

1-296950900

9

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

תכנית מס' 421-0673848  
 מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית-מחוז מרכז  
 תוספת שטחי בניה בשצ"פ גן החבל  
 21-10-2020  
 נתקבל

אגף הנדסה  
 11-10-2020  
 התקבל

5  
 12/10/20  
 12/10/20

מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי שהם  
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

נבדק וניתן להסכים/לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית/משנה מיום 25.8.20  
 תאריך 1/11/20  
 מועדון/מחוז



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מינהל התכנון-מחוז מרכז  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
 421-0673848  
 תכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק  
 כיום 25/8/20  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
 מנכ"לית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר שטחי בניה בשצ"פ המרכזי של שהם- גן החבל ששטחו 140,108 מ"ר. גן החבל משמש כמוקד בילוי עירוני וקיימים בו שטחי כינוס להופעות נופש ופעילויות ספורט מגוונות. לרווחת המשתמשים בפארק מבוקש להוסיף זכויות בנייה עבור הקמת בית קפה, שירותים ושטחי התארגנות לשחקנים עבור ההופעות המתקיימות בפארק. את זכויות הבנייה הנ"ל ניתן לנצל בתחום תא שטח מספר 2, כמסומן בתכנית המוצעת. האיזור שנבחר לפיתוח בית הקפה הוא בסמוך למתקני ספורט קיימים, מגרש כדורסל, מתקני כושר, מתקני משחקים וכי' ומהווה אזור כינוס ומוקד מרכזי לגן בסמוך לכניסה ולחניון הצמוד.



ת.ק.ן זמין  
מונה הדפסה 17



ת.ק.ן זמין  
מונה הדפסה 17



ת.ק.ן זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      תוספת שטחי בניה בשצ"פ גן החבל

מספר התכנית      421-0673848

1.2 שטח התכנית      140,108 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מחוזית

לפי סעיף בחוק      לי"ר

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שהם

194858 קואורדינאטה X

656859 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גן החבל- השצ"פ המרכזי של שהם.

האיזור שנבחר לפיתוח בית הקפה הוא בסמוך למתקני ספורט קיימים, מגרש כדורסל, מתקני כושר, מתקני משחקים וכו' ומהווה אזור כינוס ומוקד מרכזי לגן בסמוך לכניסה ולחניון הצמוד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שהם - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4617	מוסדר	חלק	235	281
6846	מוסדר	חלק	90	
6847	מוסדר	חלק		13

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
24 / מק / שה	החלפה		5096	3361	21/07/2002
421-0485961	החלפה		8564	1927	09/12/2019
10 / 69 / גז	החלפה		4211	3177	30/04/1994
9 / 69 / גז	החלפה		3931	197	17/10/1991



תכניון זמין  
הדפסה 17



תכניון זמין  
מונה הדפסה 17



תכניון זמין  
מונה הדפסה 17

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				רויטל בכר שכטר			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		רויטל בכר שכטר		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מנחה	1:250		25/11/2019	רויטל בכר שכטר	13:24 27/11/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	24/11/2019	רויטל בכר שכטר	13:29 05/01/2020		לא



כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
מונה תדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה שהם	שהם	האודם	63	03-9723060	03-9723062	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית שהם	שהם	האודם	63	03-9723060	03-9723062	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה תדפסה 17

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רויטל בכר שכטר		רויטל בכר שכטר אדריכלים	שהם	קדם	58	03-9794634		avital@tbs-arch.com

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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**

הגדלת שטח בניה בשצ"פ גן החבל (בתחום תא שטח מסומן בתשריט) והתאמתו לשצ"פ המשמש כמוקד עירוני לפעילות פנאי ונופש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת זכויות בניה באזור המוסמן בתוך שצ"פ גן החבל עבור בית קפה ושירותים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2,1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שצ"פ	140,108	100
סה"כ	140,108	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	140,108.31	100
סה"כ	140,108.31	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בכל שטח הגן יותרו מגרשי משחקים, נטיעות, גינון, קירות תומכים, פרגולות, שבילי אופניים והולכי רגל, מתקני ספורט, ספסלי גן, בריכות נוי, ריהוט גן, העברת תשתיות, הסדרת ניקוז.</p> <p>2. בתחום תא שטח מספר 2 יותרו בניה של בית קפה, שירותים, מחסנים, חדרי התארגנות לשחקנים ומבנה לחלוקת דואר.</p> <p>3. מקלטים ציבוריים- בהתאם לדרישות פיקוד העורף, מתקנים הנדסיים, מתקני תשתיות עבור חברת חשמל, תקשורת וכדו' יהיו תת קרקעיים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>א. תוכן תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ב. תותר הקמת מחסן עבור בית הקפה והשירותים בתא שטח 2.</p> <p>ג. תותר סגירת חורף לבית הקפה, כהגדרתה בחוק.</p> <p>ד. הבניה תתאפשר במבנה אחד או במספר מבנים בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניה (מטר)						
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			עיקרי	גודל מגרש כללי	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	
שטח ציבורי פתוח	1	137906	200	200	5.5	1	0	0	0	0	0	0	0
שטח ציבורי פתוח	2	2202	(1) 200	200									

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטחי הבינוי יהיו סה"כ 200 מ"ר עבור בית קפה, שירותים, חדרי התארגנות לשחקנים, מבנה לחלוקת דואר ומחסנים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



**6. הוראות נוספות**

**6.1 איכות הסביבה**

1. יש להבטיח כי השימוש במבנים אינו מהווה מטרד או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש, חומרים מסוכנים וכיוצ"ב. על פי ההנחיות של הרשות הסביבתית המוסמכת.
2. יש לעמוד בתקני האקוסטיקה התקפים.
3. הבניה תהיה מחומרים ברי קיימא, תוך השתלבות עם אופיו העיצובי הפתוח של הגן.

**6.2 תשתיות**

1. המבנים יתחברו למערכות חשמל ותקשורת קיימים
2. הניקוז יהיה ניקוז עילי גרביטציוני
3. הביוב יתחבר לקו הביוב הקיים בשטח
4. מים יתחברו לקו הקיים בשטח

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

לייר



תכנית זמין  
מונה הדפסה 17



תכנית זמין  
מונה הדפסה 17



תכנית זמין  
מונה הדפסה 17