

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965


הוראות התוכנית

תוכנית מס' שה/מק/401/3/10

שם תוכנית: שהם אזור תעשייה צפוני-מגרש 11

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

במגרש מסי 11 באזור תעשייה הצפוני של שהם נמצאו ממצאים ארכיאולוגיים שאינם מאפשרים בניה ופיתוח בחלקו המערבי של המגרש.
לאורך גבולו הדרומי של המגרש רצועת שטח ציבורי פתוח רחבה.
התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה בין מגרשים 11 (תעשייה עתירת ידע) ו-29 (שטח ציבורי פתוח) למטרת ניצול מיטבי של הקרקע בהתאם למגבלות הממצאים הארכיאולוגיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שהם אזור תעשייה צפוני מגרש 11	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
שה/מק/3/10/401	מספר התוכנית		
54.518 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
206/2012	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 196900
 - קואורדינטה Y 658100
- 1.5.2 תיאור מקום
 - א.ת. צפוני
- 1.5.3 רשויות מקומיות
 - רשות מקומית
 - שהם
- 1.5.4 כתובת שבהן חלה התוכנית
 - התייחסות לתחום הרשות
 - חלק מתחום הרשות המקומית שהם
 - רמלה
 - שהם
 - יישוב
 - שכונה
 - רחוב

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5522	מוסדר	חלק מהגוש	---	3,5

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
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
3/01/1991	י.פ. 3831	שינוי: בכל הנושאים הקשורים במטרות תכנית זו תהא היא עדיפה. כפיפות: בשאר הנושאים (שאינם לפי סעיף 10.62 (א)) ימשיכו לחול הוראות גז/ 10 /401	שינוי/כפיפות	גז/ 10 /401
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

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	דב קורן אדריכלים בע"מ	21/3/2012	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	דב קורן אדריכלים בע"מ	21/3/2012	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית

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

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
				ועדה מקומית		האודס 63 שהם	03-9723060		03-9723069	
				ועדה מקומית שהם						

1.8.2 יזם כמועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				ועדה מקומית שהם		האודס 63 שהם	03-9723060		03-9723069	

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

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	אדריכל	דב קורן	5426088	דב קורן אדריכלים בע"מ		נחלת יצחק 28 ת"א	03-6090949		03-6953703	Gk_arch@netvision.net.il
מודד	מודד	דב סטולרו	51242642	עדי מדידות והמדה		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**

הסדרת שטח לתעשייה עתירת ידע ושטח ציבורי פתוח בהתאם למגבלות אתר ארכיאולוגי שינוי בגובה המבנה.

2.2 עיקרי הוראות 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. סעיף 62א(א)(1).
2. שינוי קו הבניין הקבוע בתכנית. סעיף 62א(א)(4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 54.518 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
		28,492.8	ללא שינוי	28,492.8	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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101	תעשייה עתירת ידע
		102	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
			יעוד
74.66	40,704	74.66	תעשייה עתירת ידע
25.34	13,814	25.34	שטח ציבורי פתוח
100	54,518	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשיה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
.א	לפי תכנית גז/ 10 /401
4.1.2	הוראות
.א	לפי תכנית גז/ 10 /401

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
.א	לפי תכנית גז/ 10 /401
4.2.2	הוראות
.א	לפי תכנית גז/ 10 /401
.ב	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' מגרש/ חלקה	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה אחוים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	קדמי ימני צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)
			מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	עיקרי שרות						מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי שרות			
5	11	40,704	---	---	35%	70% (5)	---	---	---	12	3 (2)	---	4	4	4	
באישור הועדה המקומית בהתאם לתכליות האזור גינון, נטיעות, מתקנים הנדסיים/קווי חשמל, מים, טלפון, ניקוז, ביוב וגז, שבילים ומתקני משחקים.																
שטח ציבורי פתוח																
שטח עתידית ידע																

- (1) מותר להקים 2 מבנים ומעלה לפי תכנית בנינו באישור הועדה המקומית.
- (2) באזור תעשייה 20% משטח המגרש יהיה מיועד לגינון.
- (3) מרחק מינימלי בין בנינים לא יפחות מ-6 מטר.
- (4) מותר להקים למעלה מ-3 קומות לפי תכנית בנינו באישור הועדה המקומית בתנאי אחוזי הבניה לא יעלה על 70%.
- (5) אחוזי בניה כוללים, מרתפים, מחסנים ומקלטים אך לא כוללים חניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה אחוים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מירבי		קווי בנין (מטר)	קדמי ימני צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)
			מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	עיקרי שרות(1)						מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי שרות(1)			
5	101	40,704	---	---	70%	70%	---	---	60% (2)	15	3	1	5	5	150 מציר 6 בביש	
באישור הועדה המקומית בהתאם לתכליות האזור גינון, נטיעות, מתקנים הנדסיים/קווי חשמל, מים, טלפון, ניקוז, ביוב וגז, שבילים ומתקני משחקים.																
שטח עתידית ידע																
שטח ציבורי פתוח																

- הערות:
- (1) בסמכות הועדה המקומית לקבוע שטחי שרות מעל ומתחת לקרקע ע"פ סעיף 13 לתקנות הישוב שטחים.
 - (2) שטחי הגינון הנדרשים יהיו 20% משטח המגרש.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

זכויות השימוש והחזקה במקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

6.3 רדיוסי מגן

התכנית חלה בתחום רדיוסי מגן ב-ו-ג של קידוח לוד 8.
רדיוסי המגן סומנו בתשריט. בתחום שטחים אלה יחולו מגבלות הבניה וידרש אישור משרד הבריאות כתנאי להיתרי בניה.

6.4 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

<p>תאריך: 21/8/12</p>	<p>חתימה: אדר' יעקב ירקוני מהנדס מ.מ. שהם</p>	<p>שם: ועדה הפסימית לתכנון ולבניה ש"ח</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית שהם</p>		
<p>תאריך: 22/6/2012</p>	<p>חתימה: דב קורן אדריכלים בע"מ רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448 טל: 03-6090949 פקס: 03-6953703</p>	<p>שם: דב קורן</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ</p>		
<p>תאריך: 21/8/12</p>	<p>חתימה: אדר' יעקב ירקוני מהנדס מ.מ. שהם</p>	<p>שם: ועדה הפסימית לתכנון ולבניה ש"ח</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: ועדה מקומית שהם</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		