

4017345

מבאי"ת 2006

שה/10/69/5504

נבדק וניתן לספק / לאשר  
החלטת הועדה המחוזית /  
משעם מיום 8.11.07 (2008)  
26.11.07  
מתכנ המחוז תאריך

# תכנית מס' שה/10/69/5504

## מגורים דו משפחתיים במגרש 5504

### הוראות התכנית

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
18.11.2008  
נתקבל  
תיק מס':

מחוז מרכז

ועדה מקומית שהם

סוג התכנית תכנית מפורטת

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' שה/10/69/5504  
חתכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 (ג) לחוק  
8.9.08 מתאריך  
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - שהם  
תכנית מתאר/מפורטת מס' שה/10/69/5504  
אשר הועדה המקומית בישיבתה מס' 200601  
מיום 14/02/06 החליטה להמליץ על  
אישורה בפני הועדה המחוזית.  
.....  
יו"ר הועדה מהנדס הועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## דברי הסבר לתכנית שה/69/10/5504

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

### א. הרקע לתכנון

1. המרכזונים השכונתיים בשהם שאושרו בזמנו במסגרת הול"ל, אינם מצליחים ככל הנראה במישור מסחרי ולכן מגרשים אלא נשארים ללא שימוש הולם בלב שכונות מגורים.
2. התכנית מציעה שימוש של מגורים זו משפחתיים המשתלבים במרקם השכונתי.

### ב. הליך התכנון

1. לאחר שהתכנית גובשה, הוצגה במ.מ. לנציגי התושבים ולועדה המקומית, אושרה והובאה לדיון בוועדה המחוזית.
2. התכנית פורסמה בלוחות המודעות במ.מ. בכלל ובשכונה בפרט ולכן מוכרת ומקובלת על התושבים.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז מרכז  
תכנית מס' שה/10/69/5504

1. זיהוי וסיווג התכנית

שה/10/69/5504	שם התכנית	1.1
534 מ"ר.	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה 1 18/10/06	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון	1.3 מהדורות
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
איחוד וחלוקה ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	1.5 מקום התכנית
שהם 144675 , 155075	מרחב תכנון מקומי קואורדינטות	1.5.1 נתונים כלליים
שהם	שטח בדרום העיר שהם, מגרש 5504.	1.5.2 תאור מקום
שהם	מועצה מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
שהם. ה' צומת תמר/הזית/תאנה תמר 6 פינת הזית 2	ישוב שכונה רחוב מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6860	מוסדר	חלק מהגוש	48	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לייר

## 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
גז/במ/10/69 תכנית מפורטת	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית מאושרת העירונית ממשיכות לחול.		24/1/1994

### 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
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 מתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

### 1.6.4 עדר על התכנית

לא רלבנטי

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	נ. מחוזית	נ. אבקסיס	17/10/06	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	חוראות התכנית
	נ. מחוזית	נ. אבקסיס	14/10/06	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריטת התכנית
	נ. מחוזית	נ. אבקסיס	14/09/06	1	ל"ר	1:250	מחייב	תכנית בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		9324652-03	מושב רינתיה 27	ל"ר	ל"ר	064096449	קורקוס יעקב		

**1.8.1.1 יחס התכנית**

דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יחס התכנית
		9324652-03	מושב רינתיה 27	ל"ר	ל"ר	064096449	קורקוס יעקב		

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		7632275-03	מנחם בגין 125 ת"א						

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'**

דוא"ל	מס' סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Abk6je@012.net.il	5403036-03	4334225-054	5492417-03	כנאלטון 29 רמתחיים 47240	13586	069761070	יוסף אבסיס	אדריכל	אדריכל
office@adild.co.il	9623818-03		9623817-03	לורד 17 א' .א.ת.ה. ראשלי"א	564		דד סטורלר	מודד מוסמך	מודד

### 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 ולבניה שהם
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה – מחוז מרכז במשרד לאיכות הסביבה.

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

שינוי יעוד של שטח מסחרי שכונתי למגורים דו משפחתיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד של שטח מסחרי שכונתי למגורים
- שינוי קו בניין קדמי מ-3.5 מ' ל-5.0 מ'
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ המוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	300			-	מ"ר	מגורים
	2		+ 2	-	מס' יחיד	
ביטול מסחרי שכונתי			- 100	100	מ"ר	מסחרי שכונתי

### 2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		5504 – A 5504 – B	מגורים



### 3. שימושים והוראות ליעודי קרקע

#### 3.1 מגורים דו משפחתי

##### 3.1.1 שימושים

- 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 4.
- ג. מרתף - שטח המרתף לא יחרוג מ- 75 מ"ר בקונטור של הקומה מעליו. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
- ד. חניה - לכל יח"ד 2 מקומות חניה בתחום המגרשים.

4. טבלת זכויות והוראות בנייה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מרצ' / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)		שטחי בנייה (מ"ר)		שטחי בנייה (מ"ר)		מספר קומות	מספר קומות מעל לפנייה	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (מ"ר לדונם נטו)	מספר יחיד	תכנית (%) משטח המוצע	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	מתחת לפנייה		סה"כ שטחי בניה	מספר יחיד	צפיפות (מ"ר לדונם נטו)	מספר קומות מעל לפנייה	מספר קומות מתחת לפנייה	קודם <sup>(6)</sup>	קווי בנין (מטר)	אזורי שמאלי	
			מקבלי	שרות	מקבלי	שרות	מקבלי	שרות																			
מגורים דו-משפחתי	5504 - A	267	עד 75 מ"ר בקומה 150 או מ"ר 2-2 קומות ליחידה <sup>(2)</sup>	18 מ"ר <sup>(1)</sup>	-	75 מ"ר <sup>(1)</sup>	243 מ"ר	45%	2	-	9.0	-	2	45%	243 מ"ר	75 מ"ר <sup>(1)</sup>	-	2	2	2	5	3.5	1	5	3.5	5	3.5
	5504 - B	267	עד 75 מ"ר בקומה 150 או מ"ר 2-2 קומות ליחידה <sup>(2)</sup>	18 מ"ר <sup>(1)</sup>	-	75 מ"ר <sup>(1)</sup>	243 מ"ר	45%	2	-	9.0	-	2	45%	243 מ"ר	75 מ"ר <sup>(1)</sup>	-	2	2	2	5	3.5	1	5	3.5	5	3.5

תערות:

- בשטחי השרות יכללו השרותים הבאים: מחסן 6 מ"ר, ממו"ד 8 מ"ר, חניית מקורות עד 30 מ"ר וכר... שטחי השרות יעברו למרתף (אם יבוצע המרתף).
- התניה עפ"י תקן, כוללה בשטחי שרות. בנוסף לני"ל תותר בנית 23 מ"ר בחלל הגג ימנו במספר הקומות.
- פרטי הפיתוח יהיו עפ"י נספח בנין גז/במ/69/9-1-גז/במ/69/10.

## 5. הוראות נוספות

### 5.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

### 5.2 תנאים למתן היתר בניה

הוועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה ב-:

א. תכנית פיתוח:  
היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תוכניות הפיתוח ע"י הוועדה שתכלול את הגישה למבנה, חניות, גדרות, גינון, סידורי אשפה, מעי השקיה, מתקני גז, חשמל, טלפון, תקשורת וחומרי גמר.  
כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות, התכנית תהיה על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:10.

ב. 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 היתרי בניה – אישור מהנדס הוועדה לפתרון הנגר על פי הנחיה זו.

### 5.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

### 5.4 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה כולה בתחום המגרש.

### 5.5 עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

## 6. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר.	ל"ר	ל"ר

## 7. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

# 8. אישורים וזתימות

## 8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וזתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

## 4.2 זתימות

תאריך	זתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית
29/10/08		-	064096449	יעקב קורקוס	מגיש התכנית
29/10/08		-	-	-	יוזם התכנית (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
18.10.06		ג. אבקסיס / אדריכלים ומוני ערים בע"מ ח"פ: 51-334837-5	069761070	יוסף אבקסיס	עורך התכנית

אין לנו התנגדות יסודית לפרויקט זה, בתנאי שנו תחיה התכנית בהתאם לתוכנית היסודית.

כמוש התכנית על-ידי הוועדה או כדני להקנות כל זכות ליוזם התכנית או ארר בשטח התכנית כל עוטר לא ייחשב רשמי מתאים בגין הבדו והאחריות על כל זכות ועפ"י כל המעשה על ידינו רשם בגין זכות היכול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויהור על זכותנו לבטלו בגלל הפרה ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק ענקודה מבט הכניסות, והיא הקפה ל-30 יום מיום מתאריך החתימה.

19-10-2008

תאריך

19/10/2006

עמוד 12 מתוך 12