

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-0716654

שינוי קווי בניין גני ילדים שכונת הדרים שוהם

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי שהם

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לשנות קווי בניין לכיוון שצ"פ ומגרש חניה במגרשים 406,407,410 ו-411 שייעודם מבנה ציבור (גני ילדים).
התכנית אינה משנה את קווי הבניין לכיוון מבני המגורים הסמוכים.
שינוי קווי הבניין יאפשר ניצול טוב יותר של חצר המשחקים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בניין גני ילדים שכונת הדרים שוהם
		מספר התכנית	421-0716654
1.2	שטח התכנית		4.064 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) (4)
		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

194707 קואורדינאטה X

654730 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרשים ממוקמים בשכונת הדרים

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 הדרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7330	מוסדר	חלק	11	10, 12, 34
7331	מוסדר	חלק	18	17

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
תמל/ 1007	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1007 ממשיכות לחול.	7299	8453	07/07/2016

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: 500	1		רויטל בכר שכטר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		01/08/2019	רויטל בכר שכטר	13:05 07/08/2019		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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית שהם	שהם	האודם	63	03-9723060		

1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רויטל בכר שכטר	100166	רויטל בכר שכטר אדריכלים	שהם	קדם	58	03-9794634		avital@tbs-arch.com
	מודד	יעקב עזרא	531	עדי מדידות בע"מ	ראשון לציון	לזרוב	17	03-9623817		yaakov@adilt d.co.il

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

שינוי קווי בניין במגרשים 406,407,410 ו-411.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי הבניין לכיוון שצ"פ מ-5 מ' לקו בניין 0.
2. שינוי קווי הבניין לכיוון מגרשי החניה מ-5 מ' לקו בניין 0.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	411,410,407,406

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה מגורים	4,061	100
סה"כ	4,061	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	4,061.31	100
סה"כ	4,061.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבני ציבור המשמשים לחינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה ורווחה.
4.1.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה עד 15 מ'. 2. מספר קומות: עד 3 קומות על גבי קומת מרתף.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתחום המגרש תותר הקמת יותר ממבנה אחד. 2. ניתן למקם במרתף שטחים עיקריים. 3. ניתן לשלב בתא שטח אחד מס' שימושים.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. יותר מרתף עד לגבולות המגרש ובתנאי ששטחו לא יעלה על 80% משטח המגרש. 2. יותר מרתף שישמש לאחסון, מקלט וחדר מכוונות.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>1. כל המתקנים הטכניים על הגג כמו דודי שמש, קולטי שמש, אנטנות וכו' יוסוו ע"י מסתור שיעוצב באופן אדריכלי. 2. כל מתקני האוורור ירוכזו באזור מרכזי של הגג ויורחקו ב-2 מ' לפחות מקצה הגג על מנת להבטיח הסרתם מהרחוב והצבתם באופן מסודר על גבי גגות המבנים. סידור כל המתקנים על הגגות יהיה באישור הועדה המקומית.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. תותר חניה עילית.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הגמר יהיו בעלי קיום ארוך. 2. לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. למיקום מזגנים יש לתת פתרון אדריכלי המקובל על מהנדס הוועדה המקומית. 3. המצללות תהיינה בהתאם לתקנות התקפות העת הוצאת היתר בניה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2) 0	5	(1) 0	5	1	3	15	50	20%		120%	1014	406	מבנים ומוסדות ציבור	
(2) 0	5	5	(1) 0	1	3	15	50	20%		120%	1015	407	מבנים ומוסדות ציבור	
(2) 0	5	5	(1) 0	1	3	15	50	20%		120%	1016	410	מבנים ומוסדות ציבור	
(2) 0	5	(1) 0	5	1	3	15	50	20%		120%	1015	411	מבנים ומוסדות ציבור	

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) לכיוון שצ"פ, כל קווי הבניין לפי תשריט מצורף.

(2) לכיוון מגרשי החניה, כל קווי הבניין לפי תשריט מצורף.

.6 הוראות נוספות

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי