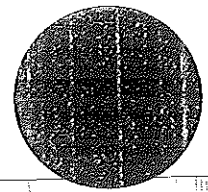


1036 זב, 9/12/08

5879



מבא"ת 2006

תכנית מס' שה/37

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

<b>הוראות התכנית</b>	משרד הפנים מחוז המרכז
	31.08.2008
<b>תכנית מס' שה / 37</b>	תיק מס':

**מרכז מסחרי שכונתי ומגורים ברחוב עמק אילון  
(צפון שכונת כ"ד), שוהם**

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שוהם

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' ש 100  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 2.4.08 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

**דברי הסבר לתכנית**

- א. רקע תכנוני: תכנית שה/12/9/69 קבעה חטיבת קרקע לאורך רחוב אילון כשטח לתכנון בעתיד. תכנית שה/37 מציעה מרכז מסחרי בהיקף זכויות בניה של כ-3050 מ"ר+קומת מרתף (1750 עיקרי ועוד 1300 שירות ועוד קומת מרתף) וכן 44 יחיד בארבעה מגרשי מגורים.
- ב. הליך התכנון: התכנית מוגשת כתכנית בסמכות ועדה מחוזית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז מרכז

## תכנית מס' שה/37

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז מסחר שכונתי ומגורים ברחוב עמק איילון  
(צפון שכונה כ"ז), שוהם

1.1 שם התכנית

יפורסם  
ברשומות

21,641 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 2 בשלב מתן תוקף

מספר מהדורה

12/07/08

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של  
תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל  
תחום התכנית

סוג איחוד  
וחלוקה

ועדה מחוזית

מוסד התכנון  
המוסמך להפקיד  
את התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

אופי התכנית

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שוהם
		קואורדינטה מערב מזרח - Y	195450
		קואורדינטה זרוע צפון - X	657050
1.5.2	תאור מקום	מצפון-מזרח לשכונת חמניות. גבול התכנית הצפוני: רחוב עמק אילון גבול התכנית הדרומי: שטח ציבורי פתוח וגן ארכיאולוגי	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית שוהם
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבזן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	שוהם  עמק אילון
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6848	מוסדר	חלק מהגוש		1,3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	לא רלבנטי
מספר גוש ישן	לא רלבנטי

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	לא רלבנטי
מספר מגרש	לא רלבנטי

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

## 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
שה/12/9/69	שינוי		י.פ. 5397	18.5.05
גז/במ/10/69	שינוי		י.פ. 5542 (תיקון)	19.6.06
			י.פ. 4211	30.4.94

### 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	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 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

## 1.7 מסמלי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מתוזזת	גבול קורן אדריכלים	12/07/08		27		מתייב	חולאות התכנית
	ועדה מתוזזת	גבול קורן אדריכלים	19/06/08	1		1:1000	מתייב	תשריט התכנית
	ועדה מתוזזת	גבול קורן אדריכלים	19/06/08	1		1:1000 1:200	מנחה (1)	נספח בינוי

(1) נספח הבינוי יהיה מנחה, למעט:

א. במגורים – נספח הבינוי יהיה מחייב בנושאי דירוג המבנה, מסי יחיד בכל קומה, מפלסי 0.0, המרי גמר קשיחים, קווי בנין ומסי קומות

ב. במסחר – נספח הבינוי יהיה מחייב בנושאי קווי הבניין, מסי הקומות, תכנית ירוקה וכיכר כניסה בחלקן הדרומי של המפלס העליון במגרש המסחר.

כל מסמלי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה וקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה של המסמכים המתחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המתחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התחייבים.

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

#### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
indbuild@building.co.il	09-9717950		09-9717907	המנופים 11 הרצל'ה פיתוח	מנהל מקרקעי ישראל באמצעות רמי מבני תעשייה						

#### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם ושות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
indbuild@building.co.il	09-9707950		09-9717907	המנופים 11 הרצל'ה פיתוח	מנהל מקרקעי ישראל באמצעות רמי מבני תעשייה					

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
davida@mml.gov.il	03-7632279		03-7632222	בנין הממשלה, חקרית, תל אביב	מנהל מקרקעי ישראל					

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם ושות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדרכל ומתכנן ערים	אדרכל
gk_dov@nevision.net.il	03-6953703	054-6619997	03-6090949	תלת יצחק 28 תל אביב	גבול קורן אדריכלים	34132	54260088	דב קורן			
gk_yaffi@nevision.net.il											

20/07/2008

עמוד 8 מתוך 27

**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 ובניה שוהם

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**

- א. הקמת מרכז מסחרי שכונתי  
ב. הקמת מתחם מגורים של 44 יח"ד בארבעה מגרשי מגורים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי ייעוד משטח לתכנון בעתיד למגורים ב', למסחר, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים  
שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח למגורים ב', למסחר ולדרכים  
שינוי ייעוד מאזור מבני ציבור למסחר ולשטח ציבורי פתוח  
קביעת זכויות והוראות בניה  
קביעת הוראות בכל הנוגע לאתר העתיקות (בית הבד העתיק) הנמצא בתחום התכנית

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב תמאושר	סוג נתון כמותי	
		סה"כ במצב המוצע	שטח התכנית – דונם מגורים – מספר יח"ז
		21.641	
	44	44	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	5280	5280	מסחר (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	1750	1750	מסחר (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		820	דרך מאושרת
		830	דרך מוצעת
		10 עד 13	מגורים ב'
		210	מסחר
		650 עד 653	שטח ציבורי פתוח

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 יעוד מסחר**

**4.1.1 שימושים**

- א. מסחר לסוגיו
- ב. מסעדות
- ג. בתי קפה
- ד. אולמות קולנוע
- ה. אולמות כינוס, מופעים ובידור
- ו. גלריות לאומנות
- ז. מרפאות
- ח. בנקים ושירותי אשנב.

**4.1.2 הוראות**

- א. תא השטח המסומן בתשריט 210 מיועד להקמת מרכז מסחרי.
- ב. חניה: החניה בשטח המרכז המסחרי תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה עפ"י תקן חניה ארצי.
- ג. לא יותרו שימושים המהווים מפגע איכות סביבה, מפגע רעש, מפגע ריח וכיו"ב.
- ד. רחבת הכניסה (ראה נספח בינוי) בחלק הדרומי של המפלס העליון במגרש המסחרי תרוצף ותגונן ולא תותר בה חניה עלילית.
- ה. לא יותר שימוש המהווה פגיעה באתר העתיקות (בית בד עתיק) הנמצא בתחומי השטח הציבורי הפתוח הסמוך.
- ו. המבנה המסחרי יתוכנן עם חזית נוספת הפונה לאתר העתיקות, תוך התייחסות לאתר העתיקות ולשטח הציבורי הפתוח, ליצירת בינוי המשתלב עם סביבתו וערכיותו ההסטורית.
- ז. לא תותר הקמת גדר בין תא השטח המסומן בתשריט 210 (יעוד מסחר) לבין תא השטח המסומן בתשריט 653 (יעוד שטח ציבורי פתוח) ותובטח נגישות של הציבור לשטח הציבורי הפתוח ולעתיקות הנמצאות בו.
- ח. לא תותר הקמת בנינים או קירות בנכס הגובל באתר עתיקות אלא באישור בכתב מאת מנהל רשות העתיקות ובהתאם לתנאיו.

<b>4.2</b>	<b>יעוד מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים מגורים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תאי השטח המסומנים בתשריט 10 עד 13 מיועדים להקמת בניינים למגורים ב'.
ב.	המגרשים מיועדים לבניית בתים מדורגים.
ג.	מספר יחידות הדיור המותרות במגרשים אלו – על פי הטבלה בסעיף 5 והתשריט.
<b>4.2.3</b>	<b>זיקת הנאה</b>
א.	תרשם זיקת הנאה לדיירי מגרש 11 למעבר רכב והולכי רגל דרך רמפת הכניסה למרתף החניה ובמרתף החניה של מגרש 10 לצורך שמירת נגישות רכב והולכי רגל מקרב דיירי מגרש 11 למרתף החניה של מגרש 11
ב.	תרשם זיקת הנאה לדיירי מגרש 12 למעבר רכב והולכי רגל דרך רמפת הכניסה למרתף החניה ובמרתף החניה של מגרש 13 לצורך שמירת נגישות רכב והולכי רגל מקרב דיירי מגרש 12 למרתף החניה של מגרש 12
<b>4.3</b>	<b>יעוד שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	גנים ציבוריים
ב.	גינון ופיתוח נוף
ג.	גינות משחק שכונתיות
ד.	מתקני נופש, ספורט ובידור
ה.	טיילת נופית
ו.	העברת תשתיות תת קרקעיות
ז.	הסדרת ניקוז
ח.	מתקנים הנדסיים תת קרקעיים
ט.	אתר עתיקות (בית בד עתיק)
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תאי השטח המסומן בתשריט 650 עד 653 מיועד לשטח ציבורי פתוח.
ב.	לא תותר בניה בשטח זה למעט קירות תומכים, מתקנים הנדסיים, סככות לצל ופרגולות, מגרשי ספורט פתוחים, מתקני משחק ומתקנים המיועדים לשימושי ספורט ולצרכי מתקנים בשטח ציבורי פתוח וכל בניה או פיתוח הנדרשים לצורך שימור אתר העתיקות, אחזקתו והשימוש בו.
ג.	תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה או היתרי פיתוח לכל המפורט לעיל יהיה אישור בכתב מאת מנהל רשות העתיקות ובהתאם לתנאיו לא יותר שימוש המהווה פגיעה באתר העתיקות (בית הבד העתיק) הנמצא בתחומי השטח הציבורי הפתוח (תא שטח 653)
<b>4.4</b>	<b>דרכים</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח הדרך המוצעת ישמש להרחבת דרך, התווית דרך, מעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תא השטח המסומן בתשריט 820 הינו של דרך מאושרת
ב.	תא השטח המסומן בתשריט 830 הינו של דרך חדשה
ג.	תוואי הדרכים, סוגיהן ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר) (א) (8)	קווי בנין (מטר) (א) (8)	קווי בנין (מטר) (א) (8)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (פ)	צפיפות (כח"ד לדונם נטו)	מספר כח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה מוללי (6%)	סח"י בניה שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מולש מגולש	מס' תא שטח	יעוד
			מבנה	מעל							שטחי בניה	שרות	עיקרי			
—	תשריט	קדמי 3	1	2	17	-	10	50%		+3050 מרתף	נא	1300 (4)	1750	4453	210	מסחר
5	תשריט	16	4	4	17	6	10			+1550 תניה	-	(4) 350	1200	1667.25	10	
5	תשריט	5	4	4	17	7.8	12			+1860 תניה	-	(4) 420	1440	1550.25	11	מגורים ב'
5	4	4	4	4	17	7.6	12			+1860 תניה	-	(4) 420	1440	1570.25	12	
5	4	4	4	4	17	6	10			+1550 תניה	-	(4) 350	1200	1554.25	13	

(1) למבני המגורים ארבעה מפלסי מגורים (קומות). מפלס המגורים הנמוך נקבע כמפלס הכניסה הקובעת. מגרשים 10 ו-11 מפלס הכניסה מכיוון דרום הינו  $0.00 = +103.00$  (ראו קומת קרקע בנספח בינוי). מגרשים 12 ו-13 מפלס הכניסה מכיוון דרום הינו  $0.00 = +105.00$  (ראו קומת קרקע בנספח בינוי). למבנה המסחרי שני מפלסים עיקריים (קומות) + קומת מרתף (סה"כ 3 קומות). המפלס הנמוך מבין שני המפלסים העיקריים נקבע כמפלס הכניסה הקובעת. מפלס הכניסה הקובעת הינו  $0.00 = +103.5$  ראה נספח בינוי.

בסמכות הועדה המקומית לשנות את המפלסים לעיל ב-  $1.00 \pm$  מטר.

- (2) שטחי שירות: שטחי שירות למסחר: שטחי שירות למסחר: א. שטחי שירות למסחר, מעברים מקורים, מרחבים מוגנים, מבואות ומדרגות, מערכות ומתקנים טכניים, תחנת טעינה וכיו"ב - 700 מ"ר ב. קומת חניה מקורה - 600 מ"ר ג. 75% משטח המגרש וכלל רמפות, חניה, מחסנים, חדרי מכוניות ומתקנים טכניים וכיו"ב. ד. שטחי שירות למעברים, מבואות, חדרי מדרגות, ממו"ים, מחסנים בשטח של עד 8 מ"ר לכל יחיד, מרפסות ושירותי נחדרים טכניים.

(3) חניה למגורים: לכל אחד ממגרשי המגורים תחנה מתחת למפלס פני הקרקע. שטח מרתף החניה יחושב בנוסף לשטחים המצויינים בטבלת הזכויות ויחיה עד 80% משטח המגרש וכלל רמפות, חניה ומחסנים דירתיים (ראה הערה 2) שטחי שירות למגורים).

(4) חודרי יציאה לאג:

תותר בנית 23 מ"ר במפלס הגג העליון לכל יחיד המאפשרת יציאה לאג על ית גג עליון גג רעפים.  
 השטח כולל את שטח המדרגות. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י תוראות התכנית ויחשב כשטח עיקרי.  
 במבנה בעל גגות שטוחים, חדר היציאה לאג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מגבול הקומה שמתחת.  
 החדר חני"ל יחווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו. לא תתאפשר כניסה נפרדת מחדר המדרגות החיצוני לחדר על הגג.

- (5) במתחם המסחרי תותר חריגה נקודתית בגובה של מגדל בשטח קומה של עד 50 מ"ר לגובה מירבי של 130.0 מ' מעל פני הים - ראה נספח ביוני.  
 (6) בתצורות מגורים ב' לכוון רח' עמק איילון תתחייב נסיגה של 2 מטר לפחות בכל קומה להבטחת חתך מדרג של המבנה.

(7) מרתפי חנייה

במגורים - יותר לבנות את מרתף החניה במגרשי המגורים בקו בנין 0.  
 במסחר - יותר לבנות את מרתף החניה במגרשי המסחר בקו בנין 0.

- (8) בכל מקרה של סתירה בין תוראות תכנית זו לבין המצויין בתשריט בכל הנוגע לקווי בנין יגבר האמור בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות מיוחדות למגרשי המגורים

6.1.1 מרתפים:

א. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה יעלה על האמור יש לכלול שטח זה במניין שטחי הבניה לשימוש עיקרי. הועדה המקומית תוכל לאשר תריגה של עד 50 ס"מ לצרכי קונסטרוקציה ומערכות אוורור לרבות גלאי עשן וספרינקלרים.

ב. חלונות יותרו בגובה של עד 50 ס"מ ובצמוד לתקרה.

6.1.2 גימור חזיתות:

א. גימור חזיתות המבנים בחומרים קשיחים - אבן טבעית או שווה ערך באישור מהנדס הועדה.

ב. תותר בליטת קו גג של 60 ס"מ מקו הבנין.

6.1.3 מתקנים על הגג:

א. הגג יהיה גג רעפים או גג שטוח.

ב. לא תותר הקמת כל מתקן על גג הבנין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש והדוד ויעוצב באופן ארכיטקטוני. בגג רעפים יוצב הדוד בחלל הגג והקולטים במישור הגג.

ג. בגג שקיימת אליו יציאה ו/או מרפסת ניתן יהיה להקים פרגולה בלתי מכוסה בשטח של עד 12 מ"ר ובתחום קווי הבנין. שטח הפרגולה לא ייכלל בשטחי הבניה.

6.1.4 מתקני עזר:

א. גז - בלוני גז יוסתרו בנישה מיוחדת.

ב. אשפה - פחי אשפה יותקנו על פי הנחית מהנדס המועצה.

### 6.2 הוראות מיוחדות למגרש להקמת מסחר

6.2.1 מרתפים:

א. גובה המרתף לא יעלה על 2.50 מ'. באם הגובה יעלה על האמור יש לכלול שטח זה במניין שטחי הבניה לשימוש עיקרי. הועדה המקומית תוכל לאשר חריגה של עד 50 ס"מ לצרכי קונסטרוקציה ומערכות אוורור לרבות גלאי עשן וספרינקלרים.

ב. חלונות יותרו בגובה של עד 50 ס"מ ובצמוד לתקרה.

6.2.2 גימור חזיתות:

גימור חזיתות המבנים בחומרים קשיחים - אבן טבעית או שווה ערך - עמידים ואיכותיים באישור מהנדס הועדה

6.2.3 מתקנים על הגג:

א. הגג יהיה גג רעפים או גג שטוח.

ב. כל מתקן שיוקם על גגו של כל בנין לרבות קולטי שמש, מיכלי מים, מכונות מיזוג אוויר וכד', יהיה חייב להיות מוסתר על ידי בניה ולהיות חלק אינטגרלי של הבנין או להיבנות בתוך חלל הגג ולהיות חלק בלתי נפרד ממסתו של המבנה.

ג. בגג שקיימת אליו יציאה ניתן יהיה להקים פרגולה בלתי מכוסה בשטח של עד 30 מ"ר ובתחום קווי הבנין. שטח הפרגולה לא ייכלל בשטחי הבניה.

6.2.4 מתקני עזר:

א. גז - בלוני גז יוסתרו בנישה מיוחדת.

ב. אשפה – פחי אשפה יותקנו על פי הנחית מהנדס המועצה.

### 6.3 מיקלוט

6.3.1 על פי אישור הגי"א

### 6.4 מים, ביוב וניקוז

6.4.1 מים:

אספקת מי השתיה מרשת המים המרכזית של המועצה המקומית שוהם. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת הימים ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מנהל המים והלי"ת). לא יותר מעבר קו מים דרך מגרש למשנהו למעט במקרים מיוחדים עקב בעיות טופוגרפיה ובאישור מהנדס המועצה.

6.4.2 ביוב:

- א. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של שוהם. בכל המבנים יותקנו צינורות לכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב בהתאם להוראות ולתקנים. לא יותר מעבר קוים דרך מגרש למשנהו למעט מקרים מיוחדים עקב בעיות טופוגרפיה ובאישור מהנדס המועצה.
- ב. מסעדות תחויבנה במחסום שומן או בטיפול מתאים בשפכים לפני חיבור אל המערכת העירונית.
- ג. מערכות הביוב בתחום התכנית יתוכננו בהתאם להנחיות משרד הבריאות לתכנון באזור רגיש הידרולוגית.

6.4.3 ניקוז:

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השחיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני לחחול מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד'.

### 6.5 חשמל ותחנות טרנספורמציה

6.5.1 רשת החשמל, המעברים והחיבורים אל המבנים יהיו תת-קרקעיים.

6.5.2 חדרי טרנספורמציה ייבנו בשצפיים.

6.5.3 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, וכן אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

6.5.4 קווי התקשורת במגורים ובמבנה המסחרי – יהיו תת קרקעיים.

6.5.5 קו החשמל העובר לאורך שדי עמק איילון יתוכנן כקו תת קרקעי. תנאי לטופס אכלוס ראשון בתחום התכנית יהיה הטמנה בפועל של הקו.

### 6.6 תשתיות ופיתוח

6.6.1 תכנון וביצוע התשתיות והפיתוח יבוצע בשלמות על ידי ועל חשבון היזם, לאחר אישור תכנית פיתוח כבישים, תשתיות, פיתוח נופי ופרטי חזות רחוב – על ידי מהנדס המועצה.

תכנית זו תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה הן במגורים והן במגרש המיועד להקמת מרכז מסחרי.

6.6.2 תיקבענה הדרכים ויובטחו הסיזורים המתאימים לעבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים וביוב, תקשורת, טלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים – הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניינים אלו.

## 6.7 תנאים לקבלת היתר בניה ותעודת איכלוס

6.7.1 ככלל לא יוצאו היתרים אלא:

- א. לאחר אישור מהנדס המועצה לתכנית פיתוח, כאמור בסעי' 6.6.1 לעיל.
- ב. לאחר אישור נספח ניקוז לכל השכונה על ידי רשות הניקוז.
- ג. לאחר אישור משרד הבריאות לתכניות והמפרטים של תכנית הביוב.
  - 1) טרם הוצאת היתרי בניה.
  - 2) אחרי גמר ביצוע (בדיקה הידראולית וצילום פנים של הצנרת)
- ד. לאחר אישור בכתב מאת מנהל רשות העתיקות ובהתאם לתנאיו.

6.7.2 כל היתר בניה יכיל:

- א. פירוט מלא של חמרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות. חמרי גימור על פי שיקול דעת מהנדס המועצה.
- ב. עיצוב הגגות כולל מסתור דוד וקולטי שמש.
- ג. מסתור לתליית כביסה.
- ד. פרטי פרגולות.
- ה. פתרון אדריכלי לשילוב מתקני מיזוג אוויר בבניינים.
- ו. פתרונות-חניה לרבות פרטי קירוי, תאורה ושילוט.
- ז. פרטי גדרות וקירות תומכים.
- ח. פתרון לאצירת וסילוק אשפה.
- ט. תכנית פיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול פרטי פיתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעות במגרש – ותציג ברקע את פיתוח המדרכה, שצפ"ים ושבילים גובלים.

י. הוראות בכל הנוגע לאתר העתיקות (בית בד עתיק) (בתאי שטח 210 ו-653)

6.7.3 א. תנאי למתן טופס 4 לכל אחד מן המבנים במגרשים 10 עד 13 יהיה ביצוע בפועל של כל השצפ"ים בתאי השטח 650, 652.

ב. תנאי למתן טופס 4 במגרש 210 יהיה ביצוע בפועל של השצפ"פ במגרש 651 ו-653.

ג. תנאי לטופס אכלוס ראשון בתחום התכנית יהיה הטמנה בפועל של קו החשמל העובר לאורך שדי עמק איילון.

**6.8 חלוקה ורישום**

6.8.1 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**6.9 עתיקות**

6.9.1 השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה והיתרי פיתוח בתא שטח 210 ו- 653 הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

**6.10 חניה**

6.10.1 תקן החניה יהיה על פי תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

**תקן חניה למגורים**

א. תקן החניה למגורים יהיה 2 מקומות חניה תת קרקעיים לכל יחיד (צמודות ליחיד). באישור הועדה המקומית ניתן יהיה לאשר עד 10% ממקומות החניה במגרש מעל מפלס הקרקע.

ב. תכנון הרחוב יבטיח חניית אורחים בהיקף של 1 מקום חניה לכל יחיד. מקומות החניה הנוצרים לאורך הרחוב מתוכננים במגמה לשרת הן את דיירי הרחוב והן את משתמשי השצ"פ.

**תקן חניה למסחר**

תקן החניה למסחר יהיה עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה. לפחות 25% מהחניות למסחר יהיו מקורות או מתחת לפני מפלס הקרקע.

**6.11 היטל השבחה**

6.11.1 היטל השבחה יגבה כחוק.

**6.11 בטיחות בטיסה**

6.11.1 על תחום התכנית חלות מגבלות בניה הנובעות מקיומו של נמל התעופה בן-גוריון. הגובה המירבי המותר לבניה הינו הגובה המתקבל מקוי הגובה בשיפוע 1:20 של המישור הקוני המופיע בתשריט תכנית שה/12/9/69. אין להקים בתחום התכנית עגורנים אלא אם התקבל על כך אישור מינהל התעופה האזרחית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

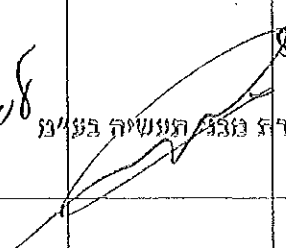
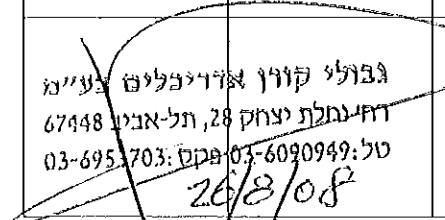
## 8. אישורים וחתימות

## 8.1 אישורים

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

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ש תכנית מאר/מפורטת מס' שה/ 37 אשר הועדה המקומית בישיבתה מס' מיום החליטה להמליץ על אישורה בפני הועדה המחוזית.</p> <p>..... י"ר הועדה</p> <p>..... מהנדס הועדה</p>		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5/8/08		641700 - 82		מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חב' מבני תעשיה	מגיש התכנית
				מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
26/8/08		גבולי קורן אדריכלים בע"מ	54260088	גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית להחלטת מנהל שטח התחיה מתואמת עם רשויות התכנון והסביבה.  
 חתימתנו תהיה לצרכי תכנון בלבד, אין בה שום הסכמה לממש את התכנית על גבי היישוב או כל אדם אחר, אין בה כדי להגביל את זכויות הבעלים או המנהל או בעל עניין אחד בשטח התכנון, כל עוד לא ייטעם השטח ויבנות עליו הספק המים והחשמל והתשתיות או באם בעינינו יסבסבת כל בעל זכות בשטח/הנדון ואז כל עשהי ייטעם, לפי כל חוקה ועניין כל דין.  
 למען הסר ספק מודעה בזה כי אין נעשה או יעשה על ידינו הסכם בניהו השטח הכלול בתכניתנו או בהישגתנו על התכנית חברה או הודאה בקיום הסכם כמפורט ואנו ויתור על זכותנו לשלול בגלל הפרתו ענין כלשהו מאחתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כן נכרת ונחתם העומדת לנו מכה הסכם כאמור וענינו כל דבר שכן חתימתנו ניתנת אך ורק בניקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל-30 חודשים מהאישור לתכניתנו.  
 מנהל מקרקעי ישראל  
 תאריך 23-08-2008