

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(א)16
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 תת חלקה מס' 2
לצורך תוספת חדר שינה + הגדלת חדר המגורים, והריסת בניה קלה ללא היתר.

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שטח עיקרי - רחוב היובל 3, בית דגן
1.1	מספר התכנית	455-0808758
1.2	שטח התכנית	0.836 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	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 רמלה

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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
19/12/1985		3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/10002. הוראות תכנית ממ/10002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/10002
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
19/12/1985		3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/10005. הוראות תכנית ממ/10005 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/10005
23/09/1987		3487	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/10006. הוראות תכנית ממ/10006 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/10006
13/05/1982		2812	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/1420. הוראות תכנית ממ/1420 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/1420
13/11/1994	618	4260	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/2015 /1. הוראות תכנית ממ/2015 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/2015 /1
12/09/1996	4869	4443	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/2015 /1 א ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/2015 /1 א



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



תכנון ומתן
הדפסה 14

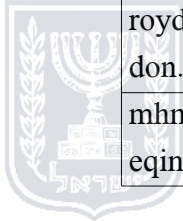


תכנון ומתן
מונה הדפסה 14

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

1. תוספת שטחים עיקריים בבניין מגורים
2. הריסת חדר קיים ללא היתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחים עיקריים עפ"י סעיף 62א' 16(א)1 בהיקף של 17.33 מ"ר (לתת חלקה 2 מתוך 27.8 מ"ר המותרים לכל דירה)
בתחום קווי הבניין המתרים בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

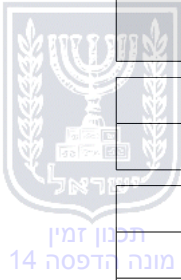
3.2 טבלת שטחים

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



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	100			663.3	836	207	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	4	4	3	13.5	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

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'..

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/1/2015.
 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**אקוסטיקה**

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

6.4**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/1/2015.
- תוספת הבניה תהא בבניה קשיחה ובהתאמה אדריכלית למבנה הקיים.

6.5**זיקת הנאה**

זיקת הנאה (עפ"י תכנית ממ/1/2015) לטובת חלקה 208 הסמוכה, תינתן זכות מעבר להולכי רגל. השטח המסומן כאזור זכות מעב לא יגודר וישמש למעבר חופשי להולכי רגל.

6.6**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית בחוק.

6.7**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.