

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שוהם

תכנית שינוי מתאר מס' שה/12/9/69

שינוי לתכנית מתאר גז/במ/10/69

שכונה כ"ד

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 12/9/69/2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.7.04 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

25/12/96

20/3/97

22/6/97

29/4/99

29/6/00

20/12/00

12/6/01

28/10/03

6/5/04

2/8/04

27/9/04

30/11/04

17/1/05

מנהל הנדסה
14-06-2005
התקבל

דברי הסבר

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

התכנית מציעה רה-תכנון לשטח המיועד לשכונת מגורים על פי תכניות גז/ו-9 ו-גז/10.

"רצועה ירוקה" וכביש 444 תוחמים את השכונה ממזרח, מצפון כביש 20 ושכונה כ"ג, ממערב שכונה ח' ומדרום וואדי ושכונה י"א.

השכונה החדשה מציעה כ-284 יח"ד מסוגים שונים, מגרשי לבי"ס ושטח לתכנון בעתיד.

במרכז השכונה פארק ארכאולוגי גדול.

הטופוגרפיה גבעית והבינוי פרוס על גבי המדרונות בעיקר לכיוון מזרח ודרום.

1. שם ותחולה
תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר ומפורטת מס' שה/12/9/69 המהווה שנוי לתכנית מתאר גז/במ/10/69. התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית
א. 15 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.
ה. נספח ביוב בקנה מידה 1:1,250.
ו. נספח נופי מנחה בקנה מידה 1:1,000.

3. מקום התכנית
מחוז: המרכז
נפה:
מרחב תכנון מקומי: שוהם
גושים וחלקות:
גוש: 4618
חלקי חלקות: 55, 57, 66, 67
גוש: 6848
חלקי חלקות: 4-1
גוש: 4125
חלקי חלקות: 241
גוש: 6849
חלקי חלקות: 2, 3
גוש: 6853
חלקי חלקות: 77

4. עורך התכנית
גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים רחי' נחלת יצחק 28, ת"א
טל': 03-6090949, פקס: 03-6953703
5. יוזם התכנית
מנהל מקרקעי ישראל ע"י חברת מבני תעשייה רחי' המנופים 11, הרצליה
טל': 09-9717900, פקס: 09-9717950
6. בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל.
7. שטח התכנית
152.541 דונם.
8. מטרת התכנית
א. שינוי יעוד משטח מגורים א' וב', שצ"פ, שב"צ ודרכים ל: דרכים, מבני ציבור, מגורים, שצ"פ, דרכים משולבות ושטח לתכנון בעתיד.
ב. קביעת זכויות והוראות בניה.
9. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו באה לשנות ותהיה עדיפה בתחומי חלופה על תכנית המתאר גז/במ/10/69. במידה ויש סתירה בין תכנית זו לבין תכנית המתאר גז/במ/10/69 - תקבענה הוראות תכנית זו.
10. רשימת התכליות
א. אזור מגורים א' (מגרשים 1001-1021)
(1) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום.
(2) המגרשים מיועדים לבניית קוטג'ים דו משפחתיים.
(3) מותרות 2 יחידות דיור למגרש.

ב. אזור מגורים ב' (מגרשים 2001÷2012)

- (1) השטח צבוע בתשריט בצבע תכלת.
- (2) המגרשים מיועדים לבניית בתים מדורגים.
- (3) מספר יחידות הדיור המותרות במגרש ע"פ הטבלה בסעיף 27 והתשריט.

ג. אזור מגורים ג' (מגרשים 3001÷3007)

- (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.

ד. שטח לבנייני ציבור

- (1) השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום חום.
- (2) יותר להקים במגרש כל מבנה ציבור ע"פ התכליות המותרות בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ועל-פי שיקול דעת הוועדה המקומית.
- (3) תותר הקמת מרתף בקונטור המבנה.

ה. שטח ציבורי פתוח

- (1) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר.
- (2) השטח מיועד לגינון, פיתוח נופי, גינות משחק שכונתיות, טיילת נופית, העברת תשתיות תת-קרקעיות, הסדרת ניקוז ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים (כגון: תחנות שנאים).

(3) לא תותר בניה בתחום השטח למעט קירות תומכים, מתקנים הנדסיים, פרגולות ומתקני משחק, מגרשי ספורט פתוחים ומתקנים המיועדים לשימושי נופש, ספורט וחניה לצרכי המתקנים בשצ"פ.

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.

ז. שטח לתכנון בעתיד

(1) השטחים הצבועים בתכנית בפסים כתומים באלכסון על רקע לבן הם שטח לתכנון בעתיד.

(2) יעוד השטח בעתיד יהיה בכפוף לאישור תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית.

(3) לא תתאפשר נגישות תחבורתית לאיזור זה ישירות משדרות עמק איילון.

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 הקומות ובמניין שטחי הבניה לשימוש עיקרי.

הועדה המקומית תוכל לאשר חריגה בגובה של עד 50 ס"מ לצורך
קונסטרוקציה ומערכות אוורור לרבות גלאי עשן וספרינקלרים.

(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 בנויות עד גובה של
1.50 מ' מפני המדרכה, תוך ציפוי באבן.

ג. מבני עזר בקומת הקרקע

(1) מוסך חניה לאזור מגורים א'

(א) קרוי (גג) בלבד בשטח של עד 30.0 מ"ר ליחידת דיור.
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 21.
- (4) יש לבצע, ככל האפשר, הצמדת גגות וחללי גגות מתחת לגגות שאינם אטומים למעט השטחים הדרושים לגישה למתקנים הנדסיים.

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 שוהם. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מנהל המים והלי"ת). לא יותר מעבר קווי מים דרך מגרש למשנהו למעט במקרים מיוחדים עקב בעיות טופוגרפיה ובאישור מהנדס המועצה.

ב. ביוב

(1) כל המבנים יחוברו למערכת הביוב 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.

(2) (א) התכנית נמצאת ברדיוס מגן "ב" ו-ג' של קידוח לוד 15, לפיכך קוי הביוב יבוצעו מפוליאתילן רציף, מושחלים וצמודים בתוך צינור פלדה עם עטיפה מוגנת חיזונית.

(ב) חיבור הצינורות לשוחות יבוצע בעזרת אטמי חדירה מיוחדים.

(ג) חציית קוי מים שפירים ע"י קוי ביוב יהיו עפ"י הוראות הל"ת ומשרד הבריאות.

(ד) יש להעביר לאישור משרד הבריאות:

(1) טרם הוצאת היתרי בניה את התכניות והמפרטים.

(2) אחרי גמר בצוע:

- בדיקה הידראולית של קוים.

- צילום פנים הצינורות (צילום וידאו).

ג. ניקוז

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני חילחול מקומיים, חומרי סלילה חדירים. מניעת רצף שטחים אטומים 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 ב', ב' מיוחד - 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 היזם, לאחר אישור תכנית פיתוח כבישים, תשתיות, פיתוח נופי ופרטי חוות רחוב 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, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשיעור 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. היתר בניה לרצועת המגרשים הצמודה לשצ"פ הנופי לאורך כביש 444 ינתן לאחר ביצוע בפועל של פיתוח השצ"פ הכולל את הסוללה האקוסטית.
- ה. אישור נספח ניקוז לכל השכונה ע"י רשות הניקוז.
- ו. אישור משרד הבריאות לתכניות והמפרטים של תכנית הביוב כאמור בסעיף 13.ב.2(ד).

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 תכנית ניקוז לכל השכונה ע"י רשות הניקוז.
- ט. תכנית פיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול פרטי פיתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעות במגרש, ותציג ברקע את פיתוח המדרכה שצפ"ים ושבילים גובלים.

19. **פרגולות**
תותר הקמת פרגולות בלתי מכוסות בשטח של 12 מ"ר בתחום קוי הבנין.
שטח הפרגולה לא יכלל בשטחי הבניה.
20. **הפקעות לצרכי ציבור**
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש 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 17 א' 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

שנה לאחר הקמת הפרוייקט תבוצע בדיקה אקוסטית ע"י יזמי התכנית ותועבר לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה.

טבלת אזוריים שמושבים ומגבלות בנייה 27

צפיפות מספר יח"ד לדונם (נטי)	אחוז שטח פנוי לגינון (6)	קווי בניין (4)			גובה (2)	מספר קומות (3)	מס' יח"ד במרש	סה"כ שטחי בנייה שירות + עיקרי	שטח שירות		שטח עיקרי		תכנית בנייה	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	סיומן היעוד (צבע)	היעוד בתכנית
		אחורי	צדדי	קדמי					מתחת למפלס 0.00 במ"ר (5)	מעל מפלס 0.00 במ"ר (1)	מתחת למפלס 0.00 במ"ר	מעל מפלס 0.00 במ"ר					
3.77	30	5	4	5	11.5	+ 2 מרתף	2	1190	100	16	---	200	40%	506	1001	תכלת	מגורים
									40	40	---	240	45%	עד 558	עד 1021		
									350	40	---	240	45%	975	2001		
									350	40	---	240	45%	1,045	2002		
									350	40	---	240	45%	1,043	2003		
									350	40	---	240	45%	1,058	2004		
									350	40	---	240	45%	1,051	2005		
									350	40	---	240	45%	1,047	2006		
									350	40	---	240	45%	1,544	2007		
									350	40	---	240	45%	1,410	2008		
									350	40	---	240	45%	1,272	2009		
									350	40	---	240	45%	1,280	2010		
5.67÷9.88	30	5	4	5	11.5	+ 3 מרתף	6	1190	700	80	---	480	45%	1,361	2011	תכלת	מגורים
									700	80	---	480	45%	964	2012		

27. טבלת אזוריים שמונים ומגבלות בנייה (המשך)

מספר קומות (3)	גובה (2)	קווי בניין (4)			מספר קומות (3)	מס' ומס' במגורש	סה"כ שטחי בנייה שיקרי +	שטח שירות		שטח עיקרי		תכנית בנייה	שטח מגורש במ"ר	מס' מגורש	סימון הייעוד (צבע)	היעוד בתכנית																
		קדמי	צדדי	אחורי				מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00																					
8.91÷10.64	30	5	4	5	15.5 מ' + ק + 3 מרתף	20	3740	900	110	600	40%	1,886	3001	צה"ב	מגורים																	
																20	900	110	600	40%	1,889	3002										
																20	3740	900	110	600	40%	1,880	3003									
																20	3740	900	110	600	40%	2,099	3004									
																20	3740	900	110	600	40%	1,930	3005									
																20	3740	900	110	600	40%	2,026	3006									
																20	3740	900	110	600	40%	2,244	3007									
																---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
																---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
																---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
																---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

לפי סעיף 11.1 ג. להוראות התכנית:

- (1) קרוי חניה עד 30.0 מ"ר ללחינת דיור.
- (2) מחסן 8.0 מ"ר כשטח שדות נוסף במידה ולא יבנה מרתף.
- (3) ממפלס 0.00 כפי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח, מפלס 0.00 לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס המדרגה הגורבלת במגורש.
- (4) לא יותר להוסיף קומה קומה נוספת למטון הקומות בתכנית.
- (5) בכל מקרה של שתירה בין קווי בנין בתשריט ובטבלה, יקבע הסימון בתשריט.
- (6) באזורי מגורים ב' ו-ג' שטחי השדות מתחת לקרקע מועדים לחינויים תת-קרקעניים. יותר להצמיד עד 50 מ"ר מרתף לכל אחת מדירות רגו. שטחי השירות מעל הקרקע ישמשו למרחבים מוגנים, ה' מדרגות, ה' מפניות, מרפסות שירות ומחסנים קומתיים.
- (7) תכנית פנויה מוניימלית בכל מגורש תהיה לפחות 30% לצינור בלבד (פנוי מבינוי ואספלט).

