

10

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שהם

\*\*\*\*\*

תכנית מיתאר מקומית מק/שה/11/69

\*\*\*\*\*

- שינוי ז - 1. תכנית גז/במ/10/69 827
- 2. תכנית גז/במ/9/69 17

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
שהם

שהם

א' תמוז

ועדה מקומית ש'הם  
 אישור תכנית מס' 11/69/מק/שה  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשייבה מס' 9528 מיום 6/4/97  
 סמנכ"ל תכנון ירד הודיה

- 19.5.96
- 29.5.96
- 16.6.96
- 14.7.96
- 18.7.96
- 26.7.96
- 18.12.96
- 25.12.96
- 18.2.97
- 5.3.97

תכנית מיתאר מקומית מק/שה/11/69

- שינוי ל- 1. תכנית גז/במ/10/69
- 2. תכנית גז/במ/9/69

\*\*\*\*\*

מקום: שהם

נפה: רמלה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מיתאר מקומית מק/שה/11/69 שינוי  
 ל- 1. תכנית גז/במ/10/69  
 2. תכנית גז/במ/9/69

2. מסמכי התכנית: א. 7 דפי הוראות בכתב.  
 ב. תשריט בקנ"מ 1:2500.

3. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 ש"ס

4. שטח התכנית: כ-3240 דונם.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט התכנית.

6. יחס לתכניות אחרות: כל הוראות התכניות גז/במ/9/69 ו- גז/במ/10/69  
 נשארות בתוקף למעט השינויים בתכנית זו.

7. גושים וחלקות: להלן רשימת הגושים והחלקות בתכנית (ראה תשריט):

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
4121		54-60 , 67-69 , 72 , 73
4122	114-119, 89-108, 72-83, 44-61	9-11 , 28-33 , 35-43 , 62-71 , 84-88 , 109 , 110 , 112 , 113
4123	14, 15, 20-25, 30-34	8, 9, 11-13, 16-19, 26-29, 35-45 62-72, 175
4124	בשלמות	
4125	1-48 , 51-58 , 60-64 , 207 , 73-97	49, 50, 59, 65-70, 72, 116, 173-176 183, 185, 186, 191, 193, 194, 201-204

6, 12-16, 24, 25, 36, 37, 73-79, 147 149	1-5, 7-11, 38-72, 80-144, 146 148, 150, 152	4126
2, 3, 5, 6, 8, 10, 11, 13, 33-37, 42-44 46, 48, 51-60, 63-66, 68, 69, 82	7, 9, 12, 14-32, 67, 70-81 83-118	4127
3, 4, 8, 10, 11, 16-18, 20, 36, 38-42 44-48, 54, 65-67, 73, 74, 77, 78 103-106, 113, 114, 121, 123-125, 128	5-7, 12-15, 19, 21-35, 37, 43 68-72, 75, 76	4128
2, 55, 62, 64-66, 68, 69, 87, 84-86	1, 3-54, 56-61, 63, 70-83 88-105	4129
	1 חלק	4130+4131
27-37, 47, 55-60, 63-65, 76-78, 85 86, 90, 95, 97, 104, 105, 110, 111, 116 118, 119, 121, 126, 127, 130-134 138-140, 145, 146, 149-153, 158 161-163		4488
14-17, 59, 60-65, 71-73	18-58	4489
43, 50-62, 78-85, 93-103, 108-114 119, 120		4490
100-108	92	4496
71-74		4613
5-23, 31, 34, 58-63, 65, 86	32, 33, 35-57, 64, 66-85, 87-97	4614
	בשלמות	4615
40, 43, 56, 57-63, 69-81	41, 42-55	4616
71-79		4617
1, 2-4, 50, 52	5-49, 51	4618
39-43, 45, 46, 47, 53, 54, 74	44	4619
18, 20, 21, 23, 69, 70, 74, 75, 77, 78, 88	1-17, 19, 24-68, 76, 89	4797
1, 2, 7, 8, 10-12, 16-24, 26, 29, 30, 32 73-79, 97		4798
1, 13		4799
1, 2, 4-7		4812

הועדה המסלולית לתכנון והצגה  
 ש.ה.ס

8. היוזם/המגיש: הועדה המקומית שהם.

9. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, המועצה המקומית ואחרים.

10. המתכנן: א. אבקסיס, ארכיטקט ומתכנן ערים.

11. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד משטח המיועד למרכז ספורט במגרש 5101 לשטח לבניני ציבור.
- ב. שינוי הוראות באזורים המיועדים לשטח ציבורי פתוח.
- ג. שינוי יעוד במגרש 5311 משטח למוסדות ציבור לשטח בניני ציבור.
- ד. הגדלת מגרש 5610 המועד לבניני ציבור ע"י צירוף שכיל ש.צ.פ. מצפון לתחום המגרש.
- ה. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח.
- ו. תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת באזור מגורים ב, ב-1, ב-2, ג', למטרות חניה בלבד.
- ז. התרת שימוש לתחנת מוניות בשטחים המיועדים לדרך ו/או לשטח חניה.
- ח. קביעת תנאים לחניה תת-קרקעית.
- ט. שינוי הבינוי במגורים ג' בנושא גגות.
- י. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- יא. קביעת הוראות בדבר שימושים מותרים בשטחים המיועדים לבניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- יב. איחוד מגרשים 4013 - 4014 למגרש 4045.
- יג. הקטנת קו בנין צידי מ-5.0 מ' ל-0.0 מ' במגרש 5401 שמיועד למשרדים הגובל בשטח ציבורי פתוח.
- יד. חלוקת מגרש 5321 שמיועד לשטח לבניני ציבור.

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
שקום

12. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית, וירשמו ע"ש מועצה מקומית שהם.

13. מגורים "ב" (טוריים):

באזור מגורים ב' (טוריים) מס' יחידות הדיור לדונם לא יעלה על 4 יח"ד. שטח מגרש לכל יח"ד יקבע ע"פ נספח בינוי באישור הועדה המקומית,

14. מגורים "ג" בניה רוויה:

תותר קומה או קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לצרכי חנייה בלבד.  
שטח קומת החניה יהיה בהיקף קומת הכניסה של הבניין.  
הועדה המקומית רשאית להתיר קומת חניה כנ"ל עד לגבולות המגרש.

15. שטח לכניני ציבור:

בשטחים המיועדים לכניני ציבור רשאית הועדה המקומית להתיר שינוי מהשימוש  
המסומן בתשריט.

16. משרדים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם אפור כהה הוא שטח המיועד למשרדי הרשות  
המקומית.

17. שטח ציבורי פתוח:

- א. רשאית הועדה המקומית להתיר הכשרת שטח לשימוש לחניה ציבורית לא מקורה  
במפלס הקרקע בשטח שלא יעלה על 30% משטח המגרש.
- ב. בשטח ציבורי פתוח תותר הקמת מבנים ומתקנים למטרות ספורט.
- ג. במגרש 8095 (בשטח המותחם בתשריט בקו ירוק מקווקו) תותר הקמת מבנים  
ומתקנים למטרות ספורט כנ"ל, בשיעור שלא יעלה על המפורט בסעיף 24  
להוראת התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ע"ס

18. עתיקות:

שטח עתיקות מוכרז

גוש 4124 ח' 175, 38, 39, גוש 4615, גוש 4123 ח' 14, 15, 20-25, 31-34,  
גוש 4125 ח' 78, 79, 84-80, גוש 4126 ח' 1-5, 7-11, 60-38, 65, 69, 85-80,  
100-95, 146, 148, גוש 4127 ח' 12, 14-32, 68, 83-84, 113-106, גוש 4489 ח'  
29, 31, 32-40, 43-56, גוש 4129 ח' 1-52, גוש 4128 ח' 13, 14, 15, 31-27,  
35, 37, גוש 4616 ח' 41, 42, 50, 51, 52, 53, 54, גוש 4614 ח' 32-33,  
35-53, 78-85, 87-97, גוש 4496 ח' 92, 100-108, גוש 4121 ח' 56, 60-69,  
גוש 4613, 4812 ח' 1, 2 הינם "שטח עתיקות מוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות  
התשל"ח-1978 ועליהם יחול הנהלים כמפורט להלן:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של  
ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים  
והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה  
לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחלו על החלוקת/ח"ח נהלי  
רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

גוון 4618 ח' 39, 40, 41, 42, 45, 48, 49, גוון 4122 ח' 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 75-77, 79 הינם "שטח עתיקות הנמצא בהליכי הכרזה סופיים" ועליהם יחול הנהלים שפורטו לעיל.

19 דרכים:

הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים למטרות מתקני דרך וריהוט רחוב כגון: סככות המתנה, תחנות אוטובוסים ומוניות, תאי טלפון, לוחות מודעות וכו'. כנו כן תשתיות תת-קרקעיות לחשמל, מים, ביוב, טלפון וכו'.

20. איסור בניה על עמודים:

לותר תותר הקמת בנין על עמודים וכל המסדים בכל בנין יהיו סגורים. הועדה המקומית רשאית להתיר חנייה מקורה כחלק נוהבנין בקומת עמודים ובמרתף.

21. גגות:

לותר בנית גג שטוח באזור מגורים ג'.

22. חנייה:

סככות הועדה המקומית לדרוש, כתנאי למתן היתור, חנייה בשיעור העולה על התקן מקומות חנייה (התקנות) והבנייה התקנות (התקנות) חנייה) תשמ"ג 1983. הועדה המקומית רשאית לתת-קרקעית עד לגבולות המגוש. חנייה התת-קרקעית מותרת. אישור נספח הבינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.

23. תנאים להוצאת היתרי בניה:

1. הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה בנספח בינוי בקנ"מ 1:250 באזורי מגורים ב-1, ב-2, ומגורים ג'.

נספח בינוי: על סמך תכניות בינוי וכן נספחי בינוי למגרשים בכל האזור, הועדה המקומית רשאית לאשר את נספחי הבינוי ובתנאי שהוראותיהן אינן סותרות את הוראות תכנית זו. הוראות תכנית זו יהיה לפי הוראות מהנדס הועדה. נספח הבינוי יכלול מתחם ששטחו יהיה לפי הוראות מהנדס הועדה.

2. הועדה המקומית תתיר בניה בתחום הש.צ.פ. כפוף לאישור של נספח בינוי ופיתוח.

24. האזוריים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות בנושאינו של חלוקה ואחוזי בניה כדלקמן:

קרי בניה במ'			מס' קוסות	שטח בניה מקסימלי		שטח המגרש במ"ר	מס' המגרש	סיומן בתשריט	יעוד קרקע
אזורי	צדדי	קדסי		שטחי שירות מעל ומתחת למפלס הכניסה	שטח עיקרי מעל ומתחת למפלס הכניסה				
				לפי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לפי זכויות בניה במיעור שלא יעלה על 50% מהזכויות המותרות לסרכו ספורט ע"פ תכנית גז/במ/69/10				ירוק	שטח ציבורי פתוח
				לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית		24,187 מ"ר	5101	חום	שטח לבניני ציבור
						1,035 מ"ר	5310	מותחם	
						2,175 מ"ר	5311	חום	
						9,370 מ"ר	5320		
						1,583 מ"ר	5521/1		
						1,900 מ"ר	5321/2		
						1,244 מ"ר	5321/3		
						1,822 מ"ר	5321/4		
						2,970 מ"ר	5321/5		
						2,465 מ"ר	5610		
5	0	5		לפי זכויות הבניה בתכנית גז/במ/69/9		2,510 מ"ר	5401	אפור מותחם אפור כהה	מסדדים
				לפי זכויות הבניה בתכנית גז/במ/69/9		11,019 מ"ר	4045	צהוב	מגורים "ג" (דווייה)

25. חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ע"מ

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

חתימת הירוזם/המבצע:

י. אבקסיס - ארכיטקט  
מתכנן  
טל: 03-5497417

תאריך: 14.7.96 ; 18.7.96 ; 26.7.96 ; 18.12.96 ; 25.12.96 ; 18.2.97 ; 5.3.97