

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-0357590

החלפת שטחים מע"ר דרומי שהם, שינוי לתכנית שה/14/9/69 ג

מרכז

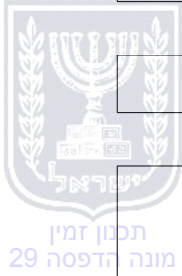
מחוז

מרחב תכנון מקומי שהם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת בכדי להסדיר את המצב התכנוני ופריסת השטחים הציבוריים הפתוחים מול שטחי מבנים ומוסדות ציבור במע"ר דרומי שהם, על מנת לאפשר הקמת מתחם חירום ותחנת כיבוי אש בכניסה ליישוב. התכנית כוללת שני מתחמים:

א. החלפת ייעוד שטחים במגרש 6535 שיעודו המקורי בניני ציבור:

למגרש 6535 א'- יעוד מוצע שצ"פ. 6535 ב'- נשאר ללא שינוי- מבנים ומוסדות ציבור.

ב. החלפת ייעוד שטחים במגרש 118 שיעודו שצ"פ:

למגרש 118 א'- יעוד מוצע מבנים ומוסדות ציבור. 118 ב'- נשאר ללא שינוי- שצ"פ. 118 ג' - יעוד מוצע מבנים ומוסדות ציבור

התכנית מבקשת להגדיל את זכויות הבניה במגרשים שייעודם מבנים ומוסדות ציבור, אך אינה משנה את השטח הכולל של כל יעוד קרקע אלא משנה את מיקומם בלבד. התכנית קובעת קווי בניה ושטחי בניה למגרש המיועד להקמת מרכז חירום ולמגרש המיועד עבור הקמת תחנת כיבוי אש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית
החלפת שטחים מע"ר דרומי שהם, שינוי לתכנית שה/
ג/14/9/69

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית
421-0357590

שטח התכנית
9.027 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית
האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
ל"ר, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א)
סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (5)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שהם
קואורדינאטה X	194192
קואורדינאטה Y	654782

1.5.2 תיאור מקום

מרכז עסקים ראשי דרומי שהם.
בין רחוב מודיעים לכביש 453, ממערב לשדרות עמק איילון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שהם - חלק מתחום הרשות: שהם

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שהם			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6888	מוסדר	חלק		24, 26

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
שה/ 69 /10 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שה/ 69 /10 /1. הוראות תכנית שה/ 69 /10 /1 תחולנה על תכנית זו.	4978	2245	16/04/2001
שה/ 69 /9 /14 /ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שה/ 69 /9 /14 ג ממשיכות לחול.	6068	2177	07/03/2010
שה/ מק/ 69 /11	כפיפות		4550		31/07/1997
גז/ במ/ 69 /10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ במ/ 69 /10. הוראות תכנית גז/ במ/ 69 /10 תחולנה על תכנית זו.	4211	3177	30/04/1994
גז/ במ/ 69 /9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ במ/ 69 /9. הוראות תכנית גז/ במ/ 69 /9 תחולנה על תכנית זו.	3931	197	17/10/1991

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רויטל בכר שכטר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			רויטל בכר שכטר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/03/2016	רויטל בכר שכטר	29/09/2016		לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית שהם	שהם	האודם	63	03-9723060	03-9723069	

תכנון זמין
מונה הדפסה 29**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית שהם	שהם	האודם	63	03-9723060	03-9723069	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מנהל מקרקעי ישראל			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632132		davida@mmi.gov.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 29**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רויטל בכר שכטר	100166		שהם	קדם	58	03-9794634		talib@tbs-arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021	077-4959820	llmoded@zal av.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 9312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הסדרת פריסת השטחים הציבוריים על מנת לאפשר הקמת מתחם חירום ותחנת כיבוי אש בכניסה ליישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית מציעה החלפת שטחים בין מגרש 118 ומגרש 6535. (ראו פירוט בדברי הסבר)

התכנית קובעת קווי בניין וזכויות בנייה למגרשים שבתחום התב"ע.

התכנית אינה משנה את השטח הכולל של כל יעוד קרקע אלא משנה את מיקומם בלבד, אך התכנית מגדילה את זכויות הבניה במגרשים שייעודם מבנים ומוסדות ציבור.

כמו כן התכנית מוספיה שטחי בניה בשצ"פ.

התכנית ללא איחוד וחלוקה.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	118A, 118C, 6535B
שטח ציבורי פתוח	118B, 6535A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	5,100	56.50
שטח ציבורי פתוח	3,927	43.50
סה"כ	9,027	100



מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,122.71	56.61
שטח ציבורי פתוח	3,926.94	43.39
סה"כ	9,049.65	100



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום יהיו שטחים להקמת מבנים ומוסדות ציבור. השימושים המותרים בשטח יהיו למטרות חינוך, תרבות וקהילה, שרותי דת, שרותי חרום, מבני תשתיות כגון חדרי טרפו תחנת שאיבה וכדומה. כמו כן תותר חניית כלי רכב כבדים ומחסנים של המועצה המקומית. הבנייה בשטחים לבנייני ציבור תותר רק לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.
- ב. רצפות המבנים והחצרות בקרבת נחל בית עריף יהיו מעל למפלס המים המרבי של פעם ב 100 שנים (1%) ב-1 מטר.
- ג. יש להשאיר 20% קרקע מחלחלת.

4.1.2**הוראות****הוראות בינוי**

א

זכויות והוראות בינוי יהיו בהתאם טבלת זכויות והוראות בנייה סעיף 5 להלן.

4.2**שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

1. תותר בניית מגרשי משחקים, נטיעות, גינות, שבילים, מסלולי אופניים והקמת מבנה לשרותים ציבוריים ומבנה לחלוקת דואר.
- תותר בניית מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית כגון חברת חשמל, תקשורת וכו' ובלבד שיהיו תת קרקעיים.
2. תותר הקמת קיוסקים בשטח ציבורי פתוח ששטחו מעל 1 דונם.
- הקיוסק יבנה במרחק של 10 מ' מכל יעוד אחר.
3. בשצ"פ תותר חניה ציבורית בסך של 10% משטחו, במידת הצורך תותר חניה תת קרקעית בסך של עד 30% משטחו.
- במידה ויעשה שימוש בחניה תת קרקעית יש לשמור על עומק של 1.5 מ' לשטילת עצים בוגרים.
- החניה לא תהיה בתחומי מגבלות הבניה של תמ"א 3 ותמ"א 34/ב/5.

4.2.2**הוראות****הוראות בינוי**

א

זכויות והוראות בינוי יהיו בהתאם טבלת זכויות והוראות בנייה סעיף 5 להלן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
							קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת		
5	5 (3)	5	3 (3)	3	14 (2)	80	0	0	500 (1)	1000	2000	118A	מבנים ומוסדות ציבור
5	5 (3)	3 (3)	0	3	12	80	0	0	1000	750	1000	118C	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	0	3 (4)	12	80	480	1200	500	4200	2100	6535B	מבנים ומוסדות ציבור
				1					40 (5)	3927	118B, 6535A		שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור סככות, גרטור, מחסנים, מרחב מוגן וחדר קומפרסור הכל לפי הצורך, באישור ועדה מקומית.
- (2) גובה תקרה עליונה, לא כולל מעקה גג.
- (3) יותר קו בניה אפס לסככות חניה מקורות.
- (4) + מרתף

(5) עבור קיוסקים 15 מ"ר ועבור שירותים ומבנה דואר 25 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

עפ"י תקן החניה ק.ת. 4513 התשמ"ג-1983
בסמכות הועדה המקומית לדרוש, כתנאי למתן היתר, חניה בשיעור העולה על התקן הקבוע
בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
תותר חניה עילית מקורה עד לגבולות המגרש, מחוץ לקווי הבנייה הקרוי יהיה מחומר קל.

6.2

היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה

