

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0782078

מק/1420/10 הרחבת דרך מנחם בגין-טרומפלדור, 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

הרחבת זכות הדרך עפ"י סעיף 62א. (א)2 בצומת הרחובות מנחם בגין - טרומפלדור עבור מעגל תנועה הרחבת הדרך בהיקף של 7.28 מ"ר ע"ח מגרש 111 מגורים א' הרחבת הדרך בהיקף של 15.47 מ"ר ע"ח מגרש 126 מגורים ב' הרחבת הדרך בהיקף של 32.33 מ"ר ע"ח מגרש 138 שצ"פ

כמו כן שינוי בקו בניין קדמי למגרש מס' 126 ל- 4.34 מ' במקום 5.0 מ' למבנה קיים. עפ"י סעיף 62א (א) (4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מק/1420/10 הרחבת דרך מנחם בגין-טרומפלדור, בית דגן

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

455-0782078

מספר התכנית

4.383 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (2), 62א (א) (4)

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	184453
קואורדינאטה Y	656762

1.5.2 תיאור מקום

צומת הרחובות מנחם בגין - טרומפלדור 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית דגן	בגין מנחם	46	
בית דגן	טרומפלדור	29	
בית דגן	טרומפלדור	14	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6069	מוסדר	חלק	111	121, 124
6076	מוסדר	חלק		126, 136-138

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/05/1985		3193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/10004 /1. הוראות תכנית ממ/10004 /1 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/10004 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/10004 /2
23/09/1987		3487	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/10006. הוראות תכנית ממ/10006 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/10006
31/07/1988		3574	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/10008. הוראות תכנית ממ/10008 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/10008
13/05/1982		2812	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/1420. הוראות תכנית ממ/1420 תחולנה על תכנית זו למעט שינוי בקווי בניין עפ"י התשריט המוצע בתכנית זו.	שינוי	ממ/1420
16/07/1989	3681	3680	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/1420 /2. הוראות תכנית ממ/1420 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/1420 /2
29/10/1992	264	4052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/1420 /4. הוראות תכנית ממ/1420 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/1420 /4



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 5 /1420	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 1420/ 5. הוראות תכנית ממ/ 1420 / 5 תחולנה על תכנית זו.	5453	269	08/11/2005
ממ/ 2002	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 2002. הוראות תכנית ממ/ 2002 תחולנה על תכנית זו.	3207		02/06/1985

הערה לטבלה:

ממ/2002 - 1 - כפיפות - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/2002,1, הוראות תכנית ממ/2002,1 תחולנה על תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 מצב מאושר	11: 00 09/01/2020	יגאל נצר	27/10/2019			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח תנועה	09: 28 08/01/2020	יורם בש	02/10/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא		09: 30 08/01/2020	יגאל נצר	29/11/2019		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בית דגן	בית דגן	בגין מנחם	9	03-9602111	03-9604048	lishka@beitdagan.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בית דגן	בית דגן	בגין מנחם	9	03-9602111	03-9604048	lishka@beitdagan.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	3	03-5584333	03-5584777	roydon@roydon.co.il
	יועץ תחבורה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892		yoram@y-basch.co.il
	מודד	אברהים חגי יחיא	1405		טייבה	(1)		052-4019312		office.new.map@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 דרך לצורך הקמת מעגל תנועה בצומת הרחובות מנחם בגין - טרומפלדור

שינוי בקו בניין קדמי למגרש מס' 126 .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת זכות הדרך עפ"י סעיף 62א. (א)2) בצומת הרחובות מנחם בגין - טרומפלדור עבור מעגל תנועה בהיקף של 7.28 מ"ר ע"ח מגרש 111 מגורים א' בהיקף של 15.47 מ"ר ע"ח מגרש 126 מגורים ב' בהיקף של 32.33 מ"ר ע"ח מגרש 138 שצ"פ

2. שינוי בקו בניין קדמי למגרש מס' 126 ל- 4.34 מ' במקום 5.0 מ' למבנה קיים. עפ"י סעיף 62א (א) (4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	111
מגורים ב'	126
שטח ציבורי פתוח	138
דרך מאושרת	124B, 136C, 137A, 137B
דרך מוצעת	124A, 136A, 136B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	846.87	19.32
מגורים א'	1,561.2	35.62
מגורים ב'	1,764.5	40.26
שצ"פ	210.65	4.81
סה"כ	4,383.22	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	846.88	19.32
דרך מוצעת	55.08	1.26
מגורים א'	1,553.97	35.45
מגורים ב'	1,749.03	39.90
שטח ציבורי פתוח	178.32	4.07
סה"כ	4,383.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. משרד/סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית. 3. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בדירה בתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות רעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק, או כל הפרעה אחרת. כפוף לאישור רשות הבריאות ובתנאי נוסף שלא ישמשו במכונות מונעות בכח ולא יציגו סחורות או פרסומת חוץ משלט קטן במידות לא גדולות מ-30 ס"מ אורך ו-30 ס"מ גובה המחובר לקיר הבניין. 4. מוסך פרטי ו/או מבנה עזר עפ"י הגדרתם בתכנית ממ/1420.
4.1.2	הוראות
	אדריכלות
	א בהתאם לתכנית ממ/1420 על שינוייה.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. משרד/סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית. 3. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בדירה בתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות רעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק, או כל הפרעה אחרת. כפוף לאישור רשות הבריאות ובתנאי נוסף שלא ישמשו במכונות מונעות בכח ולא יציגו סחורות או פרסומת חוץ משלט קטן במידות לא גדולות מ-30 ס"מ אורך ו-30 ס"מ גובה המחובר לקיר הבניין. 4. מוסך פרטי ו/או מבנה עזר עפ"י הגדרתם בתכנית ממ/1420.
4.2.2	הוראות
	אדריכלות
	א בהתאם לתכנית ממ/1420 על שינוייה.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גנים ציבוריים, חורשות, שדרות ומגרשי משחקים, ובכפוף לתכנית ממ/1420 על שינוייה.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
4.5.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי
			עיקרי	שרות							
מגורים א'	111	800	781.6 (1)	45.5 (2)	30 (3)	4	1	2	6 (4)	5 (5)	3 (6)
מגורים ב'	126	1000	1059.4 (7)	45.5 (2)	30	4	1	2	6 (4)	5 (8)	3 (6)

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:

א. מרתפים בהתאם לתכנית ממ/10004 על שינוייה.

ב. זכויות הבניה במגרשים נשמרות ע"פ שטח המגרש המאושר בטרם ההפקעה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חושב 50% לפי גודל מגרש במצב מאושר.

שטח בניה עיקרי ליחיד לא יפחת מ- 120 מ"ר ולא יעלה על 175 מ"ר.

(2) 15 מ"ר מחסן 18 מ"ר מוסך/חניה 12.5 מ"ר ממ"ד- לפי ממ/1420 על שינוייה ותקנות פיקוד העורף..

(3) התכסית לא תעלה על 100 מ"ר.

(4) 0 מ' למחסן או מבנים קיימים בלבד.

(5) או עפ"י תשריט.

(6) 0 מ' למוסך/חניה.

(7) חושב 60% לפי גודל מגרש במצב מאושר.

(8) או 4.3 מ' למבנים קיימים בלבד, בניה חדשה תהיה עפ"י קווי הבניין בתכנית זו..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	קווי בנין	ככל שהמבנים הקיימים ייהרסו ויבנו מחדש קווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית זו.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה	הגשת תצ"ר לאישור הועדה המקומית, ע"י המועצה המקומית.
6.3	תשתיות	1. לעת התכנון המפורט יבוצע איתור של כל התשתיות התת קרקעיות ויבוצע תאום להעתקה/חצייה לטיפול והגנה על תשתיות אלו, וייעשו בתאום עם בעלי התשתיות וגורמי התשתית המוסמכים הרלוונטיים. 2. תאורה- התכנון המפורט לביצוע יותאם לגיאומטריה חדשה של הדרך, ומפלסים.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק התו"ב, יופקעו ויירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה-1965.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
		תוך 7 שנים.

