

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<p>משרד הפנים מחוז מרכז 19.10.2010 נתקבל תיק מס':</p>	<p>הוראות התוכנית</p> <p>תוכנית מס' שה/מק/12/9/69</p>
---	--

שם תוכנית:
אחוד וחלוקה(שטחי ציבור) בהסכמת כל הבעלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' שה/מק/12/9/69 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשישיה מס' 20100005 ביום 16/10/2010</p> <p>הממונה על המחוז וי"ד הועדה המחוזית</p>	<p>ועדה מקומית ש"הם הפקדת תכנית מס' שה/מק/12/9/69 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 20100005 ביום 27/7/10</p> <p>י"ד הועדה</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להסדיר את המצב התכנוני ופריסת השטחים הציבוריים בהתאמה לצרכים העכשוויים של הישוב ובכלל זה שינוי מיקום חלק ממגרש המיועד לשטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
התכנית אינה משנה את השטח הכולל של כל יעוד קרקע, אלא משנה את מיקומם בלבד בהסכמת כל הבעלים.
התכנית מבקשת לשנות את הגיאומטריה של החלוקה בין שטח המיועד לשטח לבנייני ציבור (מגרש 4002 וחלק ממגרש 652) ובין שצ"פ (מגרשים 6001) באופן שיאפשר בניית אולם ספורט בתחום בית הספר.
תא שטח 100 ישתנה מיעוד שצ"פ ליעוד "שטח לבנייני ציבור".
תא שטח 101 ישתנה מיעוד "שטח לבנייני ציבור" ליעוד שצ"פ.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית (ומספר התוכנית)	שם התוכנית	אחוד וחלוקה (שטחי ציבור) בהסכמת כל הבעלים	יפורסם ברשומות
1.1	מספר התוכנית	שה/מק/1/12/9/69	
1.2	שטח התוכנית	1750 מ"ר	
1.3	מהדורות	• מתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	17.10.2010	
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית. כן ועדה מקומית	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
	לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 1 לחוק התכנון והבניה	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
 - קואורדינטה X 195,450
 - קואורדינטה Y 656,000
- 1.5.2 תיאור מקום שטח ישוב המועצה המקומית שהם
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית שהם
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מיקום שחם שכונה כ"ד רחוב הקשת

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6848	• מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
17/10/1991	י.פ. 3931		שינוי	גז/במ/9/69
30/04/1994	י.פ. 4211	הוראות כלליות של תכנית זו ימשיכו לחול	שינוי/כפיפות	גז/במ/10/69
31/07/1997	י.פ. 4550	הוראות כלליות של תכנית זו ימשיכו לחול	שינוי/כפיפות	מק/שה/11/69
19/06/2006	י.פ. 5542	הוראות כלליות של תכנית זו ימשיכו לחול	שינוי/כפיפות	שה/12/9/69
9/12/2008	י.פ. 5879	הוראות כלליות של תכנית זו ימשיכו לחול	שינוי/כפיפות	שה/37
25/05/1997	י.פ. 4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/2/4

במקרה של סתירה, תכנית זו היא הקובעת.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		טלי בכר שכטר	17.10.2010	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		טלי בכר שכטר	17.10.2010	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המוחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים תגברנה ההוראות על התשריטים.

17/10/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 14

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

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי גיאומטרי בלבד של החלוקה בין שטח המיועד לשטח לבנייני ציבור (מגרש 4002) ובין שצ"פ (מגרש 6001) באופן שיאפשר בניית אולם ספורט.
תא שטח 100 ישתנה מיעוד שצ"פ ליעוד של "שטח לבנייני ציבור".
תא שטח 101 ישתנה מיעוד של "שטח לבנייני ציבור" ליעוד שצ"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש				
				1.75	דונם	שטח התכנית סה"כ
		למימוש	זהה למצב מאושר	0.875	דונם	מבני ציבור
		למימוש	זהה למצב מאושר	0.875	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. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100	שטח לבנייני ציבור
		101	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
	יעוד		יעוד
	שטח לבנייני ציבור		שטח לבנייני ציבור
	875 מ"ר		875 מ"ר
	875 מ"ר		875 מ"ר
	שטח ציבורי פתוח		שטח ציבורי פתוח
	שטח ציבורי פתוח		שטח ציבורי פתוח

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שטח לבנייני ציבור
4.1.1	שימושים
.א.	שטח להקמת בנייני ציבור ע"פ השימושים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה
.ב.	
.ג.	
4.1.2	הוראות
.א.	לפי הוראות סעיף 5
.ב.	יותר להקים במגרש כל בניין ציבור ע"פ התכליות המותרות בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ועל-פי שיקול דעת הועדה המקומית לפי תכנית שה/12/9/69.
.ג.	תותר הקמת מרתף בקונטור המבנה לפי תכנית שה/12/9/69

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
.א.	שטח ציבורי פתוח ישמש למגרשי משחקים, נטיעות, גינון, מתקני נופש ספורט וביזור, שבילים ומסלולי אופניים.
.ב.	
.ג.	
4.2.2	הוראות
.א.	השטח מיועד לגינון פיתוח נופי, גינות משחק שכונתיות, טיילת נופית, העברת תשתיות תת קרקעיות, הסדרת ניקוז ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים (כגון תחנות שנאים)
.ב.	לא תותר בניה בתחום השטח למעט קירות תומכים, מתקנים הנדסיים, פרגולות ומתקני משחק, מגרשי ספורט פתוחים ומתקנים המיועדים לשימוש נופש, ספורט וחניה לצרכי המתקנים בשצ"פ.

17/10/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחוזי שטח פנוי לגיגון	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	קדמי	מתחת לקובעת							מעל לקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	שטח שירות		
30%						50%							875 מ"ר	100	ש.צ.פ. שטח לבנייני ציבור
													875 מ"ר	101	שטח לבנייני ציבור

לפי תכנית ש/ה/12/9/69 ללא שינוי
לפי תכנית בנין באישור הוועדה המקומית

(1) בכל מקרה של סתירה בין קווי הבנין בתשריט והטבלה, יקבע הסימון בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי שטח פנוי לגיגון	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	קדמי	מתחת לקובעת							מעל לקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	שטח שירות		
30%						50%							875 מ"ר	101	ש.צ.פ. שטח לבנייני ציבור
													875 מ"ר	100	שטח לבנייני ציבור

לפי תכנית ש/ה/12/9/69 ללא שינוי
לפי תכנית בנין באישור הוועדה המקומית

(1) בכל מקרה של סתירה בין קווי הבנין בתשריט והטבלה, יקבע הסימון בתשריט.
 (2) לא יותר לחוסף קומה מפולשת למנין הקומות בתכנית.
 (3) ותכנית פנויה מינימלית בכל מגרש תהיה לפחות 30% לגיגון בלבד (פנוי מבינוי ואספלט).

6. הוראות נוספות

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

6.2 הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

1. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בנייה לגובה. 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.
2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומת גג חלקית למתקנים ושימושים טכניים, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.
3. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

6.3 רשות העתיקות
 על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר 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: 17/10/10 מספר תאגיד: 500213046		חתימה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה שם: שהם	מגיש התוכנית
		תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית שהם	
תאריך: מספר תאגיד:		חתימה: חתומי טלי בכר שם: טלי בכר שכטר תאגיד: מ.ר. 100166	עורך התוכנית
		שם:	
תאריך: מספר תאגיד:		חתימה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה שם: שהם	יזם בפועל
		תאגיד: ועדה מקומית שהם	
תאריך: מספר תאגיד:		חתימה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה שם: שהם	בעל עניין בקרקע
		תאגיד: מועצה מקומית שהם	

מטעם המנהל
מחוז מרכז
19.10.2010
בתקציב
תיק מס' 1

טבלת הקצאה לתכנית מס' שר/מק/112/9

מצב קיים

תאריך חתימת הבעלים	חתימה	ייעוד המגורש המוקצה	חלקים (בשטר) פשוט	שטח המגורש במ"ר	מס' זרות או מס' תמורה	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	שם החוכר חלשים	שם הבעלים חלשים	מס' חלקה		מס' מגורש לפי תכנית	גוש	מס' סידורי
									מס' חלקה	מס' חלע/סופי			
17/10/10		שבי"פ	בשלמות	875	500213046 ת.פ.	-	-	מ.מ.סהם	מ.מ.סהם	1	101	6848	1
17/10/10		שבי"פ	בשלמות	875	500213046 ת.פ.	-	-	מ.מ.סהם	מ.מ.סהם	1	101	6848	2

גיל לוי
ראש המועצה
מועצה מקומית ש.מ.

מצב מוצע

תאריך חתימת הבעלים	חתימה	ייעוד המגורש המוקצה	חלקים (בשטר) פשוט	שטח המגורש במ"ר	מס' זרות או מס' תמורה	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	שם החוכר חלשים	שם הבעלים חלשים	מס' חלקה		מס' מגורש לפי תכנית	גוש	מס' סידורי
									מס' חלקה	מס' חלע/סופי			
17/10/10		שבי"פ	בשלמות	875	500213046 ת.פ.	-	-	מ.מ.סהם	מ.מ.סהם	1	100	6848	1
17/10/10		שבי"פ	בשלמות	875	500213046 ת.פ.	-	-	מ.מ.סהם	מ.מ.סהם	1	101	6848	2

גיל לוי
ראש המועצה
מועצה מקומית ש.מ.

ע"י מרצית והאסד חש"ל בע"מ
רח' לפרד"ל 4 א.ת.ח. האשלי"ע
טל: 03-9623817-05

17/10/2010