

## הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0112805

תוספת שטח לבית מגורים- בית דגן

מרכז

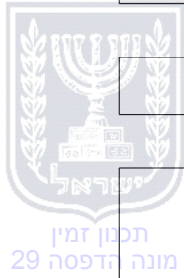
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בתב"ע לתוספת שטחים בדיעבד ל 2 יח"ד, בקומת הקרקע, בקומה א' ובחלל הגג.  
סימון להריסה של כניסה חיצונית למרתף.  
הסדרת בריכה קיימת ומעבר היקפי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שטח לבית מגורים-בית דגן
------------------------	-----------	-------------------------------

מספר התכנית	455-0112805
-------------	-------------

שטח התכנית	0.636 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 9

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

**X קואורדינאטה**

183923

**Y קואורדינאטה**

656471

**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	הדס	24	

**שכונה** בית דגן**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6075	מוסדר	חלק	352	

**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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/ 2016	9

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 2048	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממ/ 2048 ממשיכות לחול ככל שלא שונו בתוכניות מאושרות אחר.	5228	16	01/10/2003
ממ/ מק/ 4 /2016	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות ממ/מק/2016/4. הוראות ממ/מק/2016/4 תחולנה על תכנית זו.	4946		26/12/2000
ממ/ 2016	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממ/2016 ממשיכות לחול ככל שלא שונו בתכניות מאושרות אחר.	3760	2495	22/04/1990
ממ/ 10004 /2	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות ממ/10004/2. הוראות בתכנית ממ/10004 /2 תחולנה על תכנית זו.	3654	2814	04/05/1989
ממ/ 10008	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות ממ/10008. הוראות ממ/10008 תחולנה על תכנית זו.	3574		31/07/1988
ממ/ 10006	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות ממ/10006. הוראות ממ/10006 תחולנה על תכנית זו.	3487		23/09/1987
ממ/ 10004 /1	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את תכנית ממ/10004/1. הוראות תכנית ממ/10004/1 תחולנה על תכנית זו.	3193		03/05/1985

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 1420	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממ/1420 ממשיכות לחול ככל שלא שונו בתכניות מאושרות אחרי.	2812		13/05/1982



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שרון אדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שרון אדר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			16/07/2017	שרון אדר	21/03/2018	זכויות בניה מאושרות	לא
בינוי	מנחה	1: 100		15/01/2017	שרון אדר	19/02/2018	תכנית בינוי	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	15/01/2017	שרון אדר	09/03/2018	תכנית מאושרת	לא

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	יצחק לוי			בית דגן	הדס	24			levy102@walla.co.il
	פרטי	רונית לוי			בית דגן	הדס	24			levy102@walla.co.il
	פרטי	אליהו מרדכי			בית דגן	הדס	22			mordeli@netvision.net.il
	פרטי	שושנה מרדכי			בית דגן	הדס	22			mordeli@netvision.net.il
	פרטי	אלה פרנק			שהם	גפן	41			arik.frank@ecitele.com
	פרטי	אריק פרנק			שהם	גפן	41			arik.frank@ecitele.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק לוי			בית דגן	(1)	24			levy102@walla.co.il
פרטי	רונית לוי			בית דגן	(1)	24			
פרטי	אליהו מרדכי			בית דגן	(2)	22	054-4575184		mordeli@netvision.net.il
פרטי	שושנה מרדכי			בית דגן	(2)	22	054-4575184		mordeli@netvision.net.il



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלה פרנק			שהם	(3)	41	054-5786614		arik.frank@ecitele.com
פרטי	אריק פרנק			שהם	(3)	41	054-5786614		Arik.Frank@ecitele.com

(1) כתובת: רח' הדס 24 בית דגן.

(2) כתובת: רח הדס 22 בית דגן.

(3) כתובת: רח גפן 41 שהם.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית בית דגן	בית דגן	בגין מנחם	9	03-9602111	03-9604048	
חוכר		יצחק לוי			בית דגן	(1)	24			
חוכר		רונית לוי			בית דגן	(1)	24			
חוכר		אליהו מרדכי			בית דגן	הדס (2)	22	03-5260774		mordeli@netvision.net.il
חוכר		שושנה מרדכי			בית דגן	(2)	22	03-5260774		mordeli@netvision.net.il
חוכר		אלה פרנק			שהם	גפן	41	03-9604801		arik.frank@ecitele.com
חוכר		אריק פרנק			שהם	גפן	41	03-9604801		arik.frank@ecitele.com

(1) כתובת: רח הדס 24 בית דגן.

(2) כתובת: רח' הדס 22 בית דגן.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	שרון אדר	43156		נס ציונה	סטרומה	10	08-9404129	08-9300039	sharon.adar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שמואל טורס	597		נס ציונה	כצלסון	47	08-9409411	08-9409411	torres1@walla.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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 44.52 מ"ר שטחים עיקריים לפי בניה קיימת בפועל. הגדלת אחוזי בניה מ 60% ל 67%.
2. הגדלת התכסית מ 30% ל 40%.
3. שינוי קוי בניין לבריכת שחיה בלבד מ 3.9 ל 1 מ' בקו בניין מזרחי ומ 6 מ' ל 1 מ' בקו בניין דרומי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספת 7% שטחי בניה מותרים = 44.52 מ"ר ע"פ סעיף 62א(א)(16)(א)(2)
2. שינוי תכסית מ 30% ל 40% לפי סעיף 62א(א)(9)
3. אישור בריכת שחיה קיימת ע"פ סעיף 62א(א)(5)
4. שינוי קוי בניין לבריכת שחיה בלבד מ 3.9 ל 1 מ' בקו בניין מזרחי ומ 6 מ' ל 1 מ' בקו בניין דרומי, ע"פ סעיף 62א(4).

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מגורים א'	1
מגבלות אקוסטיות	מגורים א'	1
קו בנין עילי	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

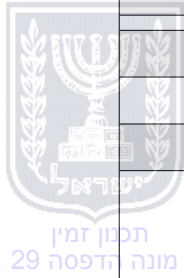
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	636	100
סה"כ	636	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	634.85	מגורים א'
100	634.85	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, פרגולות, חנייה, בריכה, מרתף
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מרתף:</p> <p>הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד. השימוש מותר כחלק בלתי נפרד מדירת המגורים. לא יותר רישומו כיחידה עצמאית נפרדת. גובה המרתף לא יותר מ' 2.20 מ' נטו. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.2 מ' בכל נקודה מעל גובה המדרכה במרכז המגרש ואו 1.20 מעל פני הקרקע הסופיים בסמוך למרתף כשהמגרש עם שיפוע יורד.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (%) מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות		
1	4.1	(4) 6	(4) 3.9	3.9	1	(3) 2	2	40	67	556.12	(2) 100	(1) 30	426.12	636	1	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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) 15 מ"ר חניה מקורה לכל יח"ד.

(2) 50 מ"ר מרתף לכל יח"ד.

(3) קוטג' בשתי קומות וחלל גג.

(4) קו בניין צידי ואחורי 1 מ' לבריכת השחיה.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאים למתן היתר בניה. הריסה:
- א. ביטול השימושים העיקריים הקיימים בקומת המרתף - המטבחון, וסימונו להריסה.
- ב. פתיחת הקיר החוסם גישה למדרגות הפנימיות לקומת הקרקע כך שהמרתף יהיה מחובר לבית ויהווה חלק ממנו.
- ג. ביטול הכניסה החיצונית למרתף והמדרגות החיצוניות וסימונם להריסה
- ד. הריסת הבריכה הקיימת.
- ב. הצהרת המבקש כי ידוע לו שהשטח חשוף לרעש המטוסים והבניה תהיה עפ"י הוראות מיגון אקוסטי.

**6.2****הוראות בינוי**

על החלקה יחולו הגבלות בניה לפי תמ"א 2/4

**6.3****אקוסטיקה  
סימון בתשריט : מגבלות אקוסטיות**

1. באיזור רעש 40-45 תח"י לא יינתן היתר בניה לבניין מגורים פרט לתוספת של חדר או מרפסת בבניין קיים.
2. הוראות מיוחדות למתן היתרי בניה:
1. מאחר והבניה לפי תכנית זו מבוצעת בשטח החשוף לרעש מטוסים הממריאים, טסים ונוחתים בנתב"ג, יינתן היתר בניה רק לאחר שבעל הקרקע; מנהל מקרקעי ישראל, ביחד עם רשות שדות התעופה, עשו את כל הפעולות הדרושות כדי שהמחזיקים והמשתמשים בקרקע יהיו מנועים מלעלות טענות בדבר מטרד או רעש ומלהפריע או מלהגביל את פעולתו התקינה של הנתב"ג.
2. הועדה המקומית לא תתן היתר בניה אלא לאחר שתהיה בידה הצהרה של מבקש ההיתר כי ידוע לו שהשטח חשוף לרעש מטוסים הממריאים, טסים ונוחתים מנתב"ג.
3. הבניה תהיה על פי הוראות הבניה של נספחי הבינו והנספח לבניה עם מיגון אקוסטי (ראה נספחים א' + ב').

**6.4****עתיקות**

עתיקות: כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לסעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978.

**6.5****הוצאות הכנת תוכנית**

הוצאות הכנת התוכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון הבעלים, בין אם בעצמם ובין אם ע"י היזמים בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

**6.6****היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה על ידי הועדה בהתאם לתוספת השלישית לחוק

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

מידע

