

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' שה/מק/30

שם תוכנית:  
אחוד וחלוקה (שטחי ציבור)

מחוז: המרכז  
מרחב תכנון מקומי: שהם  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------



--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מבקשת להסדיר את המצב התכנוני ופריסת השטחים הציבוריים בהתאמה לצרכים העכשוויים של הישוב ובכלל זה שינוי מיקום מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית אינה משנה את השטח הכולל של כל יעוד קרקע, אלא משנה את מיקומם בלבד.

התכנית כוללת שני מתחמים: מתחם מועדון גמלאים (מספר 301,201) ומתחם שני באזור רחבת גזית ורחוב המכבים-מעל רחוב צורן (מספר 202,302,303).

א. במגרש מועדון הגמלאים (מספרים 201,301) התכנית מבקשת לשנות את הגיאומטריה של החלוקה בין שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ובין שצ"פ באופן שיאפשר הרחבה עתידית של מועדון הגמלאים בכיוון צפון ובמרחק שלא יפחת מ 9 מ' מגבול מגרש המגורים הסמוך(ראה נספח בינוי מנחה).

ב. במתחם השני – העברת חלק ממגרש המיועד למבני ציבור, ממגרש 5323 ליד רחבת גזית למגרש מס' 303 ברחוב המכבים (מעל רחוב צורן).

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

אחוד וחלוקה (שטחי ציבור)	שם התוכנית	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
30/מק/שה	מספר התוכנית		
4,725 מ"ר		<b>1.2 שטח התוכנית</b>	
מתן - תוקף	שלב	<b>1.3 מהדורות</b>	
1	מספר מהדורה בשלב		
23/09/2009	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית. כן	סוג התוכנית	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
ועדה מקומית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62 א(א) סעיף קטן 1,4 לחוק התכנון והבניה	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 195,000  
קואורדינטה Y 655,000

**1.5.2 תיאור מקום שטח ישוב המועצה המקומית שהם**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית שהם**

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות המקומית שהם

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שהם**

מיקום מיקום מיקום  
שכונת גבעולים, רחוב עמק איילון פינת תפן  
שכונת רקפות, בסמוך לרחבת גזית  
שכונת רקפות, רחוב המכבים מעל רחוב צורן

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	מס' מגרש	כתובת
6850	מוסדר	חלק מהגוש	127		8300-2 5313-2	עמק איילון/תפן שכונת גבעולים
6859	מוסדר	חלק מהגוש	143		5323	ליד רחבת גזית שכונת רקפות
				155		מכבים מעל פינת צורן, שכונת רקפות

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שה/מק/24	8300-2, 5313-2

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--------------------------------------------------------

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/04/1994	י.פ. 4211		שינוי	גז/במ/69/10
17/10/1991	י.פ. 3931		שינוי	גז/במ/69/9
21/7/2002	י.פ. 5096		שינוי	שה/מק/24
31/7/1997	י.פ. 4550		שינוי	שה/מק/69/11

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		טלי בכר שכטר	23/09/2009		12		מחייב	הוראות התוכנית
		טלי בכר שכטר	23/09/2009	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		טלי בכר שכטר	23/09/2009	1		1: 250	מנחה-עבור מתחם מועדון הגמלאים, בגוש 6850 חלקה 127, בלבד	נספח בינוי

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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				וועדה מקומית שהם		האודם 63 שהם	03-9723060		03-9723069	

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				וועדה מקומית שהם		האודם 63 שהם	03-9723060		03-9723069	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	בעלים
					האודם 63, שהם	03-9723060		03-9723069		מועצה מקומית, שהם
										מנהל מקרקעי ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	טלי בכר שכטר	024376022	100166	טלי בכר שכטר אדריכלים		קדם 58 שהם	03-9794634	0545254634	03-9794634	Talis165@bezeqint.net
מודד	דב סטולרו	51242642	564	עדי מדידות והנדסה		לזרוב 17א' ראשלי"צ	03-9623817	0544886912	03-9623818	office@aditd.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

איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק כאשר אין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וללא שינוי בסך השטחים המותרים לבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים הבאים :  
מגרש 5323 חלקה 143 בגוש 6859 ("בניני ציבור") וחלק מחלקה 155 בגוש 6859 ("שטח ציבורי פתוח")

2. איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים הבאים :  
מגרש 2-8300 חלק מחלקה 127 בגוש 6850 ("שטח ציבורי פתוח")  
ומגרש 2-5313 חלק מחלקה 127 בגוש 6850 ("בניני ציבור")

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 4,725 דונם

הערות	סה"כ במצב המוצע		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	יחידות	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט				
				4,725	דונם	שטח התכנית סה"כ
		למימוש	זהה למצב מאושר	3,079	דונם	מבני ציבור
		למימוש	זהה למצב מאושר	1646	דונם	שצ"פ

הערה : בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה זו.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	301,302,303	מבנים ומוסדות ציבור
	201,202	שטח ציבורי פתוח

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.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
שטח להקמת בנייני ציבור ומוסדות ציבור ע"פ השימושים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה	א.
	ב.
	ג.
<b>הוראות</b>	4.1.2
לפי הוראות סעיף 5	א.
	ב.
	ג.

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	4.2
<b>שימושים</b>	4.2.1
שטח ציבורי פתוח ישמש למגרשי משחקים, נטיעות, גינון, מתקני נופש ספורט ובידור, שבילים ומסלולי אופניים.	א.
	ב.
	ג.
<b>הוראות</b>	4.2.2
תותר בניית מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, מתקנים עבור ח"ח ותקשורת ומבנים לחלוקת דואר.	א.
תותר הקמת קיוסק בשטח בנוי של עד 9 מ"ר עפ"י גז/במ. 10/69	ב.
תותר הקמת מבנים ומתקנים למטרות ספורט.	ג.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
שטח לבנייני ציבור	5313-2	1445	לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית													
	5323	1634	לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית													
שטח ציבורי פתוח	8300-2	1052	לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית													
	155(חלק)	594	לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית													

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
שטח לבנייני ציבור	301	1445	לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית													
	302	1040	לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית													
	303	594	לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית													
שטח ציבורי פתוח	201	1052	לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית													
	202	594	לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית													

### הערות:

- לא תותר בניית קומה מפורשת
- תכסית פנויה מינימאלית בכל מגרש תהיה לפחות 30% לגינון בלבד (פנוי מבינוי ואספלט)
- מפלס 0.00 לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס המדרכה, בנקודה הגבוהה, הגובלת במגרש
- במגרש 302 יהיה קו בנין 0 עבור סככות ומצללות קלות.

עמוד 10 מתוך 12

17/11/2009

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חניה

עפ"י תקן החניה ק.ת. 4513 התשמ"ג-1983 ניתן להסדיר חניה בקומת הקרקע ובמרתף. 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 ותת קרקעית עד לגבולות המגרש. החניה התת קרקעית מותנת באישור נספח בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.

### 6.2 היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		וועדה מקומית שהם			מגיש התוכנית
		וועדה מקומית שהם			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל קרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		וועדה מקומית שהם			
		טלי בכר שכטר	024376022	טלי בכר שכטר	עורך התכנית