

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' שה/מק/401/2

שם תוכנית:
א.ת. צפוני אחוד וחלוקת מגרש 10 (שטראוס)

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

אישורים

הפקדה **מתן תוקף**

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מוגשת על מנת להסדיר את גבולות מגרש מס' 10 (שטראוס) לגרוע מתוכם את שטח המטמנה ולהתאים את גבולות המגרש לתנאים הטופוגרפיים ע"פ סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה .

התכנית אינה משנה את השטח הכולל של כל ייעוד קרקע אלא משנה את מקומם בלבד. על פי החלטת מליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "שוהם" מיום 25.1.2011 אושרה למגרש מס' 10 תוכנית בנוי הכוללת הקלות בתכנית המבנים, במספר הקומות, בגובה ובאחוזי הגינון . ובנוסף אישרה מליאת הוועדה המקומית תוספת שטחי שרות לפי תקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב -1992

סעיף 5, טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע ערוכה ע"פ תכנית הבינוי שאושרה כולל ההקלות ותוספת שטחי השרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

א.ת. צפוני איחוד וחלוקת מגרש 10 (שטראוס)

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

שה/מק/401/2/10

מספר התוכנית

99.590 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורה

1

מספר מהדורה בשלב

14/05/2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כך

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן(9) (5)(4)(1) 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 196360
קואורדינטה Y 657973

1.5.2 תיאור מקום א.ת. צפוני

1.5.3 השוואת מקומיות בתוכנית רשות מקומית שהם

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות המקומית שהם רמלה שהם

1.5.4 פתובת שבהן חלה התוכנית יישוב

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4609	מוסדר	חלק מהגוש	---	53,64
4619	מוסדר	חלק מהגוש	---	6
5522	מוסדר	חלק מהגוש	---	2,3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
---	---

1.5.7 מרחבים/תאם שטח התוכנית קהמורת שלא נהשמר כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
---	---

1.5.8 מרחבי תכנון (גבלים) בתוכנית

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 62 א' (א') ימשיכו לחול הוראות גז/401/10	שינוי/כפיפות	גז/401/10
25/05/1997	י.פ. 4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/4/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		דורית ודורון הוק אדריכלים	14/05/2012	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		דורית ודורון הוק אדריכלים	14/05/2012	1	ל"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 המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מניש החזקת										
דוא"ל	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6704729		03-6752536	הסיבים 49 - מתח תקווה	מס' תאגיד	רשות מקומית				
					520003781	שטראוס גרופ בע"מ				

זוס צפוע										
דוא"ל	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6704729		03-6752536	הסיבים 49 - מתח תקווה	מס' תאגיד	רשות מקומית				
					520003781	שטראוס גרופ בע"מ				

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

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
doron@hoek.co.il	073-2223630		073-2223636	הרוגי מלכות 9, ת"א		דורית דורון חוק אדריכלים	50329887	דורון חוק	אדריכל	
office@aditd.co.il	03-9623818	0544886912	03-9623817	לורב 17א' ראשלי"צ		עדי מדינות	51242642	דב סטולר	מודד	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**

הסדרת גבולות מגרש מסי' 10 באזור תעשייה ע"י שינוי גבולות מגרשים.

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) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = 99,590 דונם

הערה	סה"כ מוצע בתוכנית		שכנוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	
					מ"ר	דיוח מיוחד
					מס' יחיד	
					מ"ר	מסחר
		71,297	ללא שינוי	71,297	מ"ר	תעסוקה
			ללא שינוי		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' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100	תעשייה
		220,230	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
71.59%	71,297	71.59%	71,297
28.41%		28.41%	28,293
100%	99,590	100%	99,590

4 יעודי קרקע ושימושים

שפ"י יעוד: תעשייה		4.1
שימושים		א.
לפי תכנית גז/ 401 / 10		
הוראות		א.
לפי תכנית גז/ 401 / 10		

שפ"י יעוד: שטחי ציבור ופיתוח		4.2
שימושים		א.
לפי תכנית גז/ 401 / 10		
הוראות		א.
לפי תכנית גז/ 401 / 10		
		ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

יעוד	מס' מגרש/ חלקה	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים						שטח ציבורי מתוח																						
			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית תא (%)	משטח תא השטח	שטחי גינון	אחוזי בניה כוללים (%)																							
										מספר קומות מירבי	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)																		
תעשיה	10/1	20,036	5	4	4	4	קדמי (3)	1	5	20	50%	10%	70%	12	---	20%	70%	---	---	---	70% (עד 35% בקומה)	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	מגרש למגרש שטחי בניה סה"כ	מעל לבניסה הקובעת	גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' מגרש/ חלקה	יעוד
	10/2	20,151																													
	10/3	31,110																													
שטח ציבורי מתוח	22(חלקי)	23,103	באשור הועדה המקומית בהתאם לתכליות האזור גינון, נטיעות, מתקנים הנדסיים/קווי חשמל, מים, טלפון, ניקוז, ביוב וגז, שבלים ומתקני משחקים.																												
	23	5,190																													

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים						שטח ציבורי מתוח																						
			מספר קומות מירבי	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	תכנית תא (%)	משטח תא השטח		שטחי גינון יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)																				
												מספר קומות	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)																
תעשיה	100	71,297	5	4	4	4	קדמי (3)	1	5	20	50%	10% (2)	70%	20	---	---	---	---	---	---	70%	עיקרי שרות (נ)	עיקרי שרות	עיקרי שרות	מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	מגרש למגרש שטחי בניה סה"כ	מעל לבניסה הקובעת	גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	220,230	28,293																													
	220,230	28,293																													
שטח ציבורי מתוח	220,230	28,293	באשור הועדה המקומית בהתאם לתכליות האזור גינון, נטיעות, מתקנים הנדסיים (קווי חשמל, מים, טלפון, ניקוז, ביוב וגז), שבלים ומתקני משחקים.																												
	220,230	28,293																													

הערות:

- לפי החלטת מליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה שוהם מיום 25.1.2011 לפי תקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
- מותר פיצול שטחי הגינון לגינון "רך" וגינון "יבש", עפ"י המפורט בתכנית הבנייה שאושרה בוועדה המקומית שוהם..
- קו בנין קדמי (לכוון צפון): קו בנין 0 לתנין מקורה תת קרקעי. קו בנין 4 מ' לתנין מקורה על קרקע.
- קו בנין צד-ימני: קו בנין אפס לחודר מיתוג ומונים של חדרת החשמל.

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 ר-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 לבנייה במגן תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בנתניה

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, רוסי 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: 10.7.12 16/7/2012</p>	<p>חתימה: <i>גדעון קסטל</i> דן פסח מנהל הפרויקט</p>	<p>שם: שטראוס גרופ בע"מ</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: ח.פ. 520003781</p>	<p>תאגיד: שטראוס גרופ בע"מ</p>		
<p>תאריך: 15.7.2012</p>	<p>חתימה: גדעון קסטל דורית ודורון הוק אדריכלים רח' חרוגים סמלכות 9, תל אביב 69714 טל' 073-2223630, פקס' 073-223656</p>	<p>שם: דורון הוק</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: ח.פ. 513250175</p>	<p>תאגיד: דורית ודורון הוק אדריכלים</p>		
<p>תאריך: 16.7.12 16/7/2012</p>	<p>חתימה: <i>גדעון קסטל</i> דן פסח מנהל הפרויקט</p>	<p>שם: שטראוס גרופ בע"מ</p>	<p>יום כפועל</p>
<p>מספר תאגיד: ח.פ. 520003781</p>	<p>תאגיד: שטראוס גרופ בע"מ</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל</p>		