

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' שה/מק/40

שם תוכנית: שכונה מ"ה  
שינוי לתכנית מתאר גז/במ/10/69

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מציעה בינוי חדש של השטח, וזאת מבלי להוסיף לסך השטח הקיים למגורים ומבלי לשנות את סה"כ אחוזי הבניה.

- א. התכנית מבקשת להוסיף יחידות דיור קטנות בשטח של כ-108 מ"ר עיקרי, לצורך גיוון מצאי הדירות בישוב ולתכנן מחדש את מגרשי המגורים ממערב לרח' מכבים : 12 מגרשים של 4 יח"ד צמודות קרקע בכל מגרש, סה"כ 48 יח"ד במקום 13 מגרשים דו משפחתיים. כל זאת ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים לבניה.
- ב. התכנית מרחיבה את רח' מכבים לרוחב של 18 מ'.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית
שכונה בי"ה שינוי לתכנית מתאר גז/במ/10/69	1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
40/מק/שה	מספר התוכנית	שטח התוכנית	1.2
23.8 דונם	שלב	מהדורות	1.3
מתן תוקף	מספר מהדורה בשלב	תאריך עדכון המהדורה	1.4
4	15.06.2010	סוג התוכנית	סיווג התוכנית
תוכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	תוכנית מפורטת	סיווג התוכנית
כן	לפי סעיף בחוק	ועדה מקומית	סיווג התוכנית
1,2,4,5,8	היתרים או הרשאות	62 א(א) סעיף קטן	סיווג התוכנית
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סיווג התוכנית
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא	סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומותיפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

195,000	קואורדינטה X
655,150	קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום שטח ישוב המועצה המקומית שהם**

**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית שהם בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

שהם יישוב 2. שכונה מ"ה, רחוב צורן ורחוב מכבים, מדרום לשכונת רקפות

יפורסכ  
ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

כתובת	מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
שכונה מ"ה רחוב המכבים ורחוב צורן	79,101,111,112,113 132	75,76,77, 78,114 121,131	חלק מהגוש	מוסדר	4129
שכונה מ"ה רחוב המכבים ורחוב צורן	2,3		חלק מהגוש	מוסדר	5909

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2692-2694 ,2650-2658 ,2679-2681,7001	גז/במ/10/69

**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	פירוט/שינוי	הוראות כלליות של תכנית זו ימשיכו לחול	י.פ. 4211	30/04/1994
שה/מק/11/69	פירוט/שינוי	הוראות כלליות של תכנית זו ימשיכו לחול	י.פ. 4550	31/07/1997
תמ"א 3/34	בכפיפות		י.פ. 5606	18/12/2006
תמ"א 22	בכפיפות		י.פ. 4363	19/12/1995
תמא/2/4	בכפיפות	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
		טלי בכר שכטר	15/06/2010	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
		טלי בכר שכטר	15/06/2010	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		טלי בכר שכטר	15/06/2010	1		1:100	מנחה	נספח בנין עבוד מגרש עקרוני

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	03-9723069		03-9723060	האודם 63 שהם	תאגיד	מועצה מקומית שהם	מועצה מקומית שהם			

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	03-9723069		03-9723060	האודם 63 שהם	תאגיד	מועצה מקומית שהם	מועצה מקומית שהם			

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Talisl65@hezreqint.net	03-9794634	0545254634	03-9794634	קדם 58 שהם	תאגיד	מקומית שהם	מקומית שהם	024376022	טלי בכר שכטר	אזרחית
office@adltd.co.il	03-9623818	0544886912	03-9623817	לורה 17'א' ראשלי"צ	תאגיד	עזי מדידות והנדסה	עזי מדידות והנדסה	51242642	דב סטולרו	מדריך

**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' לחוק כאשר אין בתכנית שינוי בסך השטח הכולל של כל יעוד קרקע ובסה"כ השטחים המותרים לבניה.
2. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף.
3. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית במגרשי המגורים.
4. הגדלת מס' יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים המותרים לבניה למטרות עיקריות.
5. שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.

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

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים הבאים :  
מגרשים 2650-2655, 2692-2694 – בגוש 4129 ("מגורים דו משפחתיים")  
חלק ממגרש 2656 בגוש 4129 ("מגורים דו-משפחתיים")  
חלק ממגרש 7001 בגוש 5909 ("דרך מאושרת")  
מגרשים 2657-2658, 2679-2681 בגוש 5909 ("מגורים דו משפחתיים")  
חלק ממגרש 2656 בגוש 5909 ("מגורים דו-משפחתיים")
2. הרחבת דרך קיימת- (רחוב מכבים) מ-14 מ' ל-18 מ'.
3. שינוי בקווי בניין במגרשים המיועדים למגורים.
4. תוספת 22 יח"ד ללא הגדלת סה"כ השטחים העיקריים :
5. שינוי הוראות עיצוב בדבר גובה גגות רעפים.



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 23,812 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי	
	מפורט	מתארי					
	9,686		0	9,686	מ"ר	מגורים	
	48		+ 22	26	מס' יחיד		
	10,167		0	10,167	מ"ר	שצ"פ	
	3,097		-862	3,959	מ"ר	דרכים	
	862		+862	0	מ"ר		דרכים מאושרות
	3,959		0	3,959			דרכים מוצעות
						סה"כ דרכים מוצע+מאושר	

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
		101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112	מגורים
		201,202,203,204	שטח ציבורי פתוח
		301,302,303	דרכים

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
40.5	9,686	40.5	9,686
42.5	10,167	42.5	10,167
17	3,959	17	3,959

  

		יעוד	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
40.5	9,686	מגורים א'	מגורים דו משפחתיים
42.5	10,167	שצ"פ	שצ"פ
17	3,959	דרכים	דרכים

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים א (התאמה לנוהל מבא"ת)	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<p>1. לפני הוצאת היתרי בניה באזור מגורים א' תאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית בינוי למתחם כולו שתכלול העמדת הבניינים, הסדרי חנייה, שטחי גינון, מעברים להלכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חמרי בנין וחמרי גמר. כמו כן יקבע מפלס ה- 0.0 של הבניינים</p> <p>2. בסמכות הוועדה המקומית לאשר, במסגרת היתר בניה, חריגה של עד 50 ס"מ ממפלס ה- 0.00 שיקבע</p> <p>3. מס' יחיד והוראות בינוי כמפורט בטבלה 5.</p>
ב.	גובה המבנים ומספר הקומות	<p>1. גובה מבנה עם גג רעפים יהיה עד 11 מ' (רום גג הרעפים) ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.</p> <p>2. מספר קומות:</p> <p>יותר 2 קומות מעל הכניסה הקובעת + חדרים בחלל הגג + קומת מרתף.</p>
ג.	גגות	<p>1. לפחות 70% משטח הגג יהיה מקורה ברעפים.</p> <p>2. ניתן לבנות בחלל הגג עד 23 מ"ר ברוטו (כולל שטח המדרגות) לכל יחיד, הבניה תשתלב גאומטרית בחלל הגג ולא תמנה במניין הקומות ובטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>3. בגג שקיימת אליו יציאה ניתן להקים פרגולה בהתאם לסעיף ח' שלהלן.</p>
ד.	מרתפים	<p>1. תותר בניית קומת מרתף בגובה 2.2 מ' נטו, בהיקף קומת הקרקע.</p> <p>2. שטחי המרתף יכללו במניין שטחי השרות וישמשו לחניה מקורה, אחסון, מקלט וחדרי מכונות.</p>
ה.	מקלטים	<p>1. ממ"ד/מקלט ימנו במניין שטחי השרות בהתאם להנחיות פקע"ר התקפות בעת מתן היתר הבנייה.</p>
ו.	עיצוב אדריכלי	<p>1. כל מבנה (הכולל 4 יחיד) יתוכנן כמבנה אחד ויצא בהיתר אחד ע"י עורך בקשה אחד (כולל תיאום כל החזיתות, מפלס ה- 0.00, ומפלסי הגג).</p> <p>2. 4 יחידות צמודות במגרש יבנו בעת ובעונה אחת. לא תנתן תעודת גמר עד שלא תושלם הבניה של כל 4 היחידות במגרש.</p> <p>3. לא תותר חצר משק בחזיתות המגרש הפונה לרחוב.</p> <p>4. מסתור לתליית כביסה ומיקום מזגנים ובלוני גז יוצגו כתנאי להיתר.</p> <p>5. חמרי הגמר יהיו מתמרים עמידים, כגון אבן או טיח.</p> <p>6. לא תותר התקנת כל מתקן הבולט מגג הבנין, למעט ארובה שגובהה לא יעלה על 1 מ' מהנקי הגבוהה של הבנין.</p>
ז.	חניה	<p>1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר ובכל מקרה לא יפחת מ-2 מכוניות לכל יחידה, בתחום המגרש.</p>
ח.	פרגולות	<p>1. שטח הפרגולה לא יכלל במניין שטחי הבניה.</p> <p>2. יותרו פרגולות לפי תקנות הת"ב עד חמישית משטח הגינה המוצמדת או 15 מ"ר (הגדול מביניהם) ובמרפסת גג- עד שליש משטח הגג.</p> <p>3. בסמכות הוועדה לאשר בניית פרגולה מעבר לקווי הבנין בהתאם לתקנות הת"ב.</p>
י.	זיקת מעבר לרכב	<p>1. במקומות המסומנים ברבעיות פסים אלכסוניים באדום, תותר זיקת הנאה למעבר לחניות משותפות של המגרש. השטח הינו חלק ממגרשי המגורים והינו באחריות ובאחזקת בעלי המגרשים.</p>
י"א.	זיקת מעבר להולכי רגל	<p>1. במקומות המסומנים בזוגות פסים אלכסוניים בצבע אדום, תותר זיקת הנאה למעבר להולכי רגל. השטח הינו חלק ממגרשי המגורים והינו באחריות ובאחזקת בעלי המגרשים</p>

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
.א	שטח ציבורי פתוח שבו תותר בניית מגרשי משחקים, מתקני נופש ספורט ובידור, שבילים, מתקנים הנדסיים, מסלולי אופניים, נטיעות, גינון וכו'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
.א	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בניית מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, מתקנים עבור ח"ח תקשורת או מים ומבנים לחלוקת דואר.</li> <li>2. תותר הקמת קיוסק בשטח בנוי של עד 9 מ"ר עפ"י גז/במ/10/69.</li> <li>3. תותר הקמת מבנים ומתקנים למטרות ספורט, לפי תכנית שה/מק/11/69.</li> <li>4. הועדה המקומית רשאית להתיר הכשרת שטח לשימוש לחניה ציבורית לא מקורה במפלס הקרקע בשטח שלא יעלה עם 30% משטח המגרש.</li> </ol>

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
.א	דרכים, שטחי חנייה, תשתיות ובכפוף לתכנית מאושרת גז/במ/10/69
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
.א	כללי בכפוף לתכנית המאושרת גז/במ/10/69

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

אחורי	קווי בנין (מטר) (1)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד לכל מגרש	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה לכל יח"ד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים לכל יח"ד			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ד)	מס' חלקה	יעוד							
	צידו- שמאלי	צידו- ימני								קדמי	מספר קומות					מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת	הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי
											1	2 (3)										
3	3	3	5	9	35%	2	2	2	2	2	2	2	2650-2658 2680 2692-2694	מגורים די- נשפוחתיים								
דרכים, חניות, תשתיות וכיו																						
לפי תכנית בניוי באישור הועדה המקומית																						
<p>ד"ר מאושרת שטח צדוני נתון</p>																						

(1) ככל נקודה של סתירה בין קווי הבנין בתשריט והטבלה, יקבע הסכמו בתשריט.  
 (2) עפ"י תכנית שה/מק/117/69 סעיף 22: תותר חניה עלית ותת קרקעית עד לגבולות המגרש. החניה התת קרקעית מותנת באישור נספח הבניוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.  
 (3) בכל מבני המגורים ניתן לבנות בחלל האג עד 23 מ"ר (שלא ימנו בזכויות הבניה בטבלה שלהלן ובמניין הקומות) בהתאם לתכנית מאושרת גז/במ/10/69.  
 (4) לפי תקנות התגוננות אזרחית פ. 6602 מיום 15.7.2007 עמוד 1024 שטח הממ"ד הוגדל ל 13 מ"ר  
 (5) לפי גז/במ/10/69 באזור מגורים דו משפחתי- תותר בניית מרתף (גודל מירבי של המרתף כגודלה של ק.קרקע ובהיקף של ק.קרקע) במידה ותבנה ק.מרתף, הי"ל תכלול מבני עזר (למעט חניה וח. כביסה).

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר) (1)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (6)	תכפית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד בכל מגווש	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ לכל יח"ד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים לכל יח"ד		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לקומות	מעל לבנייה הקובעת							שירות	עיקרי			
3	3	3	1	2 (3)	11	4					45 מ"ר +5	108.3 לכל יח"ד (3)	700	101-112	מגורים א
											קרקע, בהיקף (5)			301-303	דרכים
														201-204	שטח ציבורי פינת

דרכים, חנויות, תשתיות וכו'

לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית

- (1) בכל מקרה של סתירה בין קווי הבנין בתשריט והטבלה, יקבע הסימון בתשריט.
- (2) עפ"י תכנית שה/מק/11/69 סעיף 22: תותר חניה עלילת ורת קרקעית עד לגבולות המגרש. החניה תהיה קרקעית מותנת באישור נספח הבינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.
- (3) בכל מבני המגורים ניתן לבנות בחלל הגג עד 2.3 מ"ר (שלא ימנו בזכויות הבניה בטבלה שלהלן ובמניין הקומות) בהתאם לתכנית מאושרת גז/במ/10/69.
- (4) לפי תקנות התגוננות אורחית (י.פ. 6602 מיום 15.7.2007 עמוד 1024) שטח הממ"ד שונה ל 13 מ"ר.
- (5) לפי גז/במ/10/69 באזור מגורים דו משפחתי: "תותר בניית מרתף (גודל מירבי של המרתף כגודלה של ק.קרקע ובהיקף של ק.קרקע). במידה ותכנה ק.מרתף, הני"ל תכלול מבני עזר (למעט חניה וח. כביסה).
- (6) וזוגתאי שהגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומת גג חלקית למתקנים ושימושים טכניים, רוס עליון של תרנים, אנטנות, פנופנים ועגורנים לבניה לא יחרוג מגובה של 130+ מ' מעל פני הים, כקבוע בהוראות תמא/2/4.

**6. הוראות נוספות****6.1 חניה**

1. במגרשי המגורים החניה תהיה עפ"י התקן התקף במועד הוצאת ההיתר ובכל מקרה לא יפחת מ-2 מקומות חניה לכל יחיד.
2. החניה תהיה במפלס הקרקע עד גבולות המגרש.

**6.2 פיתוח**

1. קירות התמך יהיו אופקיים.
2. גובה קירות תמך יקבע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
3. קירות תמך וגדרות הפונים לשטחים ציבוריים יחופו בחומר קשיח כדוגמת אבן מנוסרת וזאת בהתאם לפרטים שיאושרו בתכנית הפיתוח.
4. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
5. תכסית מגוננת פנויה 20%.

**6.3 איחוד וחלוקה**

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

**6.4 היטל השבחה**

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

**6.5 תנאי למתן היתר בניה**

הוצאת היתר בניה למגרשים במתחם מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי למתחם כולו שתכלול העמדת הבניינים, הסדרי חנייה, שטחי גינון, מעברים להלכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חמרי בנין וחמרי גמר.  
יוצא היתר בניה אחד, במבנה אחד, הכולל את 4 יחידות הדיור במגרש.  
לא יינתן טופס 4 (תעודת אכלוס) אלא לארבע היחידות ביחד, כמבנה אחד.

**6.6 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.

**6.7 ניקוז**

קו גבול המגרשים לבינוי בצד הדרומי לכוון נחל בית עריף הוא בהתאם לתב"ע מאושרת גז/במ/10/69 ובהתאם לדרישות תמ"א 34/3ב  
גבול המגרשים מרוחק מקוי ההצפה לפי נספח הניקוז המאושר ע"י רשות הניקוז מופיעים בתשריט.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

**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	הועדה המקומית לתכנון ולבנין שוהם	מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	טל בכר שכטר		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מועצה מקומית שהם	הועדה המקומית לתכנון ולבניה שוהם	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מועצה מקומית שהם		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

אין לנו ההגדרה ערוגות לתיבות, פתאום שזו תהיה מהואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממוש התכנית על-ידי המועצה או כל אדם אחר, אין בה כדי להסגות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא יקבעה השטח והתחם עמנו הסכם מפורש וכתוב על-ידינו או באה במסגרת הסכמת כל בעל זכות בשטח זה. אין כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועל-פי כל דין, לעשות כן.

**אדריכל התחום**

למען הסר ספק מוצהר כי אין נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח המיועד לתכנית, אין בהתחמתנו על התכנית הכרת או קבלה של זכות הסכם כאמור ולאן ייחזקו על זכותנו לפנינו בנין התחום ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כגון ב"א, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו כעת הכרה בפניה ועפ"י כל דין שכן המיועד לתכנית מוכתרת מכל התכניות, תכנית זו תהיה חתומה.

20-07-2010