

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-0791699

שינוי בקווי בניין, משפחת גולד, גן 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

תוספת יח"ד וזכויות בנייה 7%, הסדרת חריגות בנייה וקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בקווי בניין, משפחת גולד, גן יבנה
מספר התכנית	462-0791699	
שטח התכנית	0.748 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (א) (16), 62א (א) (2), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (8)	
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 171073
 קואורדינאטה Y 632495

1.5.2 תיאור מקום

רחוב החשמונאים 28 גן יבנה
 בית פינתי

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
	28	חשמונאים	גן יבנה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
563	מוסדר	חלק	77	

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 22



תכנון זמין
 מונה הדפסה 22



תכנון זמין
 מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
23/10/2006		303	5590	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 598/ 110. הוראות תכנית זמ/ 598 / 110 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 598 / 110
14/05/1992		3131	4002	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 800. הוראות תכנית זמ/ 800 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 800
16/05/1991		2529	3878	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ במ/ 598/ 53 / 3 ממשיכות לחול.	החלפה	זמ/ במ/ 598 / 53 / 3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדנה פרגי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדנה פרגי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 16 26/04/2020	עדנה פרגי	26/04/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 28 16/08/2021	עדנה פרגי	15/08/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 07 23/10/2019	עדנה פרגי	08/10/2019	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
	פרטי	אירנה גולד (1)			גן יבנה	חשמונאים	28			iragold1964@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חשמונאים 28 גן יבנה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אירנה גולד			גן יבנה	חשמונאים (1)	28			iragold1964@gmail.com

(1) כתובת: חשמונאים 28 גן יבנה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אירנה גולד			גן יבנה	חשמונאים (1)	28			iragold1964@gmail.com

(1) כתובת: חשמונאים 28 גן יבנה.

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	עדנה פרג'י	ה/13988	אדריכלית	גדרה	אשחר	18	08-8579654	08-8579653	ednafarage@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אייסר בדיר	1182	א.ב.מדידות בע"מ	כפר קאסם	(1)		03-9323439		aysar26bader@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 685.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 יחיד ליחידה הדרום מערבית, הוספת זכויות בנייה, שינוי בקווי בניין והריסת מבנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בניין קדמי מ- 5.0 מ' ל- 3.20 מ' וקו בניין שמאלי מ- 5.0 מ' ל- 4.70 מ'. לפי סעיף 62א(א) 4
2. הריסת מבנים לפי סעיף 62א(א) 19.
3. תוספת 7% זכויות בנייה לתכנית שהופקדה מלפני 1989 לפי סעיף 62א(א) 16 א 2
4. תוספת יחידת דיור ביחידה הדרום מערבית בלבד לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

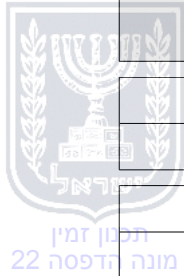
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	77	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	77

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	750.68	100
סה"כ	750.68	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת 3 יחידות דיור, ביחידה הדרום מערבית תותר תוספת יחידה (פיצול יחיד) שה"כ 3 יחידות בכל החלקה, מעל מפלס הכניסה לפי תכנית חלה . קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע לפי תכנית זמ/800 מקומות חנייה, משטחים מרוצפים, גדרות וקירות פיתוח, גינון ונטיעות, תותר בריכת שחייה פרטית לפי הנחיות תכנית זמ/108/598 והנחיות משרד הבריאות. עליית גג : תותר הקמת עליית גג ל- 2 יחיד בלבד. ניתן לנייד בהקלה 30 מ"ר מעליית הגג לקומות התחתונות לפי זמ/108/598.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. הקמת מבנה מגורים חד ודו- משפחתי, 2. יותר ייעוד חלק ממבנה למשרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותו הבניין בתנאי שהשטח המיועד למטרה זו לא יעבור 25% משטח הבנייה הכולל. 3. הקמת מוסך לרכב פרטי עד לגובה 2.20 מ' ועד לשטח של 20 מ"ר לחד משפחתי, ו-40 מ"ר לדו משפחתי, (מגרש דו משפחתי מסומן בתשריט בקו מרוסק בתוכו). צפיפות הבינוי 2 יחיד ל- 700 מ"ר נטו במגרשים דו משפחתיים. 4. מגרשים חד משפחתיים יהיו בגודל שלא יקטן מ-440 מ"ר, לא תותר בניית קומת עמודים. 5. מבנה עזר של כל 2 יחידות צמוד לקו החלוקה לתת חלקות , אך לא תתאפשר בניית מבנה עזר בקו 0 של גבול אותו מגרש.</p> <p>אדריכלות</p> <p>ב</p> <p>בכפוף לתכנית מפורטת זמ/במ/3/53/598 על כל תיקוניה.</p>



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		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(7)		3	3	(6) 2	(5) 9		(4) 25	(3)		(2) 76	(1) 460.18	748	77	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 50% שהם 374.0 שטח עיקרי + 60 מ"ר עליית גג + 7% שהם 26.18 מ"ר עבור היחידה הדרום מערבית..
- (2) 25 מ"ר לממ"ד + 12 מ"ר למחסנים חיצוניים + 40 מ"ר לסככות חנייה עבור 2 יח"ד המרכזיות..
- (3) בהיקף קומת הקרקע לפי תכנית זמ/800.
- (4) שהם 187 מ"ר, לא כולל מחסנים חיצוניים וחנייה מקורה.
- (5) לרכס גג רעפים מעל פני הכביש הסמוך לחלקה, גג רעפים על שטח 50% לפחות משטח הגג..
- (6) 2 קומות + עליית גג.
- (7) קו בניין קדמי בין 3-5 לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

 תכנון זמין מונה הדפסה 22	<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית (ישנו מבנה הצמוד לקו גבול מגרש ללא היתר להריסה).</p> <p>ג. מבנים לא חוקיים במגרש להריסה.</p>	6.1
 תכנון זמין מונה הדפסה 22	<p>6.2 חניה</p> <p>מקומות החניה למגורים יהיו בתחום המגרש, ע"פ תקן חנייה ארצי התקף בעת הגשת היתר בנייה ומיקומה בהתאם לנספח בינוי מנחה.</p> <p>מקומות חנייה עבור השצ"פ ע"פ תכנית מס' זמ/598/110</p>	6.2
 תכנון זמין מונה הדפסה 22	<p>6.3 סטיה ניכרת</p> <p>כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>	6.3
	<p>6.4 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	6.4
	<p>6.5 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>הריסת מבנים טרם הגשת הבקשה, תנאי לפתיחת תנאים מקדמיים.</p>	6.5
 תכנון זמין מונה הדפסה 22	<p>6.6 כתב שיפוי</p> <p>מגיש הבקשה מתחייב לשפות את הוועדה המקומית כגון: תביעות כתוצאה מאישור תכנית זו, יחתום על כתב שיפוי בנוסח ולשביעות רצון הוועדה.</p>	6.6
	<p>6.7</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p>	6.7
 תכנון זמין מונה הדפסה 22	7. ביצוע התכנית	7.
	7.1 שלבי ביצוע	7.1
	7.2 מימוש התכנית	7.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



לפי תכנית מס' זמ/1/62/598

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תכנית מס' 462-0791699

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (משטח) תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
6	3	3	5	1	2	9	2	25%	--	50%				50%	700	77	מגורים א'

