

3 חלקים  
 נבדק וניתן להסגור / לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית /  
 משנה מיום 19.07.09  
 31.1.10  
 תאריך  
 מתכנן המחוז

7-10-09

1

4019950

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 19.10.2009  
 נתקבל  
 תיק מס':

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי - "מצפה אפק"  
 תכנית מפורטת מס' ממ/1516/2  
 שינוי לתכניות מס' ממ/1516 ממ/825

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה

<p><u>חתימת מגיש התכנית ובעל הקרקע</u>  <u>מינהל מקרקעי ישראל</u></p> <p>אין לנו התנגדות עקרונית להוכיחה בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. ההסכמה הונה לצרכי תכנון בלבד. אין בה משום הסכמה לממש התכנית על-ידי הוועדה או בה אדם אחר. אין בה כדי להקנות כל זכות לניכוש התכנית או בכל בעל עליון אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים. מניין או תוכנית זו פאת ממסים ייחודיים. הוצא ונעשה כן. תאריך: 30.9.09</p> <p><b>דוד אמגדי</b>  <b>אדריכל המחוז</b></p> <p>4-10-2009</p>	<p><u>חתימת יוזם התכנית</u>          החקלאי באר יעקב. אגודה שיתופית חקלאית בע"מ</p> <p><b>החקלאי באר יעקב</b>          אגודה שיתופית חקלאית בע"מ</p> <p><u>מתכנן התכנית</u>          ד.ס. בנין ערים - אדריכלים ותכנון בע"מ  <b>ד.ס. בנין ערים</b></p> <p>30.9.09</p>
--	--

<p><u>חתימת הועדה המחוזית לתכנון ובנייה</u>          מחוז מרכז</p>	<p><u>חתימת הועדה המקומית לתכנון ובנייה</u>          "מצפה אפק"</p> <p>משרד הפנים מחוז המרכז          חוק ותכנון והבניה תשס"ה - 1965          אישור תכנית משי' ממ/1516/2          הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה          ביום 19.7.09 לאשר את התכנית.          יו"ר הועדה המחוזית</p>
--	--

<p>תאריך עדכון: 17.09.2009</p>	<p>תאריך: 5 בפברואר, 2002</p>
<p>תואם תב"ע: neve2 - t-80 dwg</p>	<p>סטטוס: מתן תוקף</p>

1

**מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז**  
**מרחב תכנון מקומי - "מצפה אפק"**  
**תכנית מפורטת מס' מ/מ/1516/2**  
**שינוי לתכניות מס' מ/מ/1516 מ/מ/825**

**תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה**

1. **שם התכנית** תכנית מפורטת מס' מ/מ/1516/2 שינוי לתכניות מ/מ/1516 מ/מ/825, תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.

2. **תחום התכנית** תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.  
 2.1 **מקום התכנית** נווה דורון

גוש	חלקי חלקות
4351	5,6,18,20,26

3. **שטח התכנית** 35.840 דונם

4. **יוזם התכנית** החקלאי באר יעקב. אגודה שיתופית חקלאית בע"מ. ת.ד. 705 נווה-דורון. טל. 08-9247213

5. **מגיש ובעל הקרקע** מינהל מקרקעי ישראל.  
 דרך מנחם בגין 125 תל-אביב, ת.ד. 7246, 67012 טל. 03-7632000, פקס. 03-7632010

6. **מתכנן התכנית** ד.ס. בנין ערים - אדריכלים ותכנון בע"מ.  
 קרליבך 14 ת"א. טל. 03-5625626, פקס. 03-5625632

7. **מסמכי התכנית** א. מסמך א' - 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"). כולל נספח טבלת הקצאה.  
 ב. מסמך ב' - תשריט ייעודי קרקע בק.מ. 1:1250, 1:2500.  
 ג. חוות דעת אקוסטית בעניין רעש מכביש 200.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. **יחס לתכניות אחרות** בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זאת והוראות של תכניות אחרות החלות על תחום התכנית, תהיינה הוראות תכנית זו קובעות, למעט תמא/2/4, כמפורט להלן:  
 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.

21

9. **מטרות התכנית**
- א. הוספת 4 מגרשים למגורים - סה"כ 4 יח"ד.
- ב. שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים א', לשצ"פ ולדרך משולבת. שינוי ממגורים א' לשצ"פ ולדרך, שינוי מדרך לדרך משולבת.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ד. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון הבנייה.

10. **תכליות, שימושים והוראות תכנית**

10.1 **מגורים א**

- א. מסומן בתשריט בצבע כתום.
- ב. סוג טיפוס בניה: בנין חד משפחתי

10.2 **אזור לבנייני ציבור**

- א. מסומן בתשריט בצבע חום תחום חום כהה.
- ב. מוסדות חינוך, דת, בריאות, בטחון ומוסדות קהילתיים
- ג. פיתוח סביבתי
- ד. חניות.

10.3 **אזור לשצ"פ**

- א. מסומן בתכנית בצבע ירוק
- ב. פיתוח סביבתי
- ג. פרגולות ומתקני הצללה ושיבה.
- ד. גינון
- ה. מתקני תאורה.

10.4 **אזור לדרכים**

- א. מסומן בתשריט בצבע: דרכים חדשות - אדום, דרכים קיימות - חום, דרכים משולבות קיימות - חום בתוספת קווקוו ירוק אלכסוני, דרכים משולבות מוצעות - אדום בתוספת קווקוו ירוק אלכסוני.
- ב. דרכים עפ"י הגדרתם בחוק.
- ג. תשתיות (רטובות ויבשות), מתקנים הנדסיים.
- ד. פיתוח סביבתי.
- ה. גינון.

10.5 **אזור חקלאי**

- א. מסומן בתשריט בקווקוו ירוק ולבן לסירוגין.
- ב. כל התכליות המותרות באיזור זה עפ"י המופיע בתכנית מתאר מ/מ 825

6

## 11. איכות הסביבה - מניעת רעש

א. טרם קבלת אישור לאיכלוס הבניינים יבוצעו ההנחיות הנדרשות והמפורטות בדו"ח האקוסטי לתכנית

כמפורט בסעיף ד'2' לדו"ח.

ב. לאורך קטע כביש 200 הסמוך לשכונה המתוכננת יוקם קיר אקוסטי בגובה 2.5 מטר ובאורך כ-450 מטר. מיקום, גובה ואורך הקיר יתבסס על הדו"ח האקוסטי שבנדון.

ג. לגבי המבנה לציבור (RN3), נדרש מיגון אקוסטי דירתי לכל חדר בו אמורים לשהות אנשים בהתאם לשימוש החדר (כיתות לימוד וכו').

ד. סוג המיגון האקוסטי ייקבע לפי סעיף 7 של החלטת הועדה הבין משרדית לקריטריון לרעש מדרכים 1999 – התקנת מזגן והחלפת חלונות הזזה לחלונות צירים.

## 12. הוראות לשימור מים והחדרת מי נגר עילי.

א. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').

ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

## 13. תנאים להיתר בניה.

א. לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר אישור הגופים המוסמכים על חיבור בפועל למערכת ביוב מוסדרת.

## 14. הנחיות אדריכליות

תותר בניית מצללות מעץ, מתכת או בטון ושילובים של חומרים אלה בתנאי שהמרווחים בין מרכיבי המצללות לא יפחתו מ-40 ס"מ ותוגש תכנית לאישור במסגרת תכנית בקשה להיתר בניה.

## 15. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

2

16. זכויות הבניה – מצב קיים (על פי תכנית ממ/1516 בתוקף)

קווי בניין (3)	שטח בניה מרבי		שטח בניה מרבי מעל מפלס הכניסה		תכנית (כולל שטחי שירות)	גובה במ' גובה	מספר קומות (2)	מספר מבנים במגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	שטח יעוד (במ"ר)	יעוד
	שטח שטח שטח	שטח שטח שטח	שטח שטח שטח								
אורא	3.0	40 מ"ר (6)	50 מ"ר	240 מ"ר	40%	8.5	2 עד	1	(1)400	23,530	מגורים א'
		(4)									
5.0	5.0	120 מ"ר	50 מ"ר	240 מ"ר						240	מגורים כפרי
		עפ"י תכנית בינוי שתואשר ע"י הועדה המקומית									
		הבניה אסורה למעט המופיע ברשימת התכליות.									
		עפ"י המופיע בתכנית מתאר מס' ממ/825.									
										1,870	ש.צ.פ
										1,510	אזור חקלאי

הערות לטבלת זכויות הבניה

- (1) יוצא מן הכלל בגודלו הוא מגרש מס' 145 ששטחו 375 מ"ר.
- (2) מספר הקומות לא כולל: קומת מרתף ועליית גג.
- (3) קו בניין 0 לחניות, וקו בניין צדי ואחורי 0 למחסנים בהסכמת השכן.
- (4) מגרש מס' 401 ביעוד מגורים כפרי, מהווה השלמה לנחלה מספר 27.
- (5) שטח שרות כולל מחסן, חניה וממ"ד.
- (6) במרתפים יותרו, בקונטור הבניין, השימושים הבאים: חניה, ממ"ד, חדר חובי ושירותים. גובהו המקסימלי של המרתף יהיה 2.20 מטר.

6

17. זכויות הבניה – מצב מוצע

קווי בניין (3)	שטח בניה מרבי מתחת מפלס הכניסה (במ"ר או %)		שטח בניה מרבי מעל מפלס הכניסה (במ"ר או %)		שטח עיקרי שטח שטח שרות (2)	שטח עיקרי שטח שרות	תכנית ב- % (כולל שטחי שירות)	גובה (במ')	מספר קומות	מספר מבנים במגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרשים	שטח יעוד (במ"ר)	יעוד
	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי										
3.0	30מ"ר	120 מ"ר (4)	50 מ"ר	240 מ"ר	40%	8.5	2 עד (1)	1	400	43	22,975	מגורים א' (מגרשים 105-102 139-107 (151-146)		
5.0	-	-	(2)20%	100%	60%	8.5	2	1	700	1	752	שטח בנייני ציבור (מגרש 301)		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,537	ש.צ.פ (מגרשים 206-201)		

עפ"י המופיע בתכנית מס' 1516/מ.

הערות לטבלת זכויות הבניה

- (1) מספר הקומות לא כולל: קומת מרתף ועליית גג.
- (2) שטח שרות כולל מחסן, חניה ומרחב מוגן.
- (3) קו בניין 0.00 לחנית, וקו בניין צד ואחורי 0.00 למחסנים בהסכמת השכן.
- (4) כניסה למרתף תותר מקומת המגורים בלבד, ללא כניסה חיצונית. המרתף לא יחרוג מקונטור הקומה שמעל.

18. ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.

7

**נספח: טבלת הקצאה.**

לתוכנית מספרה: ממ\1516\2

פרטי חלקות קיימות										
החלקים בבעלות	שטח החלקה בדונם	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה בדונם	מס' זרות או מס' תאגידי	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם חוכר רשום	שם בעלים הרשום	מגרש	גוש	מס' סידורי	
בשלמות	95.376	32.180				רשות הפיתוח	5	4351		
בשלמות	12.453	1.476				רשות הפיתוח	6	4351		
בשלמות	104.244	0.962				רשות הפיתוח	18	4351		
בשלמות	7.740	0.906				מדינת ישראל	20	4351		
בשלמות	6.111	0.316				רשות הפיתוח	26	4351		
		35.840							סה"כ	