

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-0720573

שימוש מעורב מגורים ומשרדים ברחוב הרצל בגן יבנה

מרכז

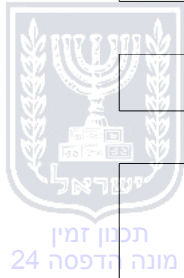
מחוז

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 מבקשת לענות על דרישה להסדרת שטחי משרד ברחוב הרצל בגן יבנה ומקצה שטח למשרדים מתוך הקיים בקומת הקרקע של מבנים ביעוד מגורים ב' והמשתמע מכך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שימוש מעורב מגורים ומשרדים ברחוב הרצל בגן יבנה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

462-0720573

מספר התכנית

1.156 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (11), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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

172775

קואורדינאטה Y

632950

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרצל- עורק תנועה ראשי בישוב גן יבנה.

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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גן יבנה	הרצל	6	

שכונה רחוב הרצל במרכז הישוב גן יבנה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
557	מוסדר	חלק		27
561	מוסדר	חלק		83
562	מוסדר	חלק		4

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ 598 / 3 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 598 / 3 / 1 ממשיכות לחול.	5208	3533	22/07/2003
זמ/ 598 / 108	כפיפות	תוספת מחסן חיצוני, עלית גג ליח"ד.	5114	53	19/09/2002
זמ/ 598 / 45 / 3	שינוי	הגדרת גודל מגרש ל 4 יח"ד. שינוי קו בנין צידי. הוספת חזית מסחרית לשימוש עם מסחר ותעסוקה.	4215	3461	19/05/1994
זמ/ 800	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 800. הוראות תכנית זמ/ 800 תחולנה על תכנית זו.	4002	3131	14/05/1992

הערה לטבלה:

על תא שטח 101 מגורים ב' מאושרות תצ"ר תח/ 598/ 45/ 3/ 1 ובנינוי בנ/ 598/ 45/ 3/ 1 ע"י הועדה המקומית זמורה, ל 4 יח"ד.

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				עפר נצר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1	25/05/2020	עפר נצר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	25/05/2020	עפר נצר	11: 34 25/05/2020		כן
טבלאות הקצאה	רקע		1	25/05/2020	עפר נצר	11: 39 25/05/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	14/07/2020	עפר נצר	10: 46 14/07/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/07/2020	עפר נצר	01: 14 05/07/2020		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
מגיש התכנית	פרטי	ארז ירימי			מזכרת בתיה	אלוני דב	4			ey050770@gmail.com
מגיש התכנית	פרטי	אמיר ירמיהו			גן יבנה	אחוזה	4	08-8574850		amiradir26@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארז ירימי			מזכרת בתיה	אלוני דב	4			ey050770@gmail.com

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			מועצה מקומית גן יבנה	גן יבנה	הרצל	6	08-8545631	08-8545632	
אחר	רוכש	תומר לינכר			גן יבנה	שבזי	29			tushtush185@gmail.com
אחר	רוכשת	שירן ארניאס לינכר			גן יבנה	ניל"י	12			tushtush185@gmail.com
בעלים	בעלים	רחל יצחקי			גן יבנה	הרצל	6	08-8596383		netzer@012.net.il
בעלים	בעלים	שאול יצחקי			גן יבנה	הרצל	6	08-8596383		netzer@012.net.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בעלים	אבשלום מנצור			גן יבנה	הרצל	6	08-8596383		netzer@012.net.il
בעלים	בעלים	מזל מנצור			גן יבנה	הרצל	6	08-8596383		netzer@012.net.il
בעלים	בעלים	יהודה שמחוני			גן יבנה	הרצל	6	08-8596383		netzer@012.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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		ofer48netzer@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גרגורי קוגן	27753	גרגורי קוגן מהנדס תנועה	נס ציונה	שקנאי	16 ב	08-6738278		kogang@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	(1)	21	03-9523332		office@dnts.co.il

(1) כתובת: רחוב החומה 21 ראשלי"ץ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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**

הוספת שימוש משרדים מעורב ביעוד למגורים ב' ברחוב הרצל בגן יבנה במסגרת הזכויות הקיימות, הגדלת תכסית, שינוי קווי בנין, קביעת גודל מגרש ע"י איחוד וחלוקה מחדש והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת סה"כ 141.86 מ"ר מזכויות הבניה הקיימות למשרדים במגרשים הקיימים.
2. קביעת קו בנין קידמי מ- 5.00 מ' המותרים בתכנית בתוקף ל- 4.70 מ' בהתאמה לפי הקיים בפועל.
3. קביעת קו בנין צידי ימני כלפי מגרש 84 מ- 3.00 מ' המותרים לפי תב"ע ל- 2.80 מ' בהתאמה להקלה מאושרת.
4. ניווד זכויות הבניה בעליית גג לשימוש בקומות בדירות העתידיות בהתאמה להקלה מאושרת לדירות הקיימות.
5. קביעת גודל מגרש למגורים ב' עבור 4 יח"ד ע"י איחוד וחלוקה מחדש.
6. הגדלת תכסית מ- 35% ל- 48% לא כולל חניות מקורות ומחסנים.
7. הוראות בניה למגורים ומשרדים.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	201	חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	101
מגורים ומשרדים	101	להריסה	דרך מאושרת	201
		להריסה	מגורים ומשרדים	101
		מבנה להריסה	מגורים ומשרדים	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	357	30.88
מגורים ב'	799	69.12
סה"כ	1,156	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	356.31	30.84
מגורים ומשרדים	799.13	69.16
סה"כ	1,155.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומשרדים
4.1.1	שימושים
	ליחידות דיור דו קומתיות, יותר שמוש למשרדים במפלס הקרקע כחלק מהשטח המותר, שטחי שרות, מרתף, בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח חזית למשרדים בקומת הקרקע תהיה נגישה לרחוב הרצל. גובה קומת הקרקע לא יאפשר גלריה. שילוט פרסום לא יהיה גבוה מתחתית הפתחים לחזית הרחוב בקומה א'. שטח המגורים יתרכז בעורף קומת הקרקע ובקומה הראשונה. כניסה לקומה הראשונה יהיה דרך קומת הקרקע בלבד.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	למעבר כל סוגי רכב עפ"י הנחיות משרד התחבורה, הולכי רגל, חניות באישור הרשות המקומית, גינון וריהוט נופש, ניקוז מי נגר ומעבר תשתיות הנדסיות באישור הרשות.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי תוכנית
					עיקרי	שרות											
מגורים ומשרדים	מגורים ומשרדים	101	799	567.44 (1)	185.96 (2)	(3)	753.4 (4)	48 (5)	4 (6)	9 (7)	2	1	2.8 (8)	3 (8)	5 (9)	4.7 (10)	

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:

- לא יותר חדר על הגג - שטח עליות הגג נוייד לקומות
- בבנית מרתף יופחת שטח הממ"ד משטחי השירות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 56% + עליות גג שהם 141.86 מ"ר ליח"ד (35.46 מ"ר מתוכם למשרד).
- (2) 31.96 (שהם 4%) - לכל יח"ד 7.99 מ"ר, בנוסף סככת חניה - 20 מ"ר, מחסן חיצוני קל - 6 מ"ר וממ"ד - 12.5 מ"ר או עפ"י הוראות פקע"ר. יותר ממ"ד בקי' הקרקע במידה ולא נבנה מרתף.
- (3) יבנה בתחום היקף קומת הקרקע.
- (4) לא כולל מרתפים.
- (5) לא כולל חניות מקורות ומחסנים חיצוניים.
- (6) עם קיר משותף.
- (7) לרכס גג הרעפים. 8 מטר למעקה גג שטוח.
- (8) 0.0 לסככת חניה ומחסן חיצוני.
- (9) 0.0 למחסן חיצוני.
- (10) 0.0 לסככת חניה. בתנאי שער נאסף בגלילה למעלה.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי סימון בתשריט : להריסה

1. הריסת המסומן להריסה בתשריט התכנית יהיה תנאי לתחילת בניה.
2. חניה מקורה בתחום קוי בנין וכחלק ממבני המגורים.
3. יותר להקים יותר מבנין אחד. נספח הבינוי מנחה.
4. מרתף , בנוסף לאחוזי הבניה, ימוקם בתוך קוי הבניה וכחלק ממבנה המגורים ולא יחרוג מקונטור הבנין, יכול שיכלול ממ"ד כתחליף למקום בקומות.
5. תותר בריכת שחיה פרטית שגודלה יקבע עפ"י יועצי בטיחות ונגישות לנושא המעברים סביבה. עומקה לא יקטן מ- 1.0 מ' ולא יעלה על 2.0 מ'. גובה גדר על גבול מגרש המקביל לצלע הבריכה יהיה 1.80 מ' מפני שפת הבריכה.
6. דוד מים וקולטי שמש יוצנעו במסתור מעוצב אדריכלית.

6.2

חניה

1. החניה בתחום מגרש המבקש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת בקשת ההיתר בהתאם לנספח בינוי וחניה
בנ/3/45/09/א מאושר.
2. הקצאת עמדות חניה בגין תוספת שימוש משרדים - במסגרת קרן חניה של הרשות המקומית.

6.3

חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :
א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.4

ניהול מי נגר

- 6.1.2 קליטת מי נגר עיליים :
א. בתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 34/ב/4.
- ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5	אקוסטיקה
	על התכנית חלות דרישות התכנון האקוסטי לרמת רעש שבין 20-30 תח"ר לבניי מגורים.

6.6	חלוקה ו/ או רישום
	הכנת תכנית לצרכי רישום עפ"י החלוקה החדשה ואישורה ע"י הוועדה המקומית תהווה תנאי להיתר בניה ראשון. תנאי למתן תעודת גמר ו/או אשור לפי סעיף 157א' לחוק התכנון והבניה יהיה רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.

6.7	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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

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

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

	מימוש התכנית מיידיית מיום אישורה.
--	-----------------------------------





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 462-0720573 שם התוכנית: שימוש מעורב מגורים ומשרדים ברחוב הרצל בגן יבנה

עורך התוכנית: עפר נצר, אדריכל תאריך: חתימה:

עפ"י תכנית ראשית: שינוי מתאר זמ/598/45/3 ואחרות

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	101	1000	560 (56%) + 150 (30)מ"ר עליית גג ליח"ד לפי זמ/108/598	40 (4%) + 20מ"ר ליח"ד לסככת חניה + 6 מ"ר מחסן חיצוני ליח"ד לפי זמ/108/598	-----	350 (35%) מרתף שרות לפי זמ/3/45/598	1,230 + 20מ"ר ליח"ד לסככת חניה + 6 מ"ר מחסן חיצוני ליח"ד	35 לא כולל חניה מקורה, פאטיו ומקלט/ממ"ד	5	5	9 לגג רעפים 8 לגג שטוח.	2 + עליית גג	1	5 עפ"י תשריט	3	3	5
דרך	201		עפ"י תכנית המתאר														

הערות:

1. יותר להקים יותר מבנין אחד בהתאם לתנאי התכנית.
2. חניה מקורה תמוקם אך ורק בתוך קווי הבניה וכחלק ממבנה המגורים.
3. מרתף, בנוסף לאחוזי הבניה, ימוקם בתוך קווי הבניה וכחלק ממבנה המגורים ולא יחרוג מקונטור הבנין, יכלול מקלט מבנה עזר למגורים.

