

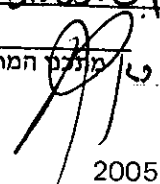
4012846

<b>משרד הפנים</b> <b>מחוז מרכז</b>  11 08 7009 <b>נתקבל</b> תיק מס':
---

נבדק וניתן לתקוע / לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית /  
 משנה מיום 21.05.09

מסמך א'

19.1.09  
 תאריך  
 מועדון המחוז



- דף 1 מתוך 5
- תאריך עריכה: יולי 2005
- עדכון: אוגוסט 2005
- פברואר 2006
- נובמ. 2006
- יוני 2007
- יולי 2007
- יוני 2008

<b>משרד הפנים מחוז המרכז</b> חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 <b>2051/NN</b> <b>אישור תכנית מס'</b> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10.5.09 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית
--

מרחב תכנון מקומי - מצפה אפק  
 תכנית מפורטת מס. מ/מ 2051  
 שינוי לתכניות מס: מ/מ 1420, מ/מ 2006, מ/מ 2013, מ/מ 2016

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"
תכנית מס' מ/מ 2057 הזמלצה להפקדה בישיבת מס' 2005002 מיום 23/07/05 יושב ראש הועדה

היוזם:



בעלי הקרקע:

עורך התכנית:

א. שפיר  
 אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

28.7.09

- א. 1. מחוז : המרכז  
 2. נפה : רמלה  
 3. מקום : בית דגן, שד' מנחם בגין  
 4. גושים/חלקות : 6075 / חלקי חלקות: 18, 19, 62, 152, 198, 369  
 6100 / 71. חלקי חלקות: 69, 70, 72-75, 83, 97  
 6101 / חלקי חלקות: 2-4, 61, 62, 75  
 6102 / 12-29. חלקי חלקות: 8-11, 36  
 6103 / 1-3, 69-73. חלקי חלקות:  
 4-8, 11, 67, 68, 112, 114, 122, 126  
 6104 / 1-21, 24, 25, 28-31  
 חלקי חלקות: 22, 23, 26, 27, 32  
 7208 / חלקי חלקות : 29, 30
5. שטח התכנית : 18.311 דונם  
 6. בעלי הקרקע : מ.מ. בית דגן ומנהל מקרקעי ישראל.  
 7. היוזם : מועצה מקומית בית דגן  
 8. עורך התכנית : א. שפיר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ  
 הכבאים 4 ר"ג 52255 טל. 03-6777152  
 9. מסמכי התכנית : מסמך א' - 5 דפי הוראות התכנית  
 מסמך ב' - תשריט ערוך בק.מ. 1:500  
 מסמך ג' - נספח בינוי מנחה  
 מסמך ד' - נספח תנועה וחניה
- ב. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. מ/מ/2051 שינוי לתכניות מ/מ/1420, מ/מ/2006, מ/מ/2013, ו: מ/מ/2016.
- ג. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול כמסומן בתשריט.
- ד. מטרת התכנית : 1. שינוי יעוד מדרך לשטח צבורי פתוח, לאזור מגורים ג'  
 לשטח לבניני צבור לאזור מסחרי ולמרכז אזרחי.  
 2. שינוי יעוד אזור מסחרי למרכז אזרחי ולדרך.  
 3. שינוי יעוד שטח צבורי פתוח למרכז מסחרי ולדרך.  
 4. שינוי יעוד אזור מגורים א' לשטח צבורי פתוח.  
 5. שינוי יעוד אזור לתכנון בעתיד לשטח לבניני צבור, לאזור מגורים ג'  
 (סה"כ 15 יח"ד), לדרך ושצ"פ.  
 6. קביעת ככר ודרך גישה למרכז העסקים.  
 7. קביעת זכויות והוראות בניה.  
 8. קביעת שצ"פ לשמירה על מעבר לנגר עילי.
- ה. כפיפות לתכניות קודמות : כל הוראות תכנית מ/מ/1420 - מתאר בית דגן על תקוניה השונים וכן הוראות תכניות מ/מ/2006, מ/מ/2013, ו: מ/מ/2016 יחולו על תכנית זו. בכל מקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4-2 - תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון.

ו. הפקעות לצרכי

צבור : השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ויירשמו ע"ש המועצה המקומית בית-דגן - כחוק.

ז. תשימת תכליות

1. אזור מסחרי : מסחר קמעונאי, משרדים, שרותים אישיים, בנקים, משרדי נסיעות, בתי אוכל, אולמות תצוגה, מועדון חברתי, מועדון בריאות, מרפאות וכל שמוש דומה באשר הועדה המקומית ובתנאי שלא יהוו מטרד תברואי ואקוסטי.
2. מרכז אזרחי : מבני צבור ושרותים צבוריים וכל שמוש דומה אחר באשר הועדה המקומית. לא יכללו שמושים בעלי רגישות גבוהה לרעש על פי המוגדר בהוראות תמא 2/4 פרק ז' - שמושים מקבוצה א'.
3. שטח לבני צבור : בית כנסת.
4. שטח צבורי פתוח : לא תותר כל בניה פרט לריצוף, תאורה, רהוט גן, גינות ומתקנים טכניים.
5. אזור מגורים א' : מגורים בלבד.
6. אזור מגורים ג' : מגורים בלבד.

ח. תנועה וחניה : הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. שינוי מקום הגישות למגרשים באשר הועדה המקומית לא יהוו שינוי לתכנית זו. החנייה תהייה עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה. החניה - בתחום המגרשים.

ט. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל וייגבה על פי החוק.

1. הבניה תהייה עפ"י טבלת הזכויות והוראות הבניה.
2. החיבור למערכות עיחניות - עפ"י הוראות המועצה.
3. חיבור למערכות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות.

יא. הגבלות בניה

1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה - מגנל"ה, מישור מעבר ומישור אופקי, ובגין רעש מטוסים - מר"מ 2 ומר"מ 3, כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4.
2. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק - הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים בתחום המגנל"ה, מישור המעבר והמישור האופקי, לרבות קומות גג טכניות, מתקנים על הגג וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי מעל פני הים למיכשול דקיק לרבות חם עליון של תרנים, אנטנות, ארובות,, מנופים ועגורנים נמוך ב-15 מ' מהאמור לעיל.
3. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים - התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 2 ומר"מ 3 על פי תמא/2/4. המבנים בתחום התכנית חייבים בבניה אקוסטית על פי תמא/2/4, וימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים", שיהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתר הבניה.

4. תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

יב. תנאים למתן היתר בניה

1. הועדה המקומית לא תתן היתר בניה אלא לאחר שתהייה בידה הצהרה של מבקש ההיתר כי ידוע לו שהשטח חשוף לרעש מטוסים הממריאים ונוחתים בנתב"ג.
2. לא ינתן היתר בניה במגרש אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה באותו מגרש.
3. לא תותר במגרש בניה אלא לפי תכנית בינוי ופתוח באשור הועדה המקומית.
4. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנית איחוד וחלוקה לצרכי רשום.

יג. אתר עתיקות : שטח התכנית כלול בשטח אתר עתיקות. לפני הבניה יש לקבל אשור והנחיות רשות העתיקות.

יד. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים: לפי ממ/2006

קווי בניה מיני.	% בניה בחטו		מס. קומות	מגרש מס.	צבע בתשריט	האזור
	סה"כ	לקומה				
לפי תכנית בינוי באשור ו. מקומית	50%	25%	2		כתום בפסים חום כהה באלכסון	מרכז אזרחי
	קומת קרקע 25%	קומה עליונה 27%	2	3	אפור מותחם שחור	מסחרי
	קומת קרקע 20%	קומה לעיונה 32%	2	4		
	קומת קרקע 20%	קומה עליונה 32%	2	5		

טו. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים לפי ממ/2016

קווי בנין			מס' הקומות	תכסית קרקע	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	
אחורי	צדדי	חזית					
6 מ'	4 מ'	5 מ'	1 או קוטג'	30%	1	400	מגורים א'
6 מ'	4 מ'	5 מ'	1 או קוטג'	30%	2	600	
6 מ'	4 מ'	5 מ'	1 או קוטג'	35%	3	900	
<p>הערות</p> <p>1. לכל יח"ד תותר בנית מרתף בגודל 50 מ"ר בחטו כולל מקלט ומדרגות ירידה למרתף ובתנאי שהכניסה הראשית אליו תהיה מתוך הדירה ותשמש את הדירה בלבד.</p> <p>2. לכל יח"ד תותר סככת חניה בגודל 15 מ"ר בקווי בנין 1.5 מ' לחזית ו: 0.0 מ' לצד. בתת מגרש של כל דירה יוסדרו שני מקומות חניה.</p> <p>3. במגרשים עם בניה קיימת תוספות בניה למגורים יותנו בפינוי והריסת מחסנים וכן הריסת חלקים חורגים בקו בנין של הדירה הקיימת במידה והבקשה לתוספת גדולה מ- 50 מ"ר.</p> <p>4. מוסך פנימי בתוך הבית יהיה על חשבון שטח המגורים או המרתף.</p>							
כל בניה אסורה פרט למתקני נופש וספורט, בידור, מקלטים, צבוריים או קיוסק. הכל באשור הועדה המקומית.							ש.צ.פ.

דף 5 מתוך 5

טז. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים לפי ממ/1420

מס' יח"ד לדונם	מס. קומות	% בניה בחטו		שטח מגרש מינ.	
		מכס.	לקומה		
8	ע+2	60	30	1100	מגורים ג'
	3	90			

יז. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

קווי בניה			מס. קומות מכס.	מס. יח"ד למגרש	תכסית שטח מירבית	סה"כ %	שטח בניה מירבי ב: % משטח המגרש				מגרש מס.	צבע בתשריט	אזור
אחור	צד	חזית					מטרת שירות		מטרת עיקריות				
							מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע			
6	4	5 (7) (9)	קוטג'	2	40%	84.5%	7.5% (1)	-	60%	17% (8)	1	כתום	מגורים א'
5	4	5	3	15	40%	90%	10%	-	80%	-	7 (10)	צהוב	מגורים ג'
-	4	5	2 (2)	-	40%	172%	20%	100% (4)	52%	-	2	אפור מותחם שחור	אזור מסחרי
4	4 (3)	5	2	-	30%	60%	10%	-	50%	-	3	חום מותחם חום	שטח לבניי צבור
5	5	5	2	-	40%	70%	10%	-	60%	-	6	כתום בפסים אלכסונים חום כהה	שטח למרכז אזרחי
כל בניה אסורה פרט לרצוף, תאורה, רהוט גן, גיטן ומתקנים טכניים. (5) (6)											5,4	ירוק	ש.צ.פ.

- (1) כולל ממ"ד ו: 15 מ"ר חניה מקורה
- (2) מותר חדרי מכונית ומתקנים בגג
- (3) קו בניין לצד השצ"פ - 3.
- (4) לחניה בלבד.
- (5) במגרש 4 יש לשמור על מפלס הכביש הקיים לצורכי ניקוז נגר עילי.
- (6) תותר כניסת רכב דרך השטח הציבורי הפתוח למגרש מס. 1.
- (7) קו בנין לשטח ציבורי פתוח בחזית : 3.0 מ'.
- (8) הכניסה למרתף תהייה מתוך הדירה בלבד.
- (9) קו בנין לסככת חניה : צד 0 חזית 1.5.
- (10) באישור הועדה המקומית, תותר חלוקת המגרש לשניים.

יז. שלבי בצוע: 5 שנים מיום אשר התכנית.