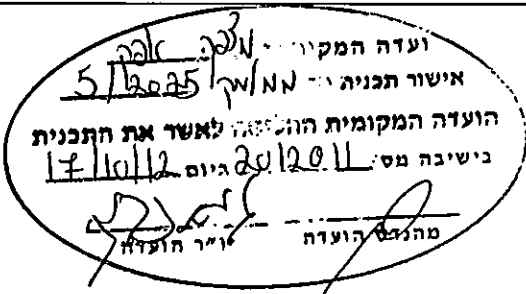


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית		משרד הפנים מחוז מרכז
		13. 01. 2013
תוכנית מס' ממ/מק/5/2025		נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: שכונת נווה גנים		

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: "מצפה אפק"
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה המקומית לתכנון ובנייה אישור תכנית מס' ממ/מק/5/2025 הועדה המקומית התאמתה לאשר את התכנית בישיבה מס' 20/2011 גיום 17/10/12 מנהל הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית העברת שטחים עיקריים מהקומות לעליית הגג ללא שינוי סה"כ שטחי הבניה. הוספת מעליות לבניינים קיימים על-מנת לשפר את תנאי המחייה ועקב זאת שינוי קו בניין קדמי לטובת בניית מעליות בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונת נווה גנים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
ממ/מק/5/2025	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
79.667 דונם		1.3 מהדורות	
• מתן תוקף	שלב	מספר מהדורה בשלב 4	
04.11.2012	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• ועדה מקומית			
• 62 א(א) סעיף קטן(4)(5)	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "מצפה אפק"

קואורדינטה X 134000
קואורדינטה Y 156700

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בית דגן בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב בית דגן

יפורסם ברשומות

שכונה נווה גנים רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6076	• מוסדר	• חלק מהגוש	242-300,303,304 308-315,318-321	
6077	• מוסדר	• חלק מהגוש	68-100,102,103,104	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28/10/1993	4153	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית גז/מב/2025 ממשיכות לחול.	• שינוי	גז/במ/2025

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		גל חן	22/2/2012		13		• מחייב	הוראות התוכנית
		גל חן	22/2/2012	1		1: 5000 1: 1250	• מחייב	תשריט התוכנית
		גל חן	22/2/2012	1		1: 100, 1: 5000	• מחייב חלקית	בינוי

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-9604048		03-9602111	מנחם בגין 9 בית דגן		מקומית בית דגן				

1.8.2 יזם כפועל - ל"ר

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
						מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
		052-3273716		ת.ד. 225 הל מונד 40600		4773		023916299	גל חן	מהנדס	

1.9 הגדרות בתוכנית – ל.ר.

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
ל.ר.	

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

שינוי בינוי וקו בנין לתוספת מעליות והגדלת חדרים על הגג בשכונת מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי בקו בניין קידמי מ-4.00 מ' ל-3.25 מ' לבניית מעלית בלבד, תוספת בניה לכל שימוש אחר תהיה בקו בניין קידמי 4.00 מ'.
- 2.2.2 שינוי בקו בניין אחורי מ-5.00 מ' ל-3.65 מ' לבניית מעלית בלבד, כל תוספת בניה לכל שימוש אחר תהיה בקו בניין אחורי 5.00 מ' בק.ק ובקומה א' 4.00 מ'.
- 2.2.3 העברת שטח עיקרי לחדר על הגג ע"ח שטח עיקרי בקומות (ללא תוספת שטחים עיקריים).
- 2.2.4 תוספת מעלית ע"ח שטחים עיקריים בקומות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 107.074

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	63,318 מ"ר		- 0 -	54,900 מ"ר + 8,418 מ"ר עליות גג (366x23)	מ"ר	מגורים
	366 יח"ד		- 0 -	366 יח"ד	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים - ל.ר.

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010,011,012,013	אזור מגורים ב'
	100,105,107,109,111	שביל
	101,103,104,106,108,110	דרך משולבת
	102	דרך קיימת מאושרת
	303,304	שצ"פ

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.

3.2 טבלת שטחים - ל.ר.

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1 שם ייעוד: מגורים ב'
	4.1.1 שימושים
	א. מגורים
	ב.
	4.1.2 הוראות
א. עפ"י הקבוע בהוראות תוכנית גז/במ/2025 למעט השינויים לפי הוראות תבע זאת.	
	ב.

	4.2 שם ייעוד: שביל
	4.2.1 שימושים
	א. שביל
	ב.
	4.2.2 הוראות
א. עפ"י הקבוע בהוראות תוכנית גז/במ/2025.	
	ב.

	4.3 שם ייעוד: דרך משולבת
	4.3.1 שימושים
	א. דרך משולבת
	ב.
	4.3.2 הוראות
א. עפ"י הקבוע בהוראות תוכנית גז/במ/2025.	
	ב.

	4.4 שם ייעוד: דרך קיימת מאושרת
	4.4.1 שימושים
	א. דרך קיימת מאושרת
	ב.
	4.4.2 הוראות
א. עפ"י הקבוע בהוראות תוכנית גז/במ/2025.	
	ב.

	4.5 שם ייעוד: שצ"פ
	4.5.1 שימושים
	א. שצ"פ
	ב.
	4.5.2 הוראות
א. עפ"י הקבוע בהוראות תוכנית גז/במ/2025.	
	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים כ"ב	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעד
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות							מעל מפלס לכניסה הקובעת	הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	
3.65 (5)	001-013	590 (11)	ממ"ד	150+23 (3),(2),(1)	173 ממ"ד		4			10 מ' למעט גגות רעפים	2 קומות + עליות גג	3.25 (9)	3.00	3.00	מגורים כ"ב

(1) זכויות בניה על-פי תוכנית גז/מק/2025, ותוכנית זו אינה באה לשנות זכויות בניה אלא לשנות הוראות בנין וקווי בנין כמפורט בטבלה זו.
 (2) חדרים על הגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד לא כולל שטח מדרגות העולות לחדר זה, תותר בניית שירותים ומטבחון. מותרת העברת זכויות בניה לא מנוצלות לקומת הגג.

(3) מותרת מעלית ע"ח שטחים עיקריים בקומות.
 (4) שינוי בקו בנין קידמי מ-4.00 מ' ל-3.25 מ' לבניית מעלית בלבד, תוספת בניה לכל שימוש אחר תהיה בקו בנין קידמי 4.00 מ'.
 (5) שינוי בקו בנין אחר מ-5.00 מ' ל-3.65 מ' לבניית מעלית בלבד, כל תוספת בניה לכל שימוש אחר תהיה בקו בנין אחר 5.00 מ' בק. ובקומה א' 4.00 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה
 6.1.1 היתר ה יכלול בניה תכנית שתפרט דרכי גישה, חניות, גדרות, גינון, סידורי אשפה, מתקני גז, חשמל, טלפון, תקשורת. התכנית תהיה על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:100.
 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה הריסה מוקדמת של בנייה קיימת בסטיה מהוראות התוכנית של המבקש.
 6.1.3 הבקשה להיתר תכלול סימון וחישובים.
 6.1.4 הבקשה להיתר תכלול סימון וחישוב שטחים של: הקיים בהיתר, המוצע, הקיים ללא היתר ומוצע, הקיים ללא היתר להריסה.

6.2 היטל השבחה
 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 מיגון אקוסטי
 הבניה תתבצע עפ"י הוראות מניעת רעש שבתוכנית המתאר ממ/1420 בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

6.4 סעיף 69 (12) הוצאת התכנית
 הוצאות הכנת התכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון הבעלים בין אם בעצמם ובין אם ע"י היוזמים, בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה

6.5 הוראות בינוי
 6.5.1 נספח הבינוי מחייב לעיניין עקרון מיקום המעליות במגרשים בתזית הקדמית והאחורית ובתפר בין יחידות הבנייה.
 6.5.2 הבנייה תהייה במסגרת המעטפת הקיימת בהיתר הבנייה הקיימים למעט המעלית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע – ל.ר.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – מידי.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	גל חן	מנהל מנהל	6/11/2012
	תאגיד:	מ.ד. 4775	מספר תאגיד:
		ת. 023916299	
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	טרי סטאר	כרמל סטאר	6/11/2012
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
	תאגיד טרי סטאר בע"מ		
	ח.פ. 514005834		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	מנהל מקרקעי ישראל		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: