

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-1034503

איחוד וחלוקה ותוספת שימושי מסחר ומגורים לתא שטח 17 בלבד

מרכז

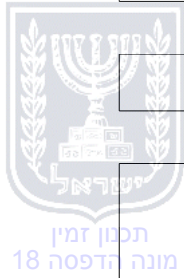
מחוז

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

התכנית מוגשת להסדרת איחוד וחלוקה בין מגרשים 17 ו-18 שמתקיים הלכה למעשה - שינוי בתוואי המגרשים לכיוון צפון.
הסדרת גבול מגרש בין מגרשים 17 ו-18 ללא שינוי בקווי בנין וזכויות של מגרש 18.
בנוסף, עבור מגרש 17 בלבד:
תוספת שימושים למסחר במבנה הקדמי הקיים, שינוי בקווי בנין והוראות בינוי למגורים, למרתפים ואופן השימוש בהם ובריכת שחיה ובנוסף מסחר קמעוני ללא ממכר מזון או בתי קפה, קיוסק או פעילות לילית וכו'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
איחוד וחלוקה ותוספת שימושי מסחר ומגורים לתא שטח 17 בלבד		

מספר התכנית	462-1034503
--------------------	-------------

שטח התכנית	1.2
1.937 דונם	

סיווג התכנית	1.4
סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (11), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62.א (א) (ב13)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גן יבנה
קואורדינאטה X	172595
קואורדינאטה Y	632765

1.5.2 תיאור מקום**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	הרצל	19	
גן יבנה	הרצל	17	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
561	מוסדר	חלק	17-18	87-88

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

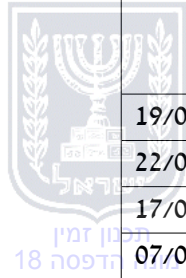


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
זמ/ 598 / 108	החלפה		5114	53		19/09/2002
זמ/ 598 / 3 / 1	החלפה		5208	3533		22/07/2003
זמ/ 598 / 61	החלפה		4533	3965		17/06/1997
זמ/ 598 / 72 / 2 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 598 / 72 / 2 / 1 ממשיכות לחול.	6068	2177		07/03/2010
זמ/ 800	החלפה		4002	3131		14/05/1992

הערה לטבלה:

* תצ"ר 598 / 72 / 2 / 1 - תואם גבולות חלקות בתכנית



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				נעמי גלברט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נעמי גלברט		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	15/11/2021	נעמי גלברט	08: 49 15/11/2021		כן
בינוי	רקע	1: 250	1	02/11/2023	שירי פרידמן	11: 29 02/11/2023		לא
טבלאות הקצאה	מנחה	1: 1	1	11/01/2023	אילי סוויד	13: 20 27/06/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/11/2023	נעמי גלברט	11: 30 02/11/2023		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
	פרטי	ליאור סביקה			גן יבנה	הרצל	19	052-8760006		liorsabika@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	שירי פרידמן	101603		רחובות	הנשיא הראשון	54	054-5352620		shiri.friedman@gmail.com
ה.אדריכלות	עורך ראשי	נעמי גלברט	15776		מודיעין-מכבים-רעות	שד הרכס	13	054-7605102		nomi@nomikg.co.il
מודד ראשי	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396		office@ben-avi.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אילי סוויד	679	סוויד שמאות מקרקעין בע"מ	משגב דב	הכורס	146	08-8598933		illy@estimate.co.il
יועץ תנועה וחניה	יועץ תחבורה			י.ט. הנדסה	נצרת	שיכון שנלר	6	04-8244132		office.yteng@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

1. איחוד וחלוקה לחלקות 17 ו-18 ו- ח"ח 87, 88 (הסדרת גבולות)
2. לחלקה 17 בלבד:

תוספת שימוש למסחר במבנה קדמי בקומת קרקע בלבד, שינוי קווי בנין, תוספת קומה שלישית, שינוי בהוראות בינוי, הוראות בינוי לבריכות שחיה, לגבי מרתפים והשימוש בהם ועליות גג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. לפי סעיף 62א(א)(1)
2. תוספת שימוש מסחר במבנה קדמי קיים ללא שינוי בס"כ השטחים במגרש. לפי סעיף 62א(א)(11)
3. שינוי קו בנין קדמי 5 מ' במקום 8 מ'. לפי סעיף 62א(א)(4)
4. שינוי בקו בנין צידי 2.70 מ' במקום 3 מ'. לפי סעיף 62א(א)(4)
5. שינוי קוי בנין 1.2 מ' לבריכת שחיה. לפי סעיף 62א(א)(4)
6. הגדלת תכסית 50% במקום 35%, לפי מה שניתן בהקלה. לפי סעיף 62א(א)(9)
7. הוראות בינוי למבני המגורים, למבני העזר, מרתפים ואופן השימוש בהם, בריכת שחיה ועלית גג. לפי סעיף 62א(א)(5)
8. תוספת קומה שלישית. לפי סעיף 62א(א)(4)(א)
9. תוספת שטחים בס"כ 70.7 מ"ר. לפי סעיף 62א(א)(13)(ב)

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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'	18,17	להריסה	מגורים א'	17
דרך מוצעת	501	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	501
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	18,17

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	1,937	100
סה"כ	1,937	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	35.28	1.81
מגורים א'	1,913.17	98.19
סה"כ	1,948.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	חלקה 17 - מגורים חד קומתי או דו קומתי ותוספת שימוש למסחר, קמעוני בלבד ללא ממכר מזון קיוסק או בתי קפה, בקומת הקרקע של המבנה שבחזית הרחוב.
4.1.2	הוראות
א	בינוי כללי כל ההוראות בסעיף 4 ובסעיף 6 להלן חלות על חלקה 17 בלבד. - ע"ג המגרש ניתן להקים 2 יח"ד במבנים נפרדים, מבנה קדמי לשימוש מסחר בקומת הקרקע בלבד + מבנה אחורי מגורים בלבד. - למבנה הקדמי ניתן שימושים כדלקמן: המבנה ישמש למגורים או לחילופין ניתן שקומת קרקע בלבד תהיה לשימוש מסחר בשטח שאינו עולה על 140 מ"ר. שאר חלקי המבנה למגורים. - מחסנים ניתן להקים בקו בנין צידי ואחורי 0'. - במידה ותיבנה קומה שלישית במקום חדר על הגג, ס"כ השטחים המפורט בטבלה 5 יחולק בין הקומות. - בבנית קומה שלישית גג עליון יהיה גג שטוח בלבד (לא גג רעפים). - מרחק בין המבנים לא יפחת מ- 3.0 מ' בקומת הקרקע וללא פתחים במבנה הקדמי. מרחק בין מבנים בקומות העליונות לא יפחת מ- 5.40 מ'. ברicht שחיה - במגרש תותר הקמת בריכת שחיה פרטית אחת בחצר האחורית של המגרש. - מערכת הניקוז לבריכת תחובר למערכת הניקוז העירוני. - הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים. - רמת הרעש המכסי מהבריכה ומתקניה עפ"י תקני רעש הקבועים בתכנית המתאר של הישוב תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות. - עומקה המכסי של הבריכה יהיה 2 מ', אסורה התקנת מקפצות. יותקנו אמצעי ירידה ועליה בבריכה וגידור היקפי כולל שער לנעילה בגובה מיני של 1.1 מ' הכל באישור יועץ בטיחות. - גבול המגרש במקביל לבריכה יגודר באמצעות גדר אטומה או גדר חיה בגובה מיני של 1.8 מ'. - מרחק מינימלי משפת הבריכה לגבול מגרש יהיה 1.2 מ' ומבית מגורים 1.0 מ'. יש להתקין מדרג ברוחב של 1.0 נטו סביב לבריכה בריצוף מונע החלקה. - דפנות הבריכה יהיו מאונכים לפני המים, הדפנות ייחופו בחומר מונע חלחול. - הבריכה תעמוד בכל ההוראות לענין תנאי תברואה כקבוע בתקנות, תחובר למערכת הביוב המרכזית. יינתן פתרון לטיפול בפינוי וסינון מי הבריכה באופן שלא תיגרם הצפה עפ"י הנחיות הועדה המקומית לעת הוצאת ההיתר. החיבור לאספקת מים מהרשת העירונית יעשה עם מתקן למניעת זרימה חוזרת. - חדר מכוונות יהיה כולו תת קרקעי בעומק שלא יעלה על 1.8 מ' וזאת ללא הגבלת מיקום. גדרות - תותר הקמת גדר בגבול בין מגרשים כך שעובי הקיר יתחלק באופן שווה בהסכמה בין המגרשים הגובלים, בכפוף לחתימת שכנים בבקשה להיתר הבניה.

4.1

מגורים א'

2. בגבול מגרש עם דרך, עובי הגדר יהיה כולו בשטח המגרש ללא פגיעה ברוחב הדרך.
3. גובה החלק הבנוי של הגדר לא יעלה על 1.5 מ'. תותר תוספת חלק שקוף/קל בגדר עד לגובה 1.80 מ'.
4. שערי כניסה לחניה או שביל, למגורים או למסחר, יפתחו לכיוון המגרש הפרטי ע"מ להבטיח תנועה חופשית בתחום הדרך.

מסחר

1. מסחר ניתן רק במבנה הצמוד לרחוב (דהיינו המבנה הקדמי ובקומת הקרקע בלבד) והגישה אליו מהרחוב בלבד. ככל שאין מסחר המבנה הקדמי ישמש כולו למגורים.
2. תותר חניה עפי המתווה בתשריט הבינוי לתכנית זו.
3. לא יותר שימוש במסחר להסעדה או ממכר מזון או פעילות לילית כגון פאב או בית קפה, המהווה מטרד או הפרעה למגורים במגרש ובמגרשים הצמודים.
4. פתרון אשפה ופילרים עפ"י תשריט בינוי.

ב

מרתפים

1. לא יותר ניוד שטח מתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע.
2. לא תותר דלת יציאה מהמרתף לשטח המגרש סביבו ולא יותר גרם מדרגות חיצוני.
3. לא תותר חצר אנגלית או חלון שמפלס קרקעיתה נמוך מ- 1.2 מ' מעל מפלס רצפת המרתף.
4. בסיסו התחתון של חלון המרתף לא יהיה נמוך מ- 1.20 ממפלס רצפת המרתף.
5. לא תותר התקנת מטבח בתוך המרתף.
6. גובה המרתף 2.50 מ' לפחות.
7. יינתנו פתרונות לנושאי הניקוז, איטום וביוב עפ"י דרישות מהנדס הועדה לעת הגשת הבקשה להיתר.
8. ככל שתוגש בקשה לשימוש בקומת הקרקע לצורך מסחר אזי ניתן יהיה לעשות שימוש במרתף לצורך אחסנה בלבד ולא למגורים.

ג

חניה

1. החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף לעת הגשת הבקשה ובהתאם לנספח בינוי מנחה המצורף לתכנית זו.
2. ניתן לבצע קירוי עבור חניות המגורים, גובה הקירוי 2.40 מ' נטו, ניקוז הקירוי לתחום המגרש.

4.2

דרך מוצעת

4.2.1

שימושים

בהתאם להוראות הדרך הקיימת: מעבר כלי רכב והולכי רגל. חניות ותשתיות הנדסיות באישור הרשות המקומית.

4.2.2

הוראות

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
					1					140 (1)	1010	קדמי	17	מגורים ומסחר	מגורים א'
				1	3 (5)	12 (4)	2		3 (3)		495.7 (2)	1010	17	מגורים	מגורים א'
5 (7)	5	2.7	2.7				2	50	3 (3)	77 (6)	635.7	1010	סהכ	17	מגורים א'
													18		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

הוראות טבלה 5:

- א. תא שטח 17 - המבנה הקדמי לשימוש מגורים ו/או מסחר. המבנה האחורי למגורים בלבד.
ב. תא שטח 18 - זכויות בניה + קווי בניה הכל עפ"י המאושר בתכנית זמ/61/598 - ללא שינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח מירבי למסחר.
(2) 50% שהם: 505 מ"ר + תוספת זכויות 70.7 מ"ר + 60 מ"ר עלית גג ובסה"כ 635.7 מ"ר. פחות 140 מ"ר עבור מסחר. סה"כ כולל לשטח מגורים: 495.7 מ"ר. שטח זה ניתן לנייד בין 3 קומות..
(3) מרתף בקונטור קומת הקרקע בלבד..
(4) 12 מ' לגג שטוח כולל מסתורים למערכות סולריות, 12.5 עבור גג משופע. (ניתן להקים גג רעפים רק אם לא נבנית קומה שלישית או חדר גג. בנייד שטח ע.גג לטובת המגורים לא יתאפשר גג רעפים).
(5) קומת קרקע + 2 קומות.
(6) 20 מ"ר לחניה מקורה ל-2 יח"ד + 6 מ"ר מחסנים ל-2 יח"ד + 12.5 ל-2 יח"ד עבור מרחב מוגן ובסה"כ 77 מ"ר - ניתן לנייד שטחי שירות בין שימושים (למעט שטחי מרחב מוגן).
(7) קו בנין לחניה 0 קדמי וציד.

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום****סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה**

1. הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) עפ"י החלוקה החדשה ואישורה ע"י הועדה המקומית מהווה תנאי להיתר בניה.
2. תנאי למתן תעודת גמר ו/או אישור לפי סעיף 157א' לחוק התכנון והבניה יהיה רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.
3. שטח ציבורי יירשם על שם הרשות המקומית גן יבנה.
4. באחריות מגיש התכנית לביצוע התצ"ר והרישום.

6.2**סטיה ניכרת**

כל סטיה מהוראות תכנית זו בגין : תכסית, קווי בנין, חריגה ממספר קומות - תיחשב סטיה ניכרת.

6.3**תשתיות**

ביוב- עפ"י תשתית עירונית קיימת.
פינוי אשפה יבוצע עפ"י הנהלים הנקבעים ע"י הרשות המקומית לפי שימוש המבנה.

6.4**ניהול מי נגר**

בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. שטחים חדירי מים אלה אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 1 לאזור א'.
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ו/או יעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5**אקוסטיקה**

דרישות אקוסטיות למניעת רעש ממסחר עפ"י הנחיות עדכניות של מחלקת איכות הסביבה כחלק מן הבקשה להיתר בניה.

6.6**תנאים בהליך הרישוי**

בקשה להיתר עבור בריכת שחיה תכלול תכנית סניטרית ותכלול הוראות לאופן סילוק המים. יש לקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה ביחס לקרבת הבריכה ליסודות הבית.

6.7**הריסות ופינויים
סימון בתשריט : להריסה**

מבנה/סככה/גדר המסומנים בסימון הריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

לעת הגשת ההיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



נספח. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

עפ"י תכנית מאושרת מס'	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)				תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מס' קומות		קווי בנין (מ')		
		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה				מתחת מפלס הכניסה	קדמי	צידי	אחורי	
			עיקרי	שירות									
זמ/61/598	לפי תשריט	50%	20 (1)		(2)	35%	2	8 (3)	2	1	8 (4)	3	5
זמ/108/598		30 (5)	6 (6)										

הערות:

- (1) עבור חניה מקורה
- (2) מרתף לפי הוראות זמ/800
- (3) בגג רעפים גובה שיא הגג יהיה 8 מ' ובגג שטוח 7 מ' מקס'
- (4) חניה ומבני עזר ימוקמו אך ורק בתוך קווי הבנין וכחלק ממבנה המגורים
- (5) 30 מ"ר לעלית גג מתכנית מאושרת זמ/108/598
- (6) מחסן חיצוני מבניה קלה

