

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-0910976

הסדרת קו בנין קדמי ברח' החרצית 17 גן יבנה

מרכז

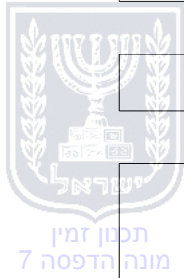
מחוז

מרחב תכנון מקומי גן יבנה

תכנית מצומצמת

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 מסדירה טעות מיקום מבנה מגורים ע"י שינוי בקו בנין קדמי בתחומה בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

הסדרת קו בנין קדמי ברח' החרצית 17 גן יבנה

462-0910976

מספר התכנית

0.700 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מצומצמת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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 172356

קואורדינאטה Y 633262

1.5.2 תיאור מקום

מבנה מגורים חד קומתי בחזית מגרש דו משפחתי בנוי ברחוב החרצית 17

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	החרצית	17	

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		20

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

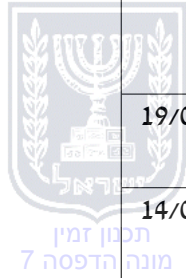
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	תאריך
זמ/ 598 / 95	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	4215	3461	19/05/1994
זמ/ 800	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 800. הוראות תכנית זמ/ 800 תחולנה על תכנית זו.	4002	3131	14/05/1992
זמ/ 598 / 108	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 598 / 108. הוראות תכנית זמ/ 598 / 108 תחולנה על תכנית זו.	5114	53	19/09/2002
זמ/ 598 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 598 / 3 ממשיכות לחול.	2015		09/06/1974



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	22/04/2021	עפר נצר	21: 12 22/04/2021		כן
קומפילציה	רקע	1: 250	1	22/04/2021	עפר נצר	21: 26 22/04/2021	תשריט 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
בעלים	פרטי	אורון יהודה מימון			זהר	(1)	29			naama.arino ya@gmail.c om
בעלים	פרטי	נעמה מימון			זהר	(1)	29			naama.arino ya@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב זוהר 29, זוהר 7932500.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורון יהודה מימון			זהר	(1)	29			naama.arinoya@gm ail.com
פרטי	נעמה מימון			זהר	(1)	29			naama.arinoya@gm ail.com

(1) כתובת: מושב זוהר 29, זוהר 7932500.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת אדמות מדינה.

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	08-8596383	netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		office@ben-avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בקו בנין קדמי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בנין קדמי בסמכות ועדה מקומית מסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

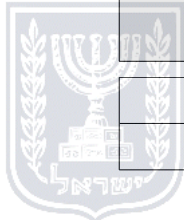
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	700	100
סה"כ	700	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	698.75	100
סה"כ	698.75	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מבני מגורים חד או דו משפחתיים, בריכות שחיה, שטחים מרוצפים ומגוננים, שטחי שרות ותשתיות תומכות	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
אישור התכנית	



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)				
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	1	700	410 (1)	73 (2)	245 (3)	728	35 (4)	2	10 (5)	2 (6)	1 (7)	3 (8)	3 (8)	5 (8)	9 (9)	

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

הערה ברמת הטבלה:

חניה מקורה - קו בנין צידי 0.0 מ', קדמי 2.0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50% + 60 מ"ר עליות גג.

(2) ליחיד מחסן 6 מ"ר, ממ"ד 12.5 מ"ר, חניה 18 מ"ר.

(3) 35%.

(4) כולל שטחי שרות.

(5) רום (רכס) הגג.

(6) ועוד עליות גג.

(7) בתכסית קומות הקרקע.

(8) מחסן חיצוני 0.0 בהסכמת השכן.

(9) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה בעקבות אישור התכנית יהיה רישום הערת זכות מעבר כמתואר בסעיף 6.3 אצל רשם המקרקעין ע"י מבקש ההיתר.
2. תנאי להיתר בניה לבית מגישי התכנית יהיה הגדלת התכסית בהקלה עקב גודל המבנה החורג מהתכסית המותרת, מבלי לפגוע בזכויות בעלי מבנה יחידת הדיור הצמודה.

6.2**אדריכלות**

1. יותרו גגות משופעים או שטוחים.
2. דודי שמש: הצבת קולטי השמש תהיה על גג הבית. במקרה של גג רעפים, הצבת הקולטים תהיה בצמוד לשפוע הרעפים והדוד יוצב בחלל גג הרעפים.
3. יחידות הדיור אינן חייבות להיות שוות בגודלן ובשטח חלקן במגרש זו לזו.
4. מרחק בין מבנים עפ"י המצוין בתשריט והיתרים קיימים או 0.0 מ' (בקיר משותף).
5. מחסנים חיצוניים לא יוצבו בחזית המגרשים ויבנו מחומרים קלים בלבד.
6. תותר בריכת שחיה לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים בגבולות המגרש ובתנאים הבאים:
 - (א) מתן היתר לבריכה יבוצע במסגרת בקשה להיתר ערוכה על רקע תשריט מדידה המציג מרחקי מבנים קיימים במגרשים הגובלים.
 - (ב) קווי הבנין לבריכה יהיו כמסומן בתשריט. נדרש אישור מהנדס קונסטרוקציה ביחס הקירבה ליסודות מבנים קיימים.
 - (ג) תנאי להוצאת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב המרכזית דרך מתקן למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובאופן שלא יציף את מערכת הביוב. תצורף תכנית סניטרית לנושא סילוק המים.
 - (ד) לבריכה יותר הוספת מבנה עזר בצמוד למבנה העיקרי או למחסן החיצוני, או תת קרקעי. המבנה ישמש לאיחסון מערכות סינון וטיפול במים שלא עם שימוש בכלור במצב גזי. המחסן יהיה נעול ומשולט בהתאם לתקנות.
 - (ה) המגרש יגודר במקביל לבריכה ע"י גדר אטומה או גדר חיה בגובה מינימלי 1.5 מ'.
 - (ו) מידות הבריכה יקבעו בשמירת מרחב נגיש ועומקה המירבי לא יעלה על 2.0 מ'. התקנת מקפצות אסורה.
 - (ז) הבריכה תעמוד בכל ההוראות לענין תנאי תברואה כפי הקבוע בתקנות.

6.3**זכות מעבר לרכב**

תא השטח מוגדר לשתי יחידות דיור, קדמית ועורפית - תשמר זכות מעבר להולכי רגל ורכב מחזית תא השטח לאורך גבול תא השטח המזרחי לצרכי גישה ושרות גם ליחידה העורפית.

6.4**חניה**

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי בעת הגשת הבקשה להיתר

6.5**ניהול מי נגר**

קליטת מי נגר עיליים:

- א. בתחום התכנית יותרו 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



6.5	ניהול מי נגר
	הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 1. ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור" ,"עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון 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 אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ /קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ /קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס_1. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
6.7	אקוסטיקה
	לפי כל הנחיה ו/או הוראה קיימת בענין זה בעת הגשת הבקשה להיתר
6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.9	זכויות בניה מאושרות
	יותר ביטול הזכות לביצוע חדר על הגג. במקרה זה ישמרו זכויות השטחים הקיימים ויועברו לקומות האחרות במסגרת בקשה להיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בקשה להיתר אחרי אישור התכנית.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 462-0910976 שם התוכנית: הסדרת קו בנין קדמי ברח' החרצית 17 גן יבנה

עורך התוכנית: עפר נצר תאריך: 22/04/2021 חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א' מ/598/95	1	700	50% 60+ מ"ר זמ/598/108	ליח"ד 6 מ"ר מחסן, 12,5 מ"ר ממ"ד, 18 מ"ר חניה מקורה	בהיקף ק' קרקע זמ/800			35% כולל	2				1	תכנית	3	3
5																

1. קו בנין צידי 0.0 מ' בהסכמת שכן למחסן חיצוני וחניה מקורה.
2. קו בנין אחורי 0.0 מ' בהסכמת שכן למחסן חיצוני.
3. קו בנין קדמי 1.5 מ' לחניה מקורה.

