובניה.

10. יחס לתכניות: תכנית זו משנה את תכניות גז/במ/10/69 ו-גז/במ/9/69 בהתאם לתיקון 43 לחוק תכנון ובניה.

אחרות

בכל מקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות החלות על השטח יחייבו הוראות תכנית זו.

11. תכליות ושימושים

11.1 אזורי מגורים א. על פי תכנית גז/במ/9/69 ו/או גז/במ/10/69 למעט המשחמע מתיקון 43 לחוק תכנון והבניה.

ב. תותר זכות מעבר להולכי רגל ומערכות תשתית כחחום מגרשי המגורים בהתאם למופיע בחשריט ובנספחי הבינוי.

זכות המעבר תרשם בספרי האחוזה בלשכת הרישום מקרקעין טרם קבלת תעודת גמר לבניינים.

11.2 שטח לבנייני ציבור: א. על פי תכנית גז/במ/9/69 ו/או גז/במ/10/69.

ב. הועדה המקומית רשאית לשנות, שימושים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה

שה

11.3 שטח ציבורי סתוח: א. על פי תכנית גז/במ/9/69 ו/או גז/במ/10/69.

ב. חניה באישור הועדה המקומית.

ג. זכות מעבר לרכב חרום כמצויין בתשריט.

12. הנחיות אדריכליות

12.1 חומרי גמר לבניינים

כל בנייני ומוסדות הציבור, מבני תשתית-יצופו בציפוי קשיח דוגמת אבן, אבן נסורה, ציפוי קרמי, לבני סליקט.

12.2 גגות

- א. גגות המבנים השטוחים ישמשו למתקנים טכניים בלבד: חדרי מכונות, ה. מעליות מתקנים סולריים וכו'.
- ב. חותר בנית גגות משופעים.
- ג. קולטי השמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין או שיהיו צמודים למישור הגג בגג השיפועי.
- ד. מתקנים על הגג, כמיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיוצ"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבנין.

12.3 צנרת גלויה

- 1. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבנינים.
- 2. פתרון מיוזג האזיר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין.

12.4 סרגולות

- 1. יותר קירוי של מרפסות, ומרפסות גג בפרגולות עשויות עץ או מתכת עפ"י תכנית לפרגולות למגרש.
- 2. באזורי ש.צ.פ ובניני ומוסדות ציבור-יותר קרוי פרגולות של שטחים עפ"י תכנית פיתוח שתאושר.

12.5 מזגנים

- 1. לא תותר התקנת מזגני חלון.
- 2. פתרון מיוזג האזיר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין.

12.6 סככות חניה

תותר בנית סככות חניה בקו בנין קדמי 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0.0 וזאת בתנאי הגשת תכנית בינוי לסככות חניה לקטע רחוב בין צמתים ואישורה ע"י מהנדס הועדה. שטח סככות החניה יכלול בשטח שטחי השרות.

12.7 חדרי טרנספורמציה

המוקמה במתחמי המגורים ותהווה חלק אורגני של אדריכלית הבנין.

13 זכות מעבר לציבור

במקומות המסומנים בתשריט אזור זכות מעבר תונבטח זכות מעבר להולכי רגל ולמערכות חשמית ורחבו של המעבר יהיה כמסומן בתשריט - "אזור זכות מעבר". זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

14 איחוד וחלוקה:

כל תחום התכנית הינו מיתחם לחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. לקראת מתן תוקף תוגש תכנית חלוקה שתהווה חלק מהתכנית.

15 רישום בעלות בשטחי ציבור:

השטחים הכוללים בתכנית והמיועדים לדרכים, לבניני ציבור, לשטח ציבורי פתוח יופקעו ו/או ירשמו על שם המועצה המקומית שהם.

16 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה ע"י הועדה המקומית בגין ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית זו לעומת התכנית התקפה. לא יוצאו היתרים ליותר מ-600 יחידות דיור אלא לאחר התחיבות היזם למימון העלויות של ביצוע מוסדות ציבור לא פורמליים, כפי המתחייב מהגדלת מספר יחידות הדיור ע"פ תכנית זו לעומת התכנית התקפה.

17 שלבי ביצוע התכנית

שלבי הביצוע יהיו על פי מתחמים שלמים שגבולותיהם מסומנים בתכנית. ההתרים יוצאו לשלב ב' לאחר גמר השלד לשלב א'.

18 תנאים להוצאת היתרי בניה

- הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה ב-:
- (א) חלוקה למיתחמים - יותר שינוי גבולות המיתחמים באישור הועדה המקומית.
- (ב) עפ"י הוראות תנאים להוצאת היתרי בניה המופיע בתכניות גז/במ/10/69 ו/או גז/במ/9/69.
- (ג) נספח בינוי למתחם בקנ"מ 1:250.
- (ד) בכל מקום בו תדרש הצבת עגורן יש לקבל את אישור מנהל התעופה האזרחית להתקנתו ולסימוני אזהרה לבטיחות הטיסה.
- (ה) היתר בניה למבנים על המגרשים 505,501,401,302,203,204 ינתן רק בתיאום עם מנהל התעופה האזרחית. לכל שאר היתרי הבניה יצורף טופס 22 - הוראות לסימון עגורנים.

19 בטיחות הטיסה

- (א) על תחום התכנית חלות הגבלות בניה של הגובה המירבי המותר למבנים הנובעות מקיומו של נתב"ג.
- (ב) הגובה האבסולוטי המירבי המותר לגובה מבנים לרבות המתקנים שיוצבו על הגג יהיה עפ"י נספח מס' 3 - נספח מחייב - גובה מגבלות טיסה. מכשול דקיק כגון: אנטנה, ארובה, עמודי תאורה, גובהם יהיה נמוך ב-15 מ' מהגבלות הבניה.

הועדה המקומית  
לכנו ולבניה  
שה

20. טבלת זכויות הבניה

יעוד	מספר מתחם	מס' מגרש (1)	מס' יח"ד מקסימלי למגרש	מספר קומות (5)		שטח עיקרי לבניה במ"ר (2)	שטח משני לבניה מ"ר ממוצע לדירה (3)		קווי בנין מינימלים		
				מעל +000	מתחת -000		מעל + 000	מתחת - 000	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים	1 א	101	46	5	עד 4	4324	45	25	5	3	3.5
						9608					
	1 ב	103	100	5	עד 2	9408	45	25	5	3	3.5
						6196					
	2 א	201	42	5	עד 2	3970	45	25	5	3	3.5
						3970					
	2 ב	203	68	5	עד 2	6408	45	25	5	3	3.5
						3970					
	3	301	56	6	עד 4	5256	45	25	5	3	3.5
						4664					
	4	401	54	6	עד 5	5064	45	25	5	3	3.5
						4344					
	5 א	501	40	8	-	4080	45	25	5	3	3.5
						4480					
	5 ב	503	44	8	-	4480	45	25	5	3	3.5
						4480					
5 ג	505	48	7	-	5040	45	25	5	3	3.5	
					3360						506
5 ד	507	32	7	-	3360	45	25	5	3	3.5	
					3360						507
סה"כ			998			44910	24950	96462			
מבני ציבור	601 עד 605	לפי תכנית בנוי באישור הועדה המקומית									
ש.צ.פ. א עד כ	רק מתקנים הנדסיים מקלטים קיוסקים וכו' לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית										

הערות:

- תותר בנית מספר מבנים במגרש.
  - יותר מעבר זכויות ויח"ד ממגרש למגרש ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה (96462 מ"ר) ויח"ד (998) לא ישתנו, באישור הועדה המקומית.
  - תותר בנית מרתף למטרות שרות בלבד (שטח משני) בתחום הקומה מעליו.
  - שטח שרות ייחשב: ממ"ד, חדר מדרגות, חניונים מקורים וכל מה שבהתאם לחוק ולתקנות הועדה המקומית רשאית להעביר שטחי שירות מתחת ומעל ה- 000 ± ולהפך.
  - כל מתקני העזר יהיו בתחום קווי בנין (למעט חניה מקורה וחצרות משק).
- בנית אלמנטי פיתוח מדרגות וחצרות משק יהיו על פי קו בנין שייקבע בתכנית פיתוח.
- קו בנין צדדי אפס (0.0) מחייב ב-2 הקומות העליונות של המבנים הסמוכים לגבול מגרש המפריד בין 302 ו-401 ותשארנה פתוחות בקומות מתחתן ליצירת "שער".
- מספר קומות מעל ומתחת כניסה קובעת לבנין = כניסה מכיוון כביש הטבעת הפנימי.

החברת...  
כינוי...  
ועדה...

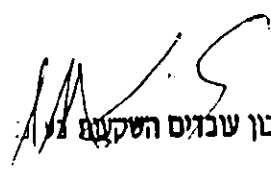
חתימות:

**דוד אמגדי**  
**אדריכל המחוז**

3 - מרץ 1997

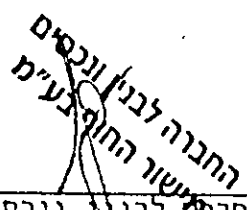
מנהל מקרקעי ישראל  
דרך פתח תקוה 88, תל אביב

חתימת בעל הקרקע:

  
שיכון עובדים השקעות

חתימת היזם  
ומגיש התכנית

שיכון עובדים השקעות בע"מ  
רח' לאונרדו דה וינצ'י 21, תל אביב

  
החברה לבנין ונכסים  
מישור החוף בע"מ

החברה לבנין ונכסים מישור החוף בע"מ  
רח' לוינסקי 108, תל אביב

**ברקת**

מייצג עיריית תל אביב  
לחתימת הסלילת התשתית בע"מ

ברקת - מושב עובדים של הפועל המזרחי  
ד.נ המרמז, מושב ברקת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ט.ד.א

**צ. השמשוני**

מייצג עיריית תל אביב (10280) בע"מ  
לחתימת הסלילת התשתית בע"מ  
ט.ד.א

צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ  
רח' אבן גבירול 44, תל אביב

חתימת המתכנן

תאריך עידכון: 18.02.96  
09.02.97

ועדה מקומית ש'הס  
אישור תכנית מס' 111/69/ק/ש/ה  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 9525 מיום 5/1/97  
סגן-ראש הוועדה  
ראש הוועדה

6'347 28'