

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית /
משנה מיום 2.4.08 (הגנס"א)
21.9.07
מתכנ המחוז תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית	משרד הפנים מחוז מרכז 31.08.2008 נדקבל תיק מס'
תכנית מס' שה / 37	

**מרכז מסחרי שכונתי ומגורים ברחוב עמק אילון
(צפון שכונת כ"ד), שוהם**

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שוהם

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 37
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה
ביום 2.4.08 לאשר את התכנית.
נ"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

- א. רקע תכנוני: תכנית שה/12/9/69 קבעה חטיבת קרקע לאורך רחוב אילון כשטח לתכנון בעתיד. תכנית שה/37 מציעה מרכז מסחרי בהיקף זכויות בניה של כ-3050 מ"ר+קומת מרתף (1750 עיקרי ועוד 1300 שירות ועוד קומת מרתף) וכן 44 יח"ד בארבעה מגרשי מגורים.
- ב. הליך התכנון: התכנית מוגשת כתכנית בסמכות ועדה מחוזית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' שה/37

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>מרכז מסחר שכונתי ומגורים ברחוב עמק איילון (צפון שכונה כ"ד), שוהם</p>	<p>1.1 שם התכנית</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">יפורסם ברשומות</p>
<p>21,641 מ"ר</p>	<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>מתן תוקף</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>מהדורה 2 בשלב מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>
<p>12/07/08</p>	<p>מספר מהדורה</p>
<p>תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת</p>	<p>תאריך עדכון</p>
<p>איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית</p>	<p>סוג התכנית</p>
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית</p>
	<p>אופי התכנית</p>

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שוהם
- 195450 קואורדינטה מערב
מזרח – Y
- 657050 קואורדינטה דרום
צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום
מצפון-מזרח לשכונת חמניות.
גבול התכנית הצפוני: רחוב עמק אילון
גבול התכנית הדרומי: שטח ציבורי פתוח וגן
ארכיאולוגי
- 1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית רשות מקומית מועצה מקומית שוהם
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
ישוב שוהם שכונה רחוב עמק איילון מספר בית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6848	מוסדר	חלק מהגוש		1,3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
שה/12/9/69	שינוי		י.פ. 5397	18.5.05
גז/במ/10/69	שינוי		י.פ. 5542 (תיקון) י.פ. 4211	19.6.06 30.4.94

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גבולי קורן אדריכלים	12/07/08		27			מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	גבולי קורן אדריכלים	19/06/08	1			1:1000	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	גבולי קורן אדריכלים	19/06/08	1			1:1000 1:200	מנחה (1)	נספח בינוי

(1) נספח תפינוי יהיה מנחה, למעט:

א. במגורים – נספח הבינוי יהיה מחייב בנושאי דירוג המבנה, מסי יח"ד בכל קומה, מפלסי 0.0, חמרי גמר קשיחים, קווי בנין ומסי קומות

ב. במסחר – נספח הבינוי יהיה מחייב בנושאי קווי הבניין, מסי הקומות, תכנית ירוקה וכיכר כניסה בחלקו הדרומי של המפלס העליון במגרש המסחרי.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה וקדאו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשייטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

ז"א"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
indbuild@building.co.il	09-9717950		09-9717907	המנופים 11 הרצליה פיתוח	מנהל מקרקעי ישראל באמצעות חב' מבני תעשייה						מגיש התכנית

יום בפועל 1.8.2

ז"א"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום בפועל
indbuild@building.co.il	09-9707950		09-9717907	המנופים 11 הרצליה פיתוח	מנהל מקרקעי ישראל באמצעות חברת מבני תעשייה					יום בפועל

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

ז"א"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
davida@mim.gov.il	03-7632279		03-7632222	בניי הממשלה, תקרית, תל אביב	מנהל מקרקעי ישראל					בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.4

ז"א"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
gk_dov@netvision.net.il	03-6953703	054-6619997	03-6090949	נחלת יצחק 28 תל אביב	גבולי קורן אדריכלים	34132	54260088	דב קורן	אדריכל ומתכנן ערים
gk_yafit@netvision.net.il									אדריכל

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה שוהם

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- א. הקמת מרכז מסחרי שכונתי
ב. הקמת מתחם מגורים של 44 יח"ד בארבעה מגרשי מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד משטח לתכנון בעתיד למגורים ב', למסחר, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים
שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח למגורים ב', למסחר ולדרכים
שינוי ייעוד מאזור מבני ציבור למסחר ולשטח ציבורי פתוח
קביעת זכויות והוראות בניה
קביעת הוראות בכל הנוגע לאתר העתיקות (בית הבד העתיק) הנמצא בתחום התכנית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סוג נתון כמותי	
		סה"כ במצב המוצע	שטח התכנית – דונם מגורים – מספר יח"ד
	44	21.641	44
	5280	5280	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	1750	1750	מסחר (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		820	דרך מאושרת
		830	דרך מוצעת
		10 עד 13	מגורים ב'
		210	מסחר
		650 עד 653	שטח ציבורי פתוח

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מסחר

4.1.1 שימושים

- א. מסחר לסוגיו
- ב. מסעדות
- ג. בתי קפה
- ד. אולמות קולנוע
- ה. אולמות כינוס, מופעים ובידור
- ו. גלריות לאומנות
- ז. מרפאות
- ח. בנקים ושירותי אשנב.

4.1.2 הוראות

- א. תא השטח המסומן בתשריט 210 מיועד להקמת מרכז מסחרי.
- ב. חניה: החניה בשטח המרכז המסחרי תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה עפ"י תקן חניה ארצי.
- ג. לא יותרו שימושים המהווים מפגע איכות סביבה, מפגע רעש, מפגע ריח וכיו"ב.
- ד. רחבת הכניסה (ראה נספח בינוי) בחלק הדרומי של המפלס העליון במגרש המסחרי תרוצף ותגונן ולא תותר בה חניה עילית.
- ה. לא יותר שימוש המהווה פגיעה באתר העתיקות (בית בד עתיק) הנמצא בתחומי השטח הציבורי הפתוח הסמוך.
- ו. המבנה המסחרי יתוכנן עם חזית נוספת הפונה לאתר העתיקות, תוך התייחסות לאתר העתיקות ולשטח הציבורי הפתוח, ליצירת בינוי המשתלב עם סביבתו וערכיותו ההסטורית.
- ז. לא תותר הקמת גדר בין תא השטח המסומן בתשריט 210 (יעוד מסחר) לבין תא השטח המסומן בתשריט 653 (יעוד שטח ציבורי פתוח) ותובטח נגישות של הציבור לשטח הציבורי הפתוח ולעתיקות הנמצאות בו.
- ח. לא תותר הקמת בנינים או קירות בנכס הגובל באתר עתיקות אלא באישור בכתב מאת מנהל רשות העתיקות ובהתאם לתנאיו.

4.2 יעוד מגורים ב'**4.2.1 שימושים מגורים****4.2.2 הוראות**

- א. תאי השטח המסומנים בתשריט 10 עד 13 מיועדים להקמת בנינים למגורים ב'.
 ב. המגרשים מיועדים לבניית בתים מדורגים.
 ג. מספר יחידות הדיור המותרות במגרשים אלו – על פי הטבלה בסעיף 5 והתשריט.

4.2.3 זיקת הנאה

- א. תרשם זיקת הנאה לדיירי מגרש 11 למעבר רכב והולכי רגל דרך רמפת הכניסה למרתף החניה ובמרתף החניה של מגרש 10 לצורך שמירת נגישות רכב והולכי רגל מקרב דיירי מגרש 11 למרתף החניה של מגרש 11
 ב. תרשם זיקת הנאה לדיירי מגרש 12 למעבר רכב והולכי רגל דרך רמפת הכניסה למרתף החניה ובמרתף החניה של מגרש 13 לצורך שמירת נגישות רכב והולכי רגל מקרב דיירי מגרש 12 למרתף החניה של מגרש 12

4.3 יעוד שטח ציבורי פתוח**4.3.1 שימושים**

- א. גנים ציבוריים
 ב. גינון ופיתוח נוף
 ג. גינות משחק שכונתיות
 ד. מתקני נופש, ספורט ובידור
 ה. טיילת נופית
 ו. העברת תשתיות תת קרקעיות
 ז. הסדרת ניקוז
 ח. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים
 ט. אתר עתיקות (בית בד עתיק)

4.3.2 הוראות

- א. תאי השטח המסומן בתשריט 650 עד 653 מיועד לשטח ציבורי פתוח.
 ב. לא תותר בניה בשטח זה למעט קירות תומכים, מתקנים הנדסיים, סככות לצל ופרגולות, מגרשי ספורט פתוחים, מתקני משחק ומתקנים המיועדים לשימושי ספורט ולצרכי מתקנים בשטח ציבורי פתוח וכל בניה או פיתוח הנדרשים לצורך שימור אתר העתיקות, אחזקתו והשימוש בו.
 ג. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה או היתרי פיתוח לכל המפורט לעיל יהיה אישור בכתב מאת מנהל רשות העתיקות ובהתאם לתנאיו
 לא יותר שימוש המהווה פגיעה באתר העתיקות (בית הבד העתיק) הנמצא בתחומי השטח הציבורי הפתוח (תא שטח 653)

4.4 דרכים**4.4.1 שימושים**

שטח הדרך המוצעת ישמש להרחבת דרך, התוויית דרך, מעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.

4.4.2 הוראות

- א. תא השטח המסומן בתשריט 820 הינו של דרך מאושרת
 ב. תא השטח המסומן בתשריט 830 הינו של דרך חדשה
 ג. תוואי הדרכים, סוגיהן ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר) (פ)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מרש	מס' תא שטח	יעוד	
							סה"כ	שטח בניה	מרחת לכניסה הקובעת (1)	עיקרי				מעל לכניסה הקובעת (1)
—	1	2	17	-	50%		3050+	2א	-	1300 (4)	1750	4453	210	מסחר
5	16	4	17	6			1550+	-	-	1200 (4)	1667.25	10		
5	4	4	17	7.8			1860+	-	-	1440 (4)	1550.25	11		
5	4	4	17	7.6			1860+	-	-	1440 (4)	1570.25	12		מגורים ב'
5	4	4	17	6			1550+	-	-	1200 (4)	1654.25	13		

(1) למבני המגורים ארבעה מפלסי מגורים (קומות). מפלס המגורים הנמוך נקבע כמפלס הכניסה הקובעת. מגרשים 10 ו-11 מפלס הכניסה מכיוון דרום הינו 0.00+103.00 (ראה קומת קרקע בנוסף בינוי). מגרשים 12 ו-13 מפלס הכניסה מכיוון דרום הינו 0.00+105.00 (ראה קומת קרקע בנוסף בינוי). למבנה המסחרי שני מפלסים עיקריים (קומות) וקומת מרתף (סה"כ 3 קומות). המפלס הנמוך מבין שני המפלסים העיקריים נקבע כמפלס הכניסה הקובעת. מפלס הכניסה הקובעת הינו 103.5+0.00= ראה נספח בינוי.

בסמכות הועדה המקומית לשנות את המפלסים לעיל ב-1.00 ± מטר.

(2) שטחי שירות:

שטחי שירות למסחר:

א. שטחי שירות למעבדים, מעבדים מקורים, מרחבים מוגנים, מבואות וח.מדורות, מערכות ומתקנים טכניים, ח.אחסנה וכו"ב – 700 מ"ר

ב. קומת חניה מקורה – 600 מ"ר

ג. מרתפים – עד 75% משטח המגרש וכלול רמפות, חניה, מחסנים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים וכו"ב.

שטחי שירות למגורים:

ד. שטחי שירות למעבדים, מבואות, חדרי מדורות, ממד"ים, מחסנים בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד, מרפסות שירות וחדרים טכניים.

(3) חניה למגורים:

לכל אחד ממגורי המגורים תחוייב חניה מתחת למפלס פני הקרקע. שטח מרתף החניה יחושב בנוסף לשטחים המצויינים בטבלת הזכויות ויחיה עד 80% משטח המגרש וכלול רמפות, חניה ומחסנים דירתיים (ראה הערה 2) שטחי שירות למגורים).

(4) חדר יציאה לגג:

תותר בניית 23 מ"ר במפלס הגג העליון לכל יחיד המאפשרת יציאה לגג ואו על יית גג לדירות בעלות גג רעפים.
השטח כולל את שטח המדרגות. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכנית וייחשב כשטח עיקרי.
במבנה בעל גגות שטוחים. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מגבול הקומה שמתחת.
החדר הג"ל יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו. לא תתאפשר כניסה נפרדת מחדר המדרגות החיצוני לחדר על הגג.

(5) במתחם המסחרי תותר חריגה נקודתית בגובה של מגדל בשטח קומה של עד 50 מ"ר לגובה מירבי של 130.0+ מ' מעל פני הים - ראה נספח בינוי.
(6) בחזיתות מגורים ב' לכוון רח' עמק איילון תתחייב נסיגה של 2 מטר לפחות בכל קומה להבטחת חתך מדרג של המבנה.

(7) מרתפי תניה

במגורים - יותר לבנות את מרתף התניה במגרשי המגורים בקו בנין 0.
במסחר - יותר לבנות את מרתף התניה במגרשי המסחר בקו בנין 0.

(8) בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין המצוין בתשריט בכל הנוגע לקווי בנין יגבר האמור בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות מיוחדות למגרשי המגורים

6.1.1 מרתפים :

א. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה יעלה על האמור יש לכלול שטח זה במניין שטחי הבניה לשימוש עיקרי. הועדה המקומית תוכל לאשר חריגה של עד 50 ס"מ לצרכי קונסטרוקציה ומערכות אוורור לרבות גלאי עשן וספרינקלרים.

ב. חלונות יותרו בגובה של עד 50 ס"מ ובצמוד לתקרה.

6.1.2 גימור חזיתות :

א. גימור חזיתות המבנים בחומרים קשיחים- אבן טבעית או שווה ערך באישור מהנדס הועדה.

ב. תותר בליטת קו גג של 60 ס"מ מקו הבנין.

6.1.3 מתקנים על הגג :

א. הגג יהיה גג רעפים או גג שטוח.

ב. לא תותר הקמת כל מתקן על גג הבנין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש והדוד ויעוצב באופן ארכיטקטוני. בגג רעפים יוצב הדוד בחלל הגג והקולטים במישור הגג.

ג. בגג שקיימת אליו יציאה /או מרפסת ניתן יהיה להקים פרגולה בלתי מכוסה בשטח של עד 12 מ"ר ובתחום קווי הבניין. שטח הפרגולה לא יכלל בשטחי הבניה.

6.1.4 מתקני עזר :

א. גז – בלוני גז יוסתרו בנישה מיוחדת.

ב. אשפה – פחי אשפה יותקנו על פי הנחית מהנדס המועצה.

6.2 הוראות מיוחדות למגרש להקמת מסחר

6.2.1 מרתפים :

א. גובה המרתף לא יעלה על 2.50 מ'. באם הגובה יעלה על האמור יש לכלול שטח זה במניין שטחי הבניה לשימוש עיקרי. הועדה המקומית תוכל לאשר חריגה של עד 50 ס"מ לצרכי קונסטרוקציה ומערכות אוורור לרבות גלאי עשן וספרינקלרים.

ב. חלונות יותרו בגובה של עד 50 ס"מ ובצמוד לתקרה.

6.2.2 גימור חזיתות :

גימור חזיתות המבנים בחומרים קשיחים - אבן טבעית או שווה ערך - עמידים ואיכותיים באישור מהנדס הועדה

6.2.3 מתקנים על הגג :

א. הגג יהיה גג רעפים או גג שטוח.

ב. כל מתקן שיוקם על גגו של כל בנין לרבות קולטי שמש, מיכלי מים, מכונות מיזוג אוויר וכד', יהיה חייב להיות מוסתר על ידי בניה ולהיות חלק אינטגרלי של הבנין או להיבנות בתוך חלל הגג ולהיות חלק בלתי נפרד ממסתו של המבנה.

ג. בגג שקיימת אליו יציאה ניתן יהיה להקים פרגולה בלתי מכוסה בשטח של עד 30 מ"ר ובתחום קווי הבנין. שטח הפרגולה לא יכלל בשטחי הבניה.

6.2.4 מתקני עזר :

א. גז – בלוני גז יוסתרו בנישה מיוחדת.

ב. אשפה – פחי אשפה יותקנו על פי הנחית מהנדס המועצה.

6.3 מיקלוט

6.3.1 על פי אישור הג"א

6.4 מים, ביוב וניקוז

6.4.1 מים:

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

6.4.2 ביוב:

א. 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 מקרים מיוחדים עקב בעיות טופוגרפיה ובאישור מהנדס המועצה.

ב. מסעדות תחויבנה במחסום שומן או בטיפול מתאים בשפכים לפני חיבור אל המערכת העירונית.

ג. מערכות הביוב בתחום התכנית יתוכננו בהתאם להנחיות משרד הבריאות לתכנון באזור רגיש הידרולוגית.

6.4.3 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 חלחול מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד'.
 חלחול מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד'.

6.5 חשמל ותחנות טרנספורמציה

6.5.1 רשת החשמל, המעברים והחיבורים אל המבנים יהיו תת-קרקעיים.

6.5.2 חדרי טרנספורמציה ייבנו בשצפיים.

6.5.3 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, וכן אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

6.5.4 קווי התקשורת במגורים ובמבנה המסחרי – יהיו תת קרקעיים.

6.5.5 קו החשמל העובר לאורך שדי עמק איילון יתוכנן כקו תת קרקעי. תנאי לטופס אכלוס ראשון בתחום התכנית יהיה הטמנה בפועל של הקו.

6.6 תשתיות ופיתוח

6.6.1 תכנון וביצוע התשתיות והפיתוח יבוצע בשלמות על ידי ועל חשבון היזם, לאחר אישור תכנית פיתוח כבישים, תשתיות, פיתוח נופי ופרטי חזות רחוב – על ידי מהנדס המועצה.

תכנית זו תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה הן במגורים והן במגרש המיועד להקמת מרכז מסחרי.

6.6.2 תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לעבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים וביוב, תקשורת, טלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים – הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניינים אלו.

6.7 תנאים לקבלת היתר בניה ותעודת איכלוס

6.7.1 ככלל לא יוצאו היתרים אלא:

- א. לאחר אישור מהנדס המועצה לתכנית פיתוח, כאמור בסעי' 6.6.1 לעיל.
- ב. לאחר אישור נספח ניקוז לכל השכונה על ידי רשות הניקוז.
- ג. לאחר אישור משרד הבריאות לתכניות והמפרטים של תכנית הביוב.
 - (1) טרם הוצאת היתרי בניה.
 - (2) אחרי גמר ביצוע (בדיקה הידראולית וצילום פנים של הצנרת)
- ד. לאחר אישור בכתב מאת מנהל רשות העתיקות ובהתאם לתנאיו.

6.7.2 כל היתר בניה יכיל:

- א. פירוט מלא של חמרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות. חמרי גימור על פי שיקול דעת מהנדס המועצה.
- ב. עיצוב הגגות כולל מסתור דוד וקולטי שמש.
- ג. מסתור לתליית כביסה.
- ד. פרטי פרגולות.
- ה. פתרון אדריכלי לשילוב מתקני מיזוג אויר בבניינים.
- ו. פתרונות-חניה לרבות פרטי קירוי, תאורה ושילוט.
- ז. פרטי גדרות וקירות תומכים.
- ח. פתרון לאצירת וסילוק אשפה.
- 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.

י. הוראות בכל הנוגע לאתר העתיקות (בית בד עתיק) (בתאי שטח 210 ו-653)

- 6.7.3
- א. תנאי למתן טופס 4 לכל אחד מן המבנים במגרשים 10 עד 13 יהיה ביצוע בפועל של כל השצפ"ים בתאי השטח 650, 652.
 - ב. תנאי למתן טופס 4 במגרש 210 יהיה ביצוע בפועל של השצפ"פ במגרש 651 ו-653.
 - ג. תנאי לטופס אכלוס ראשון בתחום התכנית יהיה הטמנה בפועל של קו החשמל העובר לאורך שד' עמק איילון.

6.8 חלוקה ורישום

6.8.1 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.9 עתיקות

6.9.1 השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה והיתרי פיתוח בתא שטח 210 ו- 653 הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

6.10 חניה

6.10.1 תקן החניה יהיה על פי תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

תקן חניה למגורים

א. תקן החניה למגורים יהיה 2 מקומות חניה תת קרקעיים לכל יח"ד (צמודות ליח"ד).
באישור הועדה המקומית ניתן יהיה לאשר עד 10% ממקומות החניה במגרש מעל מפלס הקרקע.

ב. תכנון הרחוב יבטיח חניית אורחים בהיקף של 1 מקום חניה לכל יח"ד.
מקומות החניה הנוצרים לאורך הרחוב מתוכננים במגמה לשרת הן את דיירי הרחוב והן את משתמשי השצ"פ.

תקן חניה למסחר

תקן החניה למסחר יהיה עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
לפחות 25% מהחניות למסחר יהיו מקורות או מתחת לפני מפלס הקרקע.

6.11 היטל השבחה

6.11.1 היטל השבחה יגבה כחוק.

6.11 בטיחות בטיסה

6.11.1 על תחום התכנית חלות מגבלות בניה הנובעות מקיומו של נמל התעופה בן-גוריון.
הגובה המירבי המותר לבניה הינו הגובה המתקבל מקוי הגובה בשיפוע 1:20 של המישור הקוני המופיע בתשריט תכנית שה/12/9/69.
אין להקים בתחום התכנית עגורנים אלא אם התקבל על כך אישור מינהל התעופה האזרחית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותר על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - שהם
 תכנית מחאר/מפורטת מס' שה/ 37
 אשר הועדה המקומית בישיבתה מס'
 מיום החליטה להמליץ על
 אישורה בפני הועדה המחוזית
 מהנדס הועדה
 י"ר הוצרה

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	✓	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓	✓	• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____ <u>נספח בינוי</u>		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דב קורן (שם), מספר זהות 54260088, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי שה/37 ששמה מרכז מסחרי שכונתי ומגורים ברחוב עמק איילון (צפון שכונת כ"ד), שוהם (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 34132.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ</u>
א. עמרם שילינג	יועץ פיתוח	תכנית פיתוח
ב.		
ג.		
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

גבולי קורן אדריכלים בע"מ
 רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448
 טל: 03-690949-6090949 פקס: 03-6953703
 חתימת המצהיר

26/8/08
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה עמרם שילינג מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי שה/37 ששמה מרכז מסחרי שכונתי ומגורים ברחוב עמק איילון (צפון שכונת כ"ד), שוהם (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

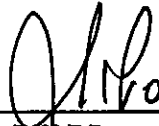
_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: שה/37

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 2/9/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

564
 מספר רשיון

דב סטולרו
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית