

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-1077213

תוספת יח"ד ושינוי בקו בניין ובהוראות בניה לחלקה 144 (תת חלקה 8).

מרכז

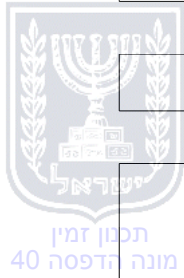
מחוז

מרחב תכנון מקומי גן יבנה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005217546/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר תוספות בנייה לבית מגורים אחד בלבד, בית המגורים הדרומי, מתוך מקבץ בתי מגורים צמודי קרקע טוריים - ברחוב מרים 4, בחלקה מס' 144 ובתת חלקה 8.

ההסדרה המבוקשת כוללת: בקשה להקטנת קו בניין שמאלי מערבי. שינוי בהוראות בינוי.

תוספת קומה שלישית ללא תוספת שטח, אך בשינוי פריסת השטחים.

במעמד זה, תכלול הבקשה לפיצול יחידת דיור זו ל 2 יחידות נפרדות. פתרונות בינוי כולל חניות, בתחום מגרש המבקש.

למען הסר ספק, יובהר כי אין בתכנית זו לשנות מצב הזכויות ביחס לתאי שטח 1-7



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תוספת יח"ד ושינוי בקו בניין ובהוראות בניה לחלקה 144 (תת חלקה 8).		

מספר התכנית 462-1077213

שטח התכנית 1.2 2.216 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 (א) (4), 62 (א) (4א), 62 (א) (5), 62 (א) (8), 62 (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	171082
קואורדינאטה Y	632480

1.5.2 תיאור מקום

התכנית תחול על תת חלקה 8 בחלקה 144 - "אזור מגורים ב," הקו הכחול על כלל חלקה 144

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן יבנה - חלק מתחום הרשות: גן יבנה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גן יבנה	מרים	4	

שכונה רח' מרים - גן יבנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
564	מוסדר	חלק	144	

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

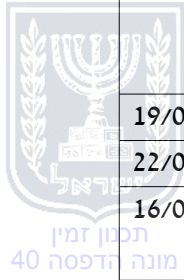
לא רלוונטי

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 /1 /3	החלפה		5208	3533		22/07/2003
זמ/ 598 /53 /3 2	החלפה		4284	2152		16/02/1995
זמ/ 800	החלפה		4002	3131		14/05/1992
זמ/ במ/ 598 /53 3	החלפה		3878			16/05/1991



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				טליה מרקוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טליה מרקוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	12/08/2023	רם ערמון	22: 55 12/08/2023	טבלת זכויות מאושרות	כן
בינוי	רקע	1: 250	1	28/05/2024	טליה מרקוביץ	23: 16 28/05/2024	בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250	1	15/06/2024	טליה מרקוביץ	22: 16 15/06/2024	סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/05/2024	רם ערמון	10: 44 12/05/2024	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
ל"ר	פרטי	איילת גונן (1)			גן יבנה		4			
ל"ר	פרטי	אסף גונן (1)			גן יבנה		4			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מרים 4 גן יבנה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איילת גונן			גן יבנה	(1)	4			
פרטי	אסף גונן			גן יבנה	(1)	4			

(1) כתובת : מרים 4 גן יבנה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.בניין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ	27178	מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל	25	08-8591117		talya.marko@gmail.com
אדריכל	אדריכל	רם ערמון	16611		רחובות	(1)				ramarmon@017.net.il

(1) כתובת : מוסקוביץ 20 א.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הקטנת קו בניין מערבי, תוספת קומה שלישית ותוספת יח"ד עבור תא שטח 8 בלבד .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת קו בניין צידי מערבי מ-3.00 מ' ל-2.20 מ' עפ"י סעיף 62א(4).
2. תוספת קומה שלישית ושינוי גובה המבנה, עפ"י סעיף 62א(4).
3. תוספת יח"ד ללא תוספת זכויות. עפ"י סעיף 62א(8).
4. שינוי בהוראות הבינוי: שימוש בכל שטחי הבניה בכלל הקומות, הוראות בינוי למרתף , הוראות בינוי לבריכת שחיה ולעליית גג. עפ"י סעיף 62א(5).
5. שינוי בקו בניין ל-1.2 מ' לבריכת שחיה לשימוש עצמי עפ"י סעיף 62א(4).



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		144
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	144
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	144
מבנה להריסה	מגורים ב'	144

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,216	100
סה"כ	2,216	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,214.35	100
סה"כ	2,214.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים צמודי קרקע טוריים. יותר ייעוד חלק מהמבנה למשרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי, מבנה עזר, מגורים בחלל גג רעפים, מרתף, בריכת שחיה לשימוש פרטי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי מגורים צמודי קרקע טוריים, דירת קוטג' עד גובה 3 קומות. תכסית עד 50% בקומת קרקע. סה"כ אחוז בניה מותר - 100% בחלוקה לכלל הקומות. 3 קומות מעל הקרקע ואחת מתחת לפני הקרקע. הוראות בינוי למגורים: יותרו 3 קומות, סך השטחים העיקריים ניתן לשימוש בכל קומות המגורים. יותר ייעוד חלק מהמבנה למשרד סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותו בניין, בתנאי שהשטח המיועד למטרה זו לא יעבור 25% משטח הבניה הכולל. גובה גג רכס רעפים, לא יעלה על 11.00 מ' מפני הכביש הסמוך. הוראות בינוי למרתף: שטח המרתף יהיה בקונטור קומת הקרקע כשטח עיקרי (למעט ממ"ד עפ"י השטח המותר בתקנות התגוננות אזרחית, או מחסן בשטח של עד 6 מ"ר), המרתף ישמש לצרכים הביתיים של המשפחה בלבד, לרבות שימושים של מבנה עזר כגון מחסן ביתי, מתקנים טכניים, חניה וחדר משחקים. שטח חלל המרתף ימצא רובו או כולו מתחת מפלס פני הקרקע המקיפה אותו. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור. לא תותר חצר אנגלית שמפלס רצפתה נמוך מ- 1.20 מ' מעל מפלס רצפת המרתף. גובה מינימאלי של חלל המרתף יהיה 2.5 מ' לפחות, יינתנו פתרונות לנושא ניקוז, איטום וביוב. הוראות בינוי לבריכות שחיה לשימוש פרטי: מרחק מינימאלי משפת בריכה לגבולות המגרש יהיה 1.20 מ' ומבית מגורים 1.2 מ'. מדרך פנוי לדריכה לפחות 1.0 מ' נטו מגבול המגרש ו/או המבנה. עפ"י החלטת וועדה, ללא מדרך. מבנה עזר לבריכה בשטח של עד 5.00 מ"ר, בתוך קווי בניין, יכלול חדר מכונות. עדיפות, חדר מכונות תת קרקעי עם הגנות אקוסטיות לחדר מכונות עילי ותת קרקעי. גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי. הבריכה תעמוד בכל הוראות לעניין תנאי תברואה, סילוק שפכים ובטיחות הקבועים בתקנות בריאות הסביבה. רעש: רמת הרעש המקסימאלית מהבריכה ומתקניה, יעמוד בתקני הרעש הקבועים בתכנית מתאר היישובית, תוך הקפדה על שעות מנוחה מקובלות.

מגורים ב'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
5	(8)	2.2	3	11 (7)	2 (6)	50	(5)	(4)	18.5 (3)	440 (2)	405 (1)	144	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

מס' חלקת המשנה אליה מתייחסת התכנית , הינה 144/8, לדירה מס' 8, עפ"י תשריט מצורף.

אין שינוי בסך הזכויות בשאר יח"ד על החלקה , מלבד תא שטח 8.

קו בניין 1.2 מ' לבריכת שחיה לשימוש עצמי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח החלקה: 2,216 מ"ר , מתוכן שטח תא 8 -405 מ"ר.

(2) שטח עיקרי: 100% ב-2 הקומות שהם: 405 מ"ר+ 35 מ"ר עליית גג - סה"כ 440 מ"ר.

(3) ממ"ד 12.50 מ"ר + 6 מ"ר מחסן חיצוני.

(4) מרתף בקונטור קומת הקרקע - בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

(5) למעט מחסן או ממ"ד אשר לא נבנו בקומות קרקע.

(6) 2 יח"ד, עבור תא שטח 8 בלבד.

(7) לרכס גג רעפים ו/או גג שטוח הכולל מסתור למערכת סולרית.

(8) קו בניין צידי בין 2.20 מ' ל- 3.00 מ', עפ"י תשריט.קו בניין למגרש 7 - 0.00 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	בית המגורים יכלול גג רעפים על שטח של 50% לפחות משטח הגג. גובה הבניה לא יעלה על 11.00 מ' מפני הכביש הסמוך.
6.2	עיצוב אדריכלי	הבקשה להיתר בניה, תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', בהתאמה לכלל בת"מ המגורים בשטח החלקה.
6.3	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית (בתכנית בינוי). תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4	איכות הסביבה	במסגרת הוראות הוועדה שימסרו בעת מתן המידע לתכנון, יפורטו הדרישות האקוסטיות לבניה שיעודכנו מעת לעת ע"י המשרד להגנת הסביבה וימסרו לציבור.
6.5	ניהול מי נגר	יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
6.6	אקוסטיקה	הדרישות האקוסטיות מבוססות על "תדריך אקוסטי לבניית בנייני מגורים ומוסדות ציבור רגילים לרעש, בתכניות מתאר מחוזית- מחוז מרכז, לפי תממ/3/3. באם יתברר, כתוצאה ממדידות בשטח, כי בתחום התכנית מצויים איזורי רעש ברמה שונה מזו המפורטת להלן, תהיינה הוראות הבניה בהתאם למפורט בתדריך האקוסטי המפורט בסעיף 11 בתקנון תב"ע- זמ/מ/במ/3/53/598 ובהתאם לרמת הרעש המדודה.
6.7	שמירה על עצים בוגרים	1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור/ עקירה / העתקה /כריתה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון 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 תת חלקה 8 בחלקה 144, אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה /כריתה/העתקה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ / קבוצת עצים, חלופיים בתא שטח "תת חלקה



6.7	שמירה על עצים בוגרים
	8 בחלקה 144". ד. קו בניין מעץ לשימור, יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות. 2.סקר עצים, חו"ד ואישור פקיד יערות יוגשו כצורפות לבקשה להיתר.
6.8	סטיה ניכרת
	כל תוספת יחידת דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומה/ תוספת גובה, בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.
6.9	תנאים בהליך הרישוי
	1.חיפוי בגג רעפים יכלול הצנעת דודי מים בחלל הגג וקולטי שמש בשיפועי הגג. 2.גג שטוח יכיל מסתור למערכת חימום מים ומנועי מערכות מיזוג. 3.מחסן קל - יותר מחסן קל בחלקו האחורי של המגרש (החלק המערבי) ולא יותר מחסן בחזית המבנה. 4.כניסה ליח"ד הנוספת- כניסה ליחידה הנוספת תהייה מתוך המבנה או מדרגות חיצוניות כחלק אינטגרלי מהמבנה, לא יותרו מדרגות חיצוניות. 5.לא ניתן יהיה למכור בנפרד כל אחת מיחידות הדיור.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	תירשם הערת אזהרה על אי מכירת כל יח"ד בנפרד בתא שטח זה.
6.11	הריסות ופינויים
	הריסת מבנים, גדרות, מדרגות : א.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי



תכנית מספר 462-1077213 שם התכנית: תוספת יח"ד ושינוי בקו בניין ובהוראות בניה לחלקה 144 (תת חלקה 8)

עורך התכנית רם ערמון אדריכל

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטחי בנייה מותרים			תכנית שטח מירבי	מספר יח"ד	מס' קומות מירבי	קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		חלל גג רעפים (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי באחוזים	שטח מבנה עזר למוסכים במ"ר									
מגורים ב'	144	405	100	20	35	455	1	2 (1)	5	3	0 עם השכן	3	

(1) 35.00 מ"ר בחלל הגג , לא כלול בשטחי הבניה .





תורשואמ תויוכז תלבט תורשואמ הינב תויוכז חפסנ 4

תכנית 462-1077213 12/08/2023 22:55:44 נספח זכויות בניה מאושרות טבלת זכויות מאושרות



12/08/2023

עמוד 2 מתוך 18

