

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-1058072

הוספת יחידת דיור שלישית וזכויות מגורים בנשיא 17 בגן יבנה

מרכז

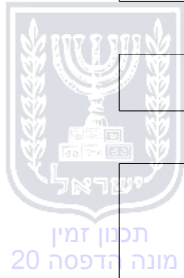
מחוז

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

1. התכנית מנצלת את גודל המגרש החדש שנוצר עקב פתיחת רחוב חיים ויצמן עם שתי חזיתות - לרחוב הנשיא ממערב ולרחוב חיים וייצמן ממזרח ולכן מוסיפה יחיד שלישית לשתיים המותרות להשבחת הנכס.
2. התכנית תאפשר גמישות בשלב ביניים בבניית יחידה שניה בלבד עם זכויות רחבות יותר על חשבון היחידה השלישית בעתיד שתהיה שונה בגודלה מהיחידה השניה.
3. התכנית תאפשר בריכת שחיה בשינוי הוראות מתכנית בתוקף כבר בשלב המיידית, אפשרות שיכול ותשפיע על גודלן של יחידות הדיור הנוספות המוצעות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
הוספת יחידת דיור שלישית וזכויות מגורים בנשיא 17 בגן יבנה	

מספר התכנית 462-1058072

שטח התכנית 1.008 דונם

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 173525
 קואורדינאטה Y 632780

1.5.2 תיאור מקום

ממערב רחוב הנשיא הותיק המחבר את שדרות העצמאות - הכניסה המזרחית לישוב - עם רחוב ההגנה מדרום ורחוב חיים וייצמן ממזרח.

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	הנשיא	17	

שכונה נאות הדרים בסמיכות לכניסה המזרחית לישוב.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
557	מוסדר	חלק	235	

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

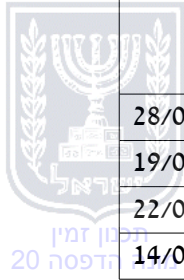
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
זמ/ 598 / 71	החלפה		3653	2779		28/04/1989
זמ/ 598 / 108	החלפה		5114	53		19/09/2002
זמ/ 598 / 1 / 3	החלפה		5208	3533		22/07/2003
זמ/ 800	החלפה		4002	3131		14/05/1992



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	27/03/2022	עפר נצר	18: 29 27/03/2022	זכויות מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	24/10/2022	עפר נצר	10: 22 24/10/2022	בינוי וחניה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	2	20/09/2022	עפר נצר	19: 22 05/10/2022	סקר עורך בקשה - עצים לכריתה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/10/2022	עפר נצר	10: 21 24/10/2022	נספח מצב 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
חכירה ראשית	אחר	טלי אוברסט מלכית (1)			יבנה		17	050-4435522		taliobert@gmail.com
חכירה ראשית	אחר	ניצן מלכית (1)			יבנה		17	052-4004441		nizanmalkit@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הנשיא 17, גן יבנה מיקוד 7080000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טלי אוברסט מלכית			יבנה	(1)	17	050-4435522		taliobert@gmail.com
פרטי	ניצן מלכית			יבנה	(1)	17	052-4004441		nizanmalkit@gmail.com

(1) כתובת: הנשיא 17, גן יבנה מיקוד 7080000.

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	איציק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396		office@ben-avi.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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, הגדרת גודל מגרש ותוספת יחידת דיור, הגדלת תכסית ושינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת גודל מגרש מינימלי לשלוש יחידות 830 מ"ר במקום 1000 מ"ר בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)7

2. הוספת יחידת שלישית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)8

3. תוספת זכויות בניה בניה 7% או 50 מ"ר ולא יותר מ- 175 מ"ר בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)16(א) (2)

4. הגדלת תכסית מ- 30% ל- 48% והגדרת מרחק בין מבנים מה שניתן בהקלה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)9

5. שינוי בקוי בנין צידיים ובקווי בנין לבריכת שחיה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)4

6. שינוי בהוראות הבינוי למרתף גובה 2.5 מ' לשטח עיקרי, לעלית גג/חדר על הגג ולבריכת שחיה פרטית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)5

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	235	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	300
דרך מאושרת	300	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	235
		להריסה	דרך מאושרת	300
		להריסה	מגורים א'	235
		מבנה להריסה 2	מגורים א'	235

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	830	82.34
דרך קיימת	178	17.66
סה"כ	1,008	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	177.74	17.61
מגורים א'	831.59	82.39
סה"כ	1,009.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יחידות דיור חד ודו קומתיות במבנה אחד או שניים, מרתפים, עלית גג/חדר על הגג לשתי יחידות, שטחי שרות ומרחבים מוגנים, מצללות, גדרות, שטחים מרוצפים וגינון, בריכת שחיה פרטית כמפורט בהוראות להלן.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. 3 יחידות בשני מבנים - יחידת ראשונה קיימת בהיתר, יחידת שניה ושלישית מוצעות בקיר משותף. 2. מרחק בין שני מבנים יהיה 5.4 מ' לפחות או 0.0 מ' בקיר משותף. 3. קו בנין צידי 0.0 ליחידת קיימת לפי התשריט בלבד. בניה חדשה תוקם לפי קוי בנין המוצעים בתכנית זו. 4. שתי עליות גג/חדרים על הגג יוקצו לשתי יחידות בלבד בתחום התכנית. 6. חניה מקורה תוקצה לכל אחת מיחידות 2+3 המוצעות ומיקומן יהיה צמוד לגבול מגרש קידמי עם רחוב ויצמן. גג חניה מקורה יהיה מחומרים קלים בשיפוע קל לניקוז מי גשמים לתוך מגרש מבקש החניה. יותרו שערים לפתיחה בתחום שטח המגרש בלבד. 7. מחסנים חיצוניים יוצבו עפ"י המיקום המוצע בתשריט הבינוי המנחה במקום מוסתר מהרחוב. 8. תשמר הזכות להקמת בריכת שחיה פרטית עפ"י הוראות נוספות בסעיף להלן.
ב	הוראות בינוי סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לכריתה 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 עיקרי הניתן לחלוקה בין הקומות שמעל מפלס הכניסה 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. בניוד שטח עליית הגג לא יותר גג רעפים. - תותר הקמת חדר על גג שטוח בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ליחיד נבחרות כמצוין בהערות לטבלת הזכויות. לא תותר בניית מערכות סולריות, חימום מים ומיזוג אויר על גג החדר. - 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. - גובהו 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.

4.1

מגורים א'

- 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 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 בניה רישוי זמין.
- מרחק מינימלי משפת הבריכה לגבול מגרש יהיה 1.2 מ' ומבית מגורים 1.0 מ'. ישמר מדרג 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.

ג

הוראות פיתוח

במסגרת בקשה להיתר ראשונה תוגש תכנית פיתוח עפ"י נספח הבינוי המנחה בתכנית זו לאישור מהנדס המועצה המקומית.

ד

שמירה על עצים בוגרים

במסגרת הבקשה להיתר ובכפוף לתיקון מס' 89 לחוק התכנון והבניה התשס"ט - 2008 - נוהל שמירה על עצים בוגרים.

4.2

דרך מאושרת

4.2.1

שימושים

לתנועת כלי רכב והולכי רגל עפ"י תקנות ונוהלי משרד התחבורה, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים באישור מהנדס המועצה המקומית

4.2.2

הוראות

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	מתחת לכניסה הקובעת		צידי-ימני	צידי-שמאלי	קדמי
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי									
מגורים א'	מגורים	235	830	491.6 (1)	85.5 (2)	(3)	48 (4)	3	10 (5)	2 (6)	1 (7)		2.7 (8)	2.7 (9)	5 (10)

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

הוראות טבלה 5:

(* קווי בנין לבריכת שחיה ראה סעיף 4.1.2 ב' - הוראות בינוי.

(* ניתן עלית גג או חדר על הגג לשתי יח"ד בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 45% שהם 373.5 מ"ר + 7% שהם 58.1 מ"ר + 60 מ"ר עליות גג.

(2) חניה מקורה, מחסן וממ"ד במפלסים מעל הכניסה לפי הפרוט: ביח"ד ראשונה קיימת - 12.5 מ"ר ממ"ד, בכל יח"ד נוספת - 18 מ"ר חניה, 6 מ"ר מחסן ו- 12.5 ממ"ד לפי הוראות פקע..

(3) בתכנית קומת הכניסה.

(4) במקום 30% המותרים.

(5) גובה מירבי לכלל גג כולל מעקות ומתקנים.

(6) ועוד עלית גג או חדר על הגג - אחת ליח"ד הראשונה שתוצע ושניה ליח"ד הבאה שתבקש אותה: יחידה הקיימת או המוצעת הנוספת ולא יותר משתי עליות גג.

(7) בתחום היקף מפלס קומת הקרקע.

(8) 0.0 מ' לחניה מקורה פונה לרח' הנשיא בתנאי ניקוז הגג לתחום המגרש.

(9) קו בנין דרומי. קו בנין 0.0 מטר למבנה מגורים הקיים לפי התשריט.

(10) 0.0 מטר לחניות מקורות ותותר התקנת שער נגלל כלפי מעלה בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר בניה - אישור תשריט לצרכי רישום ע"י הועדה.
6.2	אדריכלות
	1. בבניית שתי יחידות המגורים 2+3 המוצעות ישמרו מאפיינים דומים בחזיתן הפונה לרחוב חיים ויצמן. 2. לא תותר תוספת שטחים מעבר לתוספת 7% שנוצלה בתכנית זאת. 3. שטחי שרות במפלסים מעל הכניסה יותרו באופן הבא: ביח"ד קיימת או אחת במקומה - 12.5 מ"ר ממ"ד, בכל יח"ד מוצעת נוספת - 18 מ"ר חניה מקורה, 6 מ"ר מחסן ו- 12.5 מ"ר ממ"ד לפי הוראות פקע"ר. ניתן לבנות מחסן וממ"ד בקומת מרתף. 4. יותרו גגות משופעים או שטוחים. גובה רום גג הרעפים וגג שטוח 10.00 מ' (כולל מעקות, מסתור דוד ומערכת סולרית), מדידה מאבן שפה הגבוהה בחזית המגרש. 5. דודי שמש: הצבת קולטי השמש תהיה על גג הבית. במקרה של גג רעפים, הצבת הקולטים תהיה בצמוד לשפוע הרעפים והדוד יוצב בחלל גג הרעפים. לא תותר הצבת דוד על גג עליית הגג. 6. קו החלוקה הפנימי בנספח הבינוי המוצע אינו מחייב. יחידות הדיור אינן חייבות להיות שוות בגודלן ובשטח חלקן במגרש זו לזו. 7. מרחק בין מבנים יהיה 0.0 מ' (בקיר משותף) או 5.4 מ' כמצוין בנספח הבינוי של תכ' זו. 8. עליית גג תוקם בחלל גג משופע, חדר על הגג יוקם על פני גג שטוח. בניוד שטח עליית גג לא יתאפשר גג רעפים.
6.3	הריסות ופינויים
	1. תנאי לאיכלוס הבניה החדשה יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה. 2. פינוי הריסות ושאריות בניה יהיה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה. 3. ההריסה והפינוי יעשו ע"י החוכרים בעלי הזכויות ועל חשבונם. 4. אין באמור כדי להכשיר את המבנה המסומן להריסה או לשנות צווים שיפוטיים או אחרים שניתנו או ינתנו.
6.4	אקוסטיקה
	לפי כל הנחיה ו/או הוראה קיימת בענין זה בעת הגשת הבקשה להיתר.
6.5	חניה
	1. החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר. 2. גובה קרוי עמדת חניה עד 2.40 נטו. ניקוז הגג בתחום המגרש.
6.6	ניהול מי נגר
	א. 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. ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7

תשתיות

1. ביוב: עפ"י תשתית עירונית קיימת: יח"ד מס' 1 לתשתית ברח' הנשיא ויח"ד מס' 2+3 לתשתית ברח' חיים ויצמן.
2. מים: חיבור לרשת מקורות בכפוף לקיים והנחיות תאגיד המים בעת הגשת בקשה להיתר.
3. תקשורת: עמידה בהנחיות הרשות המקומית, בזק ורשתות הכבלים יהוו תנאי לחיבור לתקרקעי לרשתות.
4. פינוי אשפה: עפ"י הנהלים הנקבעים ע"י הרשות המקומית ופינוי לאתרי פינוי אשפה מורשים בלבד.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לעקירה/כריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
 - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור 235, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה/כריתה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה/כריתה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 235.
 - ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.
2. סקר עצים, חו"ד ואישור פקיד יערות יוגשו כצרופות לבקשה להיתר.

6.9

סטיה ניכרת

כל סטיה מהוראות התכנית כגון תכסית הקרקע, קווי הבנין וכו' תהווה סטיה ניכרת מתכנית.

6.10

חלוקה ו/ או רישום

- א. על מגיש התכנית יהיה לרשום את התכנית והחלוקה בין שטח המגורים והדרך בפנקסי המקרקעין.
- ב. הדרך תרשם על שם הרשות המקומית גן יבנה.

6.11

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התכנית	
2	הקמת יח"ד 3	הריסת מחסן

7.2

מימוש התכנית

בקשה להיתר בניה ליח"ד שלישית יהווה מימוש התכנית



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 462-1058072 שם התוכנית: הוספת יח"ד שלישית וזכויות בנשיא 17 בגן יבנה

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'	235	830	433.5	73	249		30%	2			10	2	1	5	3	3	5
		750	60 + 45% מ"ר עליות גג	ליח"ד מחסן 6, ממ"ד 12.5, חניה 18 מ"ר	30% סה"כ						לגגות רעפים, 8 לפני גגות שטחים	2 + עליית גג					

מתכניות זמ/598/71, זמ/598/108, זמ/800

