

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0662882

מק/ממ/2032/1 תוספת שטח עיקרי החיטה 6 בית דגן



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
	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) "בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול" מבוקש 50 מ"ר / 2 = 25 מ"ר תוספת השטח הינה לצורך סגירה חלקית של מרפסת בקומה א'

**לאחר אישור התבע לתוספת השטחים יבוקש פיצול יח"ד בהקלה עפ"י סעיף 117



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מק/ממ/1/2032 תוספת שטח עיקרי החיטה 6 בית דגן

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 455-0662882

1.2 שטח התכנית 0.357 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) (2)

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	183980
קואורדינאטה Y	656170

1.5.2 תיאור מקום

בית דו משפחתי צמוד קרקע ברחוב החיטה 6, בית דגן

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	החיטה	בית דגן

שכונה שכונת בנה בתך בית דגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6075	מוסדר	חלק		257

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/ 2032	12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



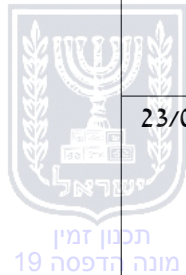
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 10006	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10006. הוראות תכנית ממ/ 10006 תחולנה על תכנית זו.	3487		23/09/1987
ממ/ 10008	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10008. הוראות תכנית ממ/ 10008 תחולנה על תכנית זו.	3574		31/07/1988
ממ/ 1420	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 1420. הוראות תכנית ממ/ 1420 תחולנה על תכנית זו.	2812		13/05/1982
ממ/ 1420 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 1420 / 4. הוראות תכנית ממ/ 1420 / 4 תחולנה על תכנית זו.	4052	264	29/10/1992
ממ/ 2005	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 2005. הוראות תכנית ממ/ 2005 תחולנה על תכנית זו.	3420		22/01/1987
ממ/ 2005 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 2005 / א. הוראות תכנית ממ/ 2005 / א תחולנה על תכנית זו.	3553		18/04/1988
ממ/ 2005 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 2005 / ב. הוראות תכנית ממ/ 2005 / ב תחולנה על תכנית זו.	3912	3388	15/08/1991
ממ/ 2048	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 2048. הוראות תכנית ממ/ 2048 תחולנה על תכנית זו.	5228	16	01/10/2003



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 2032	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 2032 ממשיכות לחול.	4604	1241	06/01/1998



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 56 20/07/2020	יגאל נצר	19/07/2020			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 18 06/08/2020	יגאל נצר	29/07/2020		1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 21 20/07/2020	יגאל נצר	19/07/2020		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	מרים דדון			ראשון לציון	מבצע תמוז	21	050-6614317		miri123d@g mail.com
	פרטי	סלומון דדון			ראשון לציון	מבצע תמוז	21	053-3394366		miri123d@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרים דדון			ראשון לציון	מבצע תמוז	21			miri123d@gmail.co m
פרטי	סלומון דדון			ראשון לציון	מבצע תמוז	21			miri123d@gmail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	073-2021500	02-5318706	
חוכר		מרים דדון			ראשון לציון	מבצע תמוז	21			miri123d@gmail.co m
חוכר		סלומון דדון			ראשון לציון	מבצע תמוז	21			miri123d@gmail.co m

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		יגאל נצר	חולון	השקמה		03-5584333		roydon@roydon.co.il
	מודד	ריאד עאצי	884		כפר ברא	(1)				riad_asi@walla.com

(1) כתובת : ת.ד . 312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 לבית מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחים עיקריים עפ"י סעיף 62א' 16(א) לצורך סגירה חלקית של מרפסת בקומה א' מבוקש 25 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

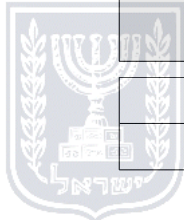


תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	257A



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	357	100
סה"כ	357	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	357.07	100
סה"כ	357.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	התאמה אדריכלית של הבנייה החדשה לבניה הקיימת לרבות חיפויים, פתחים, מעקות וכיו"ב.
ב	אקוסטיקה
	השימוש בחלל עליית הגג יהיה בהתאם להוראות הנספח האקוסטי של ממ/במ/2020.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



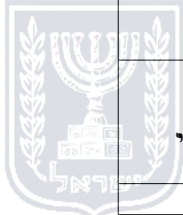
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מרבי		
5				3	3	2 (3)	10	1	50 (2)	245 (1)	357	257A	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הערה ברמת הטבלה:

הקו הכחול של התכנית מהווה גבול תא שטח בלבד ואינו מהווה חלוקה של המגרש בפועל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת קרקע 107.5 מ"ר, קומה א' 88.5 מ"ר, עליית גג 49 מ"ר ..
- (2) מקלט במרתף 12.6 מ"ר מרתף/מחסן 37.4 מ"ר.
- (3) כניסה + קומה א + עליית גג - מעל קומת מרתף..



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

הבניה החדשה בהתאמה אדריכלית לבניה קיימת.

6.2 חניה

החניה עפ"י תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה - הריסה בפועל של כל המסומן להריסה בתכנית הבינוי.

6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית בחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

אין שלבי ביצוע - קיים

