

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

<b>הוראות התוכנית</b>	<b>משרד הפנים</b> מחוז מרכז
תוכנית מס' ממ/2030/5	11. 11. 2013
בית אבות ע"ש רחל ליצ'ק	<b>נתקבל</b> תיק מס'

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	
<p>משרד הפנים - מחוז המרכז                      הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>26.5.13 (ממ/2030/5)</u>                      לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: right;">26. 12. 2013</p> <p><u>ה. ס. ה.</u>                      יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

בתכניות: ממ/1420, ממ/2030, ממ/1/2030 ו: ממ/2/2030 נקבעה גבולה המערבי של הש.ב.צ. (מגרש 6 לפי ממ/2030) ע"י המודדים השונים. בהתאם לכך מוצו זכויות הבניה ונבנה בית אבות. לאחר סיום הבניה הוגשה תביעה ע"י בעלי חלקה 68 בה הוכח שהגבול הני"ל אינו במקומו ובצו בית המשפט באמצעות מודד ממונה נקבע הגבול המערבי מחדש. תכנית זו מטרתה לקבוע אחוזי הבניה הקיימת בהתאמה לשטח המגרש המוקטן (עפ"י צו בית המשפט) כמו כן קובעת התכנית הגדלת זכויות בניה בעיקר למטרת קירוי קל של הפטיו הפנימי בבנין ותוספת שטחי בניה עיקריים במרתף הקיים תוך שמירה על מספר מקומות החניה הדרוש.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	בית אבות ע"ש רחל ליצ'ק	יפורסם ברשומות
1.2	שטח התוכנית	ממ/2030/5	
1.3	מהדורות	1.757 דונם	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שלב</li> <li>• מספר מהדורה בשלב 2</li> <li>• תאריך עדכון המהדורה 29.10.2013</li> <li>• סוג התוכנית</li> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>• כן</li> <li>• ועדה מחוזית</li> <li>• לפי סעיף בחוק</li> <li>• לא רלוונטי</li> <li>• היתרים או הרשאות</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> <li>• לא</li> </ul>	יפורסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק  
 קואורדינטה X 656550  
 קואורדינטה Y 183800
- 1.5.2 תיאור מקום רח' שבזי בית דגן
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בית דגן  
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב בית דגן  
 שכונה כצנלסון  
 רחוב שבזי  
 מספר בית 3

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6075	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	155

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	-

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/מ/2030	6

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13.5.1982	2812	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ממ/1420 על תקוניה למעט השנויים שנקבעו בתכנית זו.	• שינוי	ממ/1420 על תקוניה השונים ✓
30.9.2001	5021	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ממ/2030 למעט השנויים שנקבעו בתכנית זו.	• שינוי	ממ/2030 ✓
21.12.1999	4834	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ממ/1/2030 למעט השנויים שנקבעו בתכנית זו.	• שינוי	ממ/1/2030 ✓
10.10.1996	4447	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ממ/2/2030 למעט השנויים שנקבעו בתכנית זו.	• שינוי	ממ/2/2030 ✓
24.7.2005	5419	הוראות תמ"א 2/4 יחולו על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 2/4 ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		א. שפיר אדריכל	11.8.08		13	-	מחייב	הוראות התוכנית
		א. שפיר אדריכל	11.8.08	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		א. שפיר אדריכל	1.12.08	1		1:200	מנחה (1)	נספח בינוי+תנועה

(1). נספח בינוי+תנועה מחייב לעניין תקן חניה.

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

### 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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				ליציק השקי בע"מ	511984775	משה שרת 35, אזור	03-5597613	054-2263262	03-5595219	lichaksa@017.net.il	

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
			מנהל מקרקעי ישראל		מנחם בגין 125, ת"א	03-7632222		03-7632132		• בעלים
		058121617	ליציק השקי בע"מ	511984775	משה שרת 35, אזור	03-5597613	054-2263262	03-5595219	lichaksa@017.net.il	• חוכר

#### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
		004029005	06013			הכבאים 4, ר"ג	03-6777152	052-3460897	03-6772432	eshapir@inter.net.il	• עורך ראשי
		6428918	365		513794297	סמדר 26, ר"ג	03-7528322	054-4298418	03-7528324	ddc_il@yahoo.com	• מודד מוסמך

**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**

תוספת שטח בניה בהתאמה להקטנת שטח המגרש (לפי צו בית המשפט) ולתוספת קירווי פטיו פנימי וקביעת שטחי בניה עיקריים במרתף ושינוי בקוי הבניה לפי הקיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי בקווי בניה - לפי הקיים.  
2.2.2 תוספת זכויות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.757 דונם.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1364		200+	1164	מ"ר	מבני ציבור

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

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	-	אתר עתיקות	001	מבנים ומוסדות צבור
	-	-		

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

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1757	מבנים ומוסדות צבור		100	1757	בנייני צבור

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות צבור</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	בית אבות (קיים) ומבנים לצרכי צבור כמוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	קווי בניה	קווי הבניה יהיו בהתאם לטבלת הזכויות והוראות הבניה. קווי בניה לבניה הקיימת - לפי הקיים.
<b>ב.</b>	פרגולת צל	יותרו פרגולות צל בקווי בנין 0.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) (1)(2)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
												שרות	עיקרי							
5	4 או כמסומן בתשריט	4	5 או כמסומן בתשריט	1	2	10.7	40	-	-	127	2231	430	120	437	1244	1757	001	מבנים ומוסדות צבור		

(1) בכל בניה עתידיית קוי הבניה יהיו : בצד שמאל 4 מ', בחזית 5 מ'.  
 (2) יותרו לבניה פרגולות צל בקווי בניה 0.

**6. הוראות נוספות**

6.1 עתיקות: כל עבודה בתחום המגרש תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אשור מנהל רשות העתיקות.

6.2 הוראות תמ"א 2/4: היתר לתוספת בניה למבנה הקיים יינתן רק בתנאי שתבוצע בניה אקוסטית עפ"י התדריך האקוסטי המצורף לתמ"א 2/4. זאת כנדרש לפי סעיף 4(ב) ולפי סעיף 4(ב)4 לפרק ז' לתמ"א.

6.3 היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.4 חניה: החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר בניה ולא פחות ממספר החניות בתכנית זו.

6.5 תזוק המבנה הקיים: היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אשורה.	

**7.2 מימוש התוכנית**

לא רלוונטי

**8. חתימות**

X	תאריך:	7/11/13	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
	מספר תאגיד:	51-198477-5	ת.צ. השקעות בע"מ	ליצ'ק השקעות מקומית: ליצ'ק השקעות בע"מ	
	תאריך:	10.11.13	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
	מספר תאגיד:		א. שפיר	אלי שפיר אדריכל	
X	תאריך:	7/11/13	חתימה:	שם:	יזם בפועל
	מספר תאגיד:	51-198477-5	ת.צ. השקעות בע"מ	ליצ'ק השקעות בע"מ	
X	תאריך:	7/11/13	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
	מספר תאגיד:	51-198477-5	ת.צ. השקעות בע"מ	ליצ'ק השקעות בע"מ	

ליצ'ק השקעות בע"מ  
ת.צ. 51-198477-5