

מ"מ  
 6-12-1990  
 מי"מ

מ ר ח ב ת כ נ ו נ מ ק ו מ י " ה מ ר ס ז "

שינוי תכנית מתאר מס' מ"מ/ב"מ/2020

שינוי לתכנית מס' מ"מ/1420

תכנית למגורים לפי חוק הליכי תכנון בניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 התכנית הינה תכנית לחלוקה חדשה לפי פרק ג' - סימן ז' לחוק - בהסכמה.

1. המקום:

- הישוב : בית דגן .
- הנפה : רמלה .
- המחוז : מחוז המרכז .
- גושים/חלקות : גוש 6081 חלקות 15, 18 (חלק) .
- גוש 6075 חלקות 81, 82, 84, 88 (חלק), 45 (חלק) .

2. הירוס:

מועצה מקומית בית דגן .

3. בעלי הקרקעות

מינהל מקרקעי ישראל  
 + אחיד בע"מ, שי רבינא, יאיר טננבוים, צופר יוסי,  
 כץ-לואל, אחיס כדורי, גולדשטיין שמואל .

4. שטח התכנית

כ-149 דונם .

5. המתכנן

ד"ר אלכס ויז - אדריכל ומתכנן ערים + תכנון הנדסי מונט .

6. גבולות התכנית

כמסומן בתשריט בקו כחול .

7. מטרת התכנית  
 משרד הפנים מחוז המרכז

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 גישור תכנית מס' מ"מ/ב"מ/2020

הועדה לבניה למגורים (מס')  
 החליטה ביום 23/12/92 לאשר את

מנהל מחוז המרכז

8. מסמכי התכנית

הנספח האקוסטי מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית .

9. התיחסות לתכניות מתאר

כל הוראות התכנית מ"מ/1420 על שינוייה חלות על תכנית  
 זו ואלה ששוננו על-ידה .

נבדק וניתן להסכים / לאשר

23.8.92

25.1.95

מתכנן המחוז

10. לוח אנזורים והוראות בניה (\*):

קוי בנין מינימליים	מספר הקומות (גובה)	אחוזי בניה מקסימליים למגרש	מספר יח"ד	רוחב חזית	מספר יח"ד למגרש	שטח מגרש	הציון בתשריט	האזור
5 מ' 3 מ' 5 מ'	קומה 2 או קומות	30% לקומה 60% סה"כ ברוטו.	2	כ-20 מטר	2	כ-500 מ"ר	כתום	מגורים א'
		18 מ"ר מוסך ליח"ד. מרתף בקונטור הדירה כולל שטח מקלט ליח"ד. חדר בחלל הגג עד 23.0 מ"ר. מינימום 50% גג רעפים.				כמפורט בתשריט	(4 יח"ד לדונם)	
5 מ' 3 מ' 5 מ'	2 קומות	40% לקומה 80% סה"כ ובונוסף לקומת הקרקע יותר מרתף בקונטור הדירה, ולקומה-העליונה יותר עליה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד.	4	כ-20 מטר	4	כ-650 מ"ר	תכלת	מגורים ב'
						כמפורט בתשריט	(6 יח"ד לדונם)	
4 מ' 4 מ' 5 מ'	2	30% לקומה 60% סה"כ.	-	-	-	כ-1000 מ"ר	אפור	שטח מסחרי
5 מ' 4 מ' 6 מ'	3	25% לקומה 75% סה"כ	-	-	-	כמפורט בתשריט	חום מוחם חום.	בניני ציבור
<p>ש.צ.פ. ירוק במגרשים א' + ב' - כל בניה אסורה.                  א, ב, ג, במגרש ג' בלבד תותר בניה מתקני נופש - הכל באישור הועדה המקומית.</p>								

(\*): ראה הבהרות ללוח האנזורים והוראות הבניה להלן.

(\*) הבהרות ללוח האזורים והוראות הבניה:

(1) הפחתת השטח המינימלי של המגרש בגין הפקעות לדרכים, קטימה בפינת רחובות או חדירת חלק מ-"קייל דה סאק" של דרך משולבת במגרש, לא יראו כסטייה מהתכנית.

(2) א. תכנית הקרקע שצוינה לא כוללת מקלט וסככה למכוניות.

ב. באזור מגורים ב' תכנית הקרקע לא כולל גרמי מדרגות לדירות בקומה השניה ומקלטים בקומת הקרקע כאשר לא נתן לבנותם במרתף.

(3) א. כאשר הבניה הינה קוטג'ים צמודי קרקע, אחוז הבניה המירבי אינו כולל:-

1. מקלט ומבואתו עד 10 מ"ר לדירה.

2. סככה למכונית בגודל 18 מ"ר לדירה בקו בנין חזיתי 1.0 מ' וצדדי "0". בנוסף לסככה תותר בנית מוסד ביתי בשטח קומת הקרקע או המרתף, ועל חשבון שטח המגורים או המרתף. במגרשים הגבוהים, לפחות 2 מ' מעל לכביש, תורשה בנית מוסד סגור בחזית מתחת לגינזון במקום סככה פתוחה כנ"ל. שטח המוסד לא יעלה על 30 מ"ר.

3. מרתף בקונטור קומת הקרקע.

ב. באזור מגורים ב' כאשר בונים בתי קומות אחוז הבניה המירבי לא כולל:

1. מרתף בקונטור קומת הקרקע.

2. בניה על הגג לדירות בקומה א' בשטח 23 מ"ר לדירה, לפי תכנית אחידה לכל הבנין.

(4) גובה הבנין (רכס גג הרעפים) - לא יעלה על 10 מ' מעל מפלס הכניסה (+0.00) של הכניסה הקובעת לבנין).

גובה מפלס הכניסה הקובעת לבנין יותנה בשיפוע המגרש ביחס לכביש הגובל:-

- א. כאשר המגרש עם שיפוע מתון, מפלס הכניסה לא יעלה על 1.4 מ' מעל פני אבן השפה שבמרכז חזית המגרש.
- ב. כאשר המגרש עולה בשיפוע תלול (מעל 10%) ביחס לכביש, מפלס הכניסה לא יעלה על הממוצע שבין מפלס פני אבן השפה שבמרכז חזית המגרש למפלס קרקע קיימת במרכז הגבול האחורי של המגרש.
- ג. כאשר המגרש יורד בשיפוע תלול (מעל 10%) ביחס לכביש, מפלס הכניסה יהיה 20 ס"מ מינימום עד 50 ס"מ מקסימום, מעל פני אבן השפה שבמרכז חזית המגרש.

המקרה השני והשלישי, אם חלק מהמרתף יבלוט ברובו מעל פני הקרקע, זה לא יראה כקומת מגורים. לעומת זאת שטח מקורה בגג רעפים, והנמצא באותו מפלס עם גג שטוח, או מרפסת גג, יראה כקומה לכל דבר.

(5) במגרשים פינתיים תורשה הקטנת קו הבנין של אחת החזיתות ל-3 מ'. כמו כן, כאשר הבניה שורית או בית קומות והחזית הצרה כוונה לרחוב, מותר להקטין את קו הבנין לחזית ולאחור ל - 3 מ'.

(6) לדירות בבתי קוטג'ים צמודי קרקע. קו הבנין הצדדי יורחב ל-4 מ' באזור הכניסה לדירה (מהמדרכה ועד לכניסה) בקומת הקרקע בלבד כדי לאפשר שביל כניסה לצד משטח חניה.

#### 11. קביעת תנאים להיתרי בניה:-

- (1) הכנת מפות לצרכי רישום.
- (2) הגשת חכנית פיתוח לתשתית עירונית לכל שטח התכנית שתיכלול פילוס אנזורי הבניה, תוואי ניקוז ומערכות מים, ביוב, חשמל וטלפון (חשמל וטלפון תת-קרקעי), עפ"י הוראות מחלקת מהנדס העיר.
- (3) לבתים דו-משפחתיים היתר הבניה יוצע ל-2 יחידות הדיור יחד, ותואמות אחת לשניה.
- (4) לבתים ב-2 קומות באיזור מגורים ב', היתר בניה אחד לכל מגרש.
- (5) פרטי גדור, מתקני אשפה ונקודות ריכוז למוני מים, חשמל, טלפון והתחברות לאנטנה מרכזית.
- מגרשים הפונים לכביש מס' 44 גובה הגדר יהיה 2.0 מ' גובה בחזית.

- (6) הקרוי של בתי המגורים יהיה בגגות רעפים ששטחם האופקי לא יקטן מ-50% מתכנית הקרקע, והיתרה תותר כמרפסת.
- (7) חזיתות הבתים הדו-משפחתיים או הטוריים חייבות להיות מעוצבות בסגנון, חומרי בנין וצבע תואמים.
- (8) היתר הבניה ינתן רק לאחר שנבדק ונמצא כי המבנה תוכנן בהתאם ועומד בהוראות הנספח האקוסטי של תכנית זו.
- (9) מאחר והבניה לפי תכנית זו מבוצעת בשטח החשוף לרעש מטוסים הממריאים, פסים ונוחתים בנתב"ג, ינתן היתר בניה בשטחים בבעלות מנהל מקרקעי ישראל רק לאחר שבעל הקרקע, ביחד עם רשות שדות התעופה, עשו את כל הפעולות הדרושות כדי שהמחזיקים בקרקע יהיו מנועים מלהעלות טענות בדבר מטרד או רעש או מלהפריע או מלהגביל את פעולתו התקינה של נתב"ג.
- בשטחים הנמצאים בבעלות פרטית, ינתן היתר בניה רק לאחר שיו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה יגרום לרישום הערה בלשכת רישום המקרקעין לגבי המקרקעין המצויים בתחום התכנית, תוך 60 יום ממועד מתן תוקף לתכנית, שתהא בנוסח המפורט להלן:
- "הערה בהתאם לסעיף 12. להוראות תכנית מס' מ/מ/במ/2020 בית דגן.
- המקרקעין שבתחום התכנית מצויים בשל קרבתם לשדה התעופה בן-גוריון בתחום אשר עליו חלות הגבלות הדרושות למען שמירה על בטיחות טיסה, הכוללת הגבלות בגין רעש מטוסים הפסים, נוחתים וממריאים בשדה התעופה בן-גוריון.
12. כל המבנים בשטח התכנית החשופה לרעש מטוסים ייבנו בהתאם להוראות הנספח האקוסטי של תכנית זו.
13. זכות מעבר ברשות הפרט:-  
לצורך חיבור ואחזקת צנרת מים וביוב לדירות תורשה התקנת הקויס הציבוריים באופן שיעברו בתוך המגרשים הפרטיים (לאורך הגבולות). בהתאם לבאי כח הרשות המקומית תינתן זכות מעבר לצורך אחיקת הרשתות.
14. חלוקת השטחים:-  
השטחים הכלולים בתשריט יחולקו בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסכמות.

15. תבחרות לתקנון האקוסטי:-

1. תקנון אקוסטי לרעש מטוסים.
2. תקנון אקוסטי לרעש תחבורה - כביש 44.

לגבי רעש מטוסים:-

עפ"י תקנון אקוסטי עמ' 4 - 3 סעיפים א' - י"ב.

לסעיף י' יש להוסיף - תקרות אקוסטיות גם בחדרי לימודים במוסדות חינוך.

לגבי רעש תחבורה:-

יש לחייב בנית גדר אטומה גבוהה כ-2.0 מ' בחזית המגרשים הפונים אל הכביש הנ"ל.

16. קו בנין למבני ציבור מבית הקברות יהיה 32 מ'.

16. רישום שטחים:-

השטחים שיועדו בתכנית זו לצרכי ציבור ירשמו ע"ש המועצה המקומית בית-דגן כחוק.

17. שלכי ביצוע התכנית-

התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה (ביצוע התכנית ייחשב בנית שלדים ל-50% מהבתים בכל אזור המגורים) וביצוע כל התשתיות.

18. לא ינתן שופס 4 ולא יותר איכלוס אלא בכפוף להשלמת ביצוע חכנון פתרון הביוב

המרכזי כולל שיפול במתקן שפכים אנורי, והחיבור לשפדן

תאריך: 1/11/92

ד"ר אלכס רז  
אדריכל ומתכנן ערים  
רח' חולד, 87, שיכון דן ת"א 69867  
טל. 493998, 474710.



אדריכל המועצה

חתימות: עורך התכנית

בעלי המגרשים: מינהל מקרקעי ישראל

משפחת א.ח.י.ד.  
צ.צ. 33

בעלים פרטיים

3013 אשכול

אשכול

Handwritten signatures and scribbles in the middle section.

Handwritten signatures and scribbles in the bottom right section, including the name 'Daniel Frydman'.