

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-1003458

תוספת יח"ד וזכויות בחלקה 161 בגן יבנה

מרכז

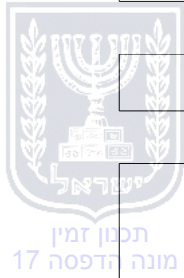
מחוז

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

למגרש מגורים הגדלת מספר יחידות דיור והוספת זכויות עיקריות ושינויים בנושאי מרתפים, עליות גג וחדרים על גג שטוח ובריכות שחיה פרטיות בהתאם לגודל שטח המגרש ובמסגרת הצפיפות המותרת במרכז הישוב.



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 יח"ד וזכויות בחלקה 161 בגן יבנה

462-1003458

מספר התכנית

1.200 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16) א (ב), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 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 172225

קואורדינאטה Y 632510

1.5.2 תיאור מקום

אזור מגורים במבנים צמודי קרקע במגרשים דו, תלת וארבע משפחתיים, דרומית למרכז התרבות של גן יבנה בין הרחובות הרצל ממזרח ובלנקשטיין מורלי ממערב.

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	7	

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	161	

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

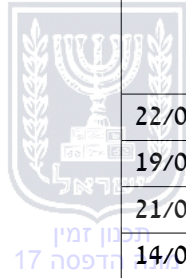


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
זמ/ 598 / 3 / 1	החלפה		5208	3533		22/07/2003
זמ/ 598 / 108	החלפה		5114	53		19/09/2002
זמ/ 598 / 91	החלפה		4545	4487		21/07/1997
זמ/ 800	החלפה		4002	3131		14/05/1992
זמ/ 598 / 25 / 5	החלפה		3569	2740		09/07/1988
זמ/ 598 / 25	החלפה		2550	1904		19/07/1979
זמ/ 598 / 3	החלפה		2015			09/06/1974

הערה לטבלה:

תוסש/ 598 / 25 / 5 - כפיפות - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תוסש/ 598 / 25 / 5. הוראות תכנית תוסש/ 598 / 25 / 5 תחולנה על תכנית זו.



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	15/06/2022	עפר נצר	16: 59 15/06/2022	זכויות מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	05/10/2022	עפר נצר	21: 06 05/10/2022	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/10/2022	עפר נצר	21: 14 05/10/2022	תשריט 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
בעלים	אחר	מיכאל משה דגני (1)			גן יבנה	בלנקשטיין מורלי	7	052-8088205		michadg@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גן יבנה 7080000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל משה דגני			גן יבנה	בלנקשטיין מורלי (1)	7	052-8088205		michadg@gmail.com

(1) כתובת: גן יבנה 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		netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	איציק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-4884482		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**

הגדלת מספר יחידות דיור מ- 3 ל- 4 יח"ד, תוספת זכויות בניה, שינוי בגובה מבנה, שינוי בקוי בנין, הגדלת תכסית ושינוי בהוראות הבינוי למרתף, בריכת שחיה ועליית גג.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 17

1. קביעת גודל מגרש שאפשר להקים עליו ארבע יח"ד יהיה 1200 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)7.
2. הגדלת הצפיפות ע"י תוספת יחידת דיור מ- 3 ל- 4 יח"ד סעיף 62א(א)8.
3. קביעת קוי בנין צידיים מ- 4.0 מ' ל- 2.7 מ' וקו בנין קדמי לרחוב הרצל מ- 8.0 מ' ל- 5.0 מ' עפ"י סעיף 62א(א)4.
4. קביעת קוי בנין 1.2 מ' סביב בריכת שחיה עפ"י סעיף 62א(א)4.
5. תוספת זכויות בניה 7% או 50 מ"ר הגדול מביניהם ולא יותר מ- 175 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)16(2).
6. הגדלת תכסית מ- 35% ל- 40% מה שנתן בהקלה עפ"י סעיף 62א(א)9.
7. שינוי בהוראות הבינוי למרתף, בריכת שחיה ועליית גג עפ"י סעיף 62א(א)5.
8. שינוי בגובה המבנה מ- 8 מ' ל- 10 מ' עפ"י סעיף 62א(א)4.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

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

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,200	100
סה"כ	1,200	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,198.53	100
סה"כ	1,198.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יחידות מגורים חד ודו קומתיות צמודות קרקע בקיר משותף בשני מבנים במרחק מתאים, עליות גג בכלל זה חדר על גג שטוח, מרתפים, מרחבים מוגנים, סככות חניה, גדרות ובריכות שחיה פרטיות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות סימון מהתשריט : להריסה 1. 4 יח"ד בשני מבנים של שתי יח"ד בקיר משותף כל אחד יאושרו לאחר הריסת/פינוי המסומן להריסה, תדרש התאמה בחזיתות לרחוב ולרצועת הגינון בכל היחידות בחומרי גמר ובפרטים אדריכליים. מרחק בין שני מבנים יהיה לפחות כמופיע בנספח הבינוי. 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 בחזית אחורית. 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 בחלל הגג או חדר על גג שטוח או קומה שלישית, כשטח עיקרי הניתן לחלוקה בין הקומות מעל 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. נידוד שטח עליית גג לא יאפשר גג רעפים. - 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. - הוראות אקוסטיות יחולו על חלל הגג. - שיפוע הגג לא יפחת מ- 30% ולא יעלה על 40%. 4. הוראות בינוי למרתף: - לא יותר נידוד 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. - ינתנו פתרונות לנושאי הניקוז, האיטום והביוב עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.

4.1

מגורים א'

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 בנוהל רישוי זמין.
 - מרחק מינימלי משפת הבריכה לגבול מגרש יהיה 1.2 מ' ומבית מגורים 1.2 מ'. ישאר 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.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
								עיקרי				שרות	גודל מגרש מוחלט		
קדמי תכנון	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10 (6)	4 (5)	40 (4)	3 (3)	122 (2)	774 (1)	1200	1	מגורים	מגורים א'
5 (10)	5 (9)	2.7 (8)	2.7 (8)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50% שהם 600 מ"ר + 7% שהם 84 מ"ר + 90 מ"ר עליות גג סה"כ 774 מ"ר..

(2) 72 מ"ר תוספת שטחי שרות לפי תוסס/598/25/5 לפי 3 יח"ד : כ"א 8 מ"ר אחסנה בקומת קרקע + 6 מ"ר חדר שרות בקומה א' + 10 מ"ר לבליטות ועוד 50 מ"ר למיגון הכל מחולק ל- 4 יח"ד..

(3) בתכנית קומת הכניסה.

(4) לא כולל שרות.

(5) בשני מבנים דו משפחתיים.

(6) לשיא גג הרעפים, או 9 מ' לפני גג שטוח.

(7) בתוספת עליית גג או חדר על הגג לכל יח"ד.

(8) 0.0 למחסן קל וחניה, שער וניקוז בתחום המגרש.

(9) 0.0 למחסן קל.

(10) 0.0 לחניה, שער לפתיחה בכל שלב בתחום המגרש.

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

- חזיתות וקירות לכיוון המבנה הסמוך במגרש הם חלק מהמבנה המבוקש ולכן תגמיריהם יהיו זהים לתגמירי המבנה כולו כיחידה אחת.
- בהגשת בקשה להיתר יותר שינוי בגובה מפלס הכניסה ± 0.50 מ' מהמצוין בנספח הבינוי בתנאי שישמר תאום בין המבנים במגרש ולא יותר מ- 1.2 מ' מגובה ממוצע הכביש.
- מיקום פתחים בחזיתות הפונות זו אל זו יותאם ויבוצע לפי התקנות והמרחקים בחוק. הסימון בנספח הבינוי מינימלי.
- ישמר מרחק בין מבנים 5.4 מטר לפחות או 0.0 מטר בדו משפחתי.
- בניוד שטח עליית גג לא יותר גג רעפים.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

- לא תותר תוספת שטחים מעבר לתוספת המוצעת בתכנית זו.
- יותר גגות משופעים או שטוחים. על הגגות תיאסר הצבת מתקנים כלשהם למעט קולטי שמש/פנלים סלולרים שיונחו ישירות על שיפוע הגג ואנטנת טלוויזיה אחת. דוד השמש ימוקם בחלל הגג.
- מרתפים יבנו בתחום היקף קומת הקרקע.
- יותר סככות חניה ומחסנים חיצוניים

6.3**אקוסטיקה**

לפי כל הנחיה ו/או הוראה קיימת בענין זה המעודכנת מעת לעת ע"י משרד הגנת הסביבה בזמן הגשת הבקשה להיתר.

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**חניה**

- החניה ותנועת רכב במגרש עפ"י תכנית בינוי ותנועה ממסמכי התכנית ותקן החניה הארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- גובה קרוי עמדת החניה עד 2.4 מ' נטו. ניקוז הגג בתחום המגרש.

6.6**חשמל**

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל. כל עבודות התשתית בתחום המגרש תהיינה תת קרקעיות.

6.7**סטיה ניכרת**

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

6.8

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי מאישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 462-1003458 שם התוכנית: ארבע יח"ד בחלקה 161 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)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	1	1200	690	78+ ממ"דים	-----	420	1165.5	35	3			2	1		4	4	5
			50%+עליות גג 30 ליח"ד	6 למחסן חיצוני+8 לאחסנה בקומת קרקע+6 לשרות בקומה א'+6 לבליטות+12.5 לממ"ד		35% בהיקף ק' קרקע						ועוד עליית גג	כמסומן בתשריט				

זכויות בניה מתכניות זמ/5/25/598, זמ/108/598, זמ/800, תוסש/5/25/598

