

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-1166842

תוספת זכויות, שינוי בקווי הבניין ובהוראות בינוי ברח' הגפן .

מרכז

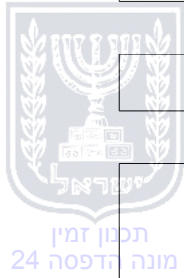
מחוז

מרחב תכנון מקומי גן יבנה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005272772/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הסדרת מצב קיים לתא שטח A31 בלבד על ידי קביעת קווי בניין למרתף ולפרגולה, תוספת זכויות בניה והסדרת קומת מרתף (גובה, ושטחי בניה) ברח' הגפן גן יבנה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות, שינוי בקווי הבניין ובהוראות בינוי ברח' הגפן .

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

462-1166842

מספר התכנית

0.796 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (9), א62.א (א) (13)ב

לפי סעיף בחוק

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

172945

קואורדינאטה Y

632745

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא ברח' הגפן חלקה 9.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן יבנה - חלק מתחום הרשות : גן יבנה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גן יבנה	הגפן	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
561	מוסדר	חלק		9

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 / 31 / 5 2	החלפה		5643	2095		22/03/2007
זמ/ 800	החלפה		4002	3131		14/05/1992
זמ/ 598 / 31 / 5	החלפה		3237			11/08/1985

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתשריט חלוקה מס' ת"ח/598/31ג מאושרת מתאריך 30.04.1995

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				יוסף אבו ג'בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/11/2022	יוסף אבו ג'בר	08: 24 07/06/2023	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	פלד גד (1)			גן יבנה		15	054-6733571		114@sonol.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הגפן 15 גן יבנה.

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
אדריכל	עורך ראשי	יוסף אבו ג'בר	104941	אלמהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
	מודד	אבי בן אבי	618	מודד השרון	נתניה	(2)	69	09-8844482	09-8611444	office@ben-avi.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: עמק חפר.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

שינוי קוי בניין לתא שטח 31A בלבד , הגדלת זכויות בניה, השינוי בגובה מרתף, הגדלת תכסית, שינוי בגובה חלונות במרתף. לתא שטח 31B ללא שינוי בזכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

- 1- שינוי קו בניין צידי דרומי עבור קומת מרתף מ- 3 מ' ל- 1.95 מ' לפי סעיף 62א(א)(4).
- 2- שינוי קו אחורי עבור פרגולה מבטון מ- 5 מ' ל- 3.9 מ' וקו בניין צידי מ- 3 מ' ל- 1.15 מ' לפי סעיף 62א(א)(4).
- 3- הגדלת השטח המותר לבניה לפי סעיף 62 א(א)(13ב)(2).
- 4- הגדלת תכסית מ- 30% ל- 40% מה שנתן בהקלה על פי סעיף 62א(א)(9).
- 5- שינוי בהוראות בינוי לגובה מרתף לגובה חלונות מ- 0.5 מ' ל- 1.0 מ' לפי סעיף 62א(א)(5).
- 6- שינוי בהוראות בינוי לבריכת שחיה על פי סעיף 62א(א)(5).
- 7- קביעת קווי בנין 1.2 מ' לבריכת שחיה עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- 8- הגדלת קומת מרתף מעבר לתכסית ק. קרקע לפי סעיף 62א(א)(15).
- 9- קביעת גודל מגרש לבריכת שחיה עפ"י סעיף 62א(א)(7).



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	31A, 31B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	796	100
סה"כ	796	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	795.85	100
סה"כ	795.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	2 יחידות דיור חד או דו קומתי מעל מפלס הכניסה, מרתף, מקומות חניה, שטחים מרוצפים, גדרות וקירות פיתוח, גינון ונטיעות. תותר בריכת שחיה פרטית. יותרו תשתיות תת קרקעיות. מתייחס לתא שטח 31A. 1. ממ"ד יבנה עפ"י הוראות פקע"ר. מחסן וחניה מקורה יכול שיבנו כחלק מהמבנה הראשי בתחום קוי הבנין או בנפרד. 2. תותר קומת מרתף בגובה 2.75 מ' לשימוש עיקרי, גובה החלונות 1 מ', ייתרת השטח בחלל בגובה 2.20 מ'. עבור שירות עפ"י טבלת זכויות 5. שטח המרתף יהיה בקונטור קומת הקרקע למעט האפשרות לחריגה בשטח של 15 מ"ר מעבר לקו בנין בצד המערבי עפ"י תשריט מצב מוצע ליח"ד בתא שטח 31A, שטח המרתף ישמש לצרכים הביתיים של המשפחה בלבד לרבות שימושים של מגורים, ממ"ד, מתקנים טכניים, חניה וחדר משחקים. -שטח חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, יבלוט עד 1.0 מפני קרקע מתוכנן - ליח"ד 31A מותר חצר אנגלית נמוכה עד 1.2 מ'. - לא תותר התקנת מטבח במרתף ולא ניתן לנייד שטח מתחת הקרקע אל מעל הקרקע. עליית גג: יותר גג רעפים ובתנאי שלא נוייד שטחה לקומות התחתונות. חניה מקורה: תהיה חלק מקומת המרתף. מחסנים: יבנו כחלק מיח"ד, לא ניתן מחסן חיצוני. 3. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית אחת ליח"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 1.0 מ'. ישמר מדרך 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 לעניין תנאי תברואה כקבוע בתקנות, תחובר למע' הביוב המרכזית, יינתן 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

מגורים א'	4.1
עילי בתחום המגרש עפ"י תכנית פנויה אחרי חישוב הברכה של 15% לפחות, או שימוש במתקני החדרה לחילחול.	
קווי בנין	ב
שינוי קווי בנין אחורי וצידי עבור פרגולת ביטון ומרתף ולא ניתן להרחיב המגורים לקווי בנין אלו.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט					
5	5 (9)	0	3 (8)	1	2	(7)	1	40 (6)	41.5 (5)	88.62 (4)	22.5 (3)	323.5 (2)	398 (1)	31A	מגורים א'
5	5	3	3	1	(13)		1	30	(12)		40.5 (11)	224 (10)	398 (1)	31B	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:

לתא שטח 31B ללא שינוי בזכויות בניה.

קו בניין לבריכת שחיה 1.2 מ' לתא שטח 31A.

בניוד שטח ע. גג לא ניתן גג רעפים.

חניה מקורה לתא שטח A31 אושרה במרתף, לא ניתן חניה נוספת בקומות הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח מתייחס ל- 398 מ"ר מתוך 796 מ"ר.

(2) 50% שהם: 199 מ"ר + 50% שהם: 99.5 מ"ר + ע. גג 25 מ"ר, סה"כ 323.50 מ"ר.

(3) 10 מ"ר למחסן חיצוני + ממ"ד 12.5 מ"ר.

(4) שטח עיקרי בקומת מרתף.

(5) 29 מ"ר לחניית רכבים, 12.5 מ"ר לממ"ד (בתנאי שלא נבנה בקומת הקרקע), בתכסית קומת כניסה בכפוף לקווי בניין לפי תשריט מצב מוצע.

(6) הגדלת תכסית מ- 30% ל- 40%.

(7) 10.5 לגג שטוח, 11.5 לגג משופע.

(8) קו בניין 1.95 מ' למרתף בלבד, לפרגולה 1.15 מ' בלבד.

(9) 3.9 מ' קווי בנין נקודתי לפרגולת בטון בלבד.

(10) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 50% שהם: 199 מ"ר + עלית גג 25 מ"ר = סה"כ 224 מ"ר.

(11) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 10 מ"ר למחסן חיצוני + 18 מ"ר לחניה + 12.5 מ"ר לממ"ד.

(12) בשטח שאינו עולה על היקף קומת קרקע (ניתן ממ"ד ומחסן ובתנאי שלא נבנה בקומת הקרקע).

(13) 2 קומות ועליית גג.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

1. גג רעפים יכלול הצנעת דוד שמש בחלל הגג וקולטי שמש בשיפועי הגג, בגג בטון ע"ג הגג בהסתרה למערכת הסולרית.
2. לא יינתן מדרגות חיצוניות למרתף ולא תינתן כניסה חיצונית, הכניסה למרתף תהיה מתוך הבית בלבד.
3. בבניית עליית הגג ובתנאי כי לא נויידו שטח לטובת הקומות התחתונות.

6.2**חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

6.3**ניהול מי נגר**

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר, לפי תמ"א 1.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.4**סטיה ניכרת**

1. כל סטייה מהוראות התכנית לקווי בניין, הגדלת תכסית, חצר אנגלית וכדו' יהווה סטיה ניכרת.
2. שינוי קווי בנין אחורי וצידי עבור פרגולות בטון ומרתף ולא ניתן להרחיב המגורים לקווי בנין אלו.
3. לא תותר חניה נוספת מעבר לחניה במרתף שאושרה בהיתר.

6.5**תשתיות**

- א. חיבור המים יעשה בתיאום עם תאגיד המים ואישורם.
 - ב. לא יוצא תעודת גמר ולא יותר אכלוס טרם ביצוע בפועל של פתרונות הביוב כנ"ל.
- פסולת: מתקנים לאצירת וטיפול בפסולת יוצבו במגרשים ולא בשטחים ציבוריים. מיקום יקבע בעת מתן ההיתר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. סוג המתקנים, גודלם ועיצובם יבטיח מניעת מפגעים תברואתיים וחזותיים- אסטטיים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

