

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0952325

מק/2303 תוספת שטח עיקרי - התמר 37, 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

מבוקשת תוספת שטח עיקרי ע"ס 25 מ"ר לצורך הסדרה של בניה קיימת שנבנתה בעבר. סגירת מרפסת בקומה א', גודל המרפסת המבוקשת לסגירה הינו 31.7 מ"ר 25 מ"ר מבוקשים בתכנית זו (יתרת השטח הינה מזכויות בניה קיימות)

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

דברי ההסבר הנ"ל אין בהם יותר מאשר הבהרת מצב הדברים ואינם מחייבים לצורך מימוש התכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מק/2303 תוספת שטח עיקרי - התמר 37, בית דגן	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
455-0952325	מספר התכנית	
0.346 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (16) (א) (2)	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	183911
קואורדינאטה Y	656255

1.5.2 תיאור מקום

בית צמוד קרקע דו משפחתי בשכונה הותיקה

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
	37	התמר	בית דגן

שכונה בית צמוד קרקע דו משפחתי בשכונה הותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6075	מוסדר	חלק		267

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/ 2005	22

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/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/2/4. הוראות תמא/2/4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
ממ/ 1 /10004	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/10004 /1. הוראות תכנית ממ/10004 /1 תחולנה על תכנית זו.	3193		03/05/1985
ממ/ 2 /10004	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/10004 /2. הוראות תכנית ממ/10004 /2 תחולנה על תכנית זו.	3654	2814	04/05/1989
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/ 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	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/2005 /א. הוראות תכנית ממ/2005 /א תחולנה על תכנית זו.	3553		18/04/1988



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	טבלת זכויות מאושרות	23: 29 09/08/2021	יגאל נצר	13/07/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	15: 14 26/07/2021	יגאל נצר	13/07/2021	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 12 26/07/2021	יגאל נצר	13/07/2021	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	רונית הדדי			בית דגן	התמר	37	050-5663556		nurit118@walla.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רונית הדדי			בית דגן	התמר	37	050-5663556		nurit118@walla.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רונית הדדי			בית דגן	התמר	37	050-5663556		nurit118@walla.co.il

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	חוסאם מסראווה	894		טייבה	(1)		052-2650723		mhmed@bezeqint.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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי בסך של 25 מ"ר לפי סעיף 62א'16(א)2 לטובת הסדרה של סגירת מרפסת בקומה א'.



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 א'	267A



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א מיוחד	346	100
סה"כ	346	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	348.72	100
סה"כ	348.72	100



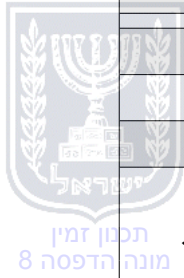
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 המרפסת הסגורה יהיה בהתאם להוראות הנספח האקוסטי של מ/מ/במ/2020



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			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	9 (4)	1	110 (3)	50 (2)	15 (1)	200	346	267A	מגורים א'	מגורים א'

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) מחסן (לא כולל ממ"ד).
- (2) תותר בנית מרתף עפ"י תכנית ממ/10004 על נספחיה.
- (3) תכסית בשטח של 110 מ"ר.
- (4) רכס גג משופע ומעקה חדר מדרגות בבניין עם גג שטוח לא יעלה על 9 מ', בבניין עם דרוג מעל 1.3 מ' הגובה המירבי יהיה 10 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה עפ"י תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

הגבלות בניה בגין תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון
 1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע בהתאם
 להוראות תמא/4/2 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן
 התמ"א), לרבות הגבלות גובה הבניה בתחום המישור האופקי, הגבלות
 בניה במתחמי רעש מטוסים - מ"מ 1 ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.
 התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה
 או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
 2. הגבלות בניה בגין גובה - הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים הינו
 86 + מ' מעל פני הים כמפורט בהוראות תמא/4/2 ואין לחרוג ממנו.
 3. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים התכנית ממוקמת במתחם רעש מטוסים
 מ"מ 1 על פי תמא/4/2. הבניה בכל תחום התכנית, לרבות תוספת שטח
 עיקרי על הגג, תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז'
 לתמא/4/2 וכמפורט בנספח א-2 בתמא/4/2" תדריך לתכנון אקוסטי
 במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

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

6.4

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית בחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

אין שלבי ביצוע - הבניה קיימת.