

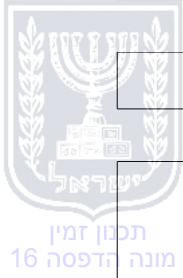
הוראות התכנית

תכנית מס' 421-0713792

מגרש 8701 מע"ר דרומי שהם

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	שהם
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

עפ"י בקשת היזם תכנית זו באה להסדיר זכויות והוראות בניה עבור מגרש מסי 8701 במע"ר הדרומי של שהם. המגרש הינו לשימוש של ספורט ונופש. גובל בכביש 453 וכולל מתקנים סגורים בתחום קוי הבנין ומתקנים פתוחים בין הדרך לקו בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית 421-0713792

1.2 שטח התכנית 12.830 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (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
קואורדינאטה X	193775
קואורדינאטה Y	654725

1.5.2 תיאור מקום

מע"ר דרומי שהם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מע"ר דרומי שהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6888	מוסדר	חלק	49	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
07/03/2010	2177	6068	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שה/69 /9 /14 ג ממשיכות לחול.	שינוי	שה/69 /9 /14 /ג
09/12/2019	1927	8564	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 421-0485961. הוראות תכנית 421-0485961 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	421-0485961



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיו אביקסיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיו אביקסיס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 13 20/06/2021	גיו אביקסיס	01/06/2021	1	1: 500	מחייב	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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
	פרטי			ד.ח. שוהם בע"מ	אור יהודה	(1)				roy.darvish@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: היוזמים 6, אור יהודה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ד.ח. שוהם בע"מ	אור יהודה	(1)				roy.darvish@gmail.com

(1) כתובת: היוזמים 6, אור יהודה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה וד.ח. שוהם בע"מ כחוכרים.

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	ג'ו אביקסיס		י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים	רמת השרון	כצנלסון	29	03-5492417	03-5403036	joe@jabecassis.com
	מודד	יעקב עזרא	531	עדי מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	(1)	17 א	03-9623817		yaakov@adilt.d.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל בינוי	יועץ	איציק לוי	27291		אשדוד	(2)		08-6526519	08-6526532	itikart1@gma il.com

(1) כתובת: לזרוב 17 א ראשון לציון.

(2) כתובת: קניון עד הלום "Bmall", אשדוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

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 קו בניין וגובה במגרש 8701.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הסדרת ק.ב. דרומי לכביש 453 למסומן בתשריט 30 מ' (במקום 50 מ' האמור בטבלת הוראות התכנית המאושרת) עפ"י סעיף 62 א(א)(4)
- שינוי בגובה המירבי של המבנים ל- 15 מ' במקום 12 מ' ללא תוספת קומות ובהיעדר מגבלה בתכנית המתאר הכוללת. עפ"י סעיף 62 א (א) (א4)
- אין כל שינוי בשאר הוראות התכנית המאושרת.



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

יעוד	תאי שטח
ספורט ונופש	8701

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
ספורט ונופש	12,830	100
סה"כ	12,830	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ספורט ונופש	12,828.13	100
סה"כ	12,828.13	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בירוק מותחם חום, יהווה שטח ספורט מסחרי. תותר הקמת מבנים לספורט ובילוי, מתקנים ושטחים פתוחים לפעילות ספורט ונופש כולל השירותים הנלווים אליהם. השטח מיועד לשימוש מסחרי (שאינו בר-הפקעה). הכל לפי תכניות בינוי באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. התכליות יהיו למגרשי ספורט משולבים, מגרשי משחקים, בריכות שחיה (כולל בריכה מקורה) וכו', וכן מבנה הנהלה הכולל שימושים כגון- מלתחות ושירותים, מכון בריאות וכושר, חדרי חוגים מועדון ספורט, מכון יופי, קפיטריה, SPA, מסעדות ואולם אירועים.</p> <p>3. בחלק הדרומי של שטח ספורט ונופש, במגרש 8701 הנמצא בתחום קו בניין לדרך 453, תותר בניה של מגרשי ספורט פתוחים בלבד, עפ"י המותר בתמ"א 3.</p> <p>4. זכויות והוראות בינוי יהיו בהתאם לטבלה המפורטת בסעיף 5 להלן.</p> <p>5. לא יותר איחוד בין הייעוד של שטח ספורט ונופש לבין מגרשים בייעודים אחרים.</p> <p>6. תאסר הקמת גן ארועים פתוח.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>גובה עד 15 מ', למעט המפורט בתכנית זו, אין כל שינוי בשאר הוראות התכנית המאושרת שה-14/9/69</p>



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		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5		30 (1)	5	5	1	2	15	30	5450	1100		1100	3250	12830	8701	ספורט ונופש

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בנין 30 לכל מבנה ומתקן פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

למעט המפורט בתוכנית זו, אין כל שינוי בשאר הוראות התכנית המאושרת.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 כתב שיפוי

בכפוף לכתב שיפוי כלפי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 197 א' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16