

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

21 תמונה

3 חלקים

הוראות התוכנית

תכנית מס' שה/1000

שם תוכנית: תכנית נושאת לכל אזורי המגורים בשהם

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
23-03-2016  
נתקבל

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

אישורים

מנהל תוכנית	הפקדה
-------------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - שהם תכנית מתאר/מפורטת מס' שה/1000 אשר הועדה המקומית בישיבתה מס' 20160003 מיום 15/3/16 החליטה להמליץ על אישורה בפני הועדה המחוזית. מנהל הועדה יו"ר הועדה</p>	<p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' שה/1000 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20/3/16 ללא אשר את התוכנית התכנית לא נקבעה טענה אישור שר התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
--	--

<p>נבדק וניתן לחסיד/לאשר 20.9.15 תחלטה הועדה המחוזית/משנת מיום: 20.9.15 מינהל התכנון - מחוז מרכז א"ר' דניאלה סוקס מתכנתת מחוז מרכז</p>	
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

מ.מ. שהם מבקשת ליזום תכנית אשר תסדיר את התאמת זכויות הבניה ונושאים תכנוניים ברחבי שהם, לפי טיפוס הבינוי השונים בעניינים הבאים:

- זכויות בניה בחלל הגג ובכללן הגדלת הזכויות לפי טיפוס הבינוי השונים.
- הסדרת נושא המרתפים במגורים רוויה.
- הסדרת מחסני גינה וקביעת קוי בנין להצבתם.
- הסדרת נושא בריכות שחיה.
- הסדרת נושא חניות וקביעת מס' מקומות תניה לפי טיפוס בינוי.
- הסדרת הוראות בינוי.
- הוראות בניה בשטחים ציבוריים פתוחים.
- קביעת הוראות בנוגע להיבטים סביבתיים.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תכנית נושאת לכל אזורי המגורים בהם	יפורסם ברשומות
<b>1.1</b>	<b>שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	<b>שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	
	מספר התוכנית	שה/1000	
<b>1.2</b>	<b>שטח התוכנית</b>	3,873.34 ד'	
<b>1.3</b>	<b>מהדורות</b>	• מתן תוקף	
	שלב	1	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	1.03.16	
<b>1.4</b>	<b>סיווג התוכנית</b>	• תוכנית מתאר מקומית	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
		• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
		• וועדה מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי	
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא	

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שהם קואורדינטה X קואורדינטה Y
  - 1.5.2 תיאור מקום שהם
  - 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית
  - 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- התייחסות לתחום הרשות נפה
- כל תחום הרשות
- כל שטח השיפוט מערבית לכביש 444
- ימורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

חלקי חלקות	חלקות בשלמות	חלק / כל הגוש	בשלמות	מספר גוש
49,50,65-68,72,116-118,174-176,183,185,186,191,193,194,198-204,213-216,228,238	1,2,46-48,63,64,76,230,232,239,240,241			4125
			בשלמות	4129
22-32,82,104 חח ישנה : 86	63,91,93,95,96,98,100,102 חלקות ישנות : 64-68, טעות סופר : 44			4616
20-26,29,35,37,41,60-66,68,98,116 חח ישנה : 44	30-34,36,42,43,45-51,67,77,78,89-92,94,118,120,122,123,125,126,128,129,131,132,134,135,137,138,140,142,144,148,149,151,153,155,157,159,161,164-178 חלקות ישנות : 52-59,79-88,93			4617
31,33,57,67,69	30,55,66			4618
44,167				4619
18-21	13,16,28,29,38,43,45			4964
41				4965
1	3-7			5909
9,10,20,38				6830
			בשלמות	6845
			בשלמות	6846
			בשלמות	6847

			בשלמות	6848
			בשלמות	6849
			בשלמות	6850
			בשלמות	6851
			בשלמות	6852
			בשלמות	6853
			בשלמות	6854
			בשלמות	6855
			בשלמות	6856
			בשלמות	6858
			בשלמות	6859
60,61		7-43,46-59,62-65		6860
			בשלמות	6861
			בשלמות	6864
21		5-20,22-30		6888

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
גוש 6857	טעות בהגדרת הגוש ע"י מפ"י – הנ"ל מחוץ לגבול התכנית

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

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 30.4.1994 31.7.1997 31.7.1997 7.10.2014 19.6.2006 21.7.2008 9.12.2008 12.1.2009 26.7.2010 15.5.2010 1.11.2009 14.6.2011 7.3.2010	י.פ. 3931 י.פ. 4211 י.פ. 4550 י.פ. 4550 י.פ. 6893 י.פ. 5542 י.פ. 5833 י.פ. 5879 י.פ. 5899 י.פ. 6112 י.פ. 6088 י.פ. 6014 י.פ. 6250 י.פ. 6068	כל ההוראות בתכנית המאושרות החלות במתחמים השונים יחולו ללא שינוי, למעט הוראות או שינויים הכלולים בתכנית זו.	כפיפות/שינוי	גז/במ/69/9 גז/במ/69/10 שה/מק/69/11 שה/מק/69/111 שה/69/13/9א שה/69/12/9 שה/69/10/951 שה/37 שה/69/10/5504 שה/מק/40 שה/מק/50 שה/מק/30 שה/69/10/5503 שה/69/14/9ג
23.5.1997	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/4/2

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	י.מחוזית	י.אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ	30.03.11		21	לי"ר	• מחיב	הוראות התוכנית
	י.מחוזית	י.אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ	30.03.11	1		1:5000	• מחיב	תשריט התוכנית
	י.מחוזית	י.אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ	30.03.11	1		ללא קני"מ	• מנחה	נספח בניוי

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-9723069		03-9723060	האודם 63 שהם		ועדה מקומית לתכנון ובניה שהם				

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

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-7632279		03-7632275	מנחם בגין 125 ת"א		מנהל מקרקעי ישראל				• בעלים
	03-9723069		03-9723060	האודם 63 שהם		מועצה מקומית שהם				• בעלים
						בעלים שונים				• בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
abk6je@012.net.il	03-5403036	054-4334225	03-5492417	כנולסון 29 רמה"ש 47240		י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ ח.פ. 513348375	13586	069761070	יוסף אבקסיס		• עורך ראשי
office@adilt.co.il	03-9623818		03-9623817	לורב 17 א' א.ת.ח. ראשלי"צ		ע.ד. ל מדידות והנדסה (תשי"ז) בע"מ	564		דב סטולר	מו"ד מוסמך	• מו"ד



**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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

תוספת זכויות בנייה והסדרת נושאים תכנוניים באזורי המגורים בכל תחום מרחב התכנון של שהם, לפי טיפוס הבינוי שונים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

תוספת זכויות בנייה והסדרת נושאים תכנוניים לפי טיפוס בינוי שונים בעניינים הבאים:

1. תוספת זכויות בנייה בחלל הגג ובכללן הגדלת הזכויות לפי טיפוס הבינוי השונים.
2. קביעת זכויות בנייה למרתפים בבנייה רוויה.
3. קביעת זכויות בנייה למחסני הגינה וקביעת קווי בניין להצבתם.
4. קביעת הוראות בנושא בריכות שחייה.
5. קביעת הוראות בנושא חניות וקביעת מס' מקומות החנייה לפי טיפוס בינוי.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. קביעת הוראות בנייה בשטחים הציבוריים הפתוחים.
8. קביעת הוראות בנייה בנוגע להיבטים הסביבתיים.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 3,873.34 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			לי"ר		מ"ר	חד משפחתי
		לי"ר	ללא שינוי במסי יחיד	לי"ר	מסי יחיד	
			לי"ר		מ"ר	דו-משפחתיים
		לי"ר	ללא שינוי במסי יחיד	לי"ר	מסי יחיד	
			לי"ר		מ"ר	טוריים/רביעיות
		לי"ר	ללא שינוי במסי יחיד	לי"ר	מסי יחיד	
			לי"ר		מ"ר	מדורגים
		לי"ר	ללא שינוי במסי יחיד	לי"ר	מסי יחיד	
			לי"ר		מ"ר	מדורגים משולב
		לי"ר	ללא שינוי במסי יחיד	לי"ר	מסי יחיד	
			לי"ר		מ"ר	גן וגג
		לי"ר	ללא שינוי במסי יחיד	לי"ר	מסי יחיד	
			לי"ר		מ"ר	בניה רוויה
		לי"ר	ללא שינוי במסי יחיד	לי"ר	מסי יחיד	

**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.



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
הכל לפי תכניות מאושרות ובנוסף הוראות לאזורי המגורים עפ"י תכנית זו.	<b>א.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>מגורים חד משפחתי</b>	<b>4.1.2.1</b>
<p>1. תותר בניה בחלל הגג בשטח של עד 35 מ"ר ברוטו, לכל יחיד ובלבד שתשתלב בגאומטריית גג הרעפים. (השטח כולל את שטח המדרגות). לא תותר הרמת חלל הגג.</p> <p>2. שטח זה יחושב כשטח עיקרי לפי תקנות התו"ב, ולא יבוא במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה במסגרת תכנית תקפה ולא ימנה במניין הקומות המותר ולא ניתן לנייד זכויות בניה אלה לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>3. רום גג הרעפים לא יעלה על 9.5 מ"ר ושיפוע הגג יהיה לפי תקן גגות קלים לסיכוך עם רעפים - ת.י. 1556.</p> <p>4. בניה בחלל הגג תותר רק בגג רעפים. לא תותר בניה על גג שטוח.</p>	<p>א. <b>בניה בחלל הגג</b> (ראה פרט עקרוני א' בנספח הבינוי)</p> <p>ע"פ תכניות מאושרות מס': גז/במ/9/69, גז/במ/10/69, שה/13/9/69</p>
<p>1. הגג יהיה מכוסה ברעפים עד 70% מינימום משטח הגג ובשיפוע לפי התקן. יותרו רעפים בכל גוון.</p> <p>2. כל המתקנים הטכניים על הגג כמו דודי שמש, אנטנות וכו' יהיו מוסתרים.</p> <p>3. בגג רעפים ישולבו הקולטים בגיאומטריה של מישור הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.</p> <p>4. בגגות שטוחים - ירוכזו המתקנים הנ"ל בשטח של עד 30% מהגג ויוסותרו ע"י אלמנט אדריכלי.</p> <p>5. לגבי מתקן פוטו-וולטאי ראה סעיף 6.2 בהוראות הכלליות.</p>	<p>ב. <b>מתקנים על הגג</b></p>
<p>1. מס' מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה, או 2 חניות ליחיד (לפי הגבוה מביניהם) בתחום המגרש. החניות יתוכננו במקביל או עפ"י שיקול דעת הוועדה. שאר הוראות תקן החניה התקף יחולו.</p> <p>2. תותר הקמת קירוי לחניה, (אשר יכלל במסגרת שטחי השרות ולא יינתן להעברה לשטחי שרות אחרים) ויבנה עפ"י פרט עקרוני מצורף, אלא אם יש פרט מחייב בתכנית הבינוי של השכונה.</p> <p>3. תותר חניה מקורה בקו בניין 0 בתנאי שהשערים לא יפתחו בצורה שתחסום את המדרכה.</p>	<p>ג. <b>חניה</b> (ראה פרט עקרוני ג' בנספח הבינוי)</p>
<p>המצללה תהיה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתרי בנייה.</p>	<p>ד. <b>מצללות</b> (ראה פרט עקרוני ד' בנספח הבינוי)</p>
<p>חמרי הגמר יהיו בעלי קיום ארוך כגון טיח אקרילי, אריחי אבן או חיפוי קשיח באישור מהנדס המועצה.</p> <p>גוון חמרי הגמר יצויין בתרשימי החזיתות בבקשה להיתר. יבחרו לא יותר מ- 3 גוונים, במקרה של שילוב של כמה סוגי חמרי גמר - יחשב כל חומר כגוון.</p>	<p>ה. <b>חמרי גמר</b></p>

<p>1. <b>בריכות שחיה</b></p>	<p>בקשה להקמת בריכת שחיה, תהיה בכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבריכות הן לשימוש פרטי בלבד. לא יותר שימוש מסחרי.</li> <li>2. גודל הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר, עומקה המירבי לא יעלה על 1.80 מ' ושיפוע מכסימלי של רצפת הבריכה יהיה 5%.</li> <li>3. גודל המגרש לא יפחת משטח של 350 מ"ר.</li> <li>4. לא ניתן לבקש קירוי לבריכה בנוסף לשטחים הקבועים בתב"ע ובתקנות.</li> <li>5. בבקשה להיתר יוצגו כל התנאים הבטיחותיים והתברואתיים לפי דרישות מהנדס הועדה.</li> <li>6. אישור קונסטי' ואישור יועץ אינסטלציה לביסוס הבריכה.</li> <li>7. קוי בנין: ניתן יהיה למקם את הבריכה בקו בנין 0 מגבול המגרש (חדר המכונות והמתקנים הנדרשים לתפעולה יהיו תת קרקעיים ובתוך קווי הבניין) בכפוף לתנאים הבאים: הקמת גדר אטומה המפרידה בין השכנים בגובה של 1.5 מ' ובנוסף הקמת גדר בטיחותית סביב הבריכה בגובה של 1 מ'.</li> <li>8. תפעול הבריכה יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</li> </ol>
<p>4.1.2.2</p> <p><b>מגורים דו משפחתיים</b></p> <p>א. <b>בניה בחלל הגג</b> (ראה פרטים עקרוניים א', ה' בנספח הבינוי)</p> <p>ב. <b>מתקנים על הגג</b></p> <p>ג. <b>חניה</b></p> <p>ד. <b>מצללות</b></p> <p>ה. <b>חמרי גמר</b></p> <p>ו. <b>בריכות שחיה</b></p>	<p>ע"פ תכניות מאושרות מס': גז/במ/9/69, גז/במ/10/69, שה/13/9/69, שה/12/9/69, שה/5504/10/69, שה/951/10/69, שה/5503/10/69, שה/מק/50</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בניה בחלל הגג בגודל של עד 35 מ"ר ברוטו לכל יחיד ובלבד שתשתלב בגאומטריית גג הרעפים (השטח כולל את שטח המדרגות). לא תותר הרמת חלל הגג.</li> <li>2. שטח זה יחושב כשטח עיקרי לפי תקנות התו"ב, ולא יבוא במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה במסגרת תכנית תקפה ולא ימנה במניין הקומות המותרות ולא ניתן לנייד זכויות בניה אלה לשטחים אחרים בבנין.</li> <li>3. רום גג הרעפים לא יעלה על 9.5 מ"ר ושיפוע הגג יהיה לפי תקן גגות קלים לסיכוך עם רעפים -ת.י. 1556.</li> <li>4. בניה בחלל הגג תותר רק בגג רעפים. לא תותר בניה על גג שטוח. במגרש דו-משפחתי, בחזית הבניין הפונה לכביש או למגרש ציבורי- יש לתכנן התאמה בין שני חלקי החזית המשותפת (באישור מהנדס הועדה). בבקשה להיתר יש להציג את קונטור כל הבניין (על שני חלקיו) בכל תכנית, חתך וחזית, לרבות חמרי גמר ולקבל הסכמת השכן הצמוד, בכתב.</li> </ol> <p>ראה סעיף 4.1.2.1 ב' לעיל.</p>
<p>4.1.2.3</p> <p><b>מגורים טוריים/רביעיות</b></p> <p>א. <b>בניה בחלל הגג</b> (ראה פרטים עקרוניים א', ה' בנספח הבינוי)</p>	<p>ע"פ תכניות מאושרות מס': גז/במ/9/69, גז/במ/10/69, מק/שה/11/69, שה/13/9/69, שה/מק/40</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בניה בחלל הגג בגודל של עד 23 מ"ר ברוטו לכל יחיד ובלבד שתשתלב בגאומטריית גג הרעפים (השטח כולל את שטח המדרגות). לא תותר הרמת חלל הגג.</li> <li>2. שטח זה יחושב כשטח עיקרי לפי תקנות התו"ב, ולא יבוא במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה במסגרת תכנית תקפה ולא ימנה במניין הקומות המותרות ולא ניתן לנייד זכויות בניה אלה לשטחים בבנין.</li> <li>3. שיפוע הגג יהיה לפי תקן גגות קלים לסיכוך עם רעפים -ת.י. 1556.</li> <li>4. בניה בחלל הגג תותר רק בגג רעפים (באזורים בהם התב"ע מאפשרת גג שטוח- לא תותר בניה בחלל הגג).</li> <li>2. תותר חזית אשר לדעת מהנדס הועדה, יוצרת התאמה בין כל חלקי החזית המשותפת. בבקשה להיתר יש להציג את קונטור כל הבניין בתכניות, בחתכים ובחזיתות לרבות חמרי גמר.</li> <li>3. חמרי הגמר יותאמו לשאר המבנה.</li> <li>4. במקרה של תוספת בניה לבניין קיים (הרחבת דירה) - הבניה תותר רק בשטח הגג המוצמד לדירת המבקש עפ"י הרישום בלשכת רישום המקרקעין, או במקרה בו השטח הינו חלק מן הרכוש המשותף - בהסכמה בכתב של בעלי הדירות בבית המשותף בהתאם לנדרש לפי סעיף 71(ב)א לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.</li> </ol>

		5. במקרה של הקמת בניין חדש- הבניה תותר רק בהסכמה בכתב של כל בעלי הזכויות במגרש.
	ב. מתקנים על הגג	ראה סעיף 4.1.2.1 ב' לעיל.
	ג. חניה	ראה סעיף 4.1.2.1 ג' לעיל.
	ד. מצללות	ראה סעיף 4.1.2.1 ד' לעיל.
	ה. חמרי גמר	ראה סעיף 4.1.2.1 ה' לעיל
	ו. בריכות שחיה	לא תותר הקמת בריכת שחיה במגורים טוריים/רביעיות.
4.1.2.4	מגורים גן וגג/מדורגים/מדורגים משולב	
ע"פ תכניות מאושרות מס': גז/במ/9/69, גז/במ/10/69, שה/12/9/69, שה/37, שה/13/9/69	א. בניה בחלל הגג	1. תותר בניה בחלל הגג בגודל של עד 23 מ"ר ברוטו לכל יח"ד ובלבד שתשתלב בגאומטריית גג הרעפים (השטח כולל את שטח המדרגות). לא תותר הרמת חלל הגג. 2. בניה בחלל הגג תותר רק בגג רעפים. לא תותר בניה על גג שטוח, אלא רק באזורים בהם התבי"ע החלה מאפשרת. שאר ההוראות המופיעות בסעיף 4.1.2.3 א' לעיל.
	ב. מתקנים על הגג	ראה סעיף 4.1.2.1 ב' לעיל.
	ג. חניה	תותר הקמת קומה או קומות מרתף לצרכי חניה משותפת בלבד, עד לגבולות המגרש. שטחי החניה יהיו בנוסף ולא ימנו במניין שטחי השרות המותרים. החניה תהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר ובלבד שלא יפחת מ-2 מקומות חניה לכל יחידת דיור. שאר הוראות סעיף 4.1.2.1 ג' לעיל – ימשיכו לחול.
	ד. מצללות	ראה סעיף 4.1.2.1 ד' לעיל.
	ה. חמרי גמר	ראה סעיף 4.1.2.1 ה' לעיל.
	ו. בריכות שחיה	לא תותר הקמת בריכת שחיה.

4.1.2.5	מגורים רוויה/מגורים ג'	
<p>ע"פ תכנית מאושרות מס': גז/במ/9/69, גז/במ/10/69, מק/שה/11/69, מק/שה/11/69, שה/13/9/69, שה/12/9/69</p>	<p><b>א. בניה בחלל הגג</b> (ראה פרט עקרוני ו' בנספח הבינוי)</p>	<p>1. תותר בניה בחלל הגג בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו, לכל יחיד ובלבד שתשתלב בגאומטריית גג הרעפים (השטח כולל את שטח המדרגות). הגישה לחלל הגג תהיה מתוך מדרגות פנימיות מהדירה בלבד ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית. לא תותר הרמת חלל הגג.</p> <p>2. שטח זה יחושב כשטח עיקרי לפי תקנות התו"ב, ולא יבוא במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה במסגרת תכנית תקפה ולא ימנה במניין הקומות המותרות ולא ניתן לנייד זכויות בניה אלה לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>3. חדרי הגג יהיו צמודים ככל הניתן האחד לשני ובהצמדה לשטח המיועד למתקנים המשותפים (חדרי מכונות, מעליות וכו') ובכל מקרה יהיה משולבים בגאומטריית גג הרעפים.</p> <p>4. יש לאפשר שטח למתקנים משותפים על הגג (כגון קולטים, דודי שמש וכו') וכן יש להציג גישה אליהם.</p> <p>5. בניה בחלל הגג תותר רק בגג רעפים. לא תותר בניה על גג שטוח.</p> <p>6. במקרה של תוספת בניה לבניין קיים (הרחבת דירה) - הבניה תותר רק בשטח הגג המוצמד לדירת המבקש עפ"י הרישום בלשכת רישום המקרקעין, או במקרה בו השטח הינו חלק מן הרכוש המשותף - בהסכמה בכתב של בעלי הדירות בבית המשותף בהתאם לנדרש לפי סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.</p> <p>7. במקרה של הקמת בניין חדש - הבניה תותר רק בהסכמה בכתב של כל בעלי הזכויות במגרש.</p>
	<p><b>ב. מרתפים</b></p>	<p>1. תותר בניית מרתפים בהתאם לזכויות הבניה בתב"עות החלות.</p> <p>2. תותר הקמת מרתפי חניה בבנין, עד לגבולות המגרש, לצורך התאמה לתקני חניה בלבד.</p> <p>3. שטחים אלה יהיו בנוסף, ולא ימנו במניין שטחי השרות המותרים לבניה, למעט בתכניות שה/מק/111/69, שה/9/13/69 ושה/12/9/69 בהם יחולו ההוראות עפ"י התב"ע החלה. תוספת השטחים במרתף הינה לבניה רוויה בלבד והשטחים יהיו שטחי שירות ולמטרות שירות בלבד.</p> <p>4. גובה תחתית תקרת המרתף לא יגבה מ- 1 מ' מפני הקרקע הסמוכה, (למעט במקרים של טופוגרפיה משופעת).</p> <p>5. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 נטו, הוועדה מקומית רשאית להתיר הגבהה של 50 ס"מ לצורך קונס', מערכות אוורור, גלאי עשן וספרינקלרים.</p> <p>6. יינתן פיתרון לניקוז המרתף כחלק מפיתרון הניקוז במגרש כולו.</p> <p>7. בבקשה לתוספת מרתף בבתיים קיימים, ובמידה שהוקמו שטחי שרות מעל מפלס הקרקע - ייערך חישוב השטח הנוותר לבניה במרתף, בקיזוז שטח השרות שנוצל כאמור.</p>
	<p><b>ג. מתקנים על הגג</b></p>	<p>1. ייקבע בשטח הגג תחום משותף לכל דיירי הבית שיאפשר מיקום מתקנים טכניים עם זכות מעבר חופשי אליהם.</p> <p>2. תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג כגון: חדרי מכונות למעליות, חדרי מיזוג אויר, מיכלי מים, מערכות סולריות, אביזרי תקשורת ומתקן פוטו-וולטאי לשימוש דיירי הבית. לגבי מתקן פוטו-וולטאי ראה סעיף 6.2 בהוראות הכלליות.</p> <p>3. כל המתקנים הטכניים ירוכזו בנסיגה של לא פחות מ-3.0 מ' משולי הגג או עפ"י שיקול דעת הוועדה, ויוסותרו ע"י אלמנט אדריכלי אשר ישתלב ככל האפשר בגאומטריית הגג.</p>
	<p><b>ד. חניות</b></p>	<p>1. כל החניות יתוכננו בתחום המגרש.</p> <p>2. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בזמן מתן ההיתרים או 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור, לפי הגבוה.</p> <p>3. יש לדאוג לאיוורור החניונים בצורה טבעית או מאולצת על פי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה, כיבוי אש או כל רשות מוסמכת.</p>

ה. מצללות	ראה סעיף 4.1.2.1 ד' לעיל.
ו. חמרי גמר	ראה סעיף 4.1.2.1 ה' לעיל.
ז. בריכות שחיה	לא תותר הקמת בריכת שחיה בשטח הבית המשותף.
4.1.2.6	שטח ציבורי פתוח
כללי	<p>1. תותר בניית מגרשי משחקים, נטיעות, גינון, שבילים, מסלולי אופניים והקמת מבנה בשטח עד 25 מ"ר לשרותים ציבוריים ומבנה לחלוקת דואר. מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית כגון חברת חשמל, תקשורת וכ"י יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. תותר הקמת קיוסקים בשטח בנוי של עד 15 מ"ר, בשטח ציבורי פתוח, ששטחו מעל 10 דונם. הקיוסק יבנה במרחק של 10 מ' מכל יעוד אחר.</p> <p>3. ב.צ.פ. המוגדר כ"גן מבואה ציבורי" בתכנית שה/14/9/69, תותר חניה ציבורית בסך של 10% משטחו, במידת הצורך תותר חניה תת קרקעית בסך של עד 30% משטחו. במידה ויעשה שימוש בחניה התת קרקעית יש לשמור על עומק של 1.5 מ' לשתילת עצים בוגרים. החניה לא תהיה בתחומי מגבלות הבניה של תמ"א 3 ותמ"א 5/34/ב.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע תוספת לזכויות קיימות**

אחורי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית תא השטח (%)	צמימות ליונים (נסו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה		מתחת לכניסה		שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	מעל מפלס לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת הקובעת	מתחת לכניסה							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
						9.5 מ'			ללא שינוי						35 (1)	35 (1)	ללא שינוי		מגורים חד משפחתי		
						9.5 מ'			ללא שינוי						35 (1)	35 (1)	ללא שינוי		מגורים דו-משפחתי		
						ללא שינוי			ללא שינוי						23 (1)	23 (1)	ללא שינוי		מגורים טוריים/רביעיות		
						ללא שינוי			ללא שינוי						23 (1)	23 (1)	ללא שינוי		מגורים גן-גן מדורגים מדורגים משולב		
						ללא שינוי			ללא שינוי						23 (1)	23 (1)	ללא שינוי		מגורים רוויה		
																(4)			שטח ציבורי פתוח		

**הערות:**

- (1) שטחי בניה בחלל הגג (יחושבו כשטח עיקרי) אשר לא ימנו במנין השטחים העיקריים שנקבעו בתכניות תקפות, ולא ימנו במס' הקומות המותר.
- (2) הקמת קומת מרתף לתניה בלבד, הינם בנוסף ולא ימנו במנין שטחי השרות המותרים עפ"י תב"ע תקפה.
- (3) תוספת השטחים במרתף הינה לבניה רוויה בלבד והשטחים יהיו שטחי שירות ולמטרת שירות בלבד.
- (4) יותרו הקמת מחסני גינה בהתאם לאמור בסעיף 6.1 להוראות תכנית זו.  
תותר בניה של 25 מ"ר עבור שירותים ומבנה לחלוקת דואר.  
בשצ"פ מעל 10 ד' תותר בניה של קיוסק בשטח של עד 15 מ"ר.

**6. הוראות נוספות****6.1 מחסני גינה**

1. מחסן גינה הינו מחסן אשר יוצב בגינה פרטית וישמש לאחסנה בלבד. שטחו עד 6 מ"ר אשר נכלל בשטחי השירות.
2. גובה המירבי של מחסן גינה לא יעלה על 2.0 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.
3. מבנה מחסן הגינה יהיה מרובע (ריבוע או מלבן) וגגו יהיה משופע כך שניקוז הגג כולו יעשה אל גינת המבקש.
4. חמרי הבניה בעלי קיום ארוך ובהתאמה למבנה.
5. מיקום מחסן הגינה – יהיה צמוד לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד. בסמכות מהנדס הועדה לאשר, שינוי קו בנין קדמי (עד לגבול מגרש, לפי שיקול דעתו) לצורך הצבת מחסן הגינה. מחסן גינה יוקם במרחק מינימלי של 2.0 מ' ממבנה המגורים.
6. הצבת המחסנים תתאפשר בבתיים צמודי קרקע, בדירות גן-בחדר בלבד. לא יותרו מחסני גינה במרפסות גג.
7. הגשת בקשה למחסן גינה תתבצע בהליך הגשת בקשה להיתר.

**6.2 היבטיים סביבתיים**

1. תקן בניה ירוקה 5281 על תיקוניו (התקף ביום הוצאת ההיתר) יחול כתנאי להוצאת היתר בניה, בכל אזורי המגורים למעט מגורים חד משפחתיים, מגורים דו משפחתיים ומגורים "רביעיות".
2. התקן יהיה תקף רק לבניה חדשה ולא יחול על שיפוצים או תוספות בניה.
3. כל בקשה להיתר לבניה חדשה ו/או שינויים בפיתוח של מגרשים קיימים, תכלול התייחסות לאלמנטים הבאים:
  - א. מערכת סולארית: יש להציג פתרון הולם להתקנת מערכת סולארית לחימום מים לרבות מיקום הקולטים (בגג רעפים- ישתלבו בגאומטריה הגג ובגג בטון- מוסתרים).
  - ב. ייבוש כביסה: לכל יחיד יתוכנן אזור/מתקן מסתור כביסה לייבוש כביסה כולל אלמנט הסתרה אדריכלי.
  - ג. מזגנים: יוצג פתרון להסתרת מנועים ומניעת רעש ומטרדים סביבתיים.
  - ד. מתקני גז והסקה: יוצגו פתרונות להסתרת בלוני הגז, מתקני הסקה וכו'. יש להמנע משימוש בסולר עקב סכנת זיהום הקרקע.
  - ה. חדרי שנאים (במידה ויש): יש לסמנם ולהבטיח עמידה בדרישות התקן למניעת קרינה אלקטרומגנטית.
- ו. אשפה ומיחזור: יוצגו פתרונות הולמים למיקום אצירת האשפה כולל פתרונות שיאפשרו הפרדת אשפה, בהתאם לדרישות המועצה העדכניות.
  - ז. מערכת מים: יוצג פתרון נגיש עבור חיבור למערכת המים העירונית.
4. מתקנים פוטו-וולטאים: תותר התקנת מתקן פוטו-וולטאי, (בכפוף לקבלת היתר כחוק) תוך התייחסות לפן החזותי (כבלי חשמל והחיבורים לקולטים לא יהיו גלויים) ועמידה בתנאי תקן המקובלים לקרינה אלקטרומגנטית מלווה בחתימת מהנדס חשמל.
 

בבתיים פרטיים, קוטג'ים:

  - א. בבקשה להיתר יוצגו נוסף לתכנית וחתכים (מיקום קולטים על הגג כולל מידות), חזיתות מהן נצפים הקולטים ובכל מקרה חזית לרחוב, פרטים של המתקן ואופן התקנתו, תמונות של המבנה (כמו בתוספת בניה) ותכלול אישור קונסטרוקטור.
  - ב. התקנה על גג שטוח- מיקום הקולטים על גג שטוח יתחשב במתקנים קיימים. במידת הצורך, יינתן טיפול חזותי להסתרת המתקן (בדומה לקולטי שמש) ע"י מעקה הגג או אלמנט קל (כגון פח מחורר בגוון האבן/טיח)
  - ג. התקנה על גג רעפים- הקולטים ימוקמו צמוד למישור שיפוע גג הרעפים הקיים.
  - ד. התקנה על פרגולה או קירוי חניה- הבקשה תבחן לגופה.

בבתיים משותפים:

  - א. בבקשה להיתר יוצגו כל התנאים המופיעים לעיל בהתייחס לבתיים הפרטיים ובנוסף תחתם על ידי כל בעלי הזכות במגרש (בכל המבנן).
  - ב. מתקן פוטו-וולטאי ימוקם אך ורק בשטח הגג המשותף לצורך צמצום עלות החשמל לצריכה משותפת, כגון: תאורת חדר מדרגות, תאורת חניון, מעלית וכדומה.

**6.3 היטל השבחה**

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

**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 ייתן 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.
4. יש להבטיח שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים. בהתאם לתמ"א 2/4 לנתב"ג.

**6.5 תנאים למתן היתר בניה**

1. הבקשה הראשונה להיתר הבניה תלווה בתכנית עיצוב ופיתוח למבנה כולו בקני"מ 1:100. תכנית זו תהווה מסגרת מחייבת להשלמת כל בניה עתידית על הגג. תכנית זו תתייחס בין היתר, לכל הבניה הקיימת ובתנאי שתואמת להוראות תכנית זו.
2. תנאי למתן היתרי בניה במקרה של הכשרת עבירת בניה הוא קבלת עמדת התובע העירוני בדבר נקיטת הליכים משפטיים כנגד הבניה הבלתי חוקית, ונקיטתם בפועל בהתאם לעמדת התובע העירוני.

**6.6 תשתיות**

1. הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי תמ"א 3, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו, ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות התמ"א, לסטייה מהקבוע בה.
2. התכנית לא תחול בתחום מגבלות תמא 22 על שינוייה.
3. התכנית לא תחול בתחום מגבלות תמא 34/ב/3.
4. התכנית לא תחול בתחום מגבלות הרצועה לתכנון כפי שנקבעו בתמא 34/ב/5.
5. בהתאם לתמ"א 34/ב/4- יוותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדרי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדרי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי שהיית מי הנגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. עודפי נגר יועברו מתחומי המגרשים והמבנים המשנים את תכניתם לשטחים ציבוריים פתוחים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחומי השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם לצורך כך, ללא פגיעה בתפקודם כשטחים פתוחים.
6. התכנית מציעה תוספות בניה למבנים קיימים. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

תאריך: 21/3/16	חתימה: <i>ll</i> החוקה לחקוקית לתכנון ולבנייה שהם	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית לתכנון ובניה שהם		
תאריך: 1.03.2016	חתימה: <i>ll</i> באבקים אדריכלים ובוני ערים בע"מ ח.פ. 513348375	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 513348375	תאגיד: אבקים אדריכלים ובוני ערים בע"מ		
תאריך: 21/3/16	חתימה: <i>ll</i> החוקה לחקוקית לתכנון ולבנייה שהם	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה שהם		
תאריך: 21/3/16	חתימה: <i>ll</i> הועדה המקומית לתכנון ולבנייה שהם	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מ. מקומית שהם		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך:	חתימה:	שם: בעלים שונים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		