

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-0958108

גנ/מק/200/598-תוספת זכויות ושינוי גודל מגרש לבריכות שחיה

מרכז

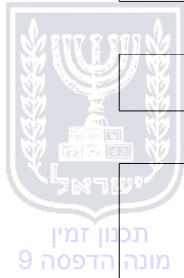
מחוז

מרחב תכנון מקומי גן יבנה

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו באה לקבוע הוראות בינוי למרתפים, עליות גג, בריכות שחיה, הוספת זכויות בניה ושינוי גודל תכנית לאיזור מגורים א' ו- ב', הוראות ביחס לבריכות שחיה שיחולו בתוכנית תמל 1003 בסיווג מגורים ב' בלבד. למען הסר ספק יובהר כי מלבד הוראות ביחס לבריכות שחיה יתר הוראות התוכנית לא יחולו על תוכנית תמל 1003. התכנית לא חלה ביעוד קרקע "חקלאי".



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
שחיה	שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית	462-0958108
--------------------	-------------

שטח התכנית	11,452.945 דונם
-------------------	-----------------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א))
(5), א62 (א) (7), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

171745

קואורדינאטה Y

633302

1.5.2 תיאור מקום

התכנית תחול על אזורי המגורים באזור "מגורים א'" ואזור "מגורים ב'" על כל סוגיו בתחום גן יבנה מלבד אזור מגורים בתמ"ל 1003.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**נפה**

רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

גן יבנה-כל תחום הרשות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
זמ/ 108 / 598	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כאשר יתר הוראות תכנית זמ/ 108 / 598 תמשכנה לחול על תכנית זו.	5114	53		19/09/2002
זמ/ 3 / 598	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כאשר יתר הוראות תכנית זמ/ 598 / 3 תמשכנה לחול על תכנית זו.	2015			09/06/1974
זמ/ 1 / 3 / 598	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו יתר הוראות תכנית זמ/ 598 / 3 תמשכנה לחול על תכנית זו.	5208	3533		22/07/2003
זמ/ 800	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו יתר הוראות תכנית זמ/ 800 תמשכנה לחול על תכנית זו.	4002	3131		14/05/1992

הערה לטבלה:

למען הסר ספק יובהר כי כל יתר הוראות התכניות החלות על כלל האזורים שבתכנית זו תמשכנה לחול ללא שינוי למעט המבוקש לשינוי במסגרת תכנית זו

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				חגית אזריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:17500	1		חגית אזריאל		תשריט מצב מוצע	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
מהנדס הוועדה המקומית גן יבנה	רשות מקומית	רשות מקומית, דרור איוניר		מועצה אזורית גן יבנה	גן יבנה	הרצל (1)	1			SharonL@gan-yavne.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גן יבנה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, דרור איוניר		מועצה אזורית גן יבנה	גן יבנה	הרצל (1)	1			SharonL@gan-yavne.co.il

(1) כתובת: גן יבנה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים שונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	חגית אזריאל	26077		רחובות	(1)	53	052-5345745		azrielhagit@gmail.com

(1) כתובת: 53/3 ב.

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**

תוספת זכויות בניה, הגדלת תכסית בניה, שינוי בעליות גג, בריכות שחיה ומרתפים בתחום אזורי המגורים צמודי קרקע בגן יבנה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-הוספת זכויות בניה 7% שטח בניה עיקרי או 50 מ"ר לפי הגדול מבניהם ולא יותר מ-175 מ"ר לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16(2).

-שינוי בגודל תכסית בניה עד 50% לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.

-קביעת הנחיות ומגבלות בניה בהוראות הבינוי לתכנית זמ/108/598 לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.

- קביעת גובה מבנה ושינוי במספר הקומות המותר לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4(א).

-שינוי לתכנית זמ/800 בהוראות בניה למרתפים משירות לעיקרי לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.

-שינוי בגודל מגרש לבריכות שחיה לתכנית זמ/1/3/598 לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 7.

-שינוי בהוראות לבריכות שחיה, קביעת הנחיות ומגבלות בניה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.

-שינוי בקווי בנין לבריכות שחיה מ-5 מ' ל 1.2 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.



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

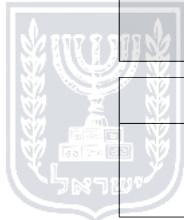
יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	11,452,945.66	100
סה"כ	11,452,945.66	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	11,452,945.66	100
סה"כ	11,452,945.66	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע, מבני שירות, עליית גג, מרתפים, בריכות שחיה, חניה פרגולות וגדרות. עפ"י תכניות חלות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי לבריכות שחיה פרטיות : - לכל יח"ד אחת תינתן הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד. הבריכות תוקמנה רק באיזור מגורים ולא תתאפשר הקמתן בשטח חקלאי. -בקשה להיתר בניה תלווה במפה מצבית אשר תציין את כל הנמצא ברדיוס 10 מ' מהמגרש הגובל. -מרחק מינימלי משפת הבריכה לגבולות המגרש יהיה 1.2 מ' ומבית המגורים 1.2 מ'. -מדרג פנוי לדריכה לפחות 1.0 מ' נטו מגבול המגרש ו/או המבנה, לוועדה תתאפשר החלטה לצמצם את גודל המדרג עד ל-0.60 מ' ו/או לצד ללא מדרג ע"מ ליצור מראה ויזואלי כגון: מפל, צמחיה וכדו'. -ככל שמתבקש מבנה עזר לבריכה (מעל הקרקע),אזי הוא יהיה בשטח של עד 5 מ"ר, צמוד למבנה המגורים הראשי ובתוך קווי הבניין של המבנה הראשי ויכלול בתוכו את חדר המכונות המשמש את הבריכה בצירוף דו"ח אקוסטי למניעת מפגעי רעש למגרשים שכנים, לא יינתן אישור לבניית מבנה עזר וחדר מכונות בנפרד. -חדר מכונות יהיה כולו תת קרקעי בעומק שלא יעלה על 1.8 מ' וזאת ללא הגבלה על מיקומו. -גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק. -עומק מקסימלי 2 מ', שיפוע מקסיי של קרקעית הבריכה 5%, התקנת מקפצות אסורה בתכלית. -גידור הבריכה-גדר היקפית קבועה הכוללת שער הניתן לנעילה ויכלול שער כולל נעילה ובגובה מינימאלי של 1.1 מ' הכוללת שער הניתן לנעילה שתאושר ע"י יועץ בטיחות. -גדר בגבולות המגרש המקביל לבריכה ובמרחק של 1.2 מ' או פחות תהיה גדר אטומה בגובה 1.5 מ' ממפלס הבריכה. -יותקנו אמצעי עליה וכניסה בבריכה. -חומרי דפנות הבריכה ייחופו בחומר מונע חילחול. -דפנות בריכת שחיה מאונכים לפני המים. -יש להתקין ריצוף מונע החלקה בכל סביבת הבריכה. -תנאי תברואה: הבריכה תעמוד בכל ההוראות לעניין תנאי תברואה כקבוע בתקנות. -הבריכה תחובר למע' הביוב המרכזית, יינתן פתרון לטיפול בפינוי וסניון מי הבריכה באופן שלא יגרום הצפה עפ"י הנחיות הועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה. -מותקן למניעת זרימה חוזרת יותקן בקו אספקת המים. -רעש: רמת הרעש המקסימלית מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתכנית המתאר של היישוב, תוך הקפדה של שעות המנוחה המקובלות. -בעת הגשת בקשה להיתר יש לתת פתרון לחלחול מי נגר עילי בתחומי המגרש. -תכסית פנויה לחילחול 15% לפחות אחרי הבריכה. *הוראות אלו לא יחולו על איזור ביעוד חקלאי ומגורים ג'.

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
ב	הוראות בינוי הוראות בינוי למרתפים : בנוסף לתכנית זמ/800 בניית מרתף כפופה להוראות אלו : שטח המרתף יהיה בקונטור קומת הקרקע כשטח עיקרי (למעט ממ"ד או מחסן עד 6 מ"ר), שטח המרתף ישמש לצרכים הביתיים של המשפחה בלבד לרבות שימושים של מבני עזר כגון מחסן ביתי, מתקנים טכניים, חניה וחדר משחקים. שטח חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, גובה רצפת 00.0 של קומת הכניסה לא תעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הטבעית שמסביב לקומת הכניסה, למעט באזור יציאת החרום מהמקלט גובה הכניסה יכול להיות 1.2 מ' מעל פני הקרקע. לא יותר ניווד שטח מתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע. הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור, לא תותר דלת יציאה מהמרתף לשטח המגרש סביבו וכן לא יותר גרם מדרגות חיצוני. לא תותר התקנת מטבח בתוך המרתף. לא תותר חצר אנגלית שמפלס רצפתה נמוך מ-1.20 מ' מעל מפלס רצפת המרתף. גובהו המינימלי של חלל המרתף יהיה 2.5 מ' לפחות. גובה חלון במרתף יהיו עד 1.0 מ' ובלבד שבסיסו התחתון של החלון ו/או החצר האנגלית הצמודה לחלון יהיה בגובה מינימאלי של 1.2 מ' מעל מפלס רצפת המרתף. בעת הקמת המרתף ינקטו כל הפעולות והאמצעים הדרושים ע"מ למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם המרתף. יינתנו פתרונות לנושא הניקוז, האיטום והביוב עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית. במרתפים בהם אושר שימוש עיקרי המתאפשר מתוקף תכנית מאושרת אחרת, גובה המרתף לא יפחת מ-2.5 מ'. הוראות אלו לא יחולו על אזור "מגורים ג'
ג	הוראות בינוי הוראות בינוי לעליות גג/חדר על הגג : יותר שטח של 30 מ"ר המותרים בעלית גג (זמ/108/598) בכל מפלסי המבנה, ובתנאי שחלל גג רעפים קיים/נותר הינו בגובה שלא יעלה על 1.8 מ'. מובהר כי כל שטח חלל גג שגובהו עולה על 1.8 מ' יבוא במניין השטחים כשטח עיקרי. תותר הקמת חדר על גג שטוח בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר. אין גריעה משטח תכניות קיימות המתירות שטח עלית גג מעבר לתכנית זו. גובה גג הרעפים לא יעלה על 10 מ' אלא אם צויין אחרת בתכנית תקפה. גג בטון 9 מ' אלא אם צויין אחרת בתכנית תקפה. חיפוי בגג רעפים יכלול הצנעת דוד שמש וקולטי שמש בשיפועי הגג. גג שטוח יכיל מסתור למערכת חימום מים ומנועי מערכות מיזוג אוויר, אך לא תותר בנייתם על גג של חדר הנבנה על הגג.

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

-הוראות אקוסטיות יחולו על חלל הגג.
 -יותר גגות רעפים וגגות שטוחים.
 -יותר לבנות חלונות במישור הגג הגמלון וחלונות אנכיים בקוקייה שלא יבלטו מעל 1 מ' ממישור הגג.
 -לא תותר הקמתן של מערכות סולריות על גגו של חדר שנבנה על גג ואלה ימוקמו על הגג המרכזי של המבנה הראשי.
 -בסיס גג הרעפים יתחיל לכל היותר 40 ס"מ מגובה תקרה עליונה של המבנה הראשי וככל שיש הצדקה הנדסית לכך.
 - בכל מקרה בו גג הרעפים יתוכנן על בסיס קירות העולים על הגובה הנ"ל, גם במקרה בו קיים מעקה או גג העולה על הגובה הנ"ל ותידרש התאמה.
 - שיפוע הגג לא יפחת מ-30% ולא יעלה על 40%
 - מישור משופע יהיה גלוי ונצפה להולך רגל ברחוב.
 -הוראות אלו לא יחולו על אזור "מגורים ג' "
 -הוראות למחסן קל ללא שינוי.



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						מעל הכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים	1		(1)	(2)	(3)		50	(4)	10 (5)	2 (6)	(7)	(7)	(8)	

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:

יעוד עפ"י תכנית מאושרת מתייחס לבניה באזורי מגורים א' ו- ב' בלבד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכנית מאושרת אחרת+תוספת 7% או 50 מ"ר עפ"י הגבוה מביניהם ולא יותר מ 175 מ"ר בכל מגרש ביעוד מגורים א'+ב'+לסוגיו..
- (2) עפ"י תכנית מאושרת אחרת+6 מ"ר מחסן קל + ממ"ד..
- (3) מרתף בתכנית קומת הכניסה.
- (4) עפ"י תכנית מאושרת אחרת.
- (5) בתכנית בהן גג הרפים נמוך מ 10 מ', 9 מ' לגג שטוח לא כולל מעקה..
- (6) 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת+חדר על הגג.
- (7) לבריכות שחיה 1.2 מ', קו בנין למגורים עפ"י תכנית מאושרת אחרת.
- (8) לבריכות שחיה 1.2 מ'. קו בנין למגורים עפ"י תכנית מאושרת אחרת.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

תותר חניה בתחומי המגרש עפ"י תקן חניה תקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

הוועדה תטיל ותגבה היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.3**סטיה ניכרת**

-בניית בריכה בשטח בייעוד חקלאי יהווה סטייה ניכרת.
 -לא יתאפשר ניוד שטחים מתת קרקעי לעל קרקעי יהווה סטיה ניכרת.
 -התקנת מערכת חימום מים וקולטים על גג של חדר על הגג יהווה סטיה ניכרת.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

-היתר לבריכת שחיה תכלול תכנית סניטרית ויכלול הוראות לאופן סילוק המים.
 -אישור מהנדס קונסטרוקציה ביחס קרבת הבריכה ליסודות ו/או למבנה צמוד ו/או קרוב.
 -לא יוצא היתר ללא אישור תאגיד מי-יבנה בחתימתו ע"ג התשריט בבקשה להיתר.

6.5**הריסות ופינויים**

מבנים קיימים ללא היתר בניה יהרסו כתנאי להיתר בניה.

7.**ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי