

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-0431569

הוספת יח"ד שלישית בחלקה 164 בגן יבנה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי גן יבנה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במגרש בפינת רחובות הדקל/בלנקשטיין מורלי בגן יבנה, בשטח 903 מ"ר שנקבע לבניית שתי יח"ד, התכנית מציעה יח"ד אחת נוספת ע"י הקטנת השטח המינימלי לשלוש יח"ד ובתוספת זכויות בניה מותרת, ולעמוד בתחום הצפיפות המוצעת בתמ"א 35, מבלי לפגוע באופי סביבת מגורים קיימת של מגרשים שכנים.



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 ומספר התכנית שם התכנית

הוספת יח"ד שלישית בחלקה 164 בגן יבנה

462-0431569

מספר התכנית

0.903 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
א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 7, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 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	172175
קואורדינאטה Y	632400

1.5.2 תיאור מקום

מגרש תחום ע"י שלושה רחובות, ממזרח- רח' הרצל, מדרום- רח' הדקל וממזרח- רח' בלנקשטיין.

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	בלנקשטיין מורלי	2	
גן יבנה	הדקל	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
562	מוסדר	חלק	164	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/06/1974		2015	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 598 /3. הוראות תכנית זמ/ 598 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 598 /3
14/05/1992	3131	4002	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 800. הוראות תכנית זמ/ 800 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 800
21/07/1997	4487	4545	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 598 /91. הוראות תכנית זמ/ 598 /91 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 598 /91
19/09/2002	53	5114	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 598 /108. הוראות תכנית זמ/ 598 /108 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 598 /108
22/07/2003	3533	5208	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 598 /1 /3. הוראות תכנית זמ/ 598 /1 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 598 /3 /1
19/07/1979	1904	2550	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 598 /25 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 598 /25
09/07/1988	2740	3569	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 598 /5 /25 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 598 /25 /5



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	25/04/2018	עפר נצר	25/04/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	25/06/2018	עפר נצר	25/06/2018	בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/04/2018	עפר נצר	25/04/2018		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
בעלים	פרטי	אביבה אהרון			גן יבנה	שבזי	166	052-3732727		barak74@gmail.com
בעלים	פרטי	שולמית אהרון			ראשון לציון	רבדים	13			nitza@globes.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביבה אהרון			גן יבנה	שבזי	166	052-3732727		barak74@gmail.com
פרטי	שולמית אהרון			ראשון לציון	רבדים	13			nitza@globes.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				מועצה מקומית גן יבנה	גן יבנה	העצמאות	2	08-8545631	08-8545632	shlomong@gan-yavne.co.il

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	09-8611444	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

1. קביעת גודל שטח מגרש מינימלי שאפשר להקים עליו מבנה בן 3 יח"ד.
2. הגדלת הצפיפות ע"י הוספת יחידת דיור מ- 2 ל- 3 יחידות דיור.
3. קביעת קו בנין צידי צפוני המהווה שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב ארכיטקטוני.
5. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתחום ראשות עירונית במגרש המיועד למגורים בבניה שאינה רוויה בשיעור שלא יעלה על 7%.
6. זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת גודל שטח מגרש שאפשר להקים עליו שלוש יח"ד 903 מ"ר במקום 1000 מ"ר בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 7.
2. הגדלת הצפיפות ע"י הוספת יחידת דיור מ- 2 ל- 3 יח"ד בבנין בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
3. קביעת קו בנין צידי צפוני הצמוד למגרש 163 הקבוע בתכנית מ- 4.0 מ' ל- 3.30 מ' בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב ארכיטקטוני בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
5. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתחום ראשות עירונית במגרש המיועד למגורים בבניה שאינה רוויה בשיעור שלא יעלה על 7%.
6. זכויות והוראות בניה והגדלת תכנית הקרקע מ- 35% ל- 42%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

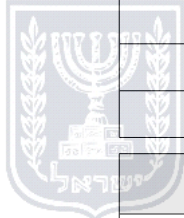
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	903	מגורים א'
100	903	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	901.82	מגורים א'
100	901.82	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	3 יחידות דיור חד או דו קומתיות מעל מפלס הכניסה לפי הנחיות תכנית זמ/25/598, חדר על הגג עפ"י תכנית זמ/108/598 במבנה אחד, קומה אחת מתחת למפלס הכניסה עפ"י זמ/800, מקומות חניה, שטחים מרוצפים, גדרות וקירות פיתוח, גינון ונטיעות. תותר בריכת שחיה פרטית עפ"י הנחיות משרד הבריאות והוראות תכנית זמ/1/3/598.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תותר תוספת שטח עיקרי עד 7% בסמכות ועדה מקומית



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	קדמי	שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	מגורים	מגורים א'	
5	5 (7)	3.3 (8)	5 (6)	9 (5)	3	42 (4)	315 (3)	37 (2)	574.5 (1)	903	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 50% שהם 451.5 מ"ר שטח עיקרי + 60 מ"ר ל- 2 חדרים על הגג + תוספת 7% שהם 63 מ"ר תוספת ולא מעבר לזה מחולק ל- 3 יח"ד.
- (2) 25 ממ"דים ל- 2 יחידות מתכנית מאושרת + 12 למחסנים חיצוניים, הכל מחולק ל- 3 יח"ד מתכנית זו.
- (3) בהיקף קומת הקרקע ולא יותר מ- 105 מ"ר לכל יח"ד.
- (4) כולל מחסנים חיצוניים וחניות מקורות..
- (5) לרכס גג רעפים מרצפת מפלס הכניסה, ו- 8.5 מ' לגג שטוח.
- (6) ועוד חדר על הגג כחלק מזכויות הבניה.
- (7) לכיוון רצועת שצ"פ ממזרח.
- (8) לגבול צפוני עם מגרש מגורים מס' 163.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

1. חזיתות וקירות לכיוון המגרש הצמוד הם חלק מהמבנה המבוקש ולכן תגמיריהם יהיו זהים לתגמירי המבנה כולו כיחידה אחת.
2. בעת הגשת בקשה להיתר יותר שינוי בגובה מפלס הכניסה מהמצוין בתשריט הבינוי בתנאי שישמר תאום בין שלושת יח"ד במגרש.
3. מיקום פתחים בחזיתות הפונות זו אל זו יותאם ויבוצע לפי התקנות והמרחקים בחוק. הסימון בתשריט הבינוי מנחה.
4. תותר תכסית במגרשי היחידות המבוקשות באופן שיוותרו לפחות 15% משטחם ללא בניה לצרכי ספיגה של מי נגר עיליים.
5. החלוקה הפנימית במגרש ניתנת לשינוי בהסכמת הבעלים ובאישור מהנדס הרשות המקומית בכל הקשור למיקום חניות וחיבור לתשתיות.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תצ"ר ואישורו ע"י הועדה המקומית.
7. לא יוצא היתר ללא אישור תאגיד מי יבנה בחתימתו על גבי תשריט הבקשה להיתר.

6.2**חניה**

החניה תתוכנן עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת בקשת היתר הבניה ומיקומה בהתאם לתכנית הבינוי המנחה.

6.3**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4**תנאים למתן תעודת גמר**

סיום רישום התצ"ר אצל רשם המקרקעין יהווה תנאי למתן תעודת גמר.

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

בקשה להיתר שתוגש לאישור הועדה המקומית על בסיס תכנית זו תוך 7 שנים תהווה מימוש התכנית





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: **462-0431569** שם התוכנית: **הוספת יח"ד שלישית בחלקה 164 בגן יבנה**

עורך התוכנית: **עפר נצר** תאריך: **חתימה:**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה ליח"ד (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (מ"ר ליח"ד)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	164	903	180 + 30 לעלית גג	ממ"ד+6 למחסן חיצוני	היקף ק' הקרקע	—	351 + ממ"ד	2	135		2	1	5	5	4	לי"ר

1. זכויות הבניה מתכניות זמ/598/25, זמ/598/108, זמ/800.

