

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תכנית מס' שה/1000
שם תוכנית: תכנית נושאת לכל אזורי המגורים בשהם 2

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - שהם תכנית מתאר/מפורטת מס' שה/1000 אשר הועדה המקומית בישיבה מס' 20160003 מיום 15/3/16 החליטה להמליץ על אישורה בפני הועדה המחוזית.</p> <p style="text-align: right;">..... יו"ר הועדה</p> <p style="text-align: right;">..... מהנדס הועדה</p> </div>	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">מינהל התכנון - מחוז מרכז</p> <p style="text-align: center;">חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965</p> <p style="text-align: center;">אישור תכנית מס' 1000/שה</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20/4/15 לאשר את התוכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור ש <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור ש</p> <p style="text-align: right;">מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>

דברי הסבר לתוכנית

מ.מ. שהם מבקשת ליזום תכנית אשר תסדיר את התאמת זכויות הבניה ונושאים תכנוניים ברחבי שהם, לפי טיפוסי הבינוי השונים בעניינים הבאים:

- זכויות בניה בחלל הגג ובכללן הגדלת הזכויות לפי טיפוסי הבינוי השונים.
- הסדרת נושא המרתפים במגורים רוויה.
- הסדרת מחסני גינה וקביעת קוי בנין להצבתם.
- הסדרת נושא בריכות שחיה.
- הסדרת נושא חניות וקביעת מס' מקומות חניה לפי טיפוסי בינוי.
- הסדרת הוראות בינוי.
- הוראות בניה בשטחים ציבוריים פתוחים.
- קביעת הוראות בנוגע להיבטים סביבתיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית נושאת לכל אזורי המגורים בשהם	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
שה/1000	מספר התוכנית		
ד' 3,873.34		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
1.03.16	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שהם

קואורדינטה X
קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שהם

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית

התייחסות לתחום • כל תחום הרשות הרשות נפה

כל שטח השיפוט מערבית לכביש 444

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	בשלמות	חלק / כל הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
4125			1,2,46-48,63,64,76,230,232,239,240,241	49,50,65-68,72,116-118,174-176,183,185,186,191,193,194,198-204,213-216,228,238
4129	בשלמות			
4616			63,91,93,95,96,98,100,102 חלקות ישנות : 64-68, טעות סופר : 44	22-32,82,104 חח ישנה : 86
4617			30-34,36,42,43,45-51,67,77,78,89-92,94,118,120,122,123,125,126,128,129,131,132,134,135,137,138,140,142,144,148,149,151,153,155,157,159,161,164-178 חלקות ישנות : 52-59,79-88,93	20-26,29,35,37,41,60-66,68,98,116 חח ישנה : 44
4618			30,55,66	31,33,57,67,69
4619				44,167
4964			13,16,28,29,38,43,45	18-21
4965				41
5909		3-7		1
6830				9,10,20,38
6845	בשלמות			
6846	בשלמות			
6847	בשלמות			

			בשלמות	6848
			בשלמות	6849
			בשלמות	6850
			בשלמות	6851
			בשלמות	6852
			בשלמות	6853
			בשלמות	6854
			בשלמות	6855
			בשלמות	6856
			בשלמות	6858
			בשלמות	6859
60,61	7-43,46-59,62-65			6860
			בשלמות	6861
			בשלמות	6864
21	5-20,22-30			6888

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
גוש 6857	טעות בהגדרת הגוש ע"י מפ"י – הנ"ל מחוץ לגבול התכנית

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

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	כל ההוראות בתכניות המאושרות החלות במתחמים השונים יחולו ללא שינוי, למעט הוראות או שינויים הכלולים בתכנית זו.	כפיפות/שינוי	גז/במ/9/69
30.4.1994	י.פ. 4211			גז/במ/10/69
31.7.1997	י.פ. 4550			שה/מק/11/69
31.7.1997	י.פ. 4550			שה/מק/111/69
7.10.2014	י.פ. 6893			שה/9/13/69א
19.6.2006	י.פ. 5542			שה/12/9/69
21.7.2008	י.פ. 5833			שה/951/10/69
9.12.2008	י.פ. 5879			שה/37
12.1.2009	י.פ. 5899			שה/5504/10/69
26.7.2010	י.פ. 6112			שה/מק/40
15.5.2010	י.פ. 6088			שה/מק/50
1.11.2009	י.פ. 6014			שה/מק/30
14.6.2011	י.פ. 6250			שה/5503/10/69
7.3.2010	י.פ. 6068			שה/14/9/69ג
23.5.1997	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

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	י.מחוזית	י.אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ	30.03.11		21	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	י.מחוזית	י.אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ	30.03.11	1		1: 5000	• מחייב	תשריט התוכנית
	י.מחוזית	י.אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ	30.03.11	1		ללא קני"מ	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-9723069		03-9723060	האודם 63 שהם		ועדה מקומית לתכנון ובניה שהם				

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

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-7632279		03-7632275	כתובת מנחם בגין 125 ת"א		מנהל מקרקעי ישראל				• בעלים
	03-9723069		03-9723060	האודם 63 שהם		מועצה מקומית שהם בעלים שונים				• בעלים
										• בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
abk6je@012.net.il	03-5403036	054-4334225	03-5492417	כתובת כנלסון 29 רמה"ש 47240		י. אבקסיס אדריכלים ובני ערים בע"מ ת.פ. 513348375	13586	069761070	אדריכל	• עורך ראשי
office@aditrd.co.il	03-9623818		03-9623817	לזרוב 17 א' א.ת.ת. ראשלי"צ		ע.ד.י. מדידות והנדסה (תשי"ט) בע"מ	564	דב סטולרו	מו"ד מוסמך	• מו"ד

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

תוספת זכויות בנייה והסדרת נושאים תכנוניים באזורי המגורים בכל תחום מרחב התכנון של שהם, לפי טיפוס הבינוי שונים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת זכויות בנייה והסדרת נושאים תכנוניים לפי טיפוס בינוי שונים בעניינים הבאים:
1. תוספת זכויות בנייה בחלל הגג ובכללן הגדלת הזכויות לפי טיפוס הבינוי השונים.
 2. קביעת זכויות בנייה למרתפים בבנייה רוויה.
 3. קביעת זכויות בנייה למחסני הגינה וקביעת קווי בניין להצבתם.
 4. קביעת הוראות בנושא בריכות שחייה.
 5. קביעת הוראות בנושא חניות וקביעת מס' מקומות החנייה לפי טיפוס בינוי.
 6. קביעת הוראות בינוי.
 7. קביעת הוראות בנייה בשטחים הציבוריים הפתוחים.
 8. קביעת הוראות בנייה בנוגע להיבטים הסביבתיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 3,873.34 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			לייר		מ"ר	חד משפחתי
		לייר	ללא שינוי במס' יחיד	לייר	מס' יחיד	
			לייר		מ"ר	דו-משפחתיים
		לייר	ללא שינוי במס' יחיד	לייר	מס' יחיד	
			לייר		מ"ר	טוריים/רביעיות
		לייר	ללא שינוי במס' יחיד	לייר	מס' יחיד	
			לייר		מ"ר	מדורגים
		לייר	ללא שינוי במס' יחיד	לייר	מס' יחיד	
			לייר		מ"ר	מדורגים משולב
		לייר	ללא שינוי במס' יחיד	לייר	מס' יחיד	
			לייר		מ"ר	גן וגג
		לייר	ללא שינוי במס' יחיד	לייר	מס' יחיד	
			לייר		מ"ר	בניה רוויה
		לייר	ללא שינוי במס' יחיד	לייר	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לי"ר	לי"ר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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
	לי"ר		לי"ר
	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4 יעודי קרקע ושימושים

<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.1</p>	
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>	
<p>הכל לפי תכניות מאושרות ובנוסף הוראות לאזורי המגורים עפ"י תכנית זו.</p>	<p>א.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>	
<p>מגורים חד משפחתי</p>	<p>4.1.2.1</p>	
<p>1. תותר בניה בחלל הגג בשטח של עד 35 מ"ר ברוטו, לכל יחיד ובלבד שתשתלב בגאומטריית גג הרעפים. (השטח כולל את שטח המדרגות). לא תותר הרמת חלל הגג. 2. שטח זה יחושב כשטח עיקרי לפי תקנות התו"ב, ולא יבוא במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה במסגרת תכנית תקפה ולא ימנה במניין הקומות המותרות ולא ניתן לנייד זכויות בניה אלה לשטחים אחרים בבניין. 3. רום גג הרעפים לא יעלה על 9.5 מ"ר ושיפוע הגג יהיה לפי תקן גגות קלים לסיכוך עם רעפים -ת.י. 1556. 4. בניה בחלל הגג תותר רק בגג רעפים. לא תותר בניה על גג שטוח.</p>	<p>א. בניה בחלל הגג (ראה פרט עקרוני א' בנספח הבינוי)</p>	<p>ע"פ תכניות מאושרות מס': גז/במ/9/69, גז/במ/10/69, שה/13/9/69</p>
<p>1. הגג יהיה מכוסה ברעפים עד 70% מינימום משטח הגג ובשיפוע לפי התקן. יותרו רעפים בכל גוון. 2. כל המתקנים הטכניים על הגג כמו דודי שמש, אנטנות וכו' יהיו מוסתרים. 3. בגג רעפים ישולבו הקולטים בגיאומטריה של מישור הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. 4. בגגות שטוחים- ירוכזו המתקנים הנ"ל בשטח של עד 30% מהגג ויוסתרו ע"י אלמנט אדריכלי. 5. לגבי מתקן פוטו-וולטאי ראה סעיף 6.2 בהוראות הכלליות.</p>	<p>ב. מתקנים על הגג</p>	
<p>1. מס' מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה, או 2 חניות ליחיד (לפי הגבוה מביניהם) בתחום המגרש. החניות יתוכננו במקביל או עפ"י שיקול דעת הוועדה. שאר הוראות תקן החניה התקף יחולו. 2. תותר הקמת קירוי לחניה, (אשר יכלל במסגרת שטחי השרות ולא ינתן להעברה לשטחי שרות אחרים) ויבנה עפ"י פרט עקרוני מצורף, אלא אם יש פרט מחייב בתכנית הבינוי של השכונה. 3. תותר חניה מקורה בקו בניין 0 בתנאי שהשערים לא יפתחו בצורה שתחסום את המדרכה.</p>	<p>ג. חניה (ראה פרט עקרוני ג' בנספח הבינוי)</p>	
<p>המצללה תהיה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתרי בנייה.</p>	<p>ד. מצללות (ראה פרט עקרוני ד' בנספח הבינוי)</p>	
<p>חמרי הגמר יהיו בעלי קיום ארוך כגון טיח אקרילי, אריחי אבן או חיפוי קשיח באישור מהנדס המועצה. גוון חמרי הגמר יצויין בתרשימי החזיתות בבקשה להיתר. יבחרו לא יותר מ- 3 גוונים, במקרה של שילוב של כמה סוגי חמרי גמר- יחשב כל חומר כגוון.</p>	<p>ה. חמרי גמר</p>	

<p>בקשה להקמת בריכת שחיה, תהיה בכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבריכות הן לשימוש פרטי בלבד. לא יותר שימוש מסחרי. 2. גודל הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר, עומקה המירבי לא יעלה על 1.80 מ' ושיפוע מכסימלי של רצפת הבריכה יהיה 5%. 3. גודל המגרש לא יפחת משטח של 350 מ"ר. 4. לא ניתן לבקש קירוי לבריכה בנוסף לשטחים הקבועים בתב"ע ובתקנות. 5. בבקשה להיתר יוצגו כל התנאים הבטיחותיים והתברואתיים לפי דרישות מהנדס הועדה. 6. אישור קונסטי ואישור יועץ אינסטלציה לביסוס הבריכה. 7. קוי בנין: ניתן יהיה למקם את הבריכה בקו בנין 0 מגבול המגרש (חדר המכונות והמתקנים הנדרשים לתפעולה יהיו תת קרקעיים ובתוך קווי הבניין) בכפוף לתנאים הבאים: הקמת גדר אטומה המפרידה בין השכנים בגובה של 1.5 מ' ובנוסף הקמת גדר בטיחותית סביב הבריכה בגובה של 1 מ'. 8. תפעול הבריכה יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות. 	<p>ו. בריכות שחיה</p>	
מגורים דו משפחתיים		
<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניה בחלל הגג בגודל של עד 35 מ"ר ברוטו לכל יחיד ובלבד שתשתלב בגאומטריית גג הרעפים (השטח כולל את שטח המדרגות). לא תותר הרמת חלל הגג. 2. שטח זה יחושב כשטח עיקרי לפי תקנות התו"ב, ולא יבוא במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה במסגרת תכנית תקפה ולא ימנה במניין הקומות המותרות ולא ניתן לנייד זכויות בניה אלה לשטחים אחרים בבנין. 3. רום גג הרעפים לא יעלה על 9.5 מ"ר ושיפוע הגג יהיה לפי תקן גגות קלים לסיכוך עם רעפים -ת.י. 1556. 4. בניה בחלל הגג תותר רק בגג רעפים. לא תותר בניה על גג שטוח. במגרש דו-משפחתי, בחזית הבניין הפונה לכביש או למגרש ציבורי- יש לתכנן התאמה בין שני חלקי החזית המשותפת (באישור מהנדס הועדה). בבקשה להיתר יש להציג את קונטור כל הבניין (על שני חלקיו) בכל תכנית, חתך וחזית, לרבות חמרי גמר ולקבל הסכמת השכן הצמוד, בכתב. 	<p>א. בניה בחלל הגג (ראה פרטים עקרוניים א', ה' בנספח הבינוי)</p>	<p>ע"פ תכניות מאושרות מס': גז/במ/9/69, גז/במ/10/69, שה/13/9/69, שה/12/9/69, שה/5504/10/69, שה/951/10/69, שה/5503/10/69, שה/מק/50</p>
<p>ראה סעיף 4.1.2.1 ב' לעיל.</p>	<p>ב. מתקנים על הגג</p>	
<p>ראה סעיף 4.1.2.1 ג' לעיל.</p>	<p>ג. חניה</p>	
<p>ראה סעיף 4.1.2.1 ד' לעיל.</p>	<p>ד. מצללות</p>	
<p>ראה סעיף 4.1.2.1 ה' לעיל.</p>	<p>ה. חמרי גמר</p>	
<p>ראה סעיף 4.1.2.1 ו' לעיל.</p>	<p>ו. בריכות שחיה</p>	
מגורים טוריים/רביעיות		
<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניה בחלל הגג בגודל של עד 23 מ"ר ברוטו לכל יחיד ובלבד שתשתלב בגאומטריית גג הרעפים (השטח כולל את שטח המדרגות). לא תותר הרמת חלל הגג. 2. שטח זה יחושב כשטח עיקרי לפי תקנות התו"ב, ולא יבוא במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה במסגרת תכנית תקפה ולא ימנה במניין הקומות המותרות ולא ניתן לנייד זכויות בניה אלה לשטחים בבנין. 3. שיפוע הגג יהיה לפי תקן גגות קלים לסיכוך עם רעפים -ת.י. 1556. 4. בניה בחלל הגג תותר רק בגג רעפים (באזורים בהם התב"ע מאפשרת גג שטוח- לא תותר בניה בחלל הגג). 2. תותר חזית אשר לדעת מהנדס הועדה, יוצרת התאמה בין כל חלקי החזית המשותפת. בבקשה להיתר יש להציג את קונטור כל הבניין בתכניות, בחתכים ובחזיתות לרבות חמרי גמר. 3. חמרי הגמר יותאמו לשאר המבנה. 4. במקרה של תוספת בניה לבניין קיים (הרחבת דירה)- הבניה תותר רק בשטח הגג המוצמד לדירת המבקש עפ"י הרישום בלשכת רישום המקרקעין, או במקרה בו השטח הינו חלק מן הרכוש המשותף – בהסכמה בכתב של בעלי הדירות בבית המשותף בהתאם לנדרש לפי סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. 	<p>א. בניה בחלל הגג (ראה פרטים עקרוניים א', ה' בנספח הבינוי)</p>	<p>ע"פ תכניות מאושרות מס': גז/במ/9/69, גז/במ/10/69, מק/שה/11/69, שה/13/9/69, שה/מק/40</p>

		5. במקרה של הקמת בניין חדש- הבניה תותר רק בהסכמה בכתב של כל בעלי הזכויות במגרש.
	ב. מתקנים על הגג	ראה סעיף 4.1.2.1 ב' לעיל.
	ג. חניה	ראה סעיף 4.1.2.1 ג' לעיל.
	ד. מצללות	ראה סעיף 4.1.2.1 ד' לעיל.
	ה. חמרי גמר	ראה סעיף 4.1.2.1 ה' לעיל.
	ו. בריכות שחיה	לא תותר הקמת בריכת שחיה במגורים טוריים/רביעיות.
4.1.2.4	מגורים גן וגג/מדורגים/מדורגים משולב	
	א. בניה בחלל הגג	1. תותר בניה בחלל הגג בגודל של עד 23 מ"ר ברוטו לכל יחיד ובלבד שתשתלב בגאומטריית גג הרעפים (השטח כולל את שטח המדרגות). לא תותר הרמת חלל הגג. 2. בניה בחלל הגג תותר רק בגג רעפים. לא תותר בניה על גג שטוח, אלא רק באזורים בהם התביע החלה מאפשרת. שאר ההוראות המופיעות בסעיף 4.1.2.3 א' לעיל.
	ב. מתקנים על הגג	ראה סעיף 4.1.2.1 ב' לעיל.
	ג. חניה	תותר הקמת קומה או קומות מרתף לצרכי חניה משותפת בלבד, עד לגבולות המגרש. שטחי החניה יהיו בנוסף ולא ימנו במניין שטחי השרות המותרים. החניה תהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר ובלבד שלא יפחת מ-2 מקומות חניה לכל יחידת דיור. שאר הוראות סעיף 4.1.2.1 ג' לעיל – ימשיכו לחול.
	ד. מצללות	ראה סעיף 4.1.2.1 ד' לעיל.
	ה. חמרי גמר	ראה סעיף 4.1.2.1 ה' לעיל.
	ו. בריכות שחיה	לא תותר הקמת בריכת שחיה.

מגורים רוויה/מגורים ג'	מגורים רוויה/מגורים ג'	4.1.2.5
<p>1. תותר בניה בחלל הגג בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו, לכל יחיד ובלבד שתשתלב בגאומטריית גג הרעפים (השטח כולל את שטח המדרגות). הגישה לחלל הגג תהיה מתוך מדרגות פנימיות מהדירה בלבד ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית. לא תותר הרמת חלל הגג.</p> <p>2. שטח זה יחושב כשטח עיקרי לפי תקנות התו"ב, ולא יבוא במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה במסגרת תכנית תקפה ולא ימנה במניין הקומות המותרות ולא ניתן לנייד זכויות בניה אלה לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>3. חדרי הגג יהיו צמודים ככל הניתן האחד לשני ובהצמדה לשטח המיועד למתקנים המשותפים (חדרי מכונות, מעליות וכו') ובכל מקרה יהיה משולבים בגאומטריית גג הרעפים.</p> <p>4. יש לאפשר שטח למתקנים משותפים על הגג (כגון קולטים, דודי שמש וכו') וכן יש להציג גישה אליהם.</p> <p>5. בניה בחלל הגג תותר רק בגג רעפים. לא תותר בניה על גג שטוח.</p> <p>6. במקרה של תוספת בניה לבניין קיים (הרחבת דירה) - הבניה תותר רק בשטח הגג המוצמד לדירת המבקש עפ"י הרישום בלשכת רישום המקרקעין, או במקרה בו השטח הינו חלק מן הרכוש המשותף - בהסכמה בכתב של בעלי הדירות בבית המשותף בהתאם לנדרש לפי סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.</p> <p>7. במקרה של הקמת בניין חדש - הבניה תותר רק בהסכמה בכתב של כל בעלי הזכויות במגרש.</p>	<p>א. בניה בחלל הגג (ראה פרט עקרוני ו' בנספח הבינוי)</p>	<p>ע"פ תכניות מאושרות מס': גז/במ/9/69, גז/במ/10/69, מק/שה/11/69, מק/שה/111/69, שה/13/9/69, שה/12/9/69</p>
<p>1. תותר בניית מרתפים בהתאם לזכויות הבניה בתב"עות החלות.</p> <p>2. תותר הקמת מרתפי חניה בבנין, עד לגבולות המגרש, לצורך התאמה לתקני חניה בלבד.</p> <p>3. שטחים אלה יהיו בנוסף, ולא ימנו במניין שטחי השרות המותרים לבניה, למעט בתכניות שה/מק/111/69, שה/13/9/69 ושה/12/9/69 בהם יחולו ההוראות עפ"י התב"ע החלה. תוספת השטחים במרתף הינה לבניה רוויה בלבד והשטחים יהיו שטחי שירות ולמטרות שירות בלבד.</p> <p>4. גובה תחתית תקרת המרתף לא יגבה מ- 1 מ' מפני הקרקע הסמוכה, (למעט במקרים של טופוגרפיה משופעת).</p> <p>5. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 נטו, הוועדה מקומית רשאית להתיר הגבהה של 50 ס"מ לצורך קונס', מערכות אוורור, גלאי עשן וספרינקלרים.</p> <p>6. יינתן פיתרון לניקוז המרתף כחלק מפיתרון הניקוז במגרש כולו.</p> <p>7. בבקשה לתוספת מרתף בבתים קיימים, ובמידה שהוקמו שטחי שרות מעל מפלס הקרקע - ייערך חישוב השטח הנותן לבניה במרתף, בקיזוז שטח השרות שנוצל כאמור.</p>	<p>ב. מרתפים</p>	
<p>1. ייקבע בשטח הגג תחום משותף לכל דיירי הבית שיאפשר מיקום מתקנים טכניים עם זכות מעבר חופשי אליהם.</p> <p>2. תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג כגון: חדרי מכונות למעליות, חדרי מיזוג אויר, מיכלי מים, מערכות סולריות, אביזרי תקשורת ומתקן פוטו-וולטאי לשימוש דיירי הבית. לגבי מתקן פוטו-וולטאי ראה סעיף 6.2 בהוראות הכלליות.</p> <p>3. כל המתקנים הטכניים ירוכזו בנסיגה של לא פחות מ- 3.0 מ' משולי הגג או עפ"י שיקול דעת הוועדה, ויוסותרו ע"י אלמנט אדריכלי אשר ישתלב ככל האפשר בגאומטריית הגג.</p>	<p>ג. מתקנים על הגג</p>	
<p>1. כל החניות יתוכננו בתחום המגרש.</p> <p>2. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בזמן מתן ההיתרים או 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור, לפי הגבוה.</p> <p>3. יש לדאוג לאיוורור החניונים בצורה טבעית או מאולצת על פי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה, כיבוי אש או כל רשות מוסמכת.</p>	<p>ד. חניות</p>	

	ה. מצללות	ראה סעיף 4.1.2.1 ד' לעיל.
	ו. חמרי גמר	ראה סעיף 4.1.2.1 ה' לעיל.
	ז. בריכות שחיה	לא תותר הקמת בריכת שחיה בשטח הבית המשותף.
4.1.2.6	שטח ציבורי פתוח כללי	<p>1. תותר בניית מגרשי משחקים, נטיעות, גינון, שבילים, מסלולי אופניים והקמת מבנה בשטח עד 25 מ"ר לשרותים ציבוריים ומבנה לחלוקת דואר. מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית כגון חברת חשמל, תקשורת וכ"י יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. תותר הקמת קיוסקים בשטח בנוי של עד 15 מ"ר, בשטח ציבורי פתוח, ששטחו מעל 10 דונם. הקיוסק יבנה במרחק של 10 מ' מכל יעוד אחר.</p> <p>3. ב.ש.צ.פ. המוגדר כ"גן מבואה ציבורי" בתכנית שה/14/9/69, תותר חניה ציבורית בסך של 10% משטחו, במידת הצורך תותר חניה תת קרקעית בסך של עד 30% משטחו. במידה ויעשה שימוש בחניה התת קרקעית יש לשמור על עומק של 1.5 מ' לשתילת עצים בוגרים. החניה לא תהיה בתחומי מגבלות הבניה של תמ"א 3 ותמ"א 5/34/ב.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע תוספת לזכויות קיימות

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות ציפוף (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לבנייה הקובעת		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	יעוד
	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- ימני	מתחת לבנייה הקובעת	קדמי						שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות			
					9.5 מ'			ללא שינוי					35 (1)	ללא שינוי		מגורים חד משפחתי
					9.5 מ'			ללא שינוי					35 (1)	ללא שינוי		מגורים דו-משפחתי
					ללא שינוי			ללא שינוי					23 (1)	ללא שינוי		מגורים טוריים/רביעיות
					ללא שינוי			ללא שינוי					23 (1)	ללא שינוי		מגורים גן-גן מדורגים מדורגים משולב
					ללא שינוי			ללא שינוי					23 (1)	ללא שינוי		מגורים רוויה
													4			שטח ציבורי פתוח

הערות:

- (1) שטחי בניה בחלל הגג (יחושבו כשטח עיקרי) אשר לא ימנו במנין השטחיים העיקריים שנקבעו בתכנית תקפות, ולא ימנו במס' הקומות המותר.
- (2) הקמת קומת מרתף לחניה בלבד, הינם בנוסף ולא ימנו במנין שטחי המותרים עפ"י תביעת תקפה.
- (3) תוספת השטחים במרתף הינה לבניה רוויה בלבד והשטחים יהיו שטחי שירות ולמטרת שירות בלבד.
- (4) יותרו הקמת מחסני גינה בהתאם לאמור בסעיף 6.1 להוראות תכנית זו.
תותר בניה של 25 מ"ר עבור שירותים ומבנה לחלוקת דואר.
בשצ"פ מעל 10 ד' תותר בניה של קיוסק בשטח של עד 15 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 מחסני גינה**

1. מחסן גינה הינו מחסן אשר יוצב בגינה פרטית וישמש לאחסנה בלבד. שטחו עד 6 מ"ר אשר נכלל בשטחי השירות.
2. גובהו המירבי של מחסן גינה לא יעלה על 2.0 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.
3. מבנה מחסן הגינה יהיה מרובע (ריבוע או מלבן) וגגו יהיה משופע כך שניקוז הגג כולו יעשה אל גינת המבקש.
4. חמרי הבניה בעלי קיום ארוך ובהתאמה למבנה.
5. מיקום מחסן הגינה – יהיה צמוד לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד. בסמכות מהנדס הועדה לאשר, שינוי קו בנין קדמי (עד לגבול מגרש, לפי שיקול דעתו) לצורך הצבת מחסן הגינה. מחסן גינה יוקם במרחק מינימלי של 2.0 מ' ממבנה המגורים.
6. הצבת המחסנים תתאפשר בבתיים צמודי קרקע, בדירות גן-בחצר בלבד. לא יותרו מחסני גינה במרפסות גג.
7. הגשת בקשה למחסן גינה תתבצע בהליך הגשת בקשה להיתר.

6.2 היבטיים סביבתיים

1. תקן בניה ירוקה 5281 על תיקונו (התקף ביום הוצאת ההיתר) יחול כתנאי להוצאת היתר בניה, בכל אזורי המגורים למעט מגורים חד משפחתיים, מגורים דו משפחתיים ומגורים "רביעיות".
2. התקן יהיה תקף רק לבניה חדשה ולא יחול על שיפוצים או תוספות בניה.
3. כל בקשה להיתר לבניה חדשה ו/או שינויים בפיתוח של מגרשים קיימים, תכלול התייחסות לאלמנטים הבאים:
 - א. מערכת סולארית: יש להציג פתרון הולם להתקנת מערכת סולארית לחימום מים לרבות מיקום הקולטים (בגג רעפים- ישתלבו בגאומטריה הגג ובגג בטון- מוסתרים).
 - ב. ייבוש כביסה: לכל יחיד יתוכנן אזור/מתקן מסתור כביסה לייבוש כביסה כולל אלמנט הסתרה אדריכלי.
 - ג. מזגנים: יוצג פתרון להסתרת מנועים ומניעת רעש ומטרדים סביבתיים.
 - ד. מתקני גז והסקה: יוצגו פתרונות להסתרת בלוני הגז, מתקני הסקה וכו'. יש להמנע משימוש בסולר עקב סכנת זיהום הקרקע.
 - ה. חדרי שנאים (במידה ויש): יש לסמנם ולהבטיח עמידה בדרישות התקן למניעת קרינה אלקטרומגנטית.
- ו. אשפה ומיחזור: יוצגו פתרונות הולמים למיקום אצירת האשפה כולל פתרונות שיאפשרו הפרדת אשפה, בהתאם לדרישות המועצה העדכניות.
 - ז. מערכת מים: יוצג פתרון נגיש עבור חיבור למערכת המים העירונית.
4. מתקנים פוטו-וולטאים: תותר התקנת מתקן פוטו-וולטאי, (בכפוף לקבלת היתר כחוק) תוך התייחסות לפן החזותי (כבלי חשמל והחיבורים לקולטים לא יהיו גלויים) ועמידה בתנאי תקן המקובלים לקרינה אלקטרומגנטית מלווה בחתימת מהנדס חשמל.

בבתיים פרטיים, קוטג'ים:

 - א. בבקשה להיתר יוצגו נוסף לתכנית וחתכים (מיקום קולטים על הגג כולל מידות), חזיתות מהן נצפים הקולטים ובכל מקרה חזית לרחוב, פרטים של המתקן ואופן התקנתו, תמונות של המבנה (כמו בתוספת בניה) ותכלול אישור קונסטרוקטור.
 - ב. התקנה על גג שטוח- מיקום הקולטים על גג שטוח יתחשב במתקנים קיימים. במידת הצורך, יינתן טיפול חזותי להסתרת המתקן (בדומה לקולטי שמש) ע"י מעקה הגג או אלמנט קל (כגון פח מחורר בגוון האבן/טיח)
 - ג. התקנה על גג רעפים- הקולטים ימוקמו צמוד למישור שיפוע גג הרעפים הקיים.
 - ד. התקנה על פרגולה או קירוי חניה- הבקשה תבחן לגופה.

בבתיים משותפים:

 - א. בבקשה להיתר יוצגו כל התנאים המופיעים לעיל בהתייחס לבתיים הפרטיים ובנוסף תחתם על ידי כל בעלי הזכות במגרש (בכל המבני).
 - ב. מתקן פוטו-וולטאי ימוקם אך ורק בשטח הגג המשותף לצורך צמצום עלות החשמל לצריכה משותפת, כגון: תאורת חדר מדרגות, תאורת חניון, מעלית וכדומה.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 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.
4. יש להבטיח שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים. בהתאם לתמ"א 2/4 לנתב"ג.

6.5 תנאים למתן היתר בניה

1. הבקשה הראשונה להיתר הבניה תלווה בתכנית עיצוב ופיתוח למבנה כולו בקני"מ 1:100. תכנית זו תהווה מסגרת מחייבת להשלמת כל בניה עתידית על הגג. תכנית זו תתייחס בין היתר, לכל הבניה הקיימת ובתנאי שתואמת להוראות תכנית זו.
2. תנאי למתן היתרי בניה במקרה של הכשרת עבירת בניה הוא קבלת עמדת התובע העירוני בדבר נקיטת הליכים משפטיים כנגד הבניה הבלתי חוקית, ונקיטתם בפועל בהתאם לעמדת התובע העירוני.

6.6 תשתיות

1. הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי תמ"א 3, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו, ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות התמ"א, לסטייה מהקבוע בה.
2. התכנית לא תחול בתחום מגבלות תמא 22 על שינוייה.
3. התכנית לא תחול בתחום מגבלות תמא 34/ב/3.
4. התכנית לא תחול בתחום מגבלות הרצועה לתכנון כפי שנקבעו בתמא 34/ב/5.
5. בהתאם לתמ"א 34/ב/4- יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי שהיית מי הנגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. עודפי נגר יועברו מתחומי המגרשים והמבננים המשנים את תכניתם לשטחים ציבוריים פתוחים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחומי השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם לצורך כך, ללא פגיעה בתפקודם כשטחים פתוחים.
6. התכנית מציעה תוספות בניה למבנים קיימים. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

מבא"ת
2006

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך: 21/3/16	חתימה: ועדה המקומית לתכנון ולבנייה שהם	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית לתכנון ובניה שהם	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:			

תאריך: 1.03.2016	חתימה: 	שם: תאגיד: אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ ח.פ. 513348375	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 513348375 ח.פ.			

תאריך: 21/3/16	חתימה: ועדה המקומית לתכנון ולבנייה שהם	שם: הוועדה	יזם בפועל
מספר תאגיד:			

תאריך: 21/3/16	חתימה: ועדה המקומית לתכנון ולבנייה שהם	שם: תאגיד: מ. מקומית שהם	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם: בעלים שונים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	