

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 462-0739433

הוספת יחידת דיור בחלקה 135 בגן יבנה

מרכז

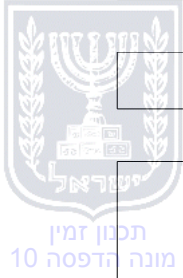
מחוז

מרחב תכנון מקומי גן יבנה

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

הוספת יחיד במגרש מגורים מבוקש ברחוב ראשי באזור הדרומי של הישוב מבלי לפגוע בצפיפות המקובלת לאזורי ביקוש דומים, משלימה זכויות בניה בהתאמה ומשפרת תנאי תכנון ושינוי גודל מגרש ל- 2 יחיד ובריכת שחיה פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הוספת יחידת דיור בחלקה 135 בגן יבנה

462-0739433

מספר התכנית

0.658 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גן יבנה
קואורדינאטה X	171900
קואורדינאטה Y	632900

**1.5.2 תיאור מקום**

חלקת מגורים צמודי קרקע, 2 יח"ד בנויות, בפינת רחוב הנצחון ורחוב מרוצף ללא שם.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גן יבנה - חלק מתחום הרשות: גן יבנה

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	הנצחון	גן יבנה

שכונה גן יבנה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
563	מוסדר	חלק	135	

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
41	זמ/ 58 / 598

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/1995	3128	4303	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 58 /598 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 58 /598
14/05/1992	3131	4002	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 800. הוראות תכנית זמ/ 800 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 800
19/09/2002	53	5114	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 598 /108. הוראות תכנית זמ/ 598 /108 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 108 /598
22/07/2003	3533	5208	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 598 /3 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 1 /3 /598
23/10/2006	303	5590	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 598 /110. הוראות תכנית זמ/ 598 /110 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 110 /598

**הערה לטבלה:**

תח/11/58/ג - תשריט חלוקה לחלקה 41, גוש 563, מאושר ע"י הועדה המרחבית זמורה ב- 02/08/2011.  
תצר/ 13 /598 /58 - מאושר מ- 26/06/2013



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפר נצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 11 22/09/2019	עפר נצר	22/09/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 12 22/09/2019	עפר נצר	22/09/2019	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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
בעלים	פרטי	יעקב אבוטבול			גן יבנה	הנצחון	28			
בעלים	פרטי	סיגל אבוטבול			גן יבנה	הנצחון	28			sigalab@m vav.org

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב אבוטבול			גן יבנה	הנצחון	28			
פרטי	סיגל אבוטבול			גן יבנה	הנצחון	28			sigalab@mvav.org

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עפר נצר	39922	עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383		netzer@012.n et.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		office@ben- avi.co.il



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

הוספת יח"ד שניה במגרש מגורים הקטן מהמינימום בתכנית בתוקף, הוספת זכויות בניה בהתאמה ושיפור תנאי תכנון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת גודל מגרש מינימלי לשתי יח"ד.
2. הקטנת קו בנין מערבי.
3. הוספת זכויות והוראות בניה לשתי יחידות הדיור בתא השטח.
4. הגדרת גודל מגרש שאפשר לבנות בו בריכת שחיה פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

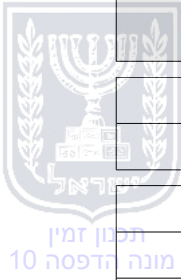
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		135
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	135
חניה	מגורים א'	135
מבנה מוצע	מגורים א'	135

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	658	100
סה"כ	658	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	664.16	100
סה"כ	664.16	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
2 יחידות דיור חד או דו קומתיות מעל מפלס הכניסה, עליית גג במבנה אחד, קומה אחת מתחת למפלס הכניסה, מקומות חניה, שטחים מרוצפים, גדרות וקירות פיתוח, גינון ונטיעות. תותר בריכת שחיה פרטית. יותרו תשתיות תת קרקעיות.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תותר תוספת שטח עיקרי עד 50 מ"ר בסמכות ועדה מקומית.</p> <p>2. ממ"ד יבנה עפ"י הוראות פקע"ר. מחסן וחניה מקורה יכול שיבנו כחלק מהמבנה הראשי בתחום קוי הבנין או בנפרד.</p> <p>3. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד ובשטח מירבי של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בגודל המגרש המוצע.</p> <p>4. הוראות נוספות בפרק 6 להלן.</p> <p>5. גודל קו בנין לבריכת שחיה יהיה 1.20מ' בלבד ומדרך 1.0 מ'.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות						עיקרי	
קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (4)	2	40	3 (3)	67 (2)	409 (1)	658	135	מגורים	מגורים א'
5 (8)	3 (7)	3 (6)	1	2 (5)										

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) 329 מ"ר שהם 50% + 50 מ"ר תוספת + 30 מ"ר חי על הגג. ליחיד קדמית 217.5 מ"ר ולעורפית 191.5 מ"ר.
- (2) לכל יחיד 15 מ"ר חניה מקורה, 6 מ"ר מחסן קל ו-12.5 מ"ר ממ"ד לפי הוראות פקע"ר.
- (3) מרתף יבנה בתחום היקף ק' הקרקע עפ"י הנחיות זמ/800.
- (4) בגג רעפים, 8 מ' בגג שטוח.
- (5) ועוד עליית גג ליחיד עורפית.
- (6) קו בנין מזרחי.
- (7) קו בנין צפוני.
- (8) 4 מ' קו בנין מערבי מדרך פנימית בקומת הקרקע בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתר בדבר תוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה קיים לפי הוראות ת"י 413 כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. תדרש הגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח בקני"מ 1:250 ערוכה על רקע מפה מצבית טופוגרפית עפ"י נוהל רישוי זמין ותכלול פירוט בדבר מפלסים, פריסת גדרות, גיזון ונטיעות, חומרי בניה וגמר, ריצוף ודרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, ניקוז מי נגר ופיתוח השטח ופתרונות התשתיות, הכל לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.</p> <p>4. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינני כאמור התואמים לכמות הפסולת המוערכת.</p> <p>5. לא יוצא היתר ללא אישור תאגיד מי יבנה בחתימתו ע"ג תשריט הבקשה להיתר.</p>

6.2	הוראות בינוי
	<p>1. חיפוי בגג רעפים יכלול הצנעת דודי מים וקולטי שמש בשפועי הגג.</p> <p>2. גג שטוח יכיל מסתור למערכת חימום מים ומנועי מערכות מיזוג.</p> <p>3. תשתיות חשמל, מים, תקשורת וביוב לשרות תא השטח יהיו תת קרקעיות ויחוברו בנפרד למערכות הציבוריות.</p> <p>4. תותר הקמת גדר בגבולות תא השטח שאינה גדר תיל בגובה 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים הצמודים לגדר, וכן שערים ונישות לחיבורי קצה של תשתיות. החומרים לגדר בנויה יהיו כדוגמאת חומרי הבית.</p> <p>5. בריכת שחיה פרטית:</p> <p>א. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד ובשטח מירבי של עד 40 מ"ר.</p> <p>ב. תדרש תכנית מדידה ערוכה לבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. המרחק המינימלי של כל קיר מקירות הבריכה לגבול מגרש יהיה 1.2 מ'. מרחק ממבנה המגורים יהיה 1.0 מ'.</p> <p>ד. בגבול מגרש המקביל לדופן הבריכה גובה הגדר יהיה 1.8 מ'.</p> <p>ה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>ו. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>ז. חדר מכונות לבריכה יהיה תת קרקעי. במידה ויבוקש חדר מכונות על קרקעי הוא ימוקם בתחום קווי הבנין בצרוף דו"ח אקוסטי על מנת למנוע מפגעי רעש למגרשים השכנים.</p>

6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחומי תא השטח ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר. סככת חניה בקו קדמי 1.5 מ' וצידי 0.0 מ', שער החניה יפתח בתחומי המגרש בלבד.</p>

6.4	ניקוז
	<p>1. קליטת מי נגר עיליים:</p> <p>א. בתחום התכנית יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי תא השטח בהיקף הנדרש.</p>

<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
	2. מי נגר עודפים יועברו למערכת הניקוז של הישוב.
<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
	1. כל תא שטח יחובר בתחומו תת קרקעית לתשתיות הרשות. תאסר העברת תשתיות בתחום תא שטח שכן. 2. מערכת הסיוס תחובר למערכת הביוב המרכזית של הישוב ויפונה למתקן טיהור השפכים מישי"א.
<b>6.6</b>	<b>מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי</b>
	במסגרת הוראות הועדה שימסרו בעת מתן המידע לתכנון, יפורטו הדרישות האקוסטיות לבניה שיעודכנו מעת לעת ע"י המשרד להגנת הסביבה וימסרו לציבור.
<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיימים עצים לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרת תיקון 89 סעיף 83ג לחוק התכנון והבניה - יהיה קבלת רשיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. 2. עצים לשימור: א)ישולבו בתכנון הכולל של תא השטח ותיאסר כריתתם או כל פגיעה בהם. ב)יאסר ביצוע כל עבודה ברדיוס של 3 מ' מגזע העץ. ג) בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה לשמירה על שורשים וגזע העץ. ד) במקרים בהם יעלה חשש לעץ יש להתייעץ עם פקיד היערות.
<b>6.8</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	1. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של מבנים/גדרות שיסומנו להריסה בבקשה להיתר. 2. חומרי ההריסה יפוננו לאתר פסולת בנין המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה/אגד ערים לאיכה"ס.
<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	תנאי למימוש התכנית יהיה הגשת בקשה למידע עבור יח"ד שניה בתא השטח מהועדה המקומית.