

נבדק וניתן לסמקט / לאשר
החלטת הועדה המחוזית /
משעם מיום 8.9.08 (5504)
26.11.07
מתכנ מחוז תאריך

תכנית מס' שה/10/69/5504

מגורים דו משפחתיים במגרש

5504

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז מרכז
18.11.2008
נתקבל
תיק מס':

מרכז

מחוז

שהם

ועדה מקומית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

5504

משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' שה/10/69/5504 חתכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק 8.9.08 מתאריך יו"ר הועדה המחוזית
--

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - שהם תכנית מתאר/מפורטת מס' שה/10/69/5504 אשר הועדה המקומית בישיבתה מס' 2006-1 מיום 14/02/06 החליטה להמליץ על אישורה בפני הועדה המחוזית. יו"ר הועדה מהנדס הועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

דברי הסבר לתכנית שה/69/10/5504

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

א. הרקע לתכנון

1. המרכזונים השכונתיים בשהם שאושרו בזמנו במסגרת הול"ל, אינם מצליחים ככל הנראה במישור מסחרי ולכן מגרשים אלא נשארים ללא שימוש הולם בלב שכונות מגורים.
2. התכנית מציעה שימוש של מגורים דו משפחתיים המשתלבים במרקם השכונתי.

ב. הליך התכנון

1. לאחר שהתכנית גובשה, הוצגה במ.מ. לנציגי התושבים ולועדה המקומית, אושרה והובאה לדיון בועדה המחוזית.
2. התכנית פורסמה בלוחות המודעות במ.מ. בכלל ובשכונה בפרט ולכן מוכרת ומקובלת על התושבים.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז
תכנית מס' שה/10/69/5504

1. זיהוי וסיווג התכנית

שה/10/69/5504	שם התכנית	1.1
534 מ"ר.	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה 1 18/10/06	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון	1.3 מהדורות
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
איחוד וחלוקה ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	1.5 מקום התכנית
שהם 144675 , 155075	מרחב תכנון מקומי קואורדינטות	1.5.1 נתונים כלליים
שהם	שטח בדרום העיר שהם, מגרש 5504.	1.5.2 תאור מקום
שהם	מועצה מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
שהם. ה' צומת תמר/הזית/תאנה תמר 6 פינת הזית 2	ישוב שכונה רחוב מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6860	מוסדר	חלק מהגוש	48	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לייר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גז/במ/10/69 תכנית מפורטת	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית מאושרת העירונית ממשיכות לחול.		24/1/1994

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 עדר על התכנית

לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחילה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	12	ל"ר	17/10/06	י. אבקסיס	נ. מחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:500	ל"ר	1	14/10/06	י. אבקסיס	נ. מחוזית	
תכנית בינוי	מחייב	1:250	ל"ר	1	14/09/06	י. אבקסיס	נ. מחוזית	

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		קורקוס יעקב	064096449	ל"ר	ל"ר	מנעב רינתיה 27	9324652-03			

1.8.1.1 יוזם התכנית

יוזם התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		קורקוס יעקב	064096449	ל"ר	ל"ר	מנעב רינתיה 27	9324652-03			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מ.מ.י.					מנעב בנין 125 ת"א	7632275-03		7632279-03	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מודד	מודד מוסמך	דט סטולר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל		יוסף אבקסיס	069761070	13586	י. אבקסיס אדריכלים ובני ערים בע"מ	כנעלסון 29 רמתח"ש 47240	5492417-03	4334225-054	5403036-03	Abk6je@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	דט סטולר			564	ע.ד.י. מדידות (הנדסה)	לורד 17 א'י. א.ת.ח. ראשלי"צ	9623817-03		9623818-03	office@aditd.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה שהם
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה – מחוז מרכז במשרד לאיכות הסביבה.

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

שינוי יעוד של שטח מסחרי שכונתי למגורים דו משפחתיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד של שטח מסחרי שכונתי למגורים
- שינוי קו בניין קדמי מ-3.5 מ' ל-5.0 מ'
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ המוצע בתכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	-		300		
	מס' יחיד	-	+ 2	2		
מסחרי שכונתי	מ"ר	100	- 100			ביטול מסחרי שכונתי

2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		יעוד	תאי שטח
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	תאי שטח		
		מגורים	5504 – A 5504 – B

3. שימושים והוראות ליעודי קרקע

3.1 מגורים דו משפחתי

3.1.1 שימושים

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם קווקוו כחול הוא אזור מגורים דו משפחתי "מ", התכליות המותרות הן למגורים בלבד.
- ב. הבניה עפ"י נספח הבינוי והזכויות לפי טבלת הזכויות בסעיף 4.
- ג. מרתף - שטח המרתף לא יחרוג מ- 75 מ"ר בקונטור של הקומה מעליו. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
- ד. חניה - לכל יחיד 2 מקומות חניה בתחום המגרשים.

4. טבלת זכריות והוראות בניה

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						תכנית (%) משטח המגרש	מספר יחיד	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעות		שטחי בניה מעל הקובעות	עיקרי	מרחק לכניסה הקובעות						סך"כ שטחי בניה	גובה			
			עיקרי	שטח			שטח	שטח									
מגורים דו-משפחתי	5504 - A	267	עד 75 מ"ר בקומה 150 או מ"ר 2-2 קומות ליחידה (2)	18 מ"ר (1)	-	-	75 מ"ר (1)	243 מ"ר	45%	2	-	9.0	2	1	5	3.5	5
	5504 - B	267															

הערות:

- בשטחי השרות יכללו השרותים הבאים: מחסן 6 מ"ר, ממ"ד 8 מ"ר, חניית מקורות עד 30 מ"ר וכי... שטחי השרות יעברו למרתף (אם יבוצע המרתף).
- החניה עפ"י תקן, כלולה בשטחי שרות.
- בנוסף לנ"ל תותר בנית 23 מ"ר בחלל האג שלא ימנו במספר הקומות.
- פרטי הפיתוח יהיו עפ"י נספח בנין גז/במ/69/9-1 גז/במ/69/10.

5. הוראות נוספות

5.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

5.2 תנאים למתן היתר בניה

הוועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה ב-:

א. תכנית פיתוח:
היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תוכניות הפיתוח ע"י הוועדה שתכלול את הגישה למבנה, חניות, גדרות, גינות, סידורי אשפה, מעי השקיה, מתקני גז, חשמל, טלפון, תקשורת וחומרי גמר.
כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות, התכנית תהיה על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:10.

ב. ניקוז:
מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השהיית מי הנגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי להוצאת היתרי בניה – אישור מהנדס הוועדה לפתרון הנגר על פי הנחיה זו.

5.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

5.4 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
החניה תהיה כולה בתחום המגרש.

5.5 עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

6. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר.	ל"ר	ל"ר

7. מימוש התכנית

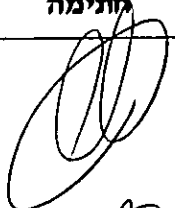
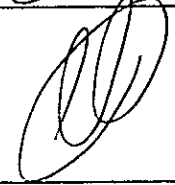
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

4.2 חתימות

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
	יעקב קורקוס	064096449	-		29/10/08
יוזם התכנית (אם רלבנטי)	-				29/10/08
בעלי עניין בקרקע	אין כנו תכנונות				
עורך התכנית	יוסף אבקסיס	069761070	י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ ח"מ: 51-334837-5		18.10.06 אבקסיס, אדריכלים ובוני ערים בע"מ ח"מ: 51-334837-5

19/10/2006

עמוד 12 מתוך 12

2008-10-29

תאריך