

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 421-0826792

מגרש 1-4/1 - אזור התעשייה שהם

מרכז

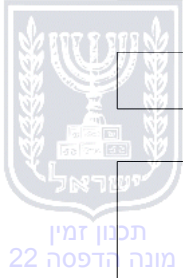
מחוז

מרחב תכנון מקומי שהם

תכנית מפורטת

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

מטרתה של תכנית זו היא חלוקת המגרש ל-4 מגרשים. זאת, בהמשך להסכם שיתוף שנחתם בין בעלי הזכויות במגרש, לפיו יוחד לכל אחד מהם חלק מסוים במגרש, ובהמשך לתכנית בינוי שהוגשה בהסכמת כל בעלי הזכויות במגרש והסדירה את הכניסות למגרש מכביש 101, אשר אושרה על ידי הועדה המקומית בתאריך 19.11.2019. חלוקת המגרש כאמור תקל על פיתוח כל אחד מהמגרשים, ותאפשר, במידת הצורך, לכל אחד מבעלי הזכויות לפעול להגשת תכנית מפורטת שתחול רק ביחס לאותו מגרש.

כמו כן, ביחס לתא שטח 1 בלבד, תכנית זו מוגשת על מנת להגדיל את השטח המותר לבניה לפי תכנית גז/10/401, וכן להסדיר את מספר הקומות וגובה המבנים המתוכננים להיבנות בתא שטח זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 1-4/1 - אזור התעשייה שהם

שם התכנית

421-0826792

מספר התכנית

33.954 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (7)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שהם
קואורדינאטה X	196523
קואורדינאטה Y	658656

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שהם - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה אזור תעשייה צפוני

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5522	מוסדר	חלק		1-2

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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /2 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 /2 תחולנה על תכנית זו.	6754	3758	11/02/2014
תממ/ 3 /21 /34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /21 /34. הוראות תכנית תממ/ 3 /21 /34 תחולנה על תכנית זו.	7548	7811	20/07/2017
גז/ 401 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 401 /10 ממשיכות לחול.	3831	1011	03/01/1991
421-0485961	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 421-0485961. הוראות תכנית 421-0485961 תחולנה על תכנית זו.	8564	1927	09/12/2019



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אור גייר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אור גייר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 35 16/02/2020	אור גייר	16/02/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
כן		10: 45 16/01/2020	אור גייר	15/01/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה

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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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
עורך דין	פרטי	אביעד יהב		יהב חמיאס נכסים בע"מ	שהם	רקפת	1	03-9017797		aviad@yhg.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביעד יהב		יהב חמיאס נכסים בע"מ	שהם	רקפת	1	03-9017797		aviad@yhg.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

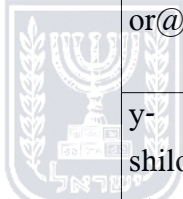
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	03-9533333		
חוכר		אביעד יהב		יהב חמיאס נכסים בע"מ	שהם	רקפת	1	03-9017797		aviad@yhg.co.il
חוכר		רפאל צדיק			תל אביב- יפו	לוינסקי	36	03-6826147		
חוכר				ב.ס ביבי סנטר בע"מ	ראש העין	שלמה המלך	18	03-9105910		
חוכר				חסון דור למסחר בע"מ	כפר טרומן	כפר טרומן	19	03-9712952		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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	אור גייר	20902464	יהב חמיאס נכסים בע"מ	שהם	רקפת	1	03-9017797		or@yhg.co.il
	מודד	יאיר שילה	580	שילה יאיר מודד מוסמך	כוכב יאיר	ברעם	1			y-shilo@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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**

חלוקת המגרש ל-4 מגרשים בגדלים שבין 6.553 דונם ל-12.222 דונם. ביחס לתא שטח מספר 1 בלבד: הגדלת השטח המותר לבניה, מספר הקומות וגובה המבנים המתוכננים להיבנות בתא שטח זה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

1. תכנית זו מסדירה את חלוקת מגרש 1-4/1, על פי סעיף 62א(א)(1) לחוק, תוך הסדרת קווי הבניין בין אותם חלקי מגרש ובהיקפם, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
2. הקטנת גודל המגרש המינימלי הקבוע בתכנית גז/10/401, כך שהגודל המינימאלי יהיה 5 דונם במקום 20 דונם. על פי סעיף 62א(א)(7) לחוק.
3. ביחס לתא שטח מספר 1 בלבד:
  - (א) הגדלת השטח המותר לבניה, בהיקף של 3,422.1 מ"ר, באמצעות ניצול סל זכויות הבניה המשותף אשר נקבע בתכנית המתאר הכוללנית החלה על המגרש (סעיף 4.2.2.2 בתכנית 421-0485961).
  - (ב) שינוי גובה ותוספת קומות של המבנה המיועד למשרדים, כך שבניין זה יהיה עד 7 קומות (במקום 3 קומות), והגובה המוצע יהיה בהתאמה לגובה שנקבע בתכנית המתאר (כ-20 מ') אך בכל מקרה לא יותר מ-168 מ' מעל פני הים. על פי סעיף 62א(א)(4). ככל ויוקמו אנטנות על גג המבנה, גובה הרום העליון של האנטנות לא יעלה על גובה של 153 מ' מעל פני הים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	4 - 1
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין עילי	תעשייה
תאי שטח כפופים	יעוד
4 - 1	תעשייה

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	33,954.89	תעשייה
100	33,954.89	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	33,954.89	תעשייה
100	33,954.89	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשיה
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. אזור המיועד להקמת מפעלי תעשיה המיועדים לצרכי יצור, מלאכה ואחסנה, עיבוד טובין ואספקת שירותים.</p> <p>ב. בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום.</p> <p>ג. מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים לשירות עובדיהם.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז, פסולת, מערכות אנרגיה ותקשורת.</p> <p>ה. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה, טעינה ותמרון.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. התכנית מציעה הוספת זכויות בניה בתא שטח מספר 1. אופן ניצול הזכויות ייעשה בכפוף לאמור בתכנית זו ומבלי לגרוע מהוראות בינוי אשר בתוקף על פי תכנית גז/10/401 (למעט הוראות שתכנית זו משנה באופן מפורש), וכן בהתאם להנחיות בינוי של הועדה המקומית לתכנון ובניה (בין אם מדובר בהנחיות שמקורן במדיניות תכנון כללית ובין אם מדובר בהנחיות ספציפיות ביחס לבקשה להיתר אשר תוגש לגבי תא שטח מספר 1).</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים או משופעים, בהתאם לסוג הגג ואופי המבנה.</p> <p>2. מתקנים טכניים אשר יוצבו על הגגות יוסתרו על ידי מסתורים שישולבו בחזיתות המבנים.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה על פי תקן החניה התקף נכון לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
מעל הכניסה הקובעת (4) 7	(3)			(2)	11977.5 (1)	12222	1	תעשייה	תעשייה
				(2)	(5)	7375	2		תעשייה
				(2)	(5)	7804	3		תעשייה
				(2)	(5)	6553	4		תעשייה

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

### הערה ברמת הטבלה:

- זכויות והוראות הבניה לתאי השטח 2-4 בטבלה הנ"ל הינן זהות לזכויות ולהוראות הקבועות בתכנית גז/10/401, ואין בתכנית זו כדי לשנות אותן.
- קווי הבניין המוצעים הינם כמסומן בתשריט, למעט קו הבניין הצפוני בתא שטח מספר 4 אשר לגביו מוצע להקטין את קו הבניין ל-2 מטר, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- גודל המגרש המינימלי יעמוד על 5 דונם.
- ניתן יהיה להעביר זכויות בניה אל מתחת לכניסה הקובעת כל עוד סכום הזכויות נשמר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- סך השטח העיקרי המוצע (11,977.5 מ"ר) לתא שטח זה מהווה תוספת של 40% ביחס לשטח העיקרי המותר לבניה על פי תכנית גז/10/401 (בפועל, תוספת של 3,422.1 מ"ר עיקרי), וזאת באמצעות ניצול סל זכויות הבניה המשותף אשר נקבע בתכנית המתאר הכוללת החלה על המגרש (סעיף 4.2.2.2 בתכנית 421-0485961).
- אין בתכנית זו כדי לגרוע מהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם, מתאריך 1.5.2012, שבה אושרה תוספת שטחי שירות בשיעור של 50% משטח המגרש, בהתאם להוראת המעבר הקבועה בתקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992. כמו כן, אין בתוכנית זו כדי לגרוע מהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם, מתאריך 21.01.2020, שבה אושרה תוספת שטחי שירות בשיעור של 40% משטח המגרש עבור חניה מקורה בלבד.
- הגובה המוצע יהיה בהתאמה לגובה שנקבע בתכנית המתאר (כ-20 מ'), לא כולל קירות מסתור ומתקנים טכניים על הגג, ולא כולל אנטנות "ריגילות" לקליטת תקשורת (לא אנטנות המהוות מתקן לשידור תקשורת). ככל ויוקמו אנטנות על גג המבנה, גובה הרום העליון של האנטנות לא יעלה על גובה של 153+ מ' מעל פני הים..
- במניין הקומות לא תובא בחשבון קומה הכוללת חדרי יציאה לגג ו/או שטחי שירות טכניים, ובלבד ששטחם הבנוי לא יעלה על 25% משטחו של הגג.
- ללא שינוי מהוראות תכנית גז/10/401.

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<p>התוכנית חלה בתחום רדיוס מגן ב ו-ג של קידוח לוד 8 רדיוסי המגן סומנו בתשריט. בתחום שטחים אלה יחולו מגבלות הבניה וידרש אישור משרד הבריאות כתנאי להיתרי בניה</p>
6.2	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<p>1. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה להלן: "מגנל"ה") ומכשול דקיק והגבלות בניה למיזעור סכנת ציפורים לתעופה, כפי שאלה נקבעו בהוראות תמא/2-4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן תמ"א). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה מעל פני הים לכל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומת גג חלקית למתקנים ושימושים טכניים, ומתקני עזר לבניה לרבות מנופים ועגורנים לבניה וכו' הינו +168 מ' מעל פני הים כמפורט בהוראות תמ"א 2/4 ואין לחרוג ממנו. ככל ויוקם מכשול דקיק, לרבות תרנים ו/או אנטנות וכד', גובה רום המכשול הדקיק יהיה נמוך ב-15 מ' ולא יעלה על +153 מ' מעל פני הים. אין לחרוג מגובה זה.</p> <p>3. תנאי להעמדת מתקני עזר לבניה כגון עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי של המתקנים מעל פני הים לצורך קבלת הנחיות סימון ואזהרה בפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית להיתר.</p>
6.3	<b>כתב שיפוי</b>	<p>יזם התכנית יחתום על כתב התחייבות/שיפוי בנוסח אשר יועבר לו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם.</p>
6.4	<b>היטל השבחה</b>	<p>יחול וייגבה על פי החוק.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	ל"ר. תכנית זו אינה כוללת חלוקה לשלבי ביצוע.	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
יעד מימושה של תכנית זו הוא עד 24 חודשים מיום אישורה.		



**טבלת הקצאה בהסכמת בעלים**

לתכנית מס' 421-0826792

מצב יוצא						מצב נכנס						נתוני המקרקעין							
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (במגרש)	מס' מגרש המוקצה (מ"ר)	מספר המגרש התמורה	החלקים בבעלות או בזכויות	ייעוד החלקה המגרש	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר זהות או מספר תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח חלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)	שטח חלקה הרשום (מ"ר)	מגרש	חלקה	מספר גוש	מס'ד		
		תעשייה					תעשייה				מדינת ישראל			לפי תכנית גז/10/401 מגרש מספר 1-4/1	חלק מחלקה 1	5522	1		
											רשות הפיתוח				חלק מחלקה 2		2		
			12222/33954	12,222	1	12222/33954		משכנתא לטובת בנק הבינלאומי ו 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי	514710920	יהב חמיאס נכסים בע"מ									6
			7375/33954	7,375	2	7375/33954			511160483	חסון דור למסחר בע"מ									7
			7804/33954	7,804	3	7804/33954			513600114	ב.ס ביבי סנטר בע"מ									8
		6553/33954	6,553	4	6553/33954	004543856	רפאל צדיק								9				
			33594/33594	33,954	33594/33594											סה"כ			

תאריך

מספר רישיון

חתימת עורך התכנית

עורך התוכנית

