

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

29-09-2007

הוראות התוכנית

תוכנית מס' שה/מק/30

שם תוכנית:
אחוד וחלוקה(שטחי ציבור)

משרד הפנים
מחוז מרכז
12.10.2009
נתקבל
תיק מס':

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: שהם
סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית שהם אישור תכנית מס' 30/מק/30 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 20090009 ביום 01/9/09</p> <p>מהנדס הווייזיה מ"ר הוועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להסדיר את המצב התכנוני ופריסת השטחים הציבוריים בהתאמה לצרכים העכשוויים של הישוב ובכלל זה שינוי מיקום מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית אינה משנה את השטח הכולל של כל יעוד קרקע, אלא משנה את מיקומם בלבד.

התכנית כוללת שני מתחמים: מתחם מועדון גמלאים (מספר 301,201) ומתחם שני באזור רחבת גזית ורחוב המכבים-מעל רחוב צורן (מספר 202,302,303).

א. במגרש מועדון הגמלאים (מספרים 201,301) התכנית מבקשת לשנות את הגיאומטריה של החלוקה בין שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ובין שצ"פ באופן שיאפשר הרחבה עתידית של מועדון הגמלאים בכיוון צפון ובמרחק שלא יפחת מ 9 מ' מגבול מגרש המגורים הסמוך(ראה נספח בינוי מנחה).

ב. במתחם השני – העברת חלק ממגרש המיועד למבני ציבור, ממגרש 5323 ליד רחבת גזית למגרש מסי 303 ברחוב המכבים (מעל רחוב צורן).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	אחוד וחלוקה (שטחי ציבור)	1.1	יפורסם ברשומות
מספר התוכנית	שה/מק/30			
שטח התוכנית	4,725 מ"ר		1.2	
מהדורות	שלב	מתן - תוקף	1.3	
מספר מהדורה בשלב	1			
תאריך עדכון המהדורה	23/09/2009			
סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	תוכנית מפורטת איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית. כן	1.4	יפורסם ברשומות
לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 1.4 לחוק התכנון והבניה			
היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			
סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.			
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	
		קואורדינטה X	195,000
		קואורדינטה Y	655,000
1.5.2	תיאור מקום	שטח ישוב המועצה המקומית שהם	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	שהם
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות המקומית שהם
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	שהם
		מיקום	שכונת גבעולים, רחוב עמק איילון פינת תפן
		מיקום	שכונת רקפות, בסמוך לרחבת גזית
		מיקום	שכונת רקפות, רחוב המכבים מעל רחוב צורן

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	מס' מגרש	כתובת
6850	מוסדר	חלק מהגוש	127		8300-2 5313-2	עמק איילון/תפן שכונת גבעולים
6859	מוסדר	חלק מהגוש	143		5323	ליד רחבת גזית שכונת רקפות
				155		מכבים מעל פינת צורן, שכונת רקפות

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
5313-2, 8300-2	שה/מק/24

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גז/במ/10/69	שינוי		י.פ. 4211	30/04/1994
גז/במ/9/69	שינוי		י.פ. 3931	17/10/1991
שה/מק/24	שינוי		י.פ. 5096	21/7/2002
שה/מק/11/69	שינוי		י.פ. 4550	31/7/1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מס'מ	תחולה	סוג המסמך
		טלי בכר שכטר	23/09/2009		12		מחייב	הוראות התוכנית
		טלי בכר שכטר	23/09/2009	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		טלי בכר שכטר	23/09/2009	1		1:250	מנחה-עבור מתחם מועדון הגמלאים, בגוש 6850 חלקה 127, בלבד	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				וועדה מקומית שהם		האודם 63 שהם	03-9723060		03-9723069	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				וועדה מקומית שהם		האודם 63 שהם	03-9723060		03-9723069	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	בעלים
					האודם 63 שהם	03-9723060		03-9723069		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				טלי בכר שכטר אדריכלים		קדם 58 שהם	03-9794634	0545254634	03-9794634	Talis165@bezeqint.net
				דב סטולרו	564	לורב 17א' ראשלי"צ	03-9623817	0544886912	03-9623818	office@aditd.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק כאשר אין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וללא שינוי בסך השטחים המותרים לבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים הבאים:
מגרש 5323 חלקה 143 בגוש 6859 ("בניני ציבור") וחלק מחלקה 155 בגוש 6859 ("שטח ציבורי פתוח")
- איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים הבאים:
מגרש 2-8300 חלק מחלקה 127 בגוש 6850 ("שטח ציבורי פתוח") ומגרש 2-5313 חלק מחלקה 127 בגוש 6850 ("בניני ציבור")

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 4,725 דונם

הערות	סה"כ במצב המוצע		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	יחידות	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט				
				4,725	דונם	שטח התכנית סה"כ
		למימוש	זהה למצב מאושר	3,079	דונם	מבני ציבור
		למימוש	זהה למצב מאושר	1646	דונם	שצ"פ

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה זו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	301,302,303	
שטח ציבורי פתוח	201,202	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	שטח להקמת בנייני ציבור ומוסדות ציבור ע"פ השימושים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	לפי הוראות סעיף 5
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	שטח ציבורי פתוח ישמש למגרשי משחקים, נטיעות, גינון, מתקני נופש ספורט ובידור, שבילים ומסלולי אופניים.
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	תותר בניית מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, מתקנים עבור חי"ח ותקשורת ומבנים לחלוקת דואר.
ב.	תותר הקמת קיוסק בשטח בנוי של עד 9 מ"ר עפ"י גז/במ/10/69
ג.	תותר הקמת מבנים ומתקנים למטרות ספורט.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

עפ"י תקן החניה ק.ת. 4513 התשמ"ג-1983 ניתן להסדיר חניה בקומת הקרקע ובמרתף. בסמכות הועדה המקומית לדרוש, כתנאי למתן היתר, חניה בשיעור העולה על התקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה(התקנות מקומות חניה)תשמ"ג 1983. תותר חניה עילית ותת קרקעית עד לגבולות המגרש. החניה התת קרקעית מותנת באישור נספח בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		וועדה מקומית שהם			מגיש התוכנית
	אדר' איריס לוי מהנדסת מ.מ. שהם	וועדה מקומית שהם			יזם בפועל (אם רלבנט)
		מנהל קרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
	אדר' איריס לוי מהנדסת מ.מ. שהם	וועדה מקומית שהם			
30.9.09	אדר' טלי בכר מ.ר. 100166	טלי בכר שכטר	024376022	טלי בכר שכטר	עורך התכנית