

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0911305

מק/2020/9 - תוספת שטח עיקרי על הגג - יסמין 16בית 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'16 (א) "בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול" מבוקש 17.5 מ"ר תוספת השטח הינה לצורך הרחבת החדר הקיים על הגג עבור יח"ד 1 מתוך 2 הקיימות במגרש. מדובר בהכשרת בניה קיימת. 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/9/2020 - תוספת שטח עיקרי על הגג - יסמין 16 בית

דגן

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

455-0911305

מספר התכנית

0.254 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) (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	183856
קואורדינאטה Y	655974

1.5.2 תיאור מקום

בית דו משפחתי צמוד קרקע ברחוב היסמין 16, 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
	16	יסמין	בית דגן

שכונה נקודת חן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6081	מוסדר	חלק		46

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
17	ממ/מק/2020/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 /4 2. הוראות תכנית תמא/4 /4 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
03/05/1985		3193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/10004 /1 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 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 1. הוראות תכנית ממ/10006 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/10006
31/07/1988		3574	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/10008 1. הוראות תכנית ממ/10008 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/10008
30/07/1998		4666	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/מק/2020 /1 1. הוראות תכנית ממ/מק/2020 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/מק/2020 /1
29/07/1999		4789	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/מק/2020 /3 3. הוראות תכנית ממ/מק/2020 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/מק/2020 /3
06/04/1995	2742	4296	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/במ/2020 2020. הוראות תכנית ממ/במ/2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/במ/2020





תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	08: 32 10/01/2021	יגאל נצר	01/10/2020			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תכנית בינוי, מחייב לתוספת הגג בלבד.	14: 53 11/01/2021	יגאל נצר	01/10/2020		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	10: 10 31/05/2021	יגאל נצר	01/10/2020		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	אברהם כהן			בית דגן	יסמין	16	054-5486386		limor2577@gmail.com
	פרטי	לימור נאוה כהן			בית דגן	יסמין	16	054-5486387		limor2577@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם כהן			בית דגן	יסמין	16	054-5486386		limor2577@gmail.com
פרטי	לימור נאוה כהן			בית דגן	יסמין	16	054-5486387		limor2577@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אברהם כהן			בית דגן	יסמין	16	054-5486386		limor2577@gmail.com
בעלים		לימור נאוה כהן			בית דגן	יסמין	16	054-5486387		limor2577@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		יגאל נצר	חולון	השקמה		03-5584333		roydon@roydon.co.il
	מודד	חוסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)		04-9864654		m.h.mhndsem@gmail.com

(1) כתובת : כפר מנדא 17907.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 17.5 מ"ר שטח עיקרי לצורך הרחבת חדר על הגג.
סה"כ שטח על הגג 40 מ"ר בהתאם לסעיף 62א' 16(א) בחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	46A	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	46A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	254	100
סה"כ	254	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	246.36	100
סה"כ	246.36	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	התאמה אדריכלית של הבניה החדשה לבניה הקיימת לרבות חיפויים, פתחים, מעקות וכיו"ב.
ב	אקוסטיקה
	בניית התוספת על הגג תהיה בהתאם להוראות הנספח האקוסטי של מ/מ/במ/2020.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	שרות				עיקרי	
צידוי	קדמי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת	10	1	36	(2)	18	עיקרי 192.9 (1)	גודל מגרש כללי 254	46A	מגורים א'
2.7	5 (4)	5	2 (3)									



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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) שהם 60% משטח המגרש, כולל חדר על הגג...
- (2) מותר מרתף בקונטור הדירה כולל שטח מקלט (עפ"י תכנית ממ/מק/1/2020).
- (3) או קוטג'.
(4) 3.8 לכניסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

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 יינתן 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.

6.4

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית בחוק.

6.5

הריסות ופינויים

תנאי לקבלת היתר, יהיה הריסה בפועל של המסומן להריסה בתשריט ובנספח הבינוי.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית