

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0791616

מק/2304 הרחבת שטח יח"ד-רמב"ן 7, 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

התכנית מבקשת הרחבת שטחה של יחידת דיור קיימת עפ"י סעיף 62א' (א) 12 (הסדרת בניה קיימת בדיעבד) מדובר ביח"ד בקומה שניה מתוך 2, במבנה בעל 8 יח"ד. הגדלת השטחים מבוקשת לצורך תוספת בניה ע"ח מרפסת פתוחה בקומה א' בגודל של 25.33 מ"ר ובניית חדר בגודל של 40.0 מ"ר על הגג. שטח הדירה כפי שקיים מתכניות קודמות - 70.03 מ"ר תוספת מבוקשת בתכנית זו - 65.33 מ"ר

סה"כ שטח הדירה לאחר התוספת (קיים + מוצע) 135.36 מ"ר שטחי הבניה מוגדרים ליח"ד נשוא התכנית בלבד, זכויות הבניה לשאר יח"ד במגרש עפ"י התכניות התקפות.

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מק/2304 הרחבת שטח יח"ד-רמב"ן 7, בית דגן	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
455-0791616	מספר התכנית		
1.323 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
62 א (א) (12)	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	184082
קואורדינאטה Y	656651

### 1.5.2 תיאור מקום

בית משותף ברחוב רמבן 7 הידוע גם כמבנן 9.

### 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
	7	רמב"ן	בית דגן

מבנן 9

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7208	מוסדר	חלק	35	

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/ 2001 / 1	62

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2
03/05/1985			3193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004/ 1. הוראות תכנית ממ/ 1/10004 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 10004 /1
04/05/1989		2814	3654	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004/ 2. הוראות תכנית ממ/ 2/10004 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 10004 /2
13/05/1982			2812	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 1420. הוראות תכנית ממ/ 1420 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 1420
06/08/1989		3820	3686	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 2001/ 1. הוראות תכנית ממ/ 2001/ 1 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ממ/ 2001 /1
14/11/1993		647	4162	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 2001/ 2. הוראות תכנית ממ/ 2001/ 2 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ממ/ 2001 /2

הערה לטבלה:

תרשצ 3/67/11 תאריך אישור 30/03/2011  
תרשצ 3/67/9 תאריך אישור 04/09/2001



**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		09: 27 17/04/2022	יגאל נצר	10/04/2022			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תכנית בינוי	21: 16 11/04/2022	יגאל נצר	16/02/2022		1: 100	מחייב	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	21: 16 11/04/2022	יגאל נצר	20/02/2022		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	אלינור הרשברג			בית דגן	רמב"ן	7			grinfeld.elinor@gmail.com
	פרטי	חיים הרשברג			בית דגן	רמב"ן	7	052-8120101		grinfeld.elinor@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלינור הרשברג			בית דגן	רמב"ן	7			grinfeld.elinor@gmail.com
פרטי	חיים הרשברג			בית דגן	רמב"ן	7	052-8120101		grinfeld.elinor@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אלינור הרשברג			בית דגן	רמב"ן	7			grinfeld.elinor@gmail.com
בעלים		חיים הרשברג			בית דגן	רמב"ן	7	052-8120101		grinfeld.elinor@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	חוסיין עבד אלחלים	934	כפר מנדא	(1)			04-9864654		m.h.mhndse m@gmail.com

(1) כתובת: כפר מנדא 17907.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

הרחבת שטחה של יחידת דיור קיימת .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח להרחבת דירה בהיקף של 65.36 מ"ר.

התוספת המבוקשת היא ע"ח סגירת מרפסת בגודל 25.33 מ"ר בקומה א', וכן בניה של חדר על הגג בשטח של 40.0 מ"ר.

סה"כ שטח יח"ד לאחר ההרחבה - 135.36 מ"ר. בהתאם לסעיף 62 א (א) 12.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	35

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,323	100
סה"כ	1,323	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,332.7	100
סה"כ	1,332.7	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



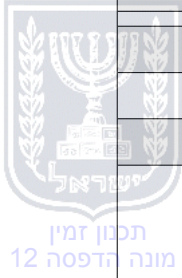
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים בבניינים בני 2 קומות.
4.1.2	הוראות אדריכלות
א	<p>א. תותר הקמת חדר על הגג בשטח של 40.0 מ"ר ברוטו (כולל מדרגות) בצמוד לדירה בקומה העליונה. אשר יירשם בספר המקרקעין כהצמדה לדירה שבקומה השניה. הגישה לחדר תהיה מתוך הדירה בלבד. על הגג בצמוד לחדר הנ"ל תורשה הקמת פרגולה (פתיחה של לפחות 80% לרקיע) ואשר הטלה האופקי לא יעלה על 9 מ"ר. בתכנית הבינוי של הגג יש להשאיר שטח למתקנים משותפים של הדירות בקומת קרקע ובקומה שניה - מערכות סולריות ואנטנת טלוויזיה. קירוי הגג יהיה גג רעפים אשר קודקודו לא יעלה על 3.5 מ' מעל פני הריצוף של החדר.</p> <p>ב. בניית החדר על הגג תותנה בבניה אקוסטית עפ"י נספח אקוסטי של תכנית ממ/1/2001</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת			
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(3) 5	(3) 4	(4) 5	(3) 4	(2) 2	9.6	1	(1) 12.5	135.36	1323	מגורים ב'

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:

זכויות הבניה מתייחסות ליח"ד אחת נשוא תכנית זו, מתוך 8 יח"ד המותרות במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור ממ"ד.

(2) + חדר על הגג.

(3) קווי הבניין מתייחסים למגרש בשלמותו.

(4) מגרש פינתי, קווי הבניין מתייחסים למגרש בשלמותו.

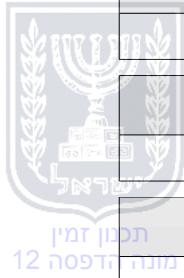


תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות



<b>6.1 אדריכלות</b>	<b>6.1</b>
תוספת הבניה תהיה בהתאמה אדריכלית לבניה קיימת.	
<b>6.2 חניה</b>	<b>6.2</b>
החניה תהיה עפ"י תקן תקף בעת הוצאת היתר בניה	
<b>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.3</b>
<p>הגבלות בניה בגין תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון</p> <p>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 יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.4</b>
<p>תנאי לקבלת היתר, יהיה</p> <p>1. הריסה מוקדמת של המסומן להריסה בתשריט ובתכנית הבינוי - פרגולה על שטח הגג בקומה העליונה.</p> <p>2. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית בחוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>