

אגף הנדסה  
24-08-2008  
התקבל

מחוז המרכז

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
- 7 05 2008  
נתקבל  
תיי מס':

מרחב תכנון מקומי  
שהם

\*\*\*\*\*

\*\*

**תכנית מפורטת שה / 69 / 10 / 951**  
**שינוי לתכנית מתאר מקומית מק/שה/69/11**  
**ותכנית מפורטת גז/ במ/ 69/10**

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים  
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב

\*\*\*\*\*

\*\*

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מסי (69/10/951)  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הליטה  
ביום 27.1.08 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

שבת תשס"ה

20.01.2005  
10.02.2007  
19.04.2007  
27.05.2007 להפקדה  
13.03.2008

מחוז המרכז

תכנית מפורטת שה/ 69 / 10 / 951

שינוי לתכנית מתאר מקומית מק/שה/ 69 / 11 וגז/ במ/ 69 / 10

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים  
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב

\*\*\*\*\*

מקום: מ.מ. שהם

נפה: רמלה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת שה/10/69/951 והיא שינוי לתכנית שינוי מתאר מקומית מק/שה/11/69 ו- גז/ במ/10/69, איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.

2. מסמכי התכנית: א. 6 דפי הוראות התכנית.  
ב. תשריט בקנ"מ 1:1000  
ג. נספה בינוי/תנועה בקנ"מ 1:500 מחייב לגבי חלוקת המגרשים הכניסות והחניות.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקווים כחולים (כהה) מסביב.

4. שטח התכנית: 5.190 דונם.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול אך ורק על השטחים המתוחמים בתוך הקווים הכחולים.

6. גושים וחלקות:

גוש	חלקי חלקות
6855	215

7. היוזם/המבצע: חב' מבני תעשייה בע"מ המנופים 11 הרצליה פיתוח 46725, טל': 9717902-09

8. בעל הקרקע: מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל - דרך מנחם בגין 125 ת"א, טל': 5638602-03.
9. עורך התכנית: י. אבקסיס אדריכלים ובנוי ערים בע"מ, רה' כצנלסון 29 רמה"ש, טל': 5492417-03; פקס: 5403036-03.
10. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח של מגורים מיוחד למגורים דו משפחתי "מ" ולדרך. סה"כ 16 יח'.  
ב. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.  
ג. קביעת הוראות בניה ופיתוח בשטח התכנית.
11. רישום השטחים:  
א. שטחים ציבוריים: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה ויוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.  
ב. שטחים פרטיים: היזם יגיש לוועדה המקומית תשריט חלוקה למגרשים בהתאם לנספח בינוי.
12. מגורים דו משפחתיים "מ":  
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם קווקוו כחול הוא אזור מגורים דו משפחתי "מ", התכליות המותרות הן למגורים בלבד.  
ב. הבניה עפ"י נספח הבינוי והזכויות לפי טבלת הזכויות בסעיף 14.  
ג. מרתף - שטח המרתף יהיה בשטח קונטור הקומה שמעליו. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.  
ד. חניה - לכל יח"ד 2 מקומות חניה בתחום המגרשים.
13. תנאים להוצאת היתרי בניה  
הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה ב:  
א. תכנית בינוי ופיתוח:  
אישור תכנית בינוי ופיתוח, ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.  
התכנית תהיה על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:100/1:250 והיא תכלול הגישה למבנה  $\pm 0.00$ , חניות, גדרות, גינות, סידורי אשפה, מע' השקיה, מתקני גז, חשמל, טלפון, תקשורת, חומרי גמר וביוב.

ב. עיצוב חזיתות המבנים:

גגות המבנים יהיו משופעים מרעפים בהם ישולכו קולטי שמש. מיכל מים יותקן בתוך חלל הגג.

ג. ניקוז:

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השהיית מי הנגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי להוצאת התרי בניה – אישור מהנדס הועדה לפתרון הנגר על פי הנחיה זו.

ד. תשתיות:

כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות.

14. האזורים והוראות הבניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה ואחוזי בניה כמפורט להלן:

עפ"י מצב מוצע:

האזור	סימון האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר לדו - משפ'	שטחי בניה מרביים במ"ר ליח"ד אחת				מס' קומות	גובה המבנה במ'	קווי בנין במ"ר			תכנית מרבית				
			שימושים עיקריים		סה"כ	קווי בנין למבני עור וחניה										
			מפלס כניסה	מפלס כניסה		קדמי			אחורי	צדדי						
מגורים דו משפ' "מ"	כתום כחול מקווקו	500	עד 90 מ"ר בקומה 180 מ"ר ב-2 קומות + 23 מ"ר בחלל הגג	51 מ"ר (1)	מתחת למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	עיקרי + שרות	2 + מרתף (4)	9.0	(2)	3.0	3.0	3.0	0.0	0.0	60%

עפ"י מצב קיים לפי גז/במ/10/69:

יעוד קרקע	סה"כ מגרשים	מקסימום מס' יח' למגרש	גודל מגרש מינימלי	שטחי בניה מקסימום לכל יח"ד	מס' קומות	קווי בניה במ"ר		
						קדמי	צדדי	אחורי
מגורים מיוחד	סה"כ 1 951	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	5,000 מ"ר	4,000 מ"ר בסה"כ	3	5	5	5

הערות:

1. שטחי השרות יכללו עפ"י החוק: מחסן/ת. כביסה 8 מ"ר, ממ"ד 13 מ"ר, חניית מקורות עד 30 מ"ר. סה"כ עד 51 מ"ר.  
אם יבוצע המרתף, שטחי השרות יוקמו במרתף (לא כולל ה' כביסה ותניה).  
במידה שלא יבנה מרתף ניתן יהיה לבקש 8 מ"ר נוספים עבור מחסן.
2. קו בנין חזיתי לבתים שלאורך רח' האודם – 5.0 מ', לבתים שלאורך הרח' הפנימי – 3.0 מ'.
3. בתנאי שהשערים של החניה לא יפתחו למדרכה.
4. השטחים בחלל הגג לא ימנו במספר הקומות.

15. היטל השבחה: ייגבה עפ"י חוק התכנון והבניה.

16. זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית.

17. חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ולבנין  
שהם

22 אבן ספיר, אדריכלים  
ובנין ערים בע"מ  
ח.פ. 275

חברת מבני תעשייה בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

חתימת היוזם/המבצע:

אין לניי החלטות עסקיות או כל  
מחויבות עם רשויות התכנון המוסמכות.  
החלטות הנהל לצדדי התכנון או כל אדם אחר, אין בה  
כדי להקנות כל זכות מיוחדת או לכל בעל עניין  
אחר בשטח התכנון כל עוד לא הוקצה השטח ונרשם עמנו  
הסכם מתאים בניין וצדד התכנון או באה במקום הסכמת  
כל בעל זכות בשטח התכנון ואם כל רשות מוסמכת, לפי כל  
הורח ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי הוצעה או יועשה על  
ידיו הסכם בנין השטח התכנון, אין בהחלטתנו  
על התכנון הכרה בהתחייבות או בהחייבותנו  
למכור על זכותנו לבטל או לדאג להחייבות באמור ואם  
על פני זכויות כלשהן באמור ועפ"י כל דין שרשם מאתנו  
החייבותנו זכות אף זכות מיוחדת מבט תכנונית,  
והיא תקפה ל-27-04-2008  
מנהל מקרקעי ישראל  
מס'ו ת"מ