

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0911453

מק/10/2020 תוספת שטח עיקרי על הגג - יסמין 30,32, 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'16 (א) "בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול" מבוקש 25 מ"ר תוספת השטח הינה לצורך הרחבת החדרים הקיימים על הגג עבור 2 יח"ד הקיימות במגרש. המבוקש הינו תוספת מבוקשת חדשה. 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/10/2020 תוספת שטח עיקרי על הגג - יסמין 30,32
בית דגן,

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

455-0911453

מספר התכנית

0.504 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

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	183788
קואורדינאטה Y	655986

1.5.2 תיאור מקום

מבנה דו משפחתי צמוד קרקע ברחוב היסמין 30 ו-32, 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
	30	יסמין	בית דגן

נקודת חן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6081	מוסדר	חלק	42	

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
13	ממ/מק/2020/1

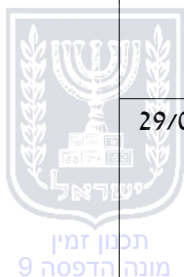
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
ממ/ 10004 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 / 1. הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 תחולנה על תכנית זו.	3193		03/05/1985
ממ/ 10004 / 2	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/ מק/ 2020 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ מק/ 2020 / 1. הוראות תכנית ממ/ מק/ 2020 / 1 תחולנה על תכנית זו.	4666		30/07/1998
ממ/ מק/ 2020 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ מק/ 2020 / 3. הוראות תכנית ממ/ מק/ 2020 / 3 תחולנה על תכנית זו.	4789		29/07/1999
ממ/ במ/ 2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ במ/ 2020. הוראות תכנית ממ/ במ/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	4296	2742	06/04/1995





תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	19: 25 27/04/2021	יגאל נצר	01/10/2020			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תכנית בינוי	21: 06 11/01/2021	יגאל נצר	01/10/2020		1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 24 11/01/2021	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	אפרתי קרן בביוב			בית דגן	יסמין	30	054-6443444		vered.haim@evronlaw.com
	פרטי	שלמה בביוב			בית דגן	יסמין	30	054-6443444		vered.haim@evronlaw.com
	פרטי	ורד חיים			בית דגן	יסמין	32	050-3326461		vered.haim@evronlaw.com
	פרטי	ניסים חיים			בית דגן	יסמין	32	050-8440047		vered.haim@evronlaw.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אפרתי קרן בביוב			בית דגן	יסמין	30	054-6443444		vered.haim@evronlaw.com
פרטי	שלמה בביוב			בית דגן	יסמין	30	054-6443444		vered.haim@evronlaw.com
פרטי	ורד חיים			בית דגן	יסמין	32	050-3326461		vered.haim@evronlaw.com
פרטי	ניסים חיים			בית דגן	יסמין	32	050-8440047		vered.haim@evronlaw.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אפרתי קרן בבויב			בית דגן	יסמין	30	054-6443444		vered.haim@evronl aw.com
בעלים		שלמה בבויב			בית דגן	יסמין	30	054-6443444		vered.haim@evronl aw.com
בעלים		ורד חיים			בית דגן	יסמין	32	050-3326461		vered.haim@evronl aw.com
בעלים		ניסים חיים			בית דגן	יסמין	32	050-8440047		vered.haim@evronl aw.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@roy don.co.il
	מודד	חוסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)		04-9864654		m.h.mhndse m@gmail.co m

(1) כתובת : כפר מנדא 17907.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 שטחים עיקריים עפ"י סעיף 62א'16 (א) לצורך הרחבת חדרים קיימים על הגג עבור 2 יח"ד שבמגרש. מבוקש תוספת 12.5 מ"ר לכל יח"ד ובסה"כ 25 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	42



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	504	100
סה"כ	504	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	503.09	100
סה"כ	503.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
	תוספת הבניה על הגג תהיה בהתאם להוראות הנספח האקוסטי של מ/מ/במ/2020.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
						עיקרי	שרות	שרות	גודל מגרש כללי	
קדמי	5	2.7	2.7	2	36	36	373.4	504	42	מגורים א'
אחורי	5	10	2	36	36	36	373.4	504	42	מגורים א'
קדמי	5	2.7	2.7	2	36	36	373.4	504	42	מגורים א'
אחורי	5	10	2	36	36	36	373.4	504	42	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שהם 60% משטח המגרש כולל שטח החדרים על הגג עבור 2 יח"ד..
- (2) 18 מ"ר מוסך ליח"ד..
- (3) מרתף בקונטור הדירה כולל שטח מקלט ליח"ד (לפי תכנית ממ/מק/10/2020).
- (4) או קוטג'.
(5) 3.8 מ' לכניסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 מסמכי 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 מר"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.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית