

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-0357590

החלפת שטחים מע"ר דרומי שהם שינוי לתכנית שה/14/9/69 ג

הועדה המחוזית לתכנון ומבנה

19-02-2018

נתקבל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שהם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - שהם
 תכנית מתאר/מפורטת מס' שה/421-0357590
 אשר הועדה המקומית בישיבתה מס' 20180002
 מיום 13/2/18 החליטה להמליץ על
 אישורה בפני הועדה המחוזית.

מנהל הועדה
 י"ר הועדה

מינהל התכנון - מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 421-0357590
 התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
 ביום 19/2/18
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון
 י"ר הועדה המחוזית

תכנון זמין
מועד הדפסה 28

תכנון זמין
מועד הדפסה 28

תכנון זמין
מועד הדפסה 28

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת בכדי להסדיר את המצב התכנוני ופריסת השטחים הציבוריים הפתוחים מול שטחי מבנים ומוסדות ציבור במע"ר דרומי שהם, על מנת לאפשר הקמת מתחם חירום ותחנת כיבוי אש בכניסה ליישוב. התכנית כוללת שני מתחמים:

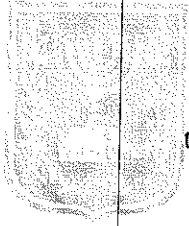
א. החלפת ייעוד שטחים במגרש 6535 שיעודו המקורי בניני ציבור:

למגרש 6535 א'- יעוד מוצע שצ"פ. 6535 ב'- נשאר ללא שינוי- מבנים ומוסדות ציבור.

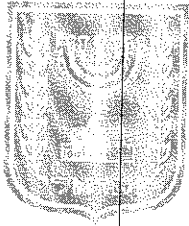
ב. החלפת ייעוד שטחים במגרש 118 שיעודו שצ"פ:

למגרש 118 א'- יעוד מוצע מבנים ומוסדות ציבור. 118 ב'- נשאר ללא שינוי- שצ"פ. 118 ג'- יעוד מוצע מבנים ומוסדות ציבור

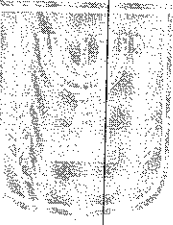
התכנית מבקשת להגדיל את זכויות הבניה במגרשים שייעודם מבנים ומוסדות ציבור, אך אינה משנה את השטח הכולל של כל יעוד קרקע אלא משנה את מיקומם בלבד. התכנית קובעת קווי בניה ושטחי בניה למגרש המיועד להקמת מרכז חירום ולמגרש המיועד עבור הקמת תחנת כיבוי אש.



הסגן זמין
מנוח' 28



הסגן זמין
מנוח' 28



הסגן זמין
מנוח' 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנית זמין
מונה הדפסה 28

החלפת שטחים מע"ר דרומי שהם, שינוי לתכנית שה/
ג/14/9/69

421-0357590

9.027 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

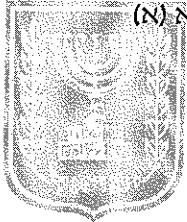
מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



תכנית זמין
מונה הדפסה 28

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5 (1) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנית זמין
מונה הדפסה 28

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שהם
קואורדינאטה X	194192
קואורדינאטה Y	654782

1.5.2 תיאור מקום

מרכז עסקים ראשי דרומי שהם.
בין רחוב מודיעים לכביש 453, ממערב לשדרות עמק איילון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שהם - חלק מתחום הרשות: שהם

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שהם			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6888	מוסדר	חלק		24, 26

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

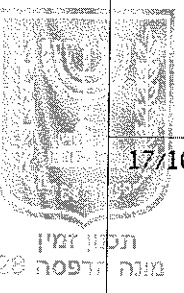
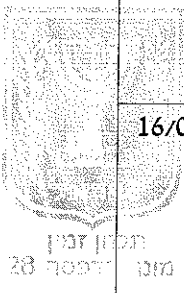
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
שה/ 1/10/69	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שה/ 69/10/1. הוראות תכנית שה/ 69/10/1 תחולנה על תכנית זו.	4978	2245	16/04/2001
שה/ 9/14/69 ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שה/ 9/69/14 ג ממשיכות לחול.	6068	2177	07/03/2010
שה/ מק/ 11/69	כפיפות		4550		31/07/1997
גז/ במ/ 10/69	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ במ/ 69/10. הוראות תכנית גז/ במ/ 69/10 תחולנה על תכנית זו.	4211	3177	30/04/1994
גז/ במ/ 9/69	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ במ/ 69/9. הוראות תכנית גז/ במ/ 69/9 תחולנה על תכנית זו.	3931	197	17/10/1991

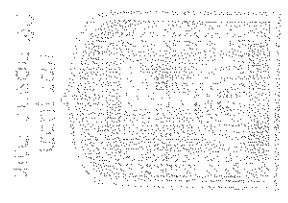


1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רויטל בכר שכטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		רויטל בכר שכטר			1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		29/09/2016	רויטל בכר שכטר	13/03/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

תכנית מס: טסט/כנס-421

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	03-9723069	03-9723060	63	האודם	שרם	ועדה מקומית שרם		ועדה מקומית	ועדה מקומית	

יום 1.8.2

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-9723069	03-9723060	63	האודם	שרם	ועדה מקומית שרם		ועדה מקומית	ועדה מקומית

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

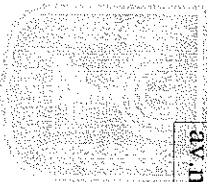
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תאור	סוג
davida@mmi.gov.il		03-7632132	125	דרך בנין	תל אביב- יפו	מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	מנהל מקרקעי ישראל	בבעלות מדינה

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
talib@bs-arch.com		03-9794634	58	קדם	שרם		100166	רויטל בכר שכטר	עורך ראשי	אדריכל

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
llmoded@zal av.net.il	077-4959820	03-9310021			פתח תקווה (1)		832	ליאונג'ד לייפמן	מו"ד	תואר מו"ד

(1) כמות: ת.ד. 9312.



תפקיד
אגף מס' 29



תפקיד
אגף מס' 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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.

תכנון זמין
מזנה הדפסה 28

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת פריסת השטחים הציבוריים על מנת לאפשר הקמת מתחם חירום ותחנת כיבוי אש בכניסה ליישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית מציעה החלפת שטחים בין מגרש 118 ומגרש 6535. (ראו פירוט בדברי הסבר)

התכנית קובעת קווי בניין וזכויות בנייה למגרשים שבתחום התב"ע.

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

זכויות הבניה במגרשים שייעודם מבנים ומוסדות ציבור.

כמו כן התכנית מוספיה שטחי בניה בשצ"פ.

התכנית ללא איחוד וחלוקה.

תכנון זמין
מזנה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	118A, 118C, 6535B
שטח ציבורי פתוח	118B, 6535A

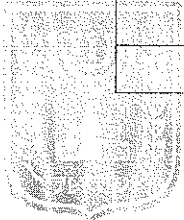
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

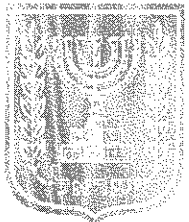
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	5,100	56.50
שטח ציבורי פתוח	3,927	43.50
סה"כ	9,027	100

מצב מוצע

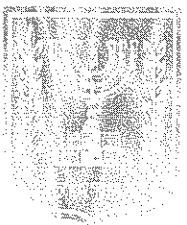
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
56.61	5,122.71	מבנים ומוסדות ציבור
43.39	3,926.94	שטח ציבורי פתוח
100	9,049.65	סה"כ



הדפוס זמין
מס' הדפוס 28



הדפוס זמין
מס' הדפוס 28



הדפוס זמין
מס' הדפוס 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום יהוו שטחים להקמת מבנים ומוסדות ציבור. השימושים המותרים בשטח יהיו למטרות חינוך, תרבות וקהילה, שרותי דת, שרותי חרום, מבני תשתיות כגון חדרי טרפו תחנת שאיבה וכדומה. כמו כן תותר חניית כלי רכב כבדים ומחסנים של המועצה המקומית. תבנייה בשטחים לבנייני ציבור תותר רק לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. רצפות המבנים והחצרות בקרבת נחל בית עריף יהיו מעל למפלס המים המרבי של פעם ב 100 שנים (1% ב-1 מטר).</p> <p>ג. יש להשאיר 20% קרקע מחלחלת.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	זכויות והוראות בינוי יהיו בהתאם טבלת זכויות והוראות בנייה סעיף 5 להלן.

4.2 שטח ציבורי פתוח

4.2.1	שימושים
	<p>1. תותר בניית מגרשי משחקים, נטיעות, גינות, שבילים, מסלולי אופניים והקמת מבנה לשרותים ציבוריים ומבנה לחלוקת דואר. תותר בניית מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית כגון חברת חשמל, תקשורת וכו' ובלבד שיהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. תותר הקמת קיוסקים בשטח ציבורי פתוח ששטחו מעל 1 דונם. הקיוסק יבנה במרחק של 10 מ' מכל יעוד אחר.</p> <p>3. בשצ"פ תותר חניה ציבורית בסך של 10% משטחו, במידת הצורך תותר חניה תת קרקעית בסך של עד 30% משטחו. במידה ויעשה שימוש בחניה תת 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.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	זכויות והוראות בינוי יהיו בהתאם טבלת זכויות והוראות בנייה סעיף 5 להלן.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מת"א שטח)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				שטח	שטח	מעל הכניסה הקובעת			
5	3	14	80	0	0	2000	118A	מבנים ומסדות ציבור	
5	3	12	80	0	0	1000	118C	מבנים ומסדות ציבור	
5	3	12	80	480	1200	2100	6535B	מבנים ומסדות ציבור	
5	1	1	80	480	1200	2100	118B, 6535A	שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גובלת הוראת מפורטת על הילאה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצגים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע:

- (1) עבור סכנות, גרסאות, מחסנים, מרחב מנון וחדר קומפרסור חלל לפי הצורך, באישור ועדה מקומית.
- (2) גובה תקרה עליונה, לא כולל מעקה גג.
- (3) יתור קו בניה אפס לסככות תווה מקורות.
- (4) + מרתף
- (5) עבור קיוסקים 15 מ"ר ועבור שירותים ומבנה דואר 25 מ"ר.



משרד התכנון
וענייני בנייה
מנהל קרקעות

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

עפ"י תקן החניה ק.ת. 4513 התשמ"ג-1983 בסמכות הועדה המקומית לדרוש, כתנאי למתן היתר, חניה בשיעור העולה על התקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג 1983. תותר חניה עילית מקורה עד לגבולות המגרש, מחוץ לקווי הבנייה הקרוי יהיה מחומר קל.

6.2

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

