

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 462-0863738

הוספת זכויות ברחוב ברקאי 8 בגן יבנה

מרכז

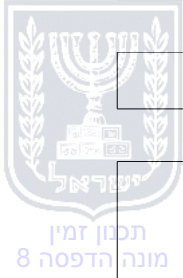
מחוז

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 מוסיפה זכויות בניה ושינוי בקווי בנין בסמכות מקומית להסדרת תנאי מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הוספת זכויות ברחוב ברקאי 8 בגן יבנה

מספר התכנית 462-0863738

1.2 שטח התכנית 1.039 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 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 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	173588
קואורדינאטה Y	633523

### 1.5.2 תיאור מקום

מבנן צמודי קרקע בצפון - מזרח הישוב.

### 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	ברקאי	8	
גן יבנה	ניצנה	7	

שכונה שכונת מוטה גור

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
557	מוסדר	חלק	549	

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/08/1990	3715	3792	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 598 /66 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 598 /66
14/05/1992	3131	4002	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 800. הוראות תכנית זמ/ 800 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 800
06/04/1997		4509	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ מק/ 598 /66 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ מק/ 598 /66 /1
19/09/2002	53	5114	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 598 /108 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 598 /108
22/07/2003	3533	5208	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 598 /3 /1. הוראות תכנית זמ/ 598 /3 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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
כן		18: 23 01/08/2020	עפר נצר	30/07/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		17: 39 13/06/2020	עפר נצר	13/06/2020	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



**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	אלכסנדר פרמן			גן יבנה	ברקאי	8			
בעלים	פרטי	טטיאנה פרמן מליקובה			גן יבנה	ברקאי	8			

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלכסנדר פרמן			גן יבנה	ברקאי	8			
פרטי	טטיאנה פרמן מליקובה			גן יבנה	ברקאי	8			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים גוש 557, חלקה 549, תת חלקה 1.

**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	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		office@ben-avi.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 תנאי מגורים ביעוד קרקע קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

לתת חלקה 1 בלבד:

1. הוספת זכויות בניה בסמכות מקומית בבניה לא רוויה.
2. הוספת 5% מסך השטח המותר לשטחי שרות לצרכי נגישות.
3. הגדלת תכסית מ-30% ל-40%.
4. קביעת קוי בנין צפון מזרחי וצפון מערבי הקטנים מתכנית בתוקף.
5. הוראות בניה.
6. קביעת קו בנין קדמי לפי תשריט בתת חלקה 3.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



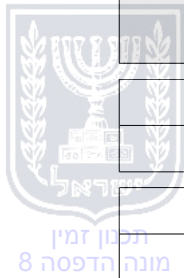
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 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
מבנה להריסה	מגורים א'	1



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,039	100
סה"כ	1,039	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,037.75	100
סה"כ	1,037.75	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
קוטגיים ויחיד חד קומתיות צמודות קרקע, עליית גג, מרתפים, מרחבים מוגנים, בריכות שחיה פרטיות, סככות חניה וגדרות	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
1. עליית הגג יותר רק ליחידת הדיור בתת חלקה 3. ליחיד בתת חלקות 1 + 2 לא ניתן לבנות עליות גג, שטחן בגודל 30 מ"ר כ"א נויודו במסגרת הקלה לקומות התחתונות. 2. חניות מקורות יותרו רק בתת חלקות 2 + 3. 3. תותר הקמת בריכת שחיה בכל תת חלקה בתנאי אישור יועץ נגישות לכל הקשור למעברים ודרכי גישה ובעמידה בתנאים המפורסמים באתר הועדה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי						שרות
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (7)	1 (6)	308.06 (5)	118.8 (4)	72.14 (3)	235.9 (2)	396 (1)	תת חלקה 1	מגורים א'	מגורים א'
(8)	(8)	(8)	(8)	1	2 (14)	9 (7)	2 (6)	418 (12)	192.9 (4)	98.7 (11)	319.3 (10)	643 (9)	תת חלקה 2 ותת חלקה 3	מגורים א'	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

הערה ברמת הטבלה:

X הטבלה מפרידה בין יח"ד בודדה ועוד שתי יח"ד בקיר משותף עפ"י היתרים קיימים.

XX תוספות 7% עיקרי ו- 5% שרות לתת חלקה 1 בלבד.

XXX בתתי חלקה 1+ 2 לא תבנה עליית גג עקב ניווד השטח לקומות תחתונות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך 1039 מ"ר סך שטח המגרש.

(2) לתא שטח 1 בלבד +45% (שהם 27.7 מ"ר) משטח תת החלקה + 30 מ"ר חדר על הגג.

(3) 4% (שהם 15.84 מ"ר) + 5% (שהם 19.8 מ"ר) נגישות+ 6 מ"ר מחסן חימום+ 18 מ"ר חניה מקורה+ 12.5 מ"ר ממ"ד.

(4) 30% בבניה בתחום היקף קומת הקרקע.

(5) ועוד שרות מתחת לכניסה הקובעת במבנה אחד..

(6) מתוך שלוש בתא השטח.

(7) לגג רעפים. 7.5 מטר לגג בטון שטוח.

(8) כמסומן בתשריט כחלק מהמגרש כולו.

(9) מתוך 1039 מ"ר סך שטח המגרש.



(10) 45% משטח שני תתי החלקות + 30 מ"ר עליית גג לתת חלקה 3 בלבד.

(11) 4% + 36 מ"ר 2 חניות מקורות + 12 מ"ר 2 מחסנים חיצוניים + 25 מ"ר 2 ממ"דים.

(12) ועוד שרות מתחת לכניסה הקובעת.

(13) ללא חניה מקורה, ממ"ד ומחסן חיצוני.

(14) ועוד עליית גג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.1</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להיתר בניה לתאי שטח מס' 1 + 2 - לא ניתן לבנות עליות גג</li> <li>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתא שטח מס' 1 - הריסה בפועל של החניות המקורות בתא שטח זה</li> </ol>	
<b>6.2 הוראות בינוי</b>	<b>6.2</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי שרות בתת חלקה 1 יותרו עפ"י תכנית זו לממ"ד, מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, מבואות וחדרי מדרגות, בליטות ומעברים נגישים ולא במבנה נפרד. בתא זה לא תותר חניה מקורה.</li> <li>2. מרתפים יבנו בתחום היקף קומת הקרקע ולא יותר מ- 30% תכסית.</li> <li>3. יותר ביטול הזכות לביצוע חדר על הגג. במקרה זה ישמרו זכויות השטחים הקיימים ויועברו לקומות האחרות במסגרת הקלה בבקשה להיתר.</li> <li>4. סככות חניה ומחסנים חיצוניים יותרו בתת חלקה 2 ובתת חלקה 3 בלבד.</li> <li>5. יותרו בריכות שחיה פרטיות.</li> </ol>	
<b>6.3 אדריכלות</b>	<b>6.3</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו גגות משופעים או שטוחים.</li> <li>2. דודי שמש: הצבת קולטי השמש תהיה על גג הבית. במקרה של גג רעפים, הצבת הקולטים תהיה בצמוד לשפוע הרעפים והדוד יוצב בחלל גג הרעפים.</li> <li>3. יחידות הדירור אינן חייבות להיות שוות בגודלן ובשטח חלקן במגרש זו לזו.</li> <li>4. מרחק בין מבנים עפ"י המצוין בתשריט ובהיתרים קיימים או 0.0 מ' (בקיר משותף).</li> <li>5. מחסנים חיצוניים לא יוצבו בחזית המגרשים ויבנו מחומרים קלים בלבד.</li> <li>6. תותר בריכת שחיה לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים בגבולות המגרש ובתנאים הבאים:             <ol style="list-style-type: none"> <li>(א) מתן היתר לבריכה יבוצע במסגרת בקשה להיתר ערוכה על רקע תשריט מדידה המציג מרחקי מבנים קיימים במגרשים הגובלים.</li> <li>(ב) קווי הבנין לבריכה יהיו כמסומן בתשריט. נדרש אישור מהנדס קונסטרוקציה ביחס הקירבה ליסודות מבנים קיימים.</li> <li>(ג) תנאי להוצאת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב המרכזית דרך מתקן למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובאופן שלא יציף את מערכת הביוב. תצורף תכנית סניטרית לנושא סילוק המים.</li> <li>(ד) לבריכה יותר הוספת מבנה עזר בצמוד למבנה העיקרי או למחסן החיצוני, או תת קרקעי. המבנה ישמש לאיחסון מערכות סינון וטיפול במים שלא עם שימוש בכלור במצב גזי. המחסן יהיה נעול ומשולט בהתאם לתקנות.</li> <li>(ה) המגרש יגודר במקביל לבריכה ע"י גדר אטומה או גדר חיה בגובה מינימלי 1.5 מ'.</li> <li>(ו) מידות הבריכה יקבעו עפ"י אישור יועץ נגישות לרוחב מעבר סביבה ועומקה המירבי לא יעלה על 2.0 מ'. התקנת מקפצות אסורה.</li> <li>(ז) הבריכה תעמוד בכל ההוראות לענין תנאי תברואה כפי הקבוע בתקנות.</li> </ol> </li> </ol>	
<b>6.4 חניה</b>	<b>6.4</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.</li> <li>2. גובה קרוי עמדת חניה עד 2.40 נטו. ניקוז הגג ופתיחת שער כניסה בתחום המגרש בלבד.</li> </ol>	



מחנה הדפסה 8 תכנון זמין



מחנה הדפסה 8 תכנון זמין



מחנה הדפסה 8 תכנון זמין



<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.5</b>
<p>א. בתחום התכנית יוותרו לפחות 20% 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 וכדו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 20% 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 4/ב/34.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

<b>תשתיות</b>	<b>6.6</b>
<p>1. ביוב: עפ"י תשתית עירונית קיימת: יח"ד 1 לתשתיות ברח' ברקאי ויח"ד 2-3 לתשתיות ברחוב ניצנה.</p> <p>2. מים: חיבור לרשת מקורות בכפוף לקיים והנחיות תאגיד המים בעת הגשת בקשה להיתר.</p> <p>3. תקשורת: עמידה בהנחיות הרשות המקומית, בזק והכבלים יהוו תנאי לחיבור תת קרקעי לרשתות אלה.</p> <p>4. פינוי אשפה: עפ"י הנהלים הנקבעים ע"י הרשות המקומית ופינוי לאתרי פינוי אשפה מורשים בלבד.</p>	



<b>אקוסטיקה</b>	<b>6.7</b>
לפי כל הנחיה ו/או הוראה קיימת בענין זה בעת הגשת הבקשה להיתר.	

<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.8</b>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p>	



<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.9</b>
כל סטיה מהוראות התכנית כגון תכסית הקרקע, קווי הבנין וכו' תהווה סטיה ניכרת מתכנית.	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
---------------------	-----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה בעת קבלת היתר לתת חלקה 1 עפ"י הוראות תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 462-0863738 שם התוכנית: הוספת זכויות ברחוב ברקאי 8 בגן יבנה

עורך התוכנית: עפר נצר, אדריכל תאריך: חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
													עיקרי	שרות		
מגורים א'	1	1039				9	3	3	30%		1004.31	311.7		135.06	467.55+90	
													30%		4% 18+ מ"ר חניה מקורה +ממ"ד	45%+עליות גג
			0.0	0.0	0.0	1.5										
			למחסן	לחניה מקורה	לחניה מקורה	לחניה מקורה										

(1) קומפליציית זכויות בתכניות זמ/166/598, זמ/108/598.

(2) יותר מחסן חיצוני מחומרים קלים בשטח 6 מ"ר כחלק משטחי השרות המותרים.

