

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 462-0908392

הוספת זכויות ברחוב המגינים 20 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 זכויות בניה ליחידת דיור מזרחית במגרש דו משפחתי הכוללת פיצול יחיד וקומה שלישית לצרכי הדיירים במגרש במרכז הישוב (הסדרת חריגות בניה).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הוספת זכויות ברחוב המגינים 20 בגן יבנה

שם התכנית

462-0908392

מספר התכנית

0.702 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) (4) , 62 א (א) )  
(5) , 62 א (א) (8) , 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	172725
קואורדינאטה Y	633450

### 1.5.2 תיאור מקום

סביבת מגורים בבניה פרטית של צמודי קרקע לאורך רחוב המגינים פינת שביל הולכי רגל לרחוב אודם.

### 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
	20	המגינים	גן יבנה

שכונה גבעת הסביונים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
556	מוסדר	חלק	419	

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/09/1988	3172	3582	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 598 /64 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 598 /64
14/05/1992	3131	4002	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 800. הוראות תכנית זמ/ 800 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 800
19/05/1994	3461	4215	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 598 /95 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 598 /95
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 598 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 598 /3 /1

הערה לטבלה:

תצר/09/598/95 א בתוקף מ- 2019.



**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		11: 23 15/10/2021	עפר נצר	15/10/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי וחניה	11: 22 12/09/2021	עפר נצר	12/09/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		19: 08 13/04/2021	עפר נצר	13/04/2021	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
מורשה	אחר	אליהו לידור בניטה			גן יבנה	המגינים	20			lidor3108@gmail.com
מורשה	אחר	מוניקה אלכסנדרוביץ			גן יבנה	המגינים	20			lidor3108@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו לידור בניטה			גן יבנה	המגינים	20			lidor3108@gmail.com
פרטי	מוניקה אלכסנדרוביץ			גן יבנה	המגינים	20			lidor3108@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מורשה	אלבינה אלכסנדרוביץ			גן יבנה	המגינים	20			lidor3108@gmail.com
אחר	מורשה	סמיון אלכסנדרוביץ			גן יבנה	המגינים	20			lidor3108@gmail.com
אחר	מורשה	יוסף צוק			גן יבנה	(1)	20 ב	052-6686718		lidor3108@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מורשה	סיון צוק		עפר נצר אדריכלות	גן יבנה	(1)	20 ב	052-6686718		lidor3108@gmail.com

(1) כתובת: המגינים 20 בגן יבנה 7083919.

**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	לאוניד ברנוביץ	1239	ס.מ. מדידות בע"מ	אשדוד	אחלמה	32	072-2282222		samim2@012.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הקמת קומה שלישית והוספת יח"ד והגדלת זכויות בניה ליחידת דיור מזרחית במגרש דו משפחתי ושינוי קו בנין אחורי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומה שלישית לפי סעיף 62 א (א) (א4)
2. הוספת יח"ד שניה ליחידה מזרחית לפי סעיף 62 א (א) (8)
3. הגדלת שטחים ליח"ד מזרחית לפי סעיף 62 א (א) (16) (א) (2)
4. שינויים בקו בנין אחורי לפי סעיף 62 א (א) (4)
5. שינוי בבינוי ובהוראות האדריכליות במגרש לפי סעיף 62 א (א) (5)
6. מה שניתן בהקלה (הגדלת תכסית) לפי סעיף 62 א (א) (9)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 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
להריסה	מגורים א'	1

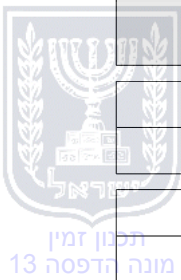
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	702	100
סה"כ	702	100

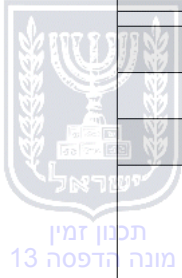
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	704.07	100
סה"כ	704.07	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יחידות דיור צמודות קרקע בקיר משותף, בריכות שחיה פרטיות, חניות וגינון
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>קוטגיים או חד קומתיים, חדרים על הגג, גגות רעפים ו/או גגות שטוחים, קומת מרתף. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מעל אבן שפה מול מרכז המגרש</p>



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת								
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	3 (9)	3	3	1	3 (8)	10 (7)	2 (6)	40 (5)	105.3 (4)		36.5 (3)	255.5 (2)	351 (1)	מזרחי	1	מגורים	א' מגורים
5 (15)	3 (9)	3 (14)	3	1	2 (13)	10 (7)	1	40 (5)	105.3 (4)		36.5 (12)	205.5 (11)	351 (10)	מערבי	1	מגורים	א' מגורים

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:

ביחיד המזרחית לא תבנה סככת חניה עקב ניווד לשטחי שרות בקומות היחידה וזו מעליה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חלק מגרש מזרחי מתוך 702 סה"כ.
- (2) 175.5 (50%) + 50 תוספת + 30 זכויות קיימות.
- (3) ממ"ד 12.5 מ"ר, 6 מ"ר מחסן חימום, 18 מ"ר חניה מנויד לשרות בקומות..
- (4) 30% הכל לבניה בתחום היקף קומות הקרקע.
- (5) כולל חניה וממ"ד.
- (6) יחיד שניה מעל ליחיד מזרחית.
- (7) לרום גג רעפים, 9 מטר לגג שטוח ממפלס הכניסה.
- (8) מוצעת קומה שלישית, לא תותר עליית גג מעבר לכך.
- (9) 0 למחסנים.
- (10) חלק מגרש מערבי מתוך 702 סה"כ.
- (11) 175.5 (50%) + 30 (עליית גג).
- (12) ליחיד מערבית: 18 מ"ר חניה מקורה, ממ"ד 12.5 מ"ר, 6 מ"ר מחסן חימום.
- (13) ועוד עליית גג.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

(14) 0 מטר לחניה מקורה ומחסן חיצוני.

(15) 0 לחניה מקורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה - הריסת סככות ומחסנים המסומנים בתשריט הבנויים בסטיה ניכרת מההנחיות והזכויות בתכנית.
2. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס על התוספות הקיימות בכללו אישור על יציבות המבנה.

6.2

### הוראות בינוי

1. שטחי שרות במזרחי יותרו עפ"י תכנית זו לממ"ד, מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, מבואות וחדרי מדרגות, בליטות ומעברים נגישים ולא במבנה נפרד. ביח"ד אלו לא תותר חניה מקורה. סככת חניה תותר במערבי בלבד.
2. מרתפים יבנו בתחום היקף קומת הקרקע ולא יותר מ- 30% תכסית.
3. יותרו בריכות שחיה פרטיות.

6.3

### אדריכלות

1. יותרו גגות משופעים או שטוחים.
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.
3. יחידות הדירור אינן חייבות להיות שוות בגודלן ובשטח חלקן במגרש זו לזו.
4. מרחק בין מבנים עפ"י המצוין בתשריט ובהיתרים קיימים או 0.0 מ' (בקיר משותף).
5. מחסנים חיצוניים לא יוצבו בחזית המגרשים ויבנו מחומרים קלים בלבד.
6. תותר בריכת שחיה לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים בגבולות המגרש ובתנאים הבאים:
  - א) מתן היתר לבריכה יבוצע במסגרת בקשה להיתר ערוכה על רקע תשריט מדידה המציג מרחקי מבנים קיימים במגרשים הגובלים.
  - ב) קווי הבנין לבריכה יהיו 1.2 מ' מגבול מגרש ו- 1.0 מ' או 0.0 מ' מקיר מבנה. נדרש אישור מהנדס קונסטרוקציה ביחס הקירבה ליסודות מבנים קיימים.
  - 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.
  - 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.
  - ה) המגרש יגודר במקביל לבריכה ע"י גדר אטומה או גדר חיה בגובה מינימלי 1.8 מ'.
  - ו) מידות הבריכה יקבעו עפ"י קווי הבנין סביבה ולא יותר מ- 40 מ"ר. עומקה המירבי לא יעלה על 2.0 מ'. התקנת מקפצות אסורה.
  - ז) הבריכה תעמוד בכל ההוראות לענין תנאי תברואה כפי הקבוע בתקנות.

6.4

### חניה

1. החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
2. גובה קרוי עמדת חניה ב 24ב' עפ"י הנחיות מרחביות. ניקוז הגג ופתיחת שער כניסה בתחום המגרש בלבד.

6.5

### ניהול מי נגר

- א. בתחום התכנית יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.5</p> <p>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 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 1 על תיקוניה.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>6.6</p> <p>במקרה של עצים לשימור בלבד</p> <p>על תא שטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" 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. יותר שינוי מהמסומן בתשריט מצב מוצע בכפוף לתנאים באישור פקיד היערות.</p> <p>ג. במסגרת עבודות בניה/חפירה ישמר קו בנין מעץ לשימור ויהיה מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	
<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>6.7</p> <p>לפי כל הנחיה ו/או הוראה קיימת בענין זה בעת הגשת הבקשה להיתר.</p>	
<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>6.8</p> <p>כל סטיה מהוראות התכנית כגון תכסית הקרקע, קווי הבנין, הקמת חניה מקורה וכו' תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.9</p> <p>1. ביוב: עפ"י תשתית עירונית קיימת ברחובות הצמודים המגינים ואודם.</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>	
<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>6.10</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	
<p>מימוש התכנית יהיה בעת קבלת היתר עפ"י הוראות תכנית זו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 462-0908392 שם התוכנית: הוספת זכויות ברחוב המגינים 20 בגן יבנה

עורך התוכנית: עפר נצר, אדריכל תאריך: חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (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			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	1	702	351+60	36+25+12	-----	35%	2	3	10 לרכס, 9 לגג שטוח	2	1	5	3	3	5
			50%+עליות גג	ליח"ד חניה מקורה +ממ"ד+מחסן	-----	כולל שרות	ממפסס הכניסה	+ עליות גג	לפי תב"ע. למוסך 1.5 מטר	או 0.0 לחניה מקורה	או 0.0 לחניה מקורה	או 0.0 לחניה מקורה	למחסן 0.0		

(1) קומפילציית זכויות בתכניות זמ/598/64, זמ/598/95, זמ/598/108.

(2) 0.00 עד 1.2 מטר מעל אבן שפה.

(3) יותר מוסך בגודל 18 מ"ר ליח"ד עפ"י זמ/598/64, מחסן חיצוני מחומרים קלים בשטח 6 מ"ר כתוספת לשטחי השרות המותרים.

