

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0808758

תוספת שטח עיקרי - רחוב היובל 3, בית דגן



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוספת שטחים עיקריים עפ"י סעיף 62א'16(א)1
20% משטח המגרש = 167.2 מ"ר
בבנין ישנם 6 דירות מגורים, $167.2/6 = 27.8$ מ"ר זכות של כל דירה.

בתכנית זו מבוקשת תוספת של 17.33 מ"ר מתוך ה- 27.8 מ"ר המותרים עבור דירה מס' 2 (כפי שמסומנת בתשריט הבית המשותף המצ"ב כצרופה לתכנית זו) לצורך תוספת חדר שינה + הגדלת חדר המגורים. (עפ"י סעיף 2(3) בקובץ התקנות רשאים בעלי הדירה מס' 2 להגיש את התכנית אף בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים בבית המשותף)

עם אישור התכנית תוגש בקשה להריסת הבניה הקיימת והסדרת השטחים המבוקשים בבניה קשיחה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|----------------------------|--|---|
| 1.1 שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | תוספת שטח עיקרי - רחוב היובל 3, בית דגן |
| | מספר התכנית | 455-0808758 |
| 1.2 שטח התכנית | | 0.836 דונם |
| 1.4 סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | לא |
| | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מקומית |
| | לפי סעיף בחוק | 62א (א) (16) (א) (1) |
| | היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
| | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה |
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|----------|
| מרחב תכנון מקומי | מצפה אפק |
| קואורדינאטה X | 184086 |
| קואורדינאטה Y | 656307 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית דגן - חלק מתחום הרשות : בית דגן

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|-------|----------|-------|
| בית דגן | היובל | 3 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6076 | מוסדר | חלק | 207 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



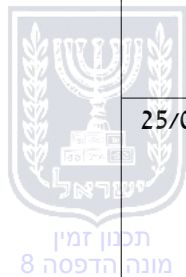
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 4 / 2 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו. | 4525 | 3620 | 25/05/1997 |
| ממ/ 10002 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10002. הוראות תכנית ממ/ 10002 תחולנה על תכנית זו. | 3282 | | 19/12/1985 |
| ממ/ 10004 / 1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 / 1. הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 תחולנה על תכנית זו. | 3193 | | 03/05/1985 |
| ממ/ 10005 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10005. הוראות תכנית ממ/ 10005 תחולנה על תכנית זו. | 3282 | | 19/12/1985 |
| ממ/ 10006 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10006. הוראות תכנית ממ/ 10006 תחולנה על תכנית זו. | 3487 | | 23/09/1987 |
| ממ/ 1420 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 1420. הוראות תכנית ממ/ 1420 תחולנה על תכנית זו. | 2812 | | 13/05/1982 |
| ממ/ 2015 / 1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 2015 / 1. הוראות תכנית ממ/ 2015 / 1 תחולנה על תכנית זו. | 4260 | 618 | 13/11/1994 |
| ממ/ 2015 / 1 / א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 2015 / 1 / א ממשיכות לחול. | 4443 | 4869 | 12/09/1996 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן | | | יגאל נצר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יגאל נצר | | 1 | 1:100 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 11:44 05/08/2020 | יגאל נצר | 18/11/2019 | 1 | | רקע | זכויות בניה מאושרות |
| לא | | 10:12 08/07/2020 | יגאל נצר | 17/11/2019 | 1 | 1:100 | מחייב | בינוי |
| לא | | 16:32 20/07/2020 | יגאל נצר | 19/07/2020 | 1 | 1:250 | רקע | מצב מאושר |

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|--------------|---------------|----------|---------|-------|-----|-------------|-----|---------------------|
| | פרטי | ורדית שם טוב | | | בית דגן | היובל | 3 | 050-8671663 | | yoram1033@gmail.com |
| | פרטי | יורם שם טוב | | | בית דגן | היובל | 3 | 054-6094995 | | yoram1033@gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------|---------------|----------|---------|-------|-----|-------------|-----|---------------------|
| פרטי | ורדית שם טוב | | | בית דגן | היובל | 3 | 050-8671663 | | yoram1033@gmail.com |
| פרטי | יורם שם טוב | | | בית דגן | היובל | 3 | 054-6094995 | | yoram1033@gmail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|--------------|---------------|----------|---------|-------|-----|-------------|-----|---------------------|
| בעלים | | ורדית שם טוב | | | בית דגן | היובל | 3 | 050-8671663 | | yoram1033@gmail.com |
| בעלים | | יורם שם טוב | | | בית דגן | היובל | 3 | 054-6094995 | | yoram1033@gmail.com |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------------|---------------|----------|-------|-------|-----|-------------|-----|---------------------|
| | עורך ראשי | יגאל נצר | 31294 | יגאל נצר | חולון | השקמה | | 03-5584333 | | roydon@roydon.co.il |
| | מודד | חוסאם מסראווה | 894 | | טייבה | (1) | | 052-2650723 | | mhmed@bezqint.net |

(1) כתובת : טייבה משולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שטחים עיקריים בבניין מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחים עיקריים עפ"י סעיף 62א'16(א) בהיקף של 17.33 מ"ר (מתוך 27.8 מ"ר המותרים לכל דירה) בתחום קווי הבניין המתרים בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|----------------------|-----------|----------------|
| מגורים ג' | 207 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ג' | 207 |
| מבנה להריסה | מגורים ג' | 207 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים ג' | 836 | 100 |
| סה"כ | 836 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 832.96 | 100 |
| סה"כ | 832.96 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



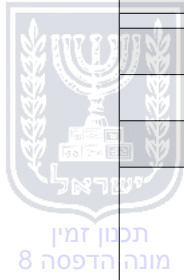
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | אדריכלות |
| | התאמה אדריכלית של תוספת הבניה, לבניה קיימת לרבות חיפויים, פתחים וכו'.. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|---------------|--|-------------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|---------|-----------|------|-----------|-----------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידדי- שמאלי | צידדי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | 13.5 | 6 | | | 100 (2) | | 663.3 (1) | 207 | מגורים ג' | מגורים ג' |
| 5 | 3 (4) | 4 | 4 | 3 (3) | | | | | | | | | | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל חדרים על הגג בגודל 23 מ"ר אשר הכניסה אליהם תהיה מתחום הדירה העליונה עפ"י תכנית ממ/10002..
- (2) תותר בניית מרתף בגודל של 50 מ"ר לדירות שבקומת הקרקע שישימש שטח שירות לממ"ד ולמחסן ביתי..
- (3) + מרתף + חדרי יציאה לגג.
- (4) עפ"י תכנית ממ/1/2015 קו בנין מזרחי 3 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

- א. מס' הקומות במגרש יהיה 3 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף.
- ב. לדירות בקומת הקרקע תותר בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר ליח"ד שימש שטח שירות לממ"ד ומחסן ביתי.
- ג. כל בניה במגרשים תהיה בהתאם להנחיות הנספח האקוסטי שבתכנית ממ/2015/1.
- ד. שטח המגרש שאינו משמש לחניה, איזור זכות מעבר, מיקום פחי אשפה וגז וכניסה לדירות, יוצמד לדירות קומת קרקע כפי שמסומן בתשריט בית משותף המצורף לתכנית זו.
- ה. שטח הגגות (למעט השטח המשמש את כל דיירי הבניין כגון דודי שמש, אנטנה ויציאה מח' מדגות) יוצמד לדירות בקומה העליונה כפי שמסומן בתשריט בית משותף שמצורף לתכנית זו.
- ו. היציאה לחדרים על הגג מתחום הדירות בקומה העליונה בלבד.

6.2**חניה**

החניה תהיה עפ"י תקן תקף בעת הוצאת היתר בניה

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

כל בניה מותנית במילוי הנחיות אקוסטיות של הוראות תמ"א 2/4 על שינוייה ועפ"י הנדרש בנספח האקוסטי שבתכנית ממ/2015/1.

6.4**זיקת הנאה**

זיקת הנאה לטובת חלקה 208 הסמוכה, תינתן זכות מעבר להולכי רגל.

6.5**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית בחוק.

6.6**הריסות ופינויים**

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הריסה בפועל של המסומן להריסה בתשריט ובנספח הבינוי.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

