

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-1279389

תוספת זכויות ושינוי בהוראות בינוי בחלקה 458 בגן יבנה

מרכז

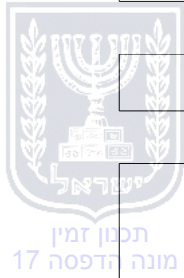
מחוז

מרחב תכנון מקומי גן יבנה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005344402/310>

דברי הסבר לתכנית

- א. התכנית מוסיפה זכויות בניה ומשנה הוראות בינוי לתא שטח 1 בלבד ללא חלוקה. חדר על גג ללא רעפים עם יציאה למרפסת גג, בריכת שחיה לשימושים פרטיים, שימוש בשטחי שירות חיצוניים לטובת שימוש בקומות המגורים והגבהת המבנה כולו.
- ב. תא שטח 2 ללא שינוי בזכויות הבניה מתכנית מאושרת אחרת.



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

תוספת זכויות ושינוי בהוראות בינוי בחלקה 458 בגן יבנה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

462-1279389

מספר התכנית

0.743 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (א4), 62 א (א) (5), 62 א.א (א) (13ב)

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

127150

קואורדינאטה Y

632627

1.5.2 תיאור מקום

מגרש דו משפחתי מדרום למפגש רחוב אלון עם רחוב אצ"ל בשכונת נאות הפרחים.

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	אלון	6	

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	458	

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

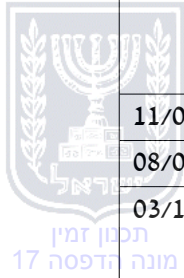
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
<u>זמ/ 598 / 64</u>	החלפה		3582	3172		11/09/1988
<u>זמ/ 598 / 64 / 6</u>	החלפה		5262	1532		08/01/2004
<u>462-0958108</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו - גובה מבנה - וכל יתר הוראות תכנית 462-0958108 ממשיכות לחול.	12955	1485		03/12/2024



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עפר נצר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עפר נצר		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי ופיתוח	רקע	בינוי	1: 250	1	13/01/2025	עפר נצר	10: 27 13/01/2025	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	זכויות במצב המאושר	1: 1	1	06/01/2025	עפר נצר	14: 26 06/01/2025	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט לפי מצב מאושר	1: 250	1	13/01/2025	עפר נצר	10: 37 13/01/2025	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	אחר	דן מור יוסף			גן יבנה	אלון		054-6389119	danmor2@gmail.com
	אחר	טטיאנה מור יוסף			גן יבנה	אלון		054-6389119	danmor2@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	דן מור יוסף			גן יבנה	אלון		054-6389119	danmor2@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עפר נצר	39922	עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	050-5481214	netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד ברנוביץ	1239	ס.מ. מדידות בע"מ	אשדוד	אחלמה	32	072-2511707	samim2@012.net.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

בתא שטח 1 בלבד הוספת זכויות בניה ושינוי בגובה הבנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 50% זכויות בניה הכולל מיגון עפ"י סעיף 62א.(א)(13)ב2
2. שינוי בגובה מבנה מ- 10 מ' ל- 11.5 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4)
3. שינוי בהוראות או עיצוב ארכיטקטוני עפ"י סעיף 62א (א) (5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	743	100
סה"כ	743	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	745.57	100
סה"כ	745.57	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
השימושים לתא שטח 1 בלבד: מגורים צמודי קרקע, בריכת שחיה לשימושים פרטיים, חניה מקורה ומחסן חיצוני	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
כללי - ההוראות בתכנית זו לתא שטח 1 בלבד. שטחי שרות שיותרו בקומות יותרו לשימושים כולם או חלק מהם: לאחסנה, לכביסה, לבליטות.	



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								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות
5	5 (8)	2.7	(5)	1	3 (7)	11.5	1	50 (6)	(5)	185.75 (4)	28 (3)	323.62 (2)	1 371.5 (1)	1	מגורים	א' מגורים

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:

* בתא שטח 1 לא ניתן חניה מקורה ומחסן עקב שימוש בשטחים בקומות המגורים. מעלית מחושבת שטח עיקרי בקומת קרקע.

** בתא שטח 2 לא יחול כל שינוי בזכויות הבניה המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כחלק מתוך 743 מ"ר כל החלקה.

(2) 50% מהקרקע שהם 185.75 מ"ר + 30 מ"ר עלית גג שהם 215.75 מ"ר + 50% מהזכויות הקיימות שהם 107.87 מ"ר כולל מייגון שהם סה"כ 323.62 מ"ר.

(3) חניה מקורה - 18 מ"ר, מחסן - 10 מ"ר, השטחים יותרו לשימוש עבור שטחי שרות בקומות.

(4) עפ"י תכנית 50% לבניה בהיקף ק. הקרקע.

(5) לא רלוונטי.

(6) לשטח עיקרי.

(7) כולל חדר על הגג עד 30 מ"ר, מסתור למערכת סולרית ומרפסת גג.

(8) 0 מטר למחסן חיפוני.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	בינוי
	1. חיפוי בגג רעפים יכלול הצנעת דודי מים וקולטי שמש בשפועי הגג. 2. גג שטוח יכיל מסתור למערכת חימום מים ומנועי מערכות מיזוג. 3. תשתיות חשמל, מים, תקשורת וביוב לשרות תא השטח יהיו תת קרקעיות ויחוברו בנפרד ממגרש שכן למערכות הציבוריות. 4. ניתן שימוש בשטח מחסן חיצוני וחניה מקורה לשטחי שרות בקומות המגורים. 5. ביחיד בתא שטח 1 יותר חדר על הגג בכפוף להנחיות + יציאה למרפסת גג.
6.1.2	חניה
	החניה תהיה בתחומי תא השטח ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר. שער החניה יפתח בתחומי המגרש בלבד.
6.1.3	תשתיות
	1. תא שטח 1 יחובר בתחומי תת קרקעית לתשתיות הרשות. תאסר העברת תשתיות בתחום תא שטח שכן. 2. סיום מערכת הביוב של הבריכה תחובר למערכת הביוב המרכזית של הישוב ותפונה למתקן טיהור השפכים מיש"א.
6.1.4	ניהול מי נגר
	1. קליטת מי נגר עיליים : א. בתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך תא השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי תא השטח בהיקף הנדרש. 2. מי נגר עודפים יועברו למערכת הניקוז של הישוב.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. תרשם הערת אזהרה בדבר אי הקמת חניה מקורה ומחסן חיצוני עקב שימוש השטחים בקומות המבנה. 2. לא יוצא היתר ללא אישור תאגיד מי יבנה בחתימתו ע"ג תשריט הבקשה להיתר.
6.3	הוראות אחרות
6.3.1	שימוש חורג מתכנית
	א. הוספת שטחים עיקריים מעבר למאושר בתכנית זו יחשב סטיה ניכרת. ב. הוספת שטחי שרות מעבר למאושר בתכנית זו יחשב סטיה ניכרת. ג. שימוש בכניסה ומדרגות חיצוניות למפלס מרתף יחשב סטיה ניכרת.
6.4	
6.4.1	מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי
	במסגרת הוראות הועדה שימסרו בעת מתן המידע לתכנון, יפורטו הדרישות האקוסטיות לבניה שיעודכנו מעת לעת ע"י המשרד להגנת הסביבה וימסרו לציבור.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה קבלת היתר בניה בכפוף לתכנית זו המאושרת

