

מחוז המרכז

מחוז המרכז

30-01-2003

התקבל

מרחב תכנון מקומי שוהם

תכנית שינוי מתאר מס' שה/69/13

שינוי לתכניות גז/במ/69/10, גז/65/4, שה/מק/69/11

שכונה כ"ג

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 13/9/69
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.6.02 לאשר את התכנית
מנמלת האו"ם לתכנון ולבניה
מקומיות ומפוזרות
יו"ר הועדה המחוזית

25/12/96

20/3/97

22/6/97

29/4/99

18/12/00

12/6/01

19/3/02

29/4/02

8/8/02

דברי הסבר

התכנית מציעה תכנון שכונה חדשה בפינה הצפון מזרחית של שוהם.

השטח מיועד על פי תכנית המתאר החדשה של שוהם לשכונת מגורים.

השכונה החדשה מציעה 720 יח"ד מסוגים שונים.

הטופוגרפיה מישורית כמעט לחלוטין ומשתפעת קלות ממזרח למערב.

"רצועה ירוקה" וכביש 444 תוחמים את השכונה ממזרח, ואדי תוחם מצפון (מפריד אותה ממושב ברקת) וממערב שכונה ט'.

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר ומפורטת מס' שה/13/9/69 המהווה שנוי לתכניות גז/במ/10/69, גז/4/65, שה/מק/11/69. התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- א. 16 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1,250 (להלן "תשריט התכנית") מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ג. נספח בנוי בקנה מידה 1:1,250. הנספח מנחה בלבד וניתן לשינוי באישור הוועדה המקומית.
- ד. נספח תנועה בקנה מידה 1:1,250.

3. מקום התכנית

מחוז: המרכז

נפה: רמלה

מרחב תכנון מקומי: שוהם

גושים וחלקות:

חלקות לשעבר		חלקות קיימות/חדשות		
חלקי חלקות	חלקות שלמות	חלקי חלקות	חלקות	גוש
1-3	-	-	-	4615
57, 62, 69-81	-	63-68, 86	-	4616
-	-	68, 70, 77, 29-31, 44, 52-66	67, 78-94	4617
4, 5, 50, 51	2	1, 3	-	4618
-	-	1, 2, 87	-	6846
-	-	3	-	6849

4. עורך התכנית
גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים רח' נחלת יצחק 28 ת"א
טל': 03-6090949 פקס: 03-6953703
5. יוזם התכנית
מנהל מקרקעי ישראל ע"י חברת מבני תעשיה ת.ד. 8811 הרצליה פיתוח
טל': 09-9717907.
6. בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל.
7. שטח התכנית
177.283 דונם.
8. מטרת התכנית
א. שינוי ייעוד משטח חקלאי, שצ"פ ומגורים א' ל: דרכים, מבני ציבור, מגורים, שצ"פ, ודרכים משולבות.
ב. קביעת זכויות והוראות בניה.
9. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו באה לשנות ותהיה עדיפה בתחומי חלוקה על תכניות גז/במ/10/69, גז/4/65 ו- שה/מק/11/69. במידה ויש סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אלה - תקבענה הוראות תכנית זו.
10. רשימת התכליות
א. אזור מגורים א' (מגרשים 1001-1022)
(1) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום.
(2) כל מגרש מיועד לבניית 1 יח"ד מגורים צמודת קרקע דו קומתית + מרתף.

- (3) במגרשים המסומנים באות א' או ב' בנוסף למספר, מתחייבת בניה בקיר משותף (קו בנין 0) כלפי גבול המגרש שמספרו זהה.

ב. אזור מגורים ב' (מגרשים 3801-3811)

- (1) השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת.
- (2) המגרשים מיועדים לבניית:
- (א) קוטג'ים דו-משפחתיים.
- (ב) קוטג'ים טוריים.
- (ג) דירות גן-גג.
- (3) מספר יחידות הדיור המותרות במגרש - ע"פ הטבלה בסעיף 27 והתשריט.

ג. אזור מגורים ג' (מגרשים 4901-4916)

- (1) השטח צבוע בתשריט בצבע צהוב.
- (2) המגרשים מיועדים לבניית בתים משותפים 4+5 קומות.
- (3) מספר יח"ד במגרש ע"פ הטבלה סעיף 27 והתשריט.
- (4) נדרש חפוי אבן לקירות החוץ יתאפשרו אלמנטי מבנה מיוחדים (כרכובים, עמודים וכו') בגמר אחר.
- (5) חל איסור על נגישות ישירה לרכב משד' עמק איילון (כביש מס' 20) למגרשי המגורים הגובלים בו.

ד. שטח לבנייני ציבור

- (1) השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום חום כהה.

(2) יותר להקים במגרש כל מבנה ציבור על-פי שיקול דעת הוועדה המקומית (בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, מועדון שכונתי וכד').

(3) תותר הקמת מרתף בקונטור המבנה.

ה. שטח ציבורי פתוח

- (1) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק.
- (2) השטח מיועד לגינון, פיתוח נופי, גינות משחק שכונתיות, העברת תשתיות תת-קרקעיות, הסדרת ניקוז, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים (כגון: תחנות שנאים) ומיגונים אקוסטיים.
- (3) לא תותר בניה בתחום השטח למעט קירות תומכים, מתקנים הנדסיים, פרגולות ומתקני משחק ומתקנים המיועדים לשימושי נופש שכונתיים כגון: מגרשים ומתקני ספורט פתוחים.
- (4) באזור הצפון מערבי של התכנית תתוכנן דרך שרות לצרכי חרום ותחזוקה, המחברת בין רח' נורית לבין כביש מס' 101 בתכנית.

ו. דרכים

תוואי דרכים, סוגיהן ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.

- (1) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.
- (2) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום מפוספס ירוק הם שטחים של דרכים משולבות.
- (3) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים קיימות.
- (4) השטחים הצבועים בתשריט ברשת (אלכסונית) אדומה על רקע ירוק מיועדים לדרך בעתיד.

11. הוראות מיוחדות למגרשי המגורים

א. מרתפים

- (1) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה יעלה על האמור יש לכלול שטח זה במניין שטחי הבניה לשימוש עיקרי.
- (2) הכניסה למרתף של הדירה תהיה מאותה דירה ולא מחדר מדרגות נפרד.
- (3) חלונות יותרו רק בגובה של 40 ס"מ, צמודים לתקרה.

ב. גימור חזיתות וגדרות

- (1) גימור חזיתות המבנים באישור מהנדס הועדה.
- (2) תותר בליטת קו גג של 50 ס"מ מקו הבניין.
- (3) בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויים עד גובה של 1.50 מ' מפני המדרכה, תוך ציפוי באבן.

ג. מבני עזר בקומת הקרקע

(1) מוסך חניה לאזור מגורים ב'

- (א) קרוי (גג) בלבד בשטח של עד 30.0 מ"ר. הסככה יכול שתיבנה בקו בנין קדמי וצדדי 0.
- (ב) מבנה סגור. מקרה כזה יחושב השטח כשטח שרות ויעמוד בקוי בנין.

(2) מחסן

תותר הקמת מחסן בשטח של 8.0 מ"ר, במידה ולא יבנה מרתף, המחסן יבנה בגבולות קוי הבנין המותרים כחלק אינטגרלי מהמבנה, ויחושב כשטח שרות בנוסף לשטחי השרות המופיעים בטבלה.

ד. מתקנים על הגג

- (1) הגג יהיה גג רעפים או שטוח.
- (2) לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של הבנין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש והדוד ויעוצב באופן ארכיטקטוני. בגג רעפים יוצב הדוד בחלל הגג והקולטים במישור הגג.
- (3) בגג שקיימת אליו יציאה ניתן להקים פרגולה על פי הנחיות סעיף 19.

ה. מתקני עזר

- (1) גז - בלוני גז יוסתרו בנישה מיוחדת.
- (2) אשפה - פחי אשפה יותקנו על פי הוראות מהנדס המועצה.
- (3) מסתור לתליית כביסה יוצג כתנאי בהיתר הבניה.

12. מיקלוט

על פי אישור הג"א.

13. מים, ביוב וניקוז

א. מים

אספקת מי השתיה מרשת המים המרכזית של המועצה המקומית. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מנהל המים). לא יותר מעבר קווי מים דרך מגרש למשנהו למעט במקרים מיוחדים עקב בעיות טופוגרפיה ובאישור מהנדס המועצה.

ב. ביוב

כל המבנים יחוברו למערכת הראשית של שוהם. בכל המבנים יותקנו צינורות לכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב בהתאם להוראות ולתקנים. לא יותר מעבר קוים דרך מגרש למשנהו

למעט במקרים מיוחדים עקב בעיות טופוגרפיה ובאישור מהנדס המועצה.

ג. ניקוז

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השתיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני חילחול מקומיים, חומרי סלילה חדירים. מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

14. חשמל ותחנות טרנספורמציה

א. רשת החשמל, המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.

ב. חדרי טרנספורמטורים יבנו:

(1) בבניה רוויה - בחדר המיועד לכך בתחום המגרש.

(2) במגורים א' ובמגורים ב' - בשצ"פים.

ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

15. קוי תקשורת

קוי התקשורת בשכונה יהיו תת קרקעיים.

16. חניה

החניות תהיינה בהתאם לנספח תחבורתי מחייב.

17. ביצוע תשתיות ופיתוח

א. תכנון וביצוע התשתיות והפיתוח יבוצע בשלמות ע"י ועל חשבון היוזם, לאחר אישור תכנית פיתוח כבישים ותשתיות כלל שכונתית על ידי מהנדס המועצה. תכנית זו תהיה תנאי להוצאת היתרי בניה.

ב. תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים,

הביוב, התקשורת, הטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

18. תנאים להיתר בניה

18.1 ככלל לא יוצאו היתרים אלא:

- א. לאחר אישור מהנדס המועצה לתכנית פיתוח, כלל שכונתית, כנאמר בסעיף 17 א. לעיל.
- ב. סגירה בפועל של אס"פ מודיעין.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה הראשון בשכונה הוא אישור תכנית הסדרי תנועה לכיכר הכניסה לשכונה ע"י משרד התחבורה. תנאי למתן טופס 4, ביצוע הכיכר בפועל.
- ד. אישור נספח ניקוז לכל השכונה ע"י רשות הניקוז.

18.2 כל היתר בניה יכיל:

- א. פרוט מלא של חמרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות, חמרי גימור על פי שיקול דעת מהנדס המועצה.
- ב. עיצוב החזית החמישית (גגות) כולל מסתור דוד וקולטי שמש.
- ג. מסתור לתליית כביסה.
- ד. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר במבנים.
- ה. פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי תאורה ושילוט.
- ו. פרטי גדרות, וקירות תומכים.
- ז. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- ח. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה והבטחת ביצוע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה. אישור תוכנית ניקוז לכל השכונה ע"י רשות הניקוז. התכנית נמצאת בשטח לשימור משאבי מים עפ"י סעיף 11.2.2 בת.מ.א. 31: יש למנוע פגיעה במי תהום.
- ט. תכנית פיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול פרטי פיתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעות במגרש, פיתוח המדרכה שצפ"ים ושבילים גובלים.

י. היתר בניה לרצועת המגרשים הצמודה לשצ"פ הנופי לאורך כביש 444 ינתן לאחר ביצוע בפועל של פיתוח השצ"פ הכולל את הסוללה האקוסטית.

19. פרגולות

תותר הקמת פרגולות בלתי מכוסות בשטח של 12 מ"ר. שטח הפרגולה לא יכלל בשטחי הבניה.

20. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק. יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

21. עתיקות

על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח-1978.

22. נספח בנוי (נספח א')

נספח הבנוי אינו מחליף את תכנית פיתוח התשתיות הכלל שכונתית, המצויינת בסעיף 17א' לעיל.

23. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

24. בטיחות בטיסה

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של נתב"ג. הגובה המירבי המותר לבניה הוא הגובה המתקבל מקווי הגובה בשיפוע 1:20 של המישור הקוני המופיעים בתשריט. אין להקים בתחום התכנית עגורנים אלא אם התקבל על כך אישור מנהל התעופה האזרחית.

25. פסולת בנין

א. פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט - 1998.

- ב. כל תכנית בינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבנין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.
- ג. תנאי מוקדם להיתר הבניה - הוכחת הסדר פינוי שפכי העפר ופסולת הבנין לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין.
- ד. תנאי למתן היתר איכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכות הסביבה.

26. מיגון אקוסטי

- א. הסוללה הצפונית תוגבה ל-5 מטר.
- ב. הבתים לאורך כביש הכניסה הצפוני לשוהם ימוגנו דירתית עד הצומת הראשון.
- ג. שנה לאחר הקמת הפרוייקט תבוצע בדיקה אקוסטית.

27. טבלת הזורים שמושיים ומגבלות בנייה

מספר יח"ד צינור (מס')	סטה מנורש בנ"ר	מס' מנורש	סטה מנורש	הכסית בנויה	סטה עיקרי				סטה שירות		מספר קומות	גובה	קו בניין			אחוז שטח בנוי לנכד	צפיפות מספר יח"ד לדונם (מס')										
					מרחק למפלס הכניסה בנ"ר	מרחק למפלס הכניסה בנ"ר	מרחק למפלס הכניסה בנ"ר	מרחק למפלס הכניסה בנ"ר	מרחק למפלס הכניסה בנ"ר	מרחק למפלס הכניסה בנ"ר																	
3.31+4.76	40%	211	N 1001	40%	135	---	8	60	203	1	+ 2 מרחק	9 מ'		4	3	4	30	3.31+4.76									
		N1009	עד																								
		210	N1009			135	---	8	60	203	1																
		N1010	N1010			135	---	8	60	203	1																
		211	N1010			135	---	8	60	203	1																
		עד	N1020			135	---	8	60	203	1																
		263	N1021			135	---	8	60	203	1																
		1021			135	---	8	60	203	1																	
		1022			135	---	8	60	203	1																	
		302	1022			135	---	8	60	203	1																
3.59+4.89	40%	2800	3801	40%	780	---	96	600	2256	12	+2 מרחק	9 מ'		5	4	5	30	3.59+4.89									
		2787	3802			780	---	96	600	2256	12																
		2657	3803			780	---	96	600	2256	12																
		2412	3804			585	---	72	450	1692	9																
		2470	3805			650	---	80	500	1880	10																
		2450	עד 3806			780	---	96	600	2256	12																
		2231	3807			520	---	64	400	1504	8																
		1567	3809			390	---	48	300	1128	6																
		1544	עד 3810			390	---	48	300	1128	6																
		3811	3811			390	---	48	300	1128	6																
מנורים	מנורים	מנורים	מנורים	מנורים	מנורים	מנורים	מנורים	מנורים	מנורים	מנורים	מנורים	מנורים	מנורים	מנורים	מנורים	מנורים	מנורים	מנורים									

27. טבלת אזוריים שמושיים ומגבלות בנייה (המשך)

פנימות מספר יח"ד לזכר (נטי)	אחוז שטח מגן לניבון	קו בניין			גובה	מספר קומות	מס' יח"ד במגן	סה"כ שטח בניה שירות + עיקר	שטח שירות		שטח עיקר		תכנית בניה	שטח מגן במ"ר	מס' מגן	סיווג היעוד (נטי)	היעוד במסגרת
		אחוז	עיקר	קומות					מגן למגן המגן במ"ר	מגן למגן המגן במ"ר	מגן למגן המגן במ"ר	מגן למגן המגן במ"ר					
9.10+12.07	30	5	5	5	17.5 מ'	4 + 4 מגן	32	5600	1300	235	840	4901	40%	2488	4901	עורב	מגן
11.38+13.85	30	5	5	5	20 מ'	5 + 5 מגן	32	5600	1300	235	840	4902	50%	14,011	5901	חום מחום חום כוח	שטח לניבון עורב
							32	5600	1300	235	840	4903					
							32	5600	1300	235	840	4904					
							31	5600	1300	235	840	4905					
							32	5600	1300	235	840	4906					
							32	5600	1300	235	840	4907					
							32	5600	1300	235	840	4908					
							34	6875	1500	235	840	4909					
							34	6875	1500	235	840	4910					
							34	6875	1500	235	840	4911					
-----	30	5	5	5	13 מ'	3 + 3 מגן	34	6875	1500	235	840	4912					
							34	6875	1500	235	840	4913					
							34	6875	1500	235	840	4914					
							36	6875	1500	235	840	4915					
							74	13,450	2700	470	1680	4916					
-----	30	5	5	5	13 מ'	3 + 3 מגן	-----	27,648	6900	1600	5316	5901	50%	14,011	5901	חום מחום חום כוח	שטח לניבון עורב

תעריף:

- * לפי סעיף 11.1 ג. להוראות התכנית:
- (1) קרוי חניה עד 30.0 מ"ר.
- (2) מחסן 8.0 מ"ר כשטח שרות נוסף במידה ולא יבנה מרתף.
- ** במגרשים 4906+4901 תותר הקמת קומה חמישית חלקית לחדרי יציאה לגג או למטרת בניית דירות בקומות 5/6 במתכונת "דופלקס".
- *** במגרשי מגורים א' 1010 א', 1009 ב', 1021 יהיו קו בנין קדמי לכוון הדרך המשולבת. (4).
- במגרשי מגורים ב' 3811+3805 יהיה קו הבנין הצדדי לכוון הדרך המשולבת (3).
- בכל מקרה של סתירה בין הטבלה לסימון קווי הבנין - יקבע הסימון בתשריט.
- **** השטחים הנדונים למטרת שרות מתחת לקרקע מיועדים לחניונים תת-קרקעיים.
- ***** תכנית פנויה מינימלית בכל מגרש תהיה לפחות 30% לגינון בלבד (פנוי מבינוי ואספלט).
- סה"כ בתכנית 720 יח"ד.
- *****

חתימות:

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בהנאי שזו תהיה
מונחמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התוכנית תהיה ערכית תכנון טכני, אוכל לה משום הסכמה
למימוש התכנית על-ידי הוועדה או כל אדם אחר, אין בה
כדי להקנות כל זכות לזכות התכנית או לכל בעל עניין
אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוצא השטח ונחתם
עמנו הסכם מתאים לגיורו. התוכנית זו באה במקום
הסכם דומה שסוכם עליו בארץ על צויות מוטמנות,

בעל הקרקע:

לפי כל חוקי הארץ, אין לנו
למען הטר טכני ונחתם מתוך ידיעה או יעשה על
ידינו הסכם בגובה שטח 74 דונם, אין בחתימתנו
על התכנית הכרה או דיוק בתוכן הסכם האמור ו/או
ויתור על זכויותינו. התוכנית אינה שרכש מאתנו
על פני זכויות כלשהן בטענה. אין בה כל זכות אחרת
העומדת לנו מבח הסכם כלשהו. אין כל דין, שכן
התוכנית ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנהל מחלקת תכנון ופיתוח
מחלקת תכנון ופיתוח

22-08-2001

תאריך

יוזם התכנית:

חברת מלני תעשיה בע"מ

לי-קורן אדריכלים

יציחק 28, תל-אביב 67448

03-6090000 :פקס 03-6933703

עורך התכנית:

22/8/02