

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-1185693

תוספת זכויות ויח"ד בפלמ"ח 3 בגן יבנה

מרכז

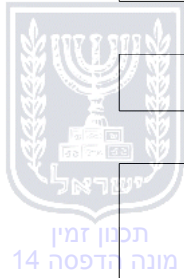
מחוז

מרחב תכנון מקומי גן יבנה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005284448/310>

דברי הסבר לתכנית

למגרש ביעוד מגורים א' ברחוב הפלמ"ח 3 מבוקש הגדלת מספר יח"ד משתיים לשלוש יח"ד במגרש, הקטנת קו בנין צידי, הגדלת תכסית והוספת זכויות לבניה מעל הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

תוספת זכויות ויח"ד בפלמ"ח 3 בגן יבנה

שם התכנית

1.1

שם התכנית
ומספר התכנית

462-1185693

מספר התכנית

0.703 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) א62 (4), א62 (א) א62 (4), א62 (א) א62 (5), א62 (א) א62 (7), א62 (א) א62 (8), א62 (א) א62 (9), א62 (א) א62 (13)ב

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

גן יבנה

קואורדינאטה X

173385

קואורדינאטה Y

633286

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בקצה הצפוני של רחוב הפלמ"ח בחלקה על מפגש הרחוב עם רחוב תורה ועבודה בגן יבנה.

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	הפלמ"ח	3	

שכונה מוטה גור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
557	מוסדר	חלק		128

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/ 2 /45 /598	החלפה		4014	3469		11/06/1992
זמ/ 800	החלפה		4002	3131		14/05/1992
זמ/ 108 /598	החלפה		5114	53		19/09/2002
זמ/ 1 /3 /598	החלפה		5208	3533		22/07/2003

הערה לטבלה:

תח/19/2/45/598 בב יחס שינוי ; תצר/19/2/45/598 ביחס כפיפות ; תוס"ש/2/45/598 ביחס כפיפות.

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	27/08/2023	עפר נצר	14: 33 27/08/2023	זכויות מאושרות	כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	07/03/2024	עפר נצר	17: 14 07/03/2024	בינוי מחייב למיקום חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/03/2024	עפר נצר	12: 09 07/03/2024	מצב מתכנית מאושרת	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
רוכש - מורשה ביפוי כח	אחר	אמיר ירמיהו			גן יבנה	הרב הרצוג	17 א			amiradir26@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר ירמיהו		עפר נצר אדריכלות	גן יבנה	הרב הרצוג	17 א			amiradir26@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	08-8596383		netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	איציק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	אלון צבי (1)	20	09-8844482		office@ben-avi.co.il

(1) כתובת : מגדל החלוצים 410.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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, הוספת יח"ד אחת סה"כ 3 יח"ד במגרש, הקטנת קו בנין צידי צפוני במגרש והגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד בתחום המגרש מ- 2 ל- 3 יח"ד בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)8.
2. הקטנת קו בנין צידי צפוני מ- 3.0 מ' ל- 2.7 מ' בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)4.
3. תוספת 50% מהשטח המותר לבניה כולל שטח ממ"ד בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)13(ב)2.
4. שינוי בגודל מגרש מינימלי ל- 3 יח"ד בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)7.
5. שינוי בגודל מגרש מינימלי לבריכות שחיה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)7.
6. שינוי בקו בנין שיהיה 1.2 מ' לבריכת שחיה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)4.
7. הגדלת תכסית מ- 35% ל- 45% לפי מה שניתן בהקלה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)9.
8. הוראות בינוי לעלית גג, למרתף ולבריכת שחיה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)5.
9. שינוי בגובה מבנה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)4.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

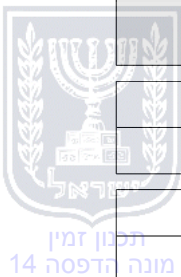
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	3	בלוק עץ/עצים לכריתה
מגורים א'	3	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים א'	3	זיקת הנאה למעבר ברכב
מגורים א'	3	להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	703	100
סה"כ	703	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	703.06	100
סה"כ	703.06	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	הקמת שלוש יח"ד, 1 בודדת, 2 בקיר משותף, חזיתות לרחוב יתאפינו 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
	2 יח"ד בקיר משותף בחזית יאושרו לאחר הריסת/פינוי המסומן להריסה, תדרש התאמה בחזיתות היחידות לרחוב בחומרי גמר ובפרטים אדריכליים. - יובטח מעבר ליחידה עורפית בזיקת הנאה להולכי רגל עפ"י התשריט ותשרש אזהרה בנסח המקרקעין. - מרתפים ימוקמו בתחום היקף ק. הקרקע לשימוש עיקרי. לא ניתן לנייד שטח מתת הקרקע אל מעל הקרקע ניתן לבנות ממ"ד במרתף. - מחסנים חיצוניים מחומר קל יוצבו במקום מוסתר. - תותר הקמת בריכת שחיה בתנאי עמידה בדרישות המפורסמות בתכנית זו ובאתר הועדה. - יותר חדר על גג שטוח ו/או עליית גג בחלל הגג.
ב	בינוי
	- בכל בקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח עפ"י נספח הבינוי המנחה שבתכנית, יכלול מיקום 3 יח"ד, פתרונות קצה לתשתיות חשמל, טלפון וטלוויזיה (פילרים), מונה מים ובויב, מיקום בלוני גז, כל החניות, שבילים מרוצפים, גדרות וקירות תומכים. - גג עליון יהיה משופע ו/או גג שטוח עפ"י הגבהים המצוינים בטבלאת הזכויות. - תותר עליית גג או חדר על גג שטוח בשטח כפי המצוין בטבלאת הזכויות וההוראות הבאות: - 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 שימוש השטח בחלוקה בין הקומות מעל מפלס הכניסה. שימוש בשטח מעליית גג לא יאפשר הקמת גג רעפים במבנה המבוקש. - הוראות אקוסטיות יחולו על חלל הגג. - שיפוע הגג לא יפחת מ- 30% ולא יעלה על 40%. - 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. - ינתנו פתרונות לנושאי הניקוז, האיטום והביוב. - תותר הקמת גדר בגבול קיר משותף ובגבול בין מגרשים. 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'.

4.1

מגורים א'

- 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'. 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 בחוק 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. 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

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	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	מגורים	3	703	587.25 (1)	100 (2)	(3)	(4)	45 (5)	3 (6)	10 (7)	2 (8)	1 (9)	2.7	3	3	5

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 1.2 מ' לכל פאותיה
- (+) שטח שרות לא כולל ממ"דים ניתן שיהיה מחולק ל- 3 יח"ד (מחסן חיצוני מחומר קל לא יעלה על 6 מ"ר, סה"כ 12 מ"ר לכל היח"ד יחד)
- (+) שטח הממ"דים נכלל בתוספת השטחים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 50% שהם 351.5 מ"ר + 50% מהשטח המותר שהם 175.75 מ"ר + 60 מ"ר עליות גג מחולק ל- 3 יח"ד.
- (2) 40 מ"ר חניה מקורה + 12 מ"ר מחסן חיצוני + 48 מ"ר תוס"ש = 100 מ"ר סה"כ מחולק ל- 3 יח"ד.
- (3) בתכסית היקף קומת הקרקע.
- (4) יותר ממ"ד ומחסן באם לא נבנו בק. הקרקע.
- (5) לעיקרי בלבד.
- (6) בקיר משותף או 5.4 מ' מרחק מינימלי.
- (7) גובה מירבי לכל גג כולל מעקות ומתקנים.
- (8) ועוד עליית גג או חדר על הגג.
- (9) בתחום היקף מפלס קומת הקרקע.

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

1. תנאי למתן תעודת גמר יהיה סיום הליך רישום התצ"ר במשרד המקרקעין (טאבו).
2. מסמך סקר עצים בוגרים המצורף לתכנית מהווה המלצה בלבד לסיווג עצים בוגרים קיימים לשמירה או לעקירה ואינו מחליף רשיון לטיפול בעצים מפקיד יערות כתנאי להיתר בניה.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור תכנית בינוי מפורטת ל- 3 יח"ד במגרש יהווה תנאי להגשת הבקשה להיתר.
2. 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 בחזית המגרש.
3. חזיתות וקירות במגרש הם חלק מהמבנה המבוקש ולכן תגמיריהם יהיו זהים לתגמירי המבנה כולו כיחידה אחת.
4. יותרו גגות משופעים או שטוחים. על הגגות תיאסר הצבת מתקנים כלשהם למעט קולטי שמש/פנלים סולרים שיונחו ישירות על שיפוע הגג ואנטנת טלוויזיה אחת. דוד השמש ימוקם בחלל הגג או במסתור.
5. מרתפים יבנו בתחום היקף קומת הקרקע.
6. יותר סככות חניה ומחסנים חיצוניים.
7. תרשם הערת אזהרה לזכות מעבר - זיקת הנאה לטובת יח"ד עורפית.

6.3**סטיה ניכרת**

1. לא יותר ניוד שטח עיקרי מקומת המרתף לקומות עליונות.
2. לא יותרו שינויים בקווי בנין מעבר למצוין בתכנית.
3. לא תותר תוספת שטחים מעבר לתוספת המוצעת בתכנית זו.

6.4**אקוסטיקה**

1. רמת המיגון הנדרשת תהיה בהתאם למפת אזורי חשיפה לרעש מטוסים שמפרסם המשרד להגנת הסביבה ומעדכן מעת לעת.
2. לחדר שרות חיצוני לבריכת שחיה עפ"י החוק.

6.5**הריסות ופינויים**

1. תנאי להיתר הבניה החדשה יהיה הריסת המסומן להריסה.
2. פינוי הריסות ושאריות בניה יהיה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
3. ההריסה והפינוי יעשו ע"י בעלי הזכויות ועל חשבונם.
4. אין באמור כדי להכשיר המסומן להריסה או לשנות צווים שיפוטניים או אחרים שניתנו או ינתנו.

6.6**ניהול מי נגר**

- בתחום התכנית יוותרו 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.

6.7	חניה
	חניה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תותר עמדה אחת מקורה לכל יח"ד. גובה הקרוי נטו 2.4 מ' וניקוזו בתחום המגרש.

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית מיידית מאישורה.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 462-1185693 שם התוכנית: תוספת זכויות יחידה שלישית בפלמ"ח 3 בגן יבנה

עורך התוכנית: עפר נצר תאריך: חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)										מס' תא שטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות															
	3	703	411.5	113		35%		35%	2	4	9	2	1	5	3	3	5	5			
מגורים א'			ליח"ד 20 חניה, 12.5 ממ"ד ועוד עפ"י תוס"ש/2/45/598 8 אחסנה בק"ק 6 חדר שרות בק' א' 10 מ' בליטות סה"כ 56.5 מ"ר ליח"ד	50% + 30 מ"ר עלית גג ליח"ד	ל"ר	בהיקף מפלסי הכניסה כולל מקלט		שטח עיקרי	יותר מבנין אחד בתנאי 5 מ' בין מבנים		8 בגג שטוח מעל מפלס ממוצע של הכביש הצמוד	+עליית גג	תקרה עד 1 מ' מעל מפלס ממוצע של הכביש הצמוד	עפ"י תשריט חניה מקורה בתחום קו הבנין	0 למחסן חיצוני	2.5 מ' אחרי חלוקה ובלבד 5 מ' מרחק בין מבנים					

