

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0914028

מק/1425- שינוי קו בניין, רמז 2, בית דגן

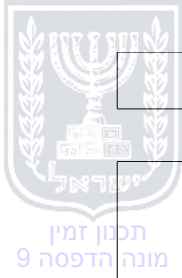
מחוז

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

מבוקש שינוי בקו בניין צידי לכיוון השצ"פ ברחוב מנחם בגין 1.75 מ' במקום 3 מ' מותרים לאישור והסדרה בדיעבד של מצב קיים - מרפסת שנסגרה בשנות ה-70 המוקדמות.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מק/1425-שינוי קו בניין, רמז 2, בית דגן

מספר התכנית 455-0914028

1.2 שטח התכנית 0.529 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 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	184542
קואורדינאטה Y	656926

1.5.2 תיאור מקום

מגרש פינתי על רחובות רמז ושד' מנחם בגין

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	רמז	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6069	מוסדר	חלק		86

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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/ 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 בקו בניין צידי.	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
08/11/2005		269	5453	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 1420/ 5. הוראות תכנית ממ/ 1420/ 5 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ממ/ 1420 /5



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 מאושרות	08: 36 08/08/2021	יגאל נצר	01/12/2020			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מחייב לעניין קווי הבניין וההריסה.	10: 06 31/01/2022	יגאל נצר	01/07/2021		1: 100	מחייב	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	08: 31 08/08/2021	יגאל נצר	01/07/2021		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	משה חסון			בית דגן	רמז	2	054-5486387		rachelhs@netanya.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה חסון			בית דגן	רמז	2	054-5486387		rachelhs@netanya.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		משה חסון			בית דגן	רמז	2	054-5486387		rachelhs@netanya.muni.il

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	עמנואל אחדות	522		הרצליה	שמעוני דוד	4	050-5349784		manomed@walla.com





תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינוי בקו בניין צידי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין צידי מבוקש 1.75 מ' במקום 3 מ' מותרים.
עפ"י סעיף 62א (א) (4) קביעה/שינוי בקווי בניין.



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'	86A



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	529	100
סה"כ	529	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	512.38	100
סה"כ	512.38	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
	בניית התוספת 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	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת					
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	10	2	סה"כ שטחי בניה (2) 330.5	עיקרי 264.5	גודל מגרש כללי 529	86A	מגורים א'
5	6	1.75 (3)	2			שרות (1) 66				

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 לוקה של המגרש בפועל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 15 מ"ר מחסן 18 מ"ר מוסך/חניה לכל יח"ד, לא כולל ממ"ד..

(2) לא כולל ממ"ד לכל יח"ד..

(3) לכיוון השצ"פ במקום 3 מ' מותרים שינוי נקודתי בלבד, לאורך חזית הצד קו בניין ישאר 3מ'. כל תכנית שינויים או בניה מחדש בנוגעת לתחום קו הבניה הצדדי המוקטן יחולו עליה הוראות תכנית ממ/

1420 לעניין קו הבניה הצדדי, קו הבניה יחזור לקדמותו ויהיה 3 מ'..



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
	<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>
6.4	תנאים בהליך הרישוי
	תנאי למתן היתר בניה - הריסה בפועל של כל המסומן להריסה בתשריט ובתכנית הבינוי בתוואי המגרש כל ההריסות מחוץ לתוואי המגרש עפ"י המפורט בסעיף 6.6 הריסות ופינויים.
6.5	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית בחוק.
6.6	הריסות ופינויים
	<p>הריסת הגדר שנבנתה ע"י המועצה המקומית בית דגן המסומנת בתכנית הבינוי תתבצע ע"י המועצה המקומית.</p> <p>לאחר ההריסה בפועל ע"י המועצה, תיבנה ע"י הבעלים חומה בתוואי המגרש כפי שמסומן בתכנית הבינוי כולל שער חניה בחזית המזרחית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9