

4022486

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	30.10.2014
הוראות התוכנית	נתקבל
תוכנית מס' שה/69/9/5308	תיק מס'

שם תוכנית: מבן מגורים צמודי קרקע ברח' עדולם

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - שהם תכנית מתאר/מפורטת מס' שה/69/9/5308 אשר הועדה המקומית בישיבתה מס' 2012.0001 מיום 03/10/12 החליטה להמליץ על אישורה בפני הוועדה המחוזית</p> <p>מנהל הוועדה <i>[Signature]</i> יו"ר הוועדה</p>
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 26.11.14 (שה/69/9/5308) לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>13.12.2014 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית <i>[Signature]</i></p>

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית לשנות יעוד קרקע של 2 מגרשים למבני ציבור הנמצאים בקצה רחוב ללא מוצא בשכונה ותיקה, למגרש לבתים דו משפחתיים צמודי קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שהם
- | | |
|--------|--------------|
| 144575 | קואורדינטה X |
| 156625 | קואורדינטה Y |
- מגרשים 5308-5309 בשכונת גבעולים
- 1.5.2 תיאור מקום

- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית שהם
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
- יפורסם ברשומות
- | | |
|---------|----------|
| רמלה | נפה |
| שהם | יישוב |
| גבעולים | שכונה |
| עדולם | רחוב |
| 1,2 | מספר בית |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
---	122-123	• חלק מהגוש	• מוסדר	6850

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

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	הוראות כלליות של תכנית זו ימשיכו לחול.	• פירוט/שינוי	גז/ במ/ 9 /69 /
25/5/1997	י.פ. 4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 4 /2- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון	• כפיפות	תמ"א/ 2 /4 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דב קורן אדריכלים בע"מ	7.10.2010	---	15	---	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דב קורן אדריכלים בע"מ	7.10.2010	1	---	1: 250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דב קורן אדריכלים בע"מ	7.10.2010	1	---	1: 250	• מנחה	נספח בינוי
		אגרי נינה אלומות עמיר	22.4.2013	1	---	1: 250	•	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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

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

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			מנהל מקרקעי ישראל		דרך מנחם בגין 125 ת"א				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	054260088	34132	דב קורן אדריכלים בע"מ		נחלת יצחק 28 ת"א	03-6090949		03-6953703	Gk_arch@netvision.net.ul
מודד	מודד מוסמך		564	ע.ד.י מדידות והנדסה בע"מ		לזרוב 17א' ראשלי"צ	03-9623817		03-9623818	
עצים בוגרים	אגרונום	055335087				מושב בן שמן 69 מיקוד 73115	050-7774057			ninamir@actcom.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**

שינוי יעוד קרקע ממבני ציבור למגורים אי צמודי קרקע.
תוספת 8 יחיד דו-משפחתיות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד קרקע משטח למבני ציבור למגורים אי.
קביעת השימושים המותרים ליעוד הקרקע.
קביעת זכויות, מגבלות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.843 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2,120	+2,120	---	מ"ר	מגורים
		8	+8	---	מסי יחיד	
		*		*	מ"ר	מבני ציבור

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", גובר האמור בטבלה 5.
* לפי תב"ע קיימת לא צוינו זכויות בניה.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מגורים א'

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		
אתוזים	מ"ר	יעוד		אתוזים	מ"ר	יעוד
100	2843	מגורים א'		100	2843	בניני ציבור
100	2843	סה"כ		100	2843	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
קוטגיים דו משפחתיים.	א.
הוראות	4.1.2
מרתף	א.
המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע של הבנין. הכניסה למרתף תהיה מתוך הזירות בלבד.	
גובה מבנה עם גג רעפים יהיה עד 9.5 מטר (רום גג הרעפים) ממפלס הכניסה הקובעת לבנין. 2. מספר קומות: יותר 2 קומות מעל הכניסה הקובעת+חדרים בחלל הגג+קומת מרתף.	ב.
חומרי הגמר בחזיתות הבנינים יהיו מחומרים בעלי קיום ארוך, המאפשרים תחזוקה קלה: טיח בטקסטורה חלקה בגמר אקרילי, אריחי קרמיקה או פסיפס, חומרים אקריליים או אפוקסיים כמו קניטקס, טמהגלס וכו' ואבן.	ג.
1. קרוי (גג) בלבד בשטח של עד 35.0 מ"ר ליחידת דיור. הסככה יכול שתיבנה בקו בנין קדמי וצדדי. 2. ניתן לסגור את החניה המקורה בשער קדמי ובלבד שפתיחת השער לא תהיה כלפי המדרכה.	ד.
ממ"ד מקלט ימנו במנין שטחי השרות בהתאם להנחיות פיקוד העורף התקפות בעת מתן היתר הבנייה ובאישור הגי"א.	ה.
1. הגג יהיה גג רעפים לפחות 70% משטח הגג. 2. שיפוע הגג יהיה לפי תקן גגות קלים לסיכוך עם רעפים- ת.י. 1556. 3. תותר בליטת קו גג של 50 ס"מ מקו בנין. 4. ניתן לבנות בחלל הגג עד 35 מ"ר ברוטו (כולל שטח המדרגות) לכל יחיד בתוך חלל הגג, הבניה תשתלב גאומטרית בחלל הגג ותמנה בטבלת זכויות הבניה ולא תמנה במנין הקומות. 5. בגג שקיימת אליו יציאה ניתן להקים פרגולה בהתאם לסעיף ח' שלהלן. 6. כל המתקנים הטכניים על הגג כגון דודי שמש, אנטנות וכו' יהיו מוסתרים. הקולטים ישולבו בגיאומטריה של מישור הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. 7. יש לבצע, ככל האפשר, הצמדת גגות וחללי גגות מתחת לגגות שאינם אטומים למעט השטחים הדרושים לגישה למתקנים הנדסיים. 8. עליות הגג לצד המזרחי ולצד המערבי יהיו ללא חלונות.	ו.
1. גז - בלוני גז יוסתרו בנישה מיוחדת. 2. אשפה- פחי אשפה יותקנו על פי הוראות מהנדס המועצה. 3. מסתור לתליית כביסה יוצג כתנאי בהיתר הבניה.	ז.
1. שטח הפרגולה לא יכלל במנין שטחי הבניה. 2. יותרו פרגולות לפי תקנות התו"ב עד חמישית משטח הגינה המוצמדת או 15 מ"ר(הגדול מביניהם) ובמרפסת גג- עד שליש משטח הגג. 3. בסמכות הוועדה המקומית לאשר בניית פרגולה מעבר לקווי הבנין בהתאם לתקנות התו"ב.	ח.
תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר ובכל מקרה לא יפחת מ-2 חניות לכל יחידה בתחום המגרש.	ט.

אחוז שטח פנוי לגינון לפחות 30% מתחום המגרש.	גינון	י.
במקומות המסומנים ברבעיות פסים אלכסוניים באדום, תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניות משותפות של המגרש ולהולכי רגל. השטח הינו חלק ממגרשי המגורים והינו באחריות ובאחזקת בעלי המגרשים.	זיקת מעבר לרכב	יא.
המרחק המינימלי בין שני מבנים באותו מגרש לא יפחת מ-6 מ'.	מרחק מינימלי בין מבנים במגרש	יב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידני-שמאלי	צידני-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי (3)	שרות (1)	עיקרי (2)			
3	5	6	4	1	2 +חלל גג	9.5	40%	2.81	8		2,584	---	400	464	1720	2,843	1	מגורים א'

1. 58 מ"ר ליח"ד.
שטחי שרות כוללים:
ממ"ד- 13 מ"ר לכל יח"ד או לפי תקנות פיקוד העורף התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
מחסן דירת-10 מ"ר אינטגרלי עם המבנה, בתחום קווי הבנין.
חניה מקורה- 35 מ"ר. לא תותר סגירה בקירות. קירווי קל בלבד.
לא ניתן לנייד שטחי שרות ממטרה למטרה.
2. 90 מ"ר לקומה סה"כ 215 ליח"ד. שטחי הבניה העיקריים כוללים 35 מ"ר בחלל הגג.
3. 50 מ"ר ליח"ד.

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 ובתחום המגרש והכניסה אליה תהיה מתחום המגרש.
3. לא תותר חניה בתחום זכות הדרך.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 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.

6.4 ביוב

1. חיבורים למערכת הביוב בהתאם להוראות ולתקנים. לא יותר מעבר קוים דרך מגרש למשנהו למעט במקרים מיוחדים עקב בעיות טופוגרפיה ובאישור מהנדס המועצה.
2. התכנית נמצאת ברדיוס מגן "בי" ו-ג' של קידוח לוד 15, לפיכך:
 - א) קוי הביוב יבוצעו מפוליאתילן רציף, מושחלים וצמודים בתוך צינור פלדה עם עטיפה מוגנת חיצונית.
 - ב) חיבור הצינורות לשוחות יבוצע בעזרת אטמי חדירה מיוחדים.
 - ג) חציית קוי מים שפירים ע"י קוי ביוב יהיו עפ"י הוראות הלי"ת ומשרד הבריאות.
 - ד) יש להעביר לאישור משרד הבריאות:
 - (1) טרם הוצאת ההיתר בניה את התכניות והמפרטים.
 - (2) אחרי גמר בצוע:
 - בדיקה הידראולית של קוים.
 - צילום פנים הצינורות (צילום וידאו).

6.5 שימור מי נגר עילי

1. שטח התכנית נמצא באיזור רגישות א'1 לפי תמ"א/34/ב/4. מי הנגר העילי יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
2. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גנות למתקני חילחול מקומיים, חומרי סלילה חדירים. מניעת רצף שטחים אטומים וכד'.

6.6 מים

אספקת מי השתיה מרשת המים המרכזית של המועצה המקומית שוהם. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מנהל המים והל"ת). לא יותר מעבר קווי מים דרך מגרש למשנהו למעט במקרים מיוחדים עקב בעיות טופוגרפיה ובאישור מהנדס המועצה.

6.7 עצים בוגרים

- על תאי השטח בהם מסומנים עצים לשימור ולעקירה יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן כמפורט להלן: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
- תנאי למתן היתר הבניה בתאי השטח בהם מסומנים עצים לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
 - תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם מסומנים עצים לשימור יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תבטיח שימור העצים. מבקש ההיתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעצים לשימור במהלך ביצוע העבודות ולאחריהן כך שיובטח שימור העצים להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית

6.8 תנאים להיתר בניה

1. טרם הוצאת היתר בניה תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח שתכלול העמדת הביניים, הסדרי חניה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, גדרות, חמרי בנין וגמר. כמו כן יקבע מפלס ה-0.00 של הביניים.
2. יוגש היתר בניה אחד לכל בית דו-משפחתי. ההיתר ישקף תיאום חזית ראשית ע"פ אישור מהנדס הועדה המקומית.
3. אישור משרד הבריאות- בהתאם לרשום בסעיף הביוב בפרק ההוראות (סעיף 6.4 לעיל).
4. בהיתר הבניה יקבע כי הריסת כל המבנים במגרש תהיה תנאי לטופס 4.
5. עצים בוגרים- בהתאם לרשום בסעיף עצים בוגרים בפרק ההוראות (סעיף 6.7 לעיל).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

המועד המשוער לביצוע התכנית- 10 שנים מיום אישורה כחוק.

