

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' שה/מק/50

שם תוכנית:
אחוד וחלוקה (שטח ציבורי פתוח ומגורים)

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: שהם
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מפת תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מוגשת על מנת להסדיר את המצב התכנוני ופריסת השטחים הציבוריים הפתוחים מול שטחי מגורים.
התכנית אינה משנה את השטח הכולל של כל ייעוד קרקע אלא משנה את מקומם בלבד.

התכנית כוללת שני מתחמים :

- א. איחוד וחלוקה של מגרש 2507 (ביעוד : שצ"פ) ברחוב נורית 48,50 בשכונה ט' ומגרש 1002 ברחוב שקמה בשכונת סחלבים (ביעוד : מגורים א). במגרש זה התגלה קבר.
- ב. איחוד וחלוקה של מגרש 2659 (ביעוד מגורים א') בשכונה מ"ה (אשר נמצא בסמוך למגרשי הספורט של ב"ס ניצנים) ומגרש (ביעוד שצ"פ) ברחוב צורן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
אחד וחלוקה (שטח ציבורי פתוח ומגורים)	שם התוכנית		
50/מק/50	מספר התוכנית		
2.636 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
10/03/2010	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
62 א(א) סעיף קטן 1.4, לחוק התכנון והבניה	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שהם
		קואורדינטה X	656975,657350,655050
		קואורדינטה Y	195625,195250,195250
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	שהם
		רשות מקומית	שהם
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות המקומית שהם
		נפה	רמלה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	שהם
		שכונה	כ"ד
		רחוב	צפונית לרחוב השקמה
		שכונה	ט'
		רחוב	צפונית לרחוב נורית
		שכונה	מה'
		רחוב	מערבית לעיקול של רחוב צורן ודרומית לביה"ס הממוקם צפונית לרחוב צורן

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6846	מוסדר	חלק מהגוש		15
6848	מוסדר	חלק מהגוש		1
5909	מוסדר	חלק מהגוש		1
4129	מוסדר	חלק מהגוש		79,110,111,112,116,117

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"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
שה/12/9/69	שינוי		י.פ. 5542	19/06/2006
שה/37	כפיפות		י.פ. 5879	09/12/2008
שה/13/9/69	שינוי		י.פ. 5143	31/12/2002
שה/מק/11/69	כפיפות		י.פ. 4550	31/07/1997
תמא/2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	י.פ. 4525	25/05/1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' טלי בכר-שכטר	10/03/2010	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' טלי בכר-שכטר	10/03/2010	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים 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 רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				רשות מקומית וועדה מקומית שהם		האודם 63 שהם	03-9723060		03-9723069	

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מנוע	מקומית, שהם	מנהל מקרקעי ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	טלי בכר שכטר	024376022	100166	טלי בכר שכטר אורזכילום		קדם 58 שהם	03-9794634	0545254634	03-9794634	Talisl65@bezeqint.net
מודד	דב טטולר	51242642	564	עדי מדיניות והנדסה		לורזכילום 17א' ראשלי"ע	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**

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

הכל לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים הבאים :
 - מתחם 1 :
 - מגרש מס' 1002 (ביעוד מגורים א') גוש 6848 חלקי חלקה 1, רחוב השיקמה.
 - מגרש 2507 (ביעוד שצ"פ) גוש 6846 חלקה 15, רחוב נורית 48.
 - מתחם 2 :
 - מגרש מס' 2659 (ביעוד מגורים דו משפחתי) גוש 4129 חלקי חלקות 116-117, רחוב צורן.
 - מגרש מס' 6001 (ביעוד שצ"פ) גוש 4129 חלקי חלקות 110-111, רחוב צורן.
2. שינוי קו בניין במתחם 1 (תא שטח 001).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.642 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			זחה למצב מאושר	1,321	מ"ר	מגורים
					מסי יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מסי יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		001	מגורים א'
		004	מגורים א'
		002,003	שצ"פ

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

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
20.6	545	שצ"פ מתחם 1	20.6	מגורים א' מתחם 1
20.6	545	מגורים א'	20.6	שצ"פ
29.4	773	שצ"פ מתחם 2	29.4	מגורים דו משפחתי מתחם 2
29.4	773	מגורים א'	773	שצ"פ

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	4.1
שימושים	4.1.1
שטח ציבורי פתוח ישמש למגרשי משחקים, נטיעות, גינון, מתקני נופש ספורט ובידור, שבילים ומסלולי אופניים.	א.
הוראות	4.1.2
1. תותר בניית מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, מתקנים עבור ח"ח ותקשורת ומבנים לחלוקת דואר. 2. תותר הקמת קיוסק בשטח בנוי של עד 9 מ"ר עפ"י גז במ/69/10. 3. תותר הקמת מבנים ומתקנים למטרות ספורט. 4. רשאית הוועדה המקומית להתיר הכשרת שטח לשימוש לחניה ציבורית לא מקורה במפלס הקרקע בשטח שלא יעלה על 30% משטח המגרש.	א.

שם ייעוד: מגורים א'	4.2
שימושים	4.2.1
מגורים	א.
הוראות	4.2.2
1. מס' יח"ד והוראות בינוי כמפורט בטבלה 5. 2. המגרשים מיועדים לבניית קוטג'ים דו משפחתיים (2 יח"ד במגרש) 3. במתחם 1 כל הוראות הבנייה תהיינה בכפוף לתכנית המאושרת שה/69/12/9	א. כללי – מתחם 1
1. מס' יח"ד והוראות בינוי כמפורט בטבלה 5. 2. המגרשים מיועדים לבניית בתים דו משפחתיים 3. במתחם 2 כל הוראות הבנייה תהיינה בכפוף לתכנית המאושרת גז/במ/69/10	ב. כללי – מתחם 2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחוזי	מספר יח"ד	צמימות לידים (יח"ד)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בניה (מטר) (1)		מס' חלקה / מגרש / (מ"ר)	גודל מגרש / (מ"ר)	יעוד
						צדדי- שמאלי	צדדי- ימני			
5	2		40%	8.5	1	4	3	545	1002	מגורים א
3	2		35%	9	1	5	3	773	2659	מגורים וז משפחתיים
<p>רק מתקנים הנדסיים, קיוסקים וכו' לפי תכ' בינוי ובאיזור הוועדה המקומית הכל עפ"י תכנית מאושרת ש/ה 69/10/69 ותכנית מאושרת 13/9/69</p> <p>רק מתקנים הנדסיים, קיוסקים וכו' לפי תכ' בינוי ובאיזור הוועדה המקומית הכל עפ"י תכנית מאושרת גז/במ/69/10</p>										
<p>שצ"פ 2507</p> <p>110</p>										

הערות:

- (1) בכל מקרה של סתירה בין קווי הבנין בתשריט והטבלה, יקבע הסימון בתשריט.
- (2) בכל מבני המגורים ניתן לבנות בחלל הגג עד 23 מ"ר (שלא ימנו בזכויות הבניה בטבלה שלהלן ובמניין הקומות) בהתאם לתכנית מאושרת גז/במ/69/10 ותכנית מאושרת ש/ה 69/9/69
- (3) לפי תקנות התגוננות אזרחית.פ. 6602 מיום 15.7.2007 עמוד 1024 שטח הממ"ד שונה ל 13 מ"ר
- (4) לפי תכנית מאושרת גז/במ/69/10 באזור מגורים זו משפחתי- תותר בנית מרתף (גודל מירבני של המרתף כגודלה של ק. קרקע ובהיקף של ק. קרקע במידה ותבנה ק. מרתף, הנ"ל תכלול מבני עזר (למעט חניה וח. כביסה).
- (5) לפי סעיף א', ג' להוראות תכנית ש/ה 69/9/12 יתווספו השטחים הבאים :
 - א. קירווי חניה עד 30 מ"ר ליחידת דיוור.
 - ב. מחסן 8 מ"ר, כשטח שרות נוסף לכל יחיד במידה ולא ייבנה מרתף.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צמימות (יחיד לדונם נטו)	תכנית משטח תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר) (6)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (1)	
			מעל לכניסה הקובעת לכל יחיד	עיקרי שרות	עיקרי שרות	שטחי בניה במגרש						מתחת לכניסה הקובעת לכל יחיד	מתחת לשרות	מתחת לקובעת	מתחת לקובעת
מגורים א' - מתחם 1	001	545	מ"ר 200 לכל (2)	8 מ"ר (5)	50 מ"ר	516 מ"ר	2		40%	8.5	2 (2)	1	5	3	3
מגורים א' - מתחם 2	004	773	מ"ר 200 לכל (2)	45 (5+)	קומת קרקע (4)	680 מ"ר	2		35%	9	2 (2)	1	5	3	3
שצי"פ	002		רק מתקנים הנדסיים, קיוסקים וכיו לפי תכני בנינו ובאישור הוועדה המקומית הכל עפ"י תכנית מאושרת ש/96/13												
	003		רק מתקנים הנדסיים, קיוסקים וכיו לפי תכני בנינו ובאישור הוועדה המקומית הכל עפ"י תכנית מאושרת גז/במ/69/10												

הערות:

- (1) בכל מקרה של סתירה בין קווי הבנין בתשריט והטבלה, יקבע הסימון בתשריט.
- (2) בכל מבני המגורים ניתן לבנות בחלל הגג עד 23 מ"ר (שלא ימונו בזכויות הבניה בטבלה שלהלן ובמניין הקומות) בהתאם לתכנית מאושרת גז/במ/69/10 ותכנית מאושרת ש/96/12
- (3) לפי תקנות התגוננות אזרחית (י.פ. 6602 מיום 15.7.2007 עמוד 1024) שטח הממ"ד שונה ל 13 מ"ר
- (4) לפי תכנית מאושרת גז/במ/69/10 באזור מגורים דו משפחתי- תותר בניית מרתף (גודל מירבני של המרתף כגודלה של ק.רקע ובהיקף של ק.רקע) במידה ותבנה ק.מרתף, הנייל תכלול מבני עזר (למעט חניה וח. כביסה).
- (5) לפי סעיף א', ג' להוראות תכנית ש/96/12 יתווספו השטחים הבאים:
 - א. קירוי חניה עד 30 מ"ר ליחידת דירה.
 - ב. מחסן 8 מ"ר, כשטח שרות נוסף לכל יחיד במידה ולא ייבנה מרתף.
- (6) ובתנאי שהגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומות גג חלקית למתקנים ושימושים טכניים, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועוררים לבניה לא יחרוג מגובה של 116+ מ' מעל פני הים, כקבוע בחוראות תמא/4.2/4.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

1. לכל יח"ד יתוכננו 2 מקומות חניה בתחומי המגרש.

6.2 פיתוח

1. כל הוראות הפיתוח יהיו בהתאם לתכנית מאושרת גז/במ/10/69 ותכנית שה/12/9/69.

6.3 היטל השבחה

בסמכות הועדה המקומית לגבות היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 תנאי למתן היתר בניה

כל היתר בניה יכיל:

1. התאמה בין שתי חזיתות המבנה הדו-משפחתי
2. פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות, חמרי גימור על פי שיקול דעת הועדה המקומית.
3. עיצוב החזית החמישית (גגות) כולל מסתור דוד וקולטי שמש.
4. מסתור לתליית כביסה.
5. פיתוח ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר במבנים.
6. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, תאורה ושילוט.
7. פרטי גדרות וקירות תומכים.
8. תכנית פיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול פרטי פיתוח גנני לרבות מערכת ההשקיה, שתילה ונטיעה במגרש ותציב ברקע את פיתוח המדרכה והשצ"פ הגובל.

6.5 הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

1. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומת גג חלקית למתקנים ושימושים טכניים, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.
3. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית שהם		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: טלי בכר-שכטר	חתימה: אדרי' טלי שכר	תאריך: 11.3.10
	תאגיד:	מ.ד. 100466	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מועצה מקומית שהם		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: