

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-0739649

הסדרה תכנונית ושינוי קוי בנין ברחוב מרגנית 5 בגן יבנה

מרכז

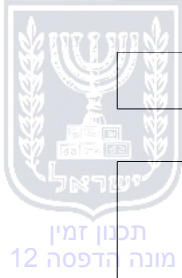
מחוז

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

התכנית מסדירה בניה קיימת בחלקה בכל הנוגע לתוספת זכויות בניה, לשינוי קוי בנין בכל ארבע פאות המגרש, כיסוי קרקע ומרתף בשימוש עיקרי שאושרו בהיתר. כמו כן נבנתה בריכת שחיה פרטית בקוי בנין בהקלה השונים מאלה המפורטים בתכנית היעודית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרה תכנונית ושינוי קוי בנין ברחוב מרגנית 5 בגן יבנה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

462-0739649

מספר התכנית

0.754 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (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
 גן יבנה
 קואורדינאטה X
 172238
 קואורדינאטה Y
 633040

1.5.2 תיאור מקום

סביבת מגורים צמודת קרקע.

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
	5	מרגנית	גן יבנה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
562	מוסדר	חלק	411	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/03/1990		3755	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 598 /79 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 598 /79
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/ 108 /598 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 598 /108
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/ 598 /3 /1



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		12: 51 02/10/2019	עפר נצר	02/10/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		21: 01 14/09/2019	עפר נצר	14/09/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
כן		21: 09 14/09/2019	עפר נצר	14/09/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות

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
בעלים	פרטי	דוד סוניגו			גן יבנה	מרגנית	5			david@sonigo.com
בעלים	פרטי	צפורה סוניגו			גן יבנה	מרגנית	5			david@sonigo.com

1.8.2 יזם

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.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		office@ben-avi.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הסדרת בניה קיימת בתחום התכנית. שינוי קווי בנין למבנה המגורים ולבריכת השחיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת בניה קיימת בתחום התכנית כולל תוספת 7% לשטח העיקרי, הגדלת תכסית מ- 30% ל- 41% שאושר בהיתר.

2. שינוי קוי בנין למבנה, בכללם קו בנין צידי שמאלי לחצר אנגלית בלבד ולבריכת שחיה פרטית לפי אישור בהיתר.

3. תוספת זכויות בניה לתכנית בסמכות מקומית כולל שינוי גובה מרתף מ- 2.20 ל- 2.66 מ' שאושר בהיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
חניה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	754	100
סה"כ	754	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	754.22	100
סה"כ	754.22	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים חד או דו משפחתיים, חד או דו קומתיים, שטחי שרות (מחסן, חניה מקורה וממ"ד לכל יח"ד)</p> <p>2. בריכת שחיה פרטית.</p> <p>3. גינון ותשתיות.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. יותרו שתי יח"ד במגרש.</p> <p>2. ממ"ד יבנה עפ"י הוראות פקע"ר. מחסן וחניה מקורה יכול שיבנו כחלק מהמבנה הראשי בתחום קוי בנין או בנפרד בהתאם למפורט בפרק 6 להלן.</p> <p>3. ראה הוראות מפורטות נוספות בפרק 6.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5 (11)	4.5 (10)	9	2.7 (8)	1 (7)	2 (6)	9 (5)	2	41 (4)	226 (3)	73 (2)	452 (1)	754	1	מגורים	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) 45%+7% שהם 52% ועוד 60 מ"ר חדרים בעליות הגג.
- (2) 36.5 מ"ר ליחיד כולל 18 מ"ר לחניה מקורה, 6 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר לממ"ד עפ"י הוראות פקע"ר.
- (3) גובה תקרת מרתף 2.66 מ' בהקלה, שטחו 30% משטח המגרש ונבנה בתחום היקפה של קומת הקרקע.
- (4) 310 מ"ר תכנית מצב קיים בהקלה.
- (5) 9 בגג רעפים, 8 בגג שטוח.
- (6) ועוד עליית הגג.
- (7) שטח עיקרי עפ"י הקלה מאושרת.
- (8) מצב קיים בהקלה.
- (9) קו בנין למבנה מצב קיים בהקלה עפ"י התשריט. קו בנין לחצר אנגלית עפ"י התשריט. לא תותר סטיה נוספת מקו זה.
קו בנין צידי לחניה מקורה ומחסן 0 מ' בתנאי ניקוז גגות לתחום המגרש.
- (10) מצב קיים בהקלה. קו בנין לחצר אנגלית עפ"י תשריט. מחסן בקו בנין 0 מ' בתנאי ניקוז גגות לתחום המגרש.
- (11) קו בנין לחצר אנגלית עפ"י התשריט. קו בנין 0 לחניה מקורה בתנאי פתיחת שער בגבול המגרש..

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 פיתוח של תא השטח בקני"מ 1:100 ערוכה על רקע מפה מצבית טופוגרפית עפ"י נוהל רישוי זמין ותכלול פירוט בדבר מפלסים, פריסת גדרות, גינון 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. ידרש אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח.</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>
6.2	הוראות בינוי
	<p>1. חיפוי בגג רעפים יכלול הצנעת דודי מים בחלל הגג 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 ויחברו בנפרד למערכות הציבוריות.</p> <p>4. יוכן מעבר ישיר לתא השטח עבור הולכי רגל, מעבר רכב וחניות מהדרך הציבורית.</p> <p>5. 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 או גדר עץ או רשת מולחמת.</p> <p>6. בריכת שחיה פרטית:</p> <p>א. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד.</p> <p>ב. תדרש תכנית מדידה ערוכה לבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. המרחק המינימלי של כל קיר מקירות הבריכה לגבול מגרש וממבנה המגורים בו יהיה 1.50 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.</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> <p>2. מי נגר עודפים יועברו למערכת הניקוז בישוב.</p>

6.5	תשתיות
	<p>1. כל תא שטח יחובר בתחומו תת קרקעית לתשתיות הרשות. לא יאושר חיבור דרך תא שטח שכן.</p> <p>2. חיבור הביוב לתשתית הרשות יבוצע למערכת הביוב המרכזית בישוב ויפונה בהתאמה למתקן טיהור השפכים הקיים בתחום הרשות המקומית.</p>

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. סקר עצים לשימור נספח לתכנית.</p>

6.7	מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי
	<p>במסגרת הוראות הועדה שימסרו בעת מתן המידע לתכנון, יפורטו הדרישות האקוסטיות לבניה שיעודכנו מעת לעת ע"י המשרד להגנת הסביבה וימסרו לציבור.</p>

6.8	היטל השבחה
	<p>הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	<p>מיידיית מיום אישורה.</p>
--	-----------------------------





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 462-0739649 שם התוכנית: הסדרה תכנונית ושינוי קוי בנין ברחוב מרגנית 5 בגן יבנה

עורך התוכנית: עפר נצר תאריך: חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		קדמי	צידי- ימני						צידי- שמאלי	אחורי			
			עיקרי	שרות										מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שרות
			51%	ליח"ד		30%		2			2	5	4	4	5	
מגורים א'	1 (411)	754	45+6% לתכנית שהופקדה עד 8/98	חניה 18 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, ממ"ד	בתחום היקף קומת הקרקע	41%	מאושרת			9 בגג רעפים, 8 בגג שטוח			ועוד חדר בעלית גג	2.70 בהקלה מאושרת	3.60 בהקלה מאושרת	4.5 בהקלה מאושרת

עפ"י תכניות זמ/79/598, זמ/108/598, זמ/1/3/598 (בריכת שחיה פרטית), זמ/800

קיים נספח : תדריך אקוסטי לבנית בניני מגורים

