

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

29-09-2007

הוראות התוכנית

תוכנית מס' שה/מק/30

שם תוכנית:

אחוד וחלוקה (שטחי ציבור)

משרד הפנים
מחוז מרכז

12.10.2009

נתקבל

תיק מס':

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: שהם

סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית שהם אישור תכנית מס' 30/מק/30 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית 01/9/09 2009 בישיבה מס' 2009 מנהל הוועדה	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להסדיר את המצב התכנוני ופריסת השטחים הציבוריים בהתאמה לצרכים העכשוויים של הישוב ובכלל זה שינוי מיקום מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

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

התכנית כוללת שני מתחמים: מתחם מועדון גמלאים (מספר 301,201) ומתחם שני באזור רחבת גזית ורחוב המכבים-מעל רחוב צורן (מספר 202,302,303).

א. במגרש מועדון הגמלאים (מספרים 201,301) התכנית מבקשת לשנות את הגיאומטריה של החלוקה בין שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ובין שצ"פ באופן שיאפשר הרחבה עתידית של מועדון הגמלאים בכיוון צפון ובמרחק שלא יפחת מ 9 מ' מגבול מגרש המגורים הסמוך (ראה נספח בינוי מנחה).

ב. במתחם השני – העברת חלק ממגרש המיועד למבני ציבור, ממגרש 5323 ליד רחבת גזית למגרש מסי' 303 ברחוב המכבים (מעל רחוב צורן).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	אחוד וחלוקה (שטחי ציבור)
		מספר התוכנית	שה/מק/30
1.2	שטח התוכנית		4,725 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב	מתן - תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	23/09/2009
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 1.4 לחוק התכנון והבניה
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X	195,000
קואורדינטה Y	655,000

1.5.2 תיאור מקום שטח ישוב המועצה המקומית שהם**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית שהם בתוכנית****התייחסות לתחום הרשות**

חלק מתחום הרשות המקומית שהם

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

שהם

מיקום
מיקום
מיקום

שכונת גבעולים, רחוב עמק איילון פינת תפן
שכונת רקפות, בסמוך לרחבת גזית
שכונת רקפות, רחוב המכבים מעל רחוב צורן

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	מס' מגרש	כתובת
6850	מוסדר	חלק מהגוש	127		8300-2 5313-2	עמק איילון/תפן שכונת גבעולים
6859	מוסדר	חלק מהגוש	143		5323	ליד רחבת גזית שכונת רקפות
				155		מכבים מעל פינת צורן, שכונת רקפות

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שה/מק/24	5313-2, 8300-2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גז/במ/10/69	שינוי		י.פ. 4211	30/04/1994
גז/במ/9/69	שינוי		י.פ. 3931	17/10/1991
שה/מק/24	שינוי		י.פ. 5096	21/7/2002
שה/מק/11/69	שינוי		י.פ. 4550	31/7/1997

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		12		23/09/2009	טלי בכר שכטר		
תשריט התוכנית	מחייב	1:500		1	23/09/2009	טלי בכר שכטר		
נספח כינוי	מנחה -עבור מתחם מועדון הגמלאים, בגוש 6850 חלקה 127, בלבד	1:250		1	23/09/2009	טלי בכר שכטר		

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

23/09/2009

עמוד 6 מתוך 12

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

1.8.1 מגיש התוכנית

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

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מועצה מקומית, שהם מנהל מקרקעי ישראל					האודם 63 שהם	03-9723060		03-9723069	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלות	טלי בכר שכטר	024376022	100166	טלי בכר שכטר אדריכלים	קדם 58 שהם	03-9794634	0545254634	03-9794634	Talis165@bezeqint.net
מודד	מודד	דב סטולר	51242642	564	עדי מדידות והנדסה	לורב 17א' ראשלי"צ	03-9623817	0544886912	03-9623818	office@aditd.co.il

23/09/2009

עמוד 7 מתוך 12

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

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**

איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק כאשר אין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וללא שינוי בסך השטחים המותרים לבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים הבאים:
מגרש 5323 חלקה 143 בגוש 6859 ("בניני ציבורי") וחלק מחלקה 155 בגוש 6859 ("שטח ציבורי פתוח")

2. איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים הבאים:
מגרש 2-8300 חלק מחלקה 127 בגוש 6850 ("שטח ציבורי פתוח")
ומגרש 2-5313 חלק מחלקה 127 בגוש 6850 ("בניני ציבורי")

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 4,725 דונם	
-----------------------------	--

סוג נתון כמותי	יחידות	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע		הערות
				למימוש	לתכנון מפורט	
שטח התכנית סה"כ	דונם	4,725				
מבני ציבור	דונם	3,079	זהה למצב מאושר	למימוש		
שצ"פ	דונם	1646	זהה למצב מאושר	למימוש		

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה זו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	301,302,303	
שטח ציבורי פתוח	201,202	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	שטח להקמת בנייני ציבור ומוסדות ציבור ע"פ השימושים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	לפי הוראות סעיף 5
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	שטח ציבורי פתוח ישמש למגרשי משחקים, נטיעות, גינון, מתקני נופש ספורט ובידור, שבילים ומסלולי אופניים.
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	תותר בניית מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, מתקנים עבור ח"ח ותקשורת ומבנים לחלוקת דואר.
ב.	תותר הקמת קיוסק בשטח בנוי של עד 9 מ"ר עפ"י גז/במ./10/69
ג.	תותר הקמת מבנים ומתקנים למטרות ספורט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					מספר צמיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מובנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	שטחי בניה סה"כ						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי
שטח לבנייני ציבור	5313-2	1445														
שטח לבנייני ציבור	5323	1634														
שטח לבנייני ציבור	8300-2	1052														
פתוח	155 (חלק)	594														

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					מספר צמיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מובנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	שטחי בניה סה"כ						(1) מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי
שטח לבנייני ציבור	301	1445														
שטח לבנייני ציבור	302	1040														
שטח לבנייני ציבור	303	594														
שטח לבנייני ציבור	201	1052														
פתוח	202	594														

הערות:

- 1) לא הותר בניית קומה מפולשת
- 2) תכנית פנויה מינימלית בכל מגרש תהיה לפחות 30% לגינון בלבד (פנוי מבנייני ואספלט)
- 3) צמפלט 0.00 לא יעלה על 1.5 מי ממפלט המדרכה, בנקודה הגבוהה, הגובלת במגרש
- 4) במגרש 302 יהיה קו בנין 0 עבור סככות ומצללות קלות.

23/09/2009

עמוד 10 מתוך 12

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

עפ"י תקן החניה ק.ת. 4513 התשמ"ג-1983 ניתן להסדיר חניה בקומת הקרקע ובמרתף. בסמכות הועדה המקומית לדרוש, כתנאי למתן היתר, חניה בשיעור העולה על התקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה)תשמ"ג 1983. תותר חניה עילית ותת קרקעית עד לגבולות המגרש. החניה התת קרקעית מותנת באישור נספח בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.

6.2 היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
			וועדה מקומית שהם	אדר' איריס לוי מהנדסת מ.מ. שהם	
יזם בפועל (אם רלבנטי)			וועדה מקומית שהם	אדר' איריס לוי מהנדסת מ.מ. שהם	
בעלי עניין בקרקע			מנהל קרקעי ישראל		
			וועדה מקומית שהם	אדר' איריס לוי מהנדסת מ.מ. שהם	
עורך התכנית	טלי בכר שכטר	024376022	טלי בכר שכטר	אדר' טלי בכר מ.ר. 100166	30.9.09