

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-1066604

תוספת זכויות ושינוי בהוראות הבינוי לבית מגורים ברח' הישועה

מרכז

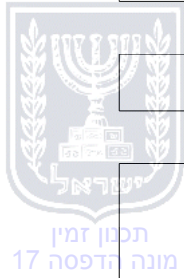
מחוז

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

תכנית למגרש מגורים למטרת קביעת קו בנין צפוני עפ"י מיקום יח"ד קיימת ברחוב העצמאות 14 ושינוי בקו בנין קדמי דרומי לרחוב הישועה, ביטול הוראת הריסה מתכנית 453-0125120, הוספת זכויות בניה, שינוי לתכניות מרתפים, עליות גג ובריכות שחיה בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
תוספת זכויות ושינוי בהוראות הבינוי לבית מגורים ברח' הישועה	

מספר התכנית 462-1066604

שטח התכנית 0.784 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) (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

173085

קואורדינאטה Y

633043

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בפינת הרחובות העצמאות מצפון והישועה ממזרח ומדרום

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	העצמאות	14	

שכונה נאות הדרים**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
557	מוסדר	חלק	684	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
453-0125120	201,103

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

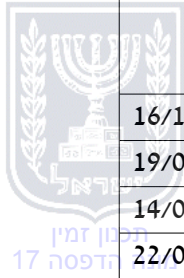
תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
453-0125120	החלפה		6944	1994		16/12/2014
זמ/ 598 /108	החלפה		5114	53		19/09/2002
זמ/ 800	החלפה		4002	3131		14/05/1992
זמ/ 598 /3 /1	החלפה		5208	3533		22/07/2003
זמ/ 598 /45 /3	החלפה		4215	3461		19/05/1994

הערה לטבלה:

זמ/ מק/ 598 /45 /3 /10, יחס החלפה



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	06/02/2023	עפר נצר	19: 56 06/02/2023	זכויות מתכניות בתוקף	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	09/08/2022	עפר נצר	02: 21 26/10/2022	בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/08/2022	עפר נצר	17: 37 09/08/2022	נספח סטטוטורי מאושר	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	אחר	יחיאל אושרי דהן			גן יבנה	העצמאות	14			oshrida1209@gmail.com
בעלים	אחר	נתנאל נתי דהן			גן יבנה	העצמאות	14			natid76@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחיאל אושרי דהן			גן יבנה	העצמאות	14			oshrida1209@gmail.com
פרטי	נתנאל נתי דהן			גן יבנה	העצמאות	14			natid76@gmail.com

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	050-5481214		netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	איציק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		office@ben-avi.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

התכנית מתקנת דרישה מתכנית קודמת להרוס מבנה מגורים קיים, מוסיפה זכויות, משנה קווי בנין ומשנה הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת קוי בנין קדמי צפוני מ- 5.0 מ' ל- 2.7 מ' ודרומי מ- 4.0 מ' ל- 3.0 מ' בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.
- ב. קביעת קוי בנין 1.2 מ' סביב בריכת שחיה עפ"י סעיף 62א(א) 4.
- ג. תוספת זכויות בניה 7% או 50 מ"ר הגדול מביניהם ולא יותר מ- 175 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א) 16(א) 2.
- ד. שינוי בגודל תכנית בניה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 9.
- ה. ביטול הוראת הריסה למבנה קיים ושינוי בהוראות הבינוי עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.
- ו. שינוי בגודל מגרש לבריכת שחיה פרטית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 7.
- ז. שינוי בגובה מרתף ל- 2.5 מ' בשטח עיקרי מה שניתן בהקלה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 9.
- ח. שינוי בהוראות התכנית לעליות גג בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1
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
מגורים א'	784	100
סה"כ	784	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	782.71	100
סה"כ	782.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	הקמת שתי יח"ד בקיר משותף, חזיתות לרחוב יתאפיינו בקווי מתאר, חומרי גמר וצבעים תואמים. תותר הקמת חניות מקורות, מצללות (פרגולות), שטחים מרוצפים וגדרות, שטחי גינון ונטיעות, בריכות שחיה פרטיות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. א. ההוראה להריסת מבנה קיים מבוטלת. ב. 2 יח"ד בקיר משותף כל אחד יאושרו לאחר הריסת/פינוי המסומן להריסה, תדרש התאמה בחזיתות לרחוב ולרצועת הגינון בכל היחידות בחומרי גמר ובפרטים אדריכליים. 2. מרתפים ימוקמו בתחום היקף ק. הקרקע לשימוש עיקרי. לא ניתן לנייד שטח מתת הקרקע אל מעל הקרקע ניתן לבנות ממ"ד במרתף. 3. מחסנים חיצוניים יוצבו במקום מוסתר. 4. תותר הקמת בריכת שחיה בתנאי עמידה בדרישות המפורסמות בתכנית זו ובאתר הועדה. 5. יותר חדר על גג שטוח ואו עליית גג בחלל הגג.
ב	הוראות בינוי
	1. בכל בקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח עפ"י נספח הבינוי המנחה שבתכנית, יכלול מיקום פתרונות קצה לתשתיות חשמל, טלפון וטלוויזיה (פילרים), מונה מים וביוב, מיקום בלוני גז, שבילים מרוצפים, גדרות וקירות תומכים. 2. גג עליון יהיה משופע ו/או גג שטוח עפ"י הגבהים המצוינים בטבלאת הזכויות. 3. תותר עליית גג או חדר על הגג בשטח כפי המצוין בטבלאת הזכויות וההוראות הבאות: - יותר שטח של 30 מ"ר המותרים בעלית גג בכל מפלסי המבנה ובתנאי שחלל הגג הקיים/הנותר הינו בגובה שלא יעלה על 1.8 מ'. מובהר כי כל שטח חלל גג שגובהו עולה על 1.8 מ' יבוא במנין השטחים העיקריים. - תותר הקמת חדר על גג שטוח בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר. לא תותר בניית מערכות סולריות, חימום מים ומיזוג אויר על גג החדר. - יותר ניוד השטח בחלוקה בין הקומות מעל מפלס הכניסה. ניוד שטח עליית גג לא יאפשר גג רעפים - הוראות אקוסטיות יחולו על חלל הגג. - שיפוע הגג לא יפחת מ- 30% ולא יעלה על 40%. 4. הוראות בינוי למרתף: - לא יותר ניוד שטח מתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע. - לא תותר דלת יציאה מהמרתף לשטח המגרש סביבו וכן לא יותר גרם מדרגות חיצוני. - לא תותר חצר אנגלית שמפלס קרקעיתה נמוך מ- 1.2 מ' מעל מפלס רצפת המרתף. - לא תותר התקנת מטבח בתוך המרתף. - גובה המינימלי של חלל המרתף יהיה 2.5 מ' לפחות, שטחו יהיה עיקרי בנוסף לשטח המותר. - גובה חלון במרתף יהיה עד 1.0 מ' ובלבד שבסיסו התחתון לא יהיה נמוך מ- 1.2 מ' מעל מפלס רצפת המרתף. - ינתנו פתרונות לנושאי הניקוז, האיטום והביוב עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית. 5. תותר הקמת גדר בגבול קיר משותף ובגבול בין מגרשים כך שעובי הקיר יתחלק באופן שווה

4.1

מגורים א'

בהסכמה בין המגרשים הגובלים. בגבול מגרש עם דרך עובי הגדר יהיה כולו בשטח המגרש כך שרוחב הדרך לא יפגע. גובה החלק הבנוי של הגדר לא יעלה על 1.5 מ'. תוספת חלק שקוף בגדר -סורג או רשת - ישלים גובה גדר לדרך עד 1.8 מ'.

6. שער כניסה לחניה ו/או שביל כניסה יפתח לתוך החלק הפרטי בלבד - ע"מ להבטיח תנועה חופשית בתחום הדרך.

7. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית אחת לכל יח"ד עפ"י ההוראות:

- בקשה להיתר בניה תלווה בתשריט מדידה להיתר בנוהל רישוי זמין.

- מרחק מינימלי משפת הבריכה לגבול מגרש יהיה 1.2 מ' ומבית מגורים 1.0 מ'. ישמר מדרך ברוחב 1.0 מ' נטו סביב הבריכה בריצוף מונע החלקה.

- גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.

- עומקה מקסימלי 2.0 מ', שיפוע מקסימלי של קרקעית הבריכה 5%, התקנת מקפצות אסורה, יותקנו אמצעי ירידה ועליה בבריכה, גידור היקפי הכולל שער לנעילה בגובה מינימאלי של 1.1 מ' ובאישור יועץ בטיחות.

- דפנות הבריכה יהיו מאונכים לפני המים, הדפנות ייחופו בחומר מונע חילחול.

- הבריכה תעמוד בכל ההוראות לענין תנאי תברואה כקבוע בתקנות, תחובר למע' הביוב

המרכזית, ינתן פתרון לטיפול בפינוי וסינון מי הבריכה באופן שלא תיגרם הצפה עפ"י הנחיות

הועדה המקומית בעת הוצאת היתר.

- חיבור לאספקת המים מהרשת העירונית יעשה עם מתקן למניעת זרימה חוזרת.

- רמת הרעש המקסימלית מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתכנית המתאר של הישוב בהקפדה על שעות המנוחה המקובלות.

- חדר מכונות יהיה כולו תת קרקעי בעומק שלא יעלה על 1.8 מ' וזאת ללא הגבלה על מיקומו. ככל

שמתבקש מבנה עזר על קרקעי לבריכה אזי הוא יהיה בשטח של עד 5 מ"ר, צמוד למבנה המגורים

ובתחום קווי הבנין שלו, יכלול בתוכו את חדר המכונות לבריכה בצירוף דו"ח אקוסטי למניעת

מפגעי רעש לשכנים. לא יותר מבנה עזר בנפרד מהמבנה הראשי.

- יש לתת פתרון לחלחול מי נגר עילי בתחום המגרש עפ"י תכנית פנויה אחרי חישוב הבריכה של

15% לפחות, או שימוש במתקני החדרה לחילחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

 תכנון מונה	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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					
											גודל מגרש מוחלט				
	קדמי	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	2.67	2	50	(3)	(2) 114	(1) 502.38	784	1	מגורים	מגורים א'
	(6) 5	(5) 3	1	(4) 2											

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) 447.50 מ"ר כולל עליות גג או חדרים על הגג + 7% שהם 54.88 מ"ר סה"כ 502.38 מ"ר..
- (2) כולל 10 מ"ר מחסן חיצוני + 12 מ"ר ממ"ד לפי תקנות פקע"ר + 35 מ"ר חניה מקורה שהם 57 מ"ר לכל יחיד.
- (3) בתכסית קומת הקרקע.
- (4) בתוספת עליות גג או חדר על הגג לכל יחיד.
- (5) 0.0 לחניה מקורה ומחסן חיצוני לפי מיקום בתשריט בינוי ובתנאי ניקוז ופתיחת שערים ודלתות לתחום מבקש ההיתר.
- (6) או 2.7 - 3.0 - 4.0 מטר לפי תשריט. 0.0 מטר לחניה מקורה בתנאי ניקוז ופתיחת שערים לתחום מגרש מבקש ההיתר.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. הגשת תצ"ר לאישור הועדה המקומית לרישום התכנית ע"ח המזמינים.
2. הועדה המקומית תורשה לדרוש מהיזם מתן ערבות בנקאית להבטחת רישום התכנית בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.

6.2**הוראות בזמן בניה**

1. תנאי לקבלת היתר בניה ליח"ד מזרחית יהיה הסדרה בפועל של הקיים כולל יח"ד מערבית בתחום כל תא השטח.
2. לא יותר ניוד שטח עיקרי מקומת המרתף לקומות עליונות. העברת שטחים כאמור תחשב כסטייה ניכרת מתוכנית.
3. לא יותרו שינויים בקווי בנין קדמיים מעבר למצוין בתכנית. שינוי יהווה סטייה ניכרת מתכנית.
4. בהגשת בקשה להיתר יותר שינוי בגובה מפלס הכניסה $0.50 \pm$ מ' מהמצוין בנספח הבינוי בתנאי שישמר תאום בין המבנים במגרש ולא יותר מ- 1.2 מ' מגובה ממוצע הכביש.
5. חזיתות וקירות במגרש הם חלק מהמבנה המבוקש ולכן תגמיריהם יהיו זהים לתגמירי המבנה כולו כיחידה אחת.
6. לא תותר תוספת שטחים מעבר לתוספת המוצעת בתכנית זו.
7. יותרו גגות משופעים או שטוחים. על הגגות תיאסר הצבת מתקנים כלשהם למעט קולטי שמש/פנלים סולריים שיונחו ישירות על שיפוע הגג ואנטנת טלוויזיה אחת. דוד השמש ימוקם בחלל הגג.
8. מרתפים יבנו בתחום היקף קומת הקרקע.
9. יותר סככות חניה ומחסנים חיצוניים

6.3**חניה**

חניה עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4**ניהול מי נגר**

בתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 1.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

6.6

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י החוק.

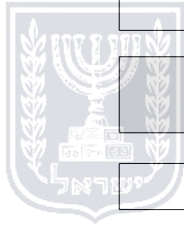
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפקדת התכנית	מתן כתב שיפוי לועדה המקומית

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית מיידית מאישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 462-1066604 שם התוכנית: שינוי לתכנית 453-0125120

עורך התוכנית: עפר נצר תאריך: חתימה:

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	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	1	775	447.5	114	150	80	711.5	35%	2	2.67	9	2	1	4-5	3		
		כולל תוספת עליות גג	ליח"ד 10 מחסן 12 ממ"ד 35 חניה	תוספת	ע"ח שרות בקומות				ועוד עליית גג		לפי תשריט 0.0 לחניה	ל"ר	ל"ר	לחניה 0.0	ל"ר		

