

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-0881581

שינוי בקוי בנין בחלקה 135 גוש 561 בגן יבנה

מרכז

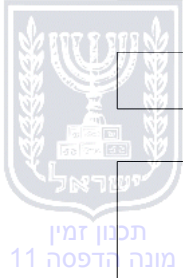
מחוז

מרחב תכנון מקומי גן יבנה

תכנית מצומצמת

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

תיקון קו בנין קדמי וצידי להסדרה תכנונית למבני מגורים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית שינוי בקוי בנין בחלקה 135 גוש 561 בגן יבנה

מספר התכנית 462-0881581

1.2 שטח התכנית 1.512 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מצומצמת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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

172325

קואורדינאטה Y

632050

1.5.2 תיאור מקום

חלקת מגורים בעורף מקלט ציבורי בין הרחובות המלך שלמה והמלך שאול.

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	המלך שלמה	12	

שכונה

נווה עובד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
561	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

לא רלוונטי

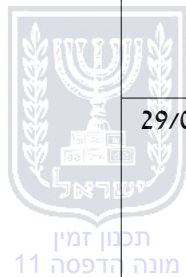
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 / 99	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 598 / 99 ממשיכות לחול.	4526	3649	29/05/1997
זמ/ 598 / 108	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 598 / 108. הוראות תכנית זמ/ 598 / 108 תחולנה על תכנית זו.	5114	53	19/09/2002
זמ/ 598 / 3 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 598 / 3 / 1. הוראות תכנית זמ/ 598 / 3 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5208	3533	22/07/2003



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		עפר נצר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	31/08/2021	עפר נצר	09: 35 31/08/2021		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/04/2021	עפר נצר	19: 44 25/04/2021		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
חוכרת	אחר	מרגלית קונפינו			גן יבנה	המלך שלמה	12	052-7075520		margalitkonfino@gmail.com
חוכר	אחר	שבתאי קונפינו			גן יבנה	המלך שלמה	12			margalitkonfino@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרגלית קונפינו			גן יבנה	המלך שלמה	12			margalitkonfino@gmail.com
פרטי	שבתאי קונפינו			גן יבנה	המלך שלמה	12			margalitkonfino@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה קרקעות מדינה

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		office@ben- avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קביעת קוי בנין להיתר והסדרה עקב שינוי תכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קו בנין קדמי צפוני למבנה מגורים (הסדרה תכנונית)

קביעת קו בנין צידי מזרחי ליח"ד מס' 2 (הסדרה תכנונית)



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	2, 1	להריסה	דרך מאושרת	3
דרך מאושרת	3	להריסה	מגורים א'	2
		מבנה להריסה 2	מגורים א'	2, 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	162	10.71
מגורים א'	1,350	89.29
סה"כ	1,512	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	162.05	10.84
מגורים א'	1,332.91	89.16
סה"כ	1,494.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים א'****4.1.1****שימושים**

מגורים צמודי קרקע חד ודו קומתיים, בריכת שחיה פרטית, שטחי שרות

4.1.2**הוראות**

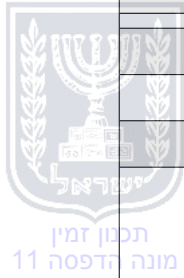
א

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

הריסת המסומן להריסה - תנאי להיתר בניה

4.2**דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

מעבר רכב, הולכי רגל ותשתיות הנדסיות

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)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים	1	650	355 (1)	33.5 (2)	60	167.5 (3)	35 (4)	1	9 (5)	2 (6)	1 (7)	3 (8)	3	5	3.5 (9)
מגורים א'	מגורים	2	700	410 (10)	67 (2)	120	125 (3)	35 (4)	2	9 (5)	2 (6)	1	2.6	3	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

הערה ברמת הטבלה:

חניה מקורה - קו בניה קדמי - 1.5 מ' וקו בנין צידי 0.0 בניקוז הגג לשטח מבקש ההיתר
מחסן חיצוני - קו בניה צידי ואחורי 0.0 מ' בניקוז הגג לשטח מבקש ההיתר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 50% ועוד 30 מ"ר לעליית גג.
- (2) ליחיד: 15 מ"ר לחניה מקורה, 6 מ"ר למחסן חיצוני, 12.5 מ"ר לממ"ד.
- (3) עפ"י התכסית המותרת פחות 60 מ"ר שטח עיקרי. ממ"ד יכול שיהיה בקומה זו במקום בקומות כחלק מסה"כ שטחי השרות.
- (4) ועוד שטחי השרות שנקבעו.
- (5) 8 לגג שטוח ממפלס הכביש.
- (6) ועוד עליית גג.
- (7) בתחום היקף קומת הקרקע.
- (8) כמסומן בתשריט 3 מ'.
- (9) או 5.0 כמסומן בתשריט.
- (10) 50% ועוד 60 מ"ר עליות גג.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

1. חיפוי בגג רעפים יכלול הצנעת דודי מים בחלל הגג וקולטי שמש בשפועי הגג.
2. גג שטוח יכיל מסתור למערכת חימום מים ומנועי מערכות מיזוג.
3. תשתיות חשמל, מים, תקשורת וביוב לשרות תא השטח יהיו תת קרקעיות ויחוברו בנפרד למערכות הציבוריות.
4. יוכן מעבר ישיר לתא השטח עבור הולכי רגל, מעבר רכב וחניות מהדרך הציבורית.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

1. היתר בדבר תוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה קיים לפי הוראות ת"י 413 כנגד רעידות אדמה.
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, גינות ונטיעות, חומרי בניה וגמר, ריצוף ודרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, ניקוז מי גר ופיתוח השטח ופתרונות התשתיות, הכל לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
3. ידרש אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח.
4. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות הפסולת המוערכת.
5. תנאי להיתר - הריסת המסומן להריסה בתשריט.
6. תנאי להיתר - אישור תשריט לצרכי רישום.

6.3

מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי

במסגרת הוראות הועדה שימסרו בעת מתן המידע לתכנון, יפורטו הדרישות האקוסטיות לבניה שיעודכנו מעת לעת ע"י המשרד להגנת הסביבה וימסרו לציבור.

6.4

חניה

החניה תהיה בתחומי תא השטח ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר.

6.5

ניקוז

1. קליטת מי גר עיליים:
- א. בתחום התכנית יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') אשר יאפשרו קליטת מי גר עילי בתחומי תא השטח בהיקף הנדרש.
2. מי גר עודפים יועברו למערכת הניקוז בישוב.

6.6

תשתיות

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

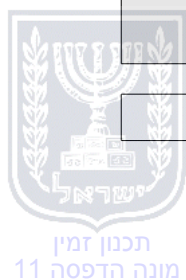
6.7

שמירה על עצים בוגרים

1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיימים עצים לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרת



שמיירה על עצים בוגרים	6.7
תיקון 89 סעיף ג/83 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. 3.סקר עצים לשימור נספח לתכנית.	
	6.8
הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
מיידית מיום אישורה.	





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 462-0881581 שם התוכנית: קביעת קוי בנין בחלקה 135 גוש 561 בגן יבנה

עורך התוכנית: עפר נצר תאריך: חתימה:

תכניות זמ/99/598, זמ/108/598

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)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	1	500	250+30	33.5	(60)	175 (35%) מתוכם מותר 60 מ"ר ליח"ד שטח עיקרי	488.5	+ 35% לכל יח"ד 12.5 מ"ר, 15 מ"ר סככת רכב, 6 מ"ר מחסן חיצוני	1	2	9	2	1	5	3	5
	2	750	375+60 (50%) + 30 מ"ר לחדר על הגג ליח"ד	67	(120)	262.5 (35%) מתוכם מותר 60 מ"ר ליח"ד שטח עיקרי	764.5		2	2.66						

(* תותר בריכת שחיה פרטית בתחום המגרשים עפ"י הנחיות משרד הבריאות.

