

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' שה/מק/1/12/9/69

משרד הפנים
מחוז מרכז
19.10.2010
נתקבל
תיק מס' _____

שם תוכנית:
אחוד וחלוקה(שטחי ציבור) בהסכמת כל הבעלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' _____ הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' _____ ביום _____ הממונה על המחוז ויו"ר הועדה המחוזית יו"ר הועדה _____</p>	<p>ועדה מקומית ש"הם הפקדת תכנית מס' שה/מק/1/12/9/69 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 2010ms ביום 27/7/2010 יו"ר הועדה _____</p>
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להסדיר את המצב התכנוני ופריסת השטחים הציבוריים בהתאמה לצרכים העכשוויים של הישוב ובכלל זה שינוי מיקום חלק ממגרש המיועד לשטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
התכנית אינה משנה את השטח הכולל של כל יעוד קרקע, אלא משנה את מיקומם בלבד בהסכמת כל הבעלים.
התכנית מבקשת לשנות את הגיאומטריה של החלוקה בין שטח המיועד לשטח לבנייני ציבור (מגרש 4002 וחלק ממגרש 652) ובין שצ"פ (מגרשים 6001) באופן שיאפשר בניית אולם ספורט בתחום בית הספר.
תא שטח 100 ישתנה מיעוד שצ"פ ליעוד "שטח לבנייני ציבור".
תא שטח 101 ישתנה מיעוד "שטח לבנייני ציבור" ליעוד שצ"פ.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>אחוד וחלוקה (שטחי ציבור) בהסכמת כל הבעלים</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>שה/מק/69/12/9</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>1750 מ"ר</p>		<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>• מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>		
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>17.10.2010</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מפורטת איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית. כן</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>ועדה מקומית</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>62 א(א) סעיף קטן 1 לחוק התכנון והבניה</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
 - קואורדינטה X 195,450
 - קואורדינטה Y 656,000
- 1.5.2 תיאור מקום שטח ישוב המועצה המקומית שהם
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית שהם
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות המקומית שהם
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מיקום שהם שכונה כ"ד רחוב הקשת

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6848	• מוסדר	חלק מהגוש		I

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
17/10/1991	י.פ. 3931		שינוי	גז/במ/69/9
30/04/1994	י.פ. 4211	הוראות כלליות של תכנית זו ימשיכו לחול	שינוי/כפיפות	גז/במ/69/10
31/07/1997	י.פ. 4550	הוראות כלליות של תכנית זו ימשיכו לחול	שינוי/כפיפות	מק/שה/69/11
19/06/2006	י.פ. 5542	הוראות כלליות של תכנית זו ימשיכו לחול	שינוי/כפיפות	שה/69/9/12
9/12/2008	י.פ. 5879	הוראות כלליות של תכנית זו ימשיכו לחול	שינוי/כפיפות	שה/37
25/05/1997	י.פ. 4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/2/4

במקרה של סתירה, תכנית זו היא הקובעת.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		טלי בכר שכטר	17.10.2010	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		טלי בכר שכטר	17.10.2010	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-9723069		03-9723060	האודם 63 שהם		ועדה מקומית ועדה מקומית שהם				

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	סולרי	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מועצה מקומית, שהם	בעלים
		03-9723069		03-9723060	האודם 63 שהם					מ.מ. שהם ח.פ. 500213046	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	סולרי	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
		03-9794634		קדם 58 שהם		טלי בכר שכטר אדריכלים	100166	024376022			אדריכלית
office@aditd.co.il	0544886912	03-9623818	03-9623817	לורב 17א' ראשלי"צ		עדי מדידות והנדסה	564	51242642	דב סטולרו		מודד

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

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי גיאומטרי בלבד של החלוקה בין שטח המיועד לשטח לבנייני ציבור (מגרש 4002) ובין שצ"פ (מגרש 6001) באופן שיאפשר בניית אולם ספורט.
 תא שטח 100 ישתנה מיעוד שצ"פ ליעוד של "שטח לבנייני ציבור". -
 תא שטח 101 ישתנה מיעוד של "שטח לבנייני ציבור" ליעוד שצ"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש				
				1.75	דונם	שטח התכנית סה"כ
		למימוש	זחה למצב מאושר	0.875	דונם	מבני ציבור
		למימוש	זחה למצב מאושר	0.875	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. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100	שטח לבנייני ציבור
		101	שטח ציבורי פתוח

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
	875 מ"ר		875 מ"ר
	875 מ"ר		875 מ"ר

אחוזים	יעוד	שטח לבנייני ציבור	שטח ציבורי פתוח
		שטח לבנייני ציבור	שטח לבנייני ציבור
		875 מ"ר	875 מ"ר
		875 מ"ר	875 מ"ר

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שטח לבנייני ציבור	
4.1.1	שימושים	
.א.	שטח להקמת בנייני ציבור ע"פ השימושים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה	
.ב.		
.ג.		
4.1.2	הוראות	
.א.	לפי הוראות סעיף 5	
.ב.	יותר להקים במגרש כל בניין ציבור ע"פ התכליות המותרות בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ועל-פי שיקול דעת הוועדה המקומית לפי תכנית שה/12/9/69.	
.ג.	תותר הקמת מרתף בקונטור המבנה לפי תכנית שה/12/9/69	

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים	
.א.	שטח ציבורי פתוח ישמש למגרשי משחקים, נטיעות, גינון, מתקני נופש ספורט ובידור, שבלים ומסלולי אופניים.	
.ב.		
.ג.		
4.2.2	הוראות	
.א.	השטח מיועד לגינון פיתוח נופי, גינות משחק שכונתיות, טיילת נופית, העברת תשתיות תת קרקעיות, הסדרת ניקוז ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים (כגון תחנות שנאים)	
.ב.	לא תותר בניה בתחום השטח למעט קירות תומכים, מתקנים הנדסיים, פרגולות ומתקני משחק, מגרשי ספורט פתוחים ומתקנים המיועדים לשימוש נופש, ספורט וחניה לצרכי המתקנים בשצ"פ.	

17/10/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחוז שטח פנוי לגינון	אחוזי		קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	אחורי	צדדי- ימני שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת	מעל							שטחי בניה	סה"כ			
30%								50%							875 מ"ר	100	שטח לבנינו
															875 מ"ר	101	שטח ציבור

לפי תכנית שה/12/9/69 ללא שינוי

לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית

(1) בכל מקרה של סתירה בין קווי הבנין בתשריט והטבלה, יקבע הסימון בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוז שטח פנוי לגינון	אחוזי		קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	אחורי	צדדי- ימני שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת	מעל							שטחי בניה	סה"כ			
30%								50%							875 מ"ר	101	שטח לבנינו
															875 מ"ר	100	שטח ציבור

לפי תכנית שה/12/9/69 ללא שינוי

ללא שינוי

- (1) בכל מקרה של סתירה בין קווי הבנין בתשריט והטבלה, יקבע הסימון בתשריט
- (2) לא יותר להוסיף קומה מפולשת למנין הקומות בתכנית.
- (3) תכנסית פנויה מינימלית בכל מגרש תהיה לפחות 30% לגינון בלבד (פנוי מבנינו ואספלט).

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 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.

6.3 רשות העתיקות

על פי חוק העתיקות, התש"י-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר 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

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית שהם	שם	הועדה המקומית לתכנון ולבניה	7/10/2010
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:		
500213046	ח.נ.		
עורך התוכנית	שם: טלי בכר שכטר	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מ.ד. 100186	חתימה:	תאריך:
מספר תאגיד:			
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	שם	הועדה המקומית לתכנון ולבניה	מספר תאגיד:
ועדה מקומית שהם			
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	שם	הועדה המקומית לתכנון ולבניה	מספר תאגיד:
מועצה מקומית שהם			

טבלת הקצאה לתכנית מס' שה/מק/69/1/12

משרד הפנים
מחוז מרכז
ת"ת 19.10.2010
תיק מס': בת קבל

מצב קיים

פרטי המגורשים המוקצים

תאריך חתימת הפעלים	חתימה	ייעוד המגורש המוקצה	חלקים (בשב"ט) פשוט)	שטח המגורש במ"ר	מס' זרות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	שם החוכר הרשום	שם הפעלים הרשום	מס' חלקה		מס' מגורש לפי תכנית	גוש	מס' סידורי
									מס' חלקה	מס' ארעי/סופי			
17/10/10	<i>[Signature]</i>	שצ"פ	בשלמות	875	500213046 ח.פ.	-	-	מ.מ.שרם	1	1	101	6848	2
17/10/10	<i>[Signature]</i>	שצ"פ	בשלמות	875	500213046 ח.פ.	-	-	מ.מ.שרם	1	1	100	6848	1

גיל ליבנה
ראש המועצה
מועצה מקומית שזון

מצב מוצע

פרטי המגורשים המוקצים

תאריך חתימת הפעלים	חתימה	ייעוד המגורש המוקצה	חלקים (בשב"ט) פשוט)	שטח המגורש במ"ר	מס' זרות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	שם החוכר הרשום	שם הפעלים הרשום	מס' חלקה		מס' מגורש לפי תכנית	גוש	מס' סידורי
									מס' חלקה	מס' ארעי/סופי			
17/10/10	<i>[Signature]</i>	שצ"פ	בשלמות	875	500213046 ח.פ.	-	-	מ.מ.שרם	1	1	101	6848	2
17/10/10	<i>[Signature]</i>	שצ"פ	בשלמות	875	500213046 ח.פ.	-	-	מ.מ.שרם	1	1	100	6848	1

גיל ליבנה
ראש המועצה
מועצה מקומית שזון

ע"ר ג' עיריית והרשות השנייה
רח' לורה 17 א' א.ת.ה. ראשון-י"ט
טל. 03-9623818 פקס 03-9623807

17/10/2010

564 / 1010