

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-0961623

קביעת חלקה לשלוש יחידות דיור בגן יבנה

מרכז

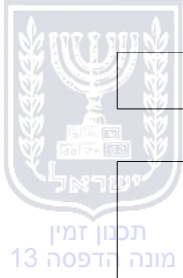
מחוז

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

קביעת גודל מגרש לשלוש יחיד, הריסת מבנה מגורים קיים, הוספת זכויות והוראות בניה ושינוי קו בניין לבריכת שחיה.



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 ומספר התכנית שם התכנית קביעת חלקה לשלוש יחידות דיור בגן יבנה

מספר התכנית 462-0961623

1.2 שטח התכנית 0.917 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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) (5) , 62 א (א) (7) , 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	172562
קואורדינאטה Y	632865

1.5.2 תיאור מקום

מרכז הישוב צפונית למתנ"ס בפנת הרחובות לח"י ועולי הגרדום.

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	לח"י		
גן יבנה	עולי הגרדום		

שכונה נאות הפרחים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
562	מוסדר	חלק	110	

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



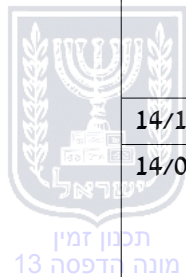
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/11/1991		647	3942		החלפה	זמ/ 598 / 69
14/05/1992		3131	4002	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 800 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 800
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 1 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 598 / 3 / 1

הערה לטבלה:

גנ/מק/200 - בהליך הפקדה



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	זכויות מתכניות מאושרות	12: 05 17/12/2021	עפר נצר	16/12/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	בינוי וחניה	01: 55 17/12/2021	עפר נצר	16/12/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מתכניות בתוקף	12: 04 17/12/2021	עפר נצר	16/12/2021	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
בעלים	פרטי	גיא ירמיהו			גן יבנה	חבר	6			yrmyi9470@gmail.com
בעלים	פרטי	נאור ירמיהו			גן יבנה	חבר	6			yrmyi9470@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי ירמיהו			גן יבנה	הרצל	18			yrmyi9470@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מועצה מקומית גן יבנה - הפקעה לדרך

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	08-8596383	netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	office@ben-avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



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

קביעת גודל מגרש לשלוש יחידות, הוספת זכויות, הריסת מבנה מגורים קיים, שינוי קו בניין לבריכת שחיה ושינוי גובה קומת מרתף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גודל מגרש מנימלי לשלוש יחידות לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (7)
2. הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (8)
3. הוספת זכויות 7% או 50 מ"ר הגדול מביניהם לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (16)(2)
4. שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (5)
5. שינוי בקו בניין לבריכת שחיה מ-5 מ' ל-1.2 מ' לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (4)
6. שינוי גובה מרתף מ-2.20 מ' ל-2.50 מ' לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן (9)
7. הריסת מבנה קיים



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
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	913	99.56
דרך קיימת	4	0.44
סה"כ	917	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	4.06	0.44
מגורים א'	913.64	99.56
סה"כ	917.7	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יחידות מגורים חד ודו קומתיות צמודות קרקע בקיר משותף, עלייות גג בכלל זה חדר על גג שטוח, מרתפים, מרחבים מוגנים, סככות חניה וגדרות ובריכות שחיה פרטיות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. 3 יח"ד במבנה אחד בקיר משותף, יח"ד א' במקומה, יח"ד ב'+ג' יאושרו לאחר הריסת מבנה קיים המסומן להריסה, תדרש התאמה בחזיתות לרחוב בכל היחידות בחומרי גמר ובפרטים אדריכליים.</p> <p>2. מרתפים ימוקמו בתחום היקף ק. הקרקע לשימוש עיקרי. לא ניתן לנייד שטח מתת הקרקע אל מעל הקרקע. ניתן לבנות ממ"ד במרתף.</p> <p>3. עלית גג: תוקצה לאחת משתי יח"ד ב'+ג' לפי זמ/108/598, לא יותר מ- 30 מ"ר ליח"ד המיועדת. ליח"ד א' לא תתאפשר עלית גג עקב ניוד שנעשה לקומות.</p> <p>4. מחסנים יוצבו במיקום מוסתר מהרחוב עבור יח"ד א' ו- ב'.</p> <p>5. תותר הקמת בריכת שחיה בכל תת חלקה בתנאי אישור יועץ בטיחות ועמידה בתנאים המפורסמים באתר הועדה.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מיסעות לתנועת רכב, מדרכות להולכי רגל, עמדות חניה, מעבר למערכות תשתית ומתקנים הנדסיים.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי				
קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10 (6)	3 (5)	30 (4)	270 (3)	85.5 (2)	534.76 (1)	913	1	מגורים	מגורים א'
5 (8)	3	3	1	2 (7)										

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:

* קו בנין לבריכות שחיה 1.2 מ'.

** ביח"ד א' לא ניתן עלית גג עקב ניווד לקומות.

*** ליח"ד ב'+ג' ביחד ניתן עלית גג אחת בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 52% (45+7) + 60 מ"ר עליות גג.

(2) חניה, מחסן וממ"ד לפי פרוט: ביח"ד א' 12.5 לממ"ד + 6 מ"ר למחסן חיצוני + 18 מ"ר חניה מקורה.

ביח"ד ב'+ג' 6 מ"ר למחסן חיצוני + 18 מ"ר חניה מקורה עבור 2 יח"ד יחד מחולק בין שתיהן ועוד 12.5 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד בנפרד.

(3) 90 מ"ר לכל יח"ד לבניה בתחום תכסית קומת הקרקע.

(4) לא כולל סככת חניה.

(5) לאחר הריסת מבנה קיים.

(6) לרום גג רעפים ו-9 למתקנים וגג שטוח.

(7) ועוד עלית גג.

(8) 0 לחניה מקורה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. היתר בניה לבנין ב'+ג' מותנה בהריסת מבנה קיים. 2. בבניית 2 יח"ד ב'+ג' המוצעות ישמרו מאפיינים דומים בחזית הפונה לרחובות. 3. לא תותר תוספת שטחים מעבר לתוספת 7% שנוצלה בתכנית זו. 4. תדרש הגשת תכנית פיתוח של תא השטח בקני"מ 1:100 עפ"י תכנית בינוי המנחה ערוכה על רקע מפה מצבית טופוגרפית עפ"י נוהל רישוי זמין ותכלול פירוט בדבר מפלסים, פריסת גדרות, גינון ונטיעות, חומרי בניה וגמר, ריצוף ודרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, ניקוז מי נגר ופיתוח השטח ופתרונות התשתיות, הכל לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית. 5. ידרש אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח. 6. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור בינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור בינוי כאמור התואמים לכמות הפסולת המוערכת. 7. תנאי למתן היתר - הגשת תשריט לצרכי רישום עקב הפקעה קיימת לדרך. 8. קו החלוקה אינו מחייב ויח"ד אינן חייבות להיות שוות בגודלן. 9. מרחק בין המבנים יהיה "0" בקיר משותף. 10. הריסה: בניית מבנה מגורים בתא שטח ג'+ב' בתנאי להריסת מבנה מגורים קיים, הריסות ופינוי יעשו עפ"י בעלי זכויות ועל חשבונם ופינוי פסולת בנין ויתרות עפר יעשה לאתר המורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה. 	<p>6.2 הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 5. תותר הקמת גדר בגבול מגרש לפי הנחיות מרחביות. 6. בריכת שחיה פרטית: <ol style="list-style-type: none"> א. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד. ב. תדרש תכנית מדידה ערוכה לבקשה להיתר בניה. ג. המרחק המינימלי של כל קיר מקירות הבריכה לגבול מגרש וממבנה המגורים בו יהיה 1.20 מ', שינוי יהיה בחתימת יועץ בטיחות. תותר דופן אחת של הבריכה צמודה לקיר כלשהו באישור מהנדס. ד. בגבול מגרש המקביל לדופן הבריכה גובה הגדר יהיה 1.8 מ'. ה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ו. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. ז. חדר מכונות לבריכה יהיה תת קרקעי. במידה ויבוקש חדר מכונות מעל הקרקע ומחוץ לקווי הבנין ינקטו האמצעים למניעת רעש ממתקני העזר של הבריכה.
<p>6.3 מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי</p> <p>במסגרת הוראות הועדה שימסרו בעת מתן המידע לתכנון, יפורטו הדרישות האקוסטיות לבניה שיעודכנו מעת לעת ע"י המשרד להגנת הסביבה וימסרו לציבור.</p>	

6.4	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחומי תא השטח ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר.</p> <p>2. מרחק סככת חניה מגבולות מגרש צידיים יכול שיהיה 0.0 מ' בחלק החזית של המגרש וניקוז הגג לצד מגרש המבקש.</p> <p>3. גובה קרוי חניה עד 2.40 מ' וניקוז הגג בתחומי המגרש.</p>
6.5	ניקוז
	<p>1. קליטת מי נגר עיליים:</p> <p>א. בתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך תא השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי תא השטח בהיקף הנדרש.</p> <p>2. מי נגר עודפים יועברו למערכת הניקוז בישוב.</p>
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה - יהיה קבלת רשיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>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.</p>
6.7	סטיה ניכרת
	<p>1. הקמת עליית גג בתא שטח א' תהווה סטייה ניכרת עקב ניווד שטח מעליית הגג לקומות התחתונות.</p> <p>2. הקמת מבנה מגורים בתא שטח ב' ללא הריסת מבנה מגורים קיים בתא שטח ג'- תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. כל סטיה מהוראות התכנית בגין תכסית וקווי בנין תהווה סטייה ניכרת.</p>
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היטל השבחה - הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

היתרי בניה עפ"י תכנית זו בתוך 7 שנים יהוו מימוש התכנית.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 462-0961623 שם התוכנית: קביעת חלקה ל- 3 יח"ד בגן יבנה
 עורך התוכנית: עפר נצר תאריך: חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	
			שטחי בניה סה"כ	עיקרי	עיקרי	עיקרי						עיקרי	עיקרי		
														שרות	עיקרי
מגורים א'	1	913	817.75	273.9	-----	73	470.85	30%	2	3	3	לפי תשריט	1	2	שטח 8, כל בליטה מקסימום 10, רעפים 10
															30% מקסימום בהיקף ק' קרקע

מתכניות : זמ/69, זמ/598, זמ/108, זמ/800

