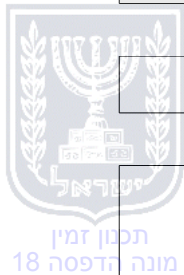


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 462-1260876

תוספת זכויות שינוי בקו בנין ובהוראות בינוי בשורק 5/3 גן יבנה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי גן יבנה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005332952/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה בניה, מוסיפה זכויות, ומציינת תנאים, הוראות ושינויים מתכנית בתוקף לתכנון בתא שטח 85 בלבד. בתאי שטח 86-87 בתחום החלקה לא חלים שינויים מתכניות קיימות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות שינוי בקו בנין ובהוראות בינוי בשורק 5/3  
גן יבנה

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

462-1260876 מספר התכנית

0.993 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 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	173196
קואורדינאטה Y	633805

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת מגורים במבני קוטג' במראה לא אחיד ברחוב שורק בין רחובות ירקון בצפון ואלכסנדר בדרום.

**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	שורק	ג5	3

שכונה גבעת הסביונים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
556	מוסדר	חלק		116

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
זמ/ 598 / 63 / 2	87 - 85

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



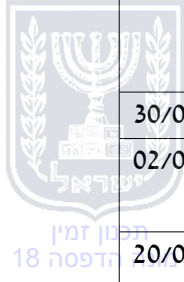
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/1989			3643		החלפה	זמ/ 598 /63 /2
02/03/1998			4624		החלפה	זמ/ מק/ 598 / 1 /2 /63
20/04/2004			5290	כפיפות לגודל מגרש מינימלי	כפיפות	זמ/ מק/ 598 / 4 /2 /63
03/12/2024		1485	12955	תכנית זו משנה גובה מבנה מ- 10 מ' ל- 10.5 מ'.	שינוי	<u>462-0958108</u>

הערה לטבלה:

תוסש/ 598 /63 /2 - תוספת שטחי שרות לכל יח"ד בתכנית מאושרת



## 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
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	שמירה על עצים בוגרים	1: 250	1	28/12/2024	עפר נצר	17: 34 28/12/2024	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
זכויות בניה מאושרות	רקע	הוראות בניה מאושרות		1	28/01/2025	עפר נצר	11: 17 28/01/2025	כן
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 250	1	28/01/2025	עפר נצר	11: 21 28/01/2025	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	28/01/2025	עפר נצר	11: 31 28/01/2025	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
בעלים	אחר	אלה סקלארבסקי			גן יבנה	שורק	5 ג		alsklyarevsky@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	אלה סקלארבסקי			גן יבנה	שורק	5 ג		alsklyarevsky@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	08-8596383	netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	קיריל קרנאוהוב	1380		גן יבנה	צה"ל	5		kirmedidot@walla.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 85 בלבד מבוקש תוספת זכויות בניה למגורים, הקטנת קו בנין אחורי במגרש. בתאי שטח 86, 87 לא יחול כל שינוי בזכויות הבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתא שטח 85 בלבד ב- 50% מזכויות הבניה הקיימות כולל המרחב המוגן לפי סעיף 62א.א(13ב)2)
2. שינוי בקו בנין אחורי מ- 5.0 מטר ל- 4.5 מטר לפי סעיף 62א (א) (4)
3. שינוי בדבר גובה הבנין מ- 10 ל- 10.5 מ' לפי סעיף 62א (א) (4)
4. שינויים בהוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א (א) (5)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

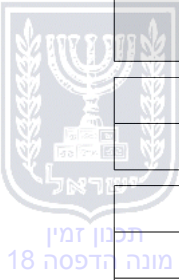
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		87 - 85
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	85
להריסה	מגורים א'	85
מבנה להריסה 2	מגורים א'	85

#### 3.2 טבלת שטחים

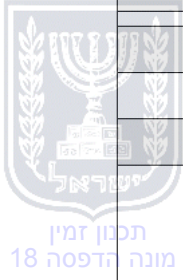
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	993	100
סה"כ	993	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,001.13	100
סה"כ	1,001.13	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים צמודי קרקע - יח"ד אחת בתא שטח, מרתף, בריכת שחיה פרטית
א	הוראות
	כללי - ההוראות בתכנית זו לתא שטח 85 בלבד.



## 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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(9) 5		4.5 (7)	(8)	2.7 (7)	1	2 (6)	10.5	1	50 (5)		166.5 (4)	40.65 (3)	269.77 (2)	333 (1)	85	מגורים אי'	מגורים אי'	

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:

\* בתאי שטח 86, 87 לא יחול כל שינוי בזכויות הבניה.

\*\* תוסי' 2/63/598 + תוספת 5% שטחי שרות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למגרש כחלק משטח החלקה כולה שהוא 993 מ"ר.

(2) 45% + 30 מ"ר עלית גג/חדר על הגג שהם 179.85 מ"ר + 50% מהשטח שהם 89.92 מ"ר הכולל מיגון סה"כ 269.77 מ"ר.

(3) חניה מקורה 18 מ"ר, מחסן חימוני 6 מ"ר + 16.65 מ"ר שהם 5% משטח תא השטח, שטחים בקומות כגון מחסן/ח.כביסה וכו' עד 6 מ"ר בקומה.

(4) יבנה בתחום היקף מפלס קומת הקרקע כולל ממ"ד.

(5) לשימוש עיקרי ככל שניתן.

(6) ועוד עליית גג או חדר על הגג.

(7) למחסן 0 מ' ללא פתחים וניקוז הגג לתחום המגרש.

(8) קיר משותף - ניקוז גגות יהיה לתחום המגרש.

(9) לחניה 0 מ', פתיחת שער וניקוז הגג בתחום המגרש בלבד.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>
<b>6.1.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>1. ההוראות עבור תא שטח 85 בלבד</p> <p>2. לא תותר תוספת שטחים מעבר לתוספת 50% הכוללת מיגון שנוצלה בתכנית זאת.</p> <p>3. גובה רום גג משופע וגג שטוח 10.50 מ' (כולל מעקות, מסתור דוד ומערכת סולרית), מדידה מאבן שפה הגבוהה בחזית המגרש. יותר גוון רעפים אפור או אחר.</p> <p>4. דודי שמש: הצבת קולטי השמש תהיה על גג הבית. במקרה של גג רעפים, הצבת הקולטים תהיה בצמוד לשפוע הרעפים והדוד יוצב בחלל גג הרעפים. לא תותר הצבת דוד על גג חדר על הגג.</p>
<b>6.1.2</b>	<b>חניה סימון בתשריט: מבנה להריסה 2</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר הריסת החניה המקורה הקיימת בפועל והמשמשת מחסן עד גבול מגרש בסטייה ניכרת, לא יינתן היתר בניה טרם הריסת החניה החריגה.</p> <p>2. החניה המוצעת תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>3. גובה מקסימלי 2.40 מ' לקירוי קל לחניה בתחום המגרש.</p>
<b>6.1.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>א. 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'). תכנון זמין מונה הדפסה 18</p> <p>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.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<b>6.1.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1. על תא שטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של בוגר יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. יותר שינוי מהמסומן בתשריט מצב מוצע בכפוף לתנאים באישור פקיד היערות.</p> <p>ג. במסגרת עבודות בניה/חפירה ישמר קו בנין מעץ לשימור ויהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. סקר עצים, חו"ד ואישור פקיד יערות יוגשו כפי שנדרש בתקנות כצטרפות לבקשה להיתר.</p>
<b>6.2</b>	<b>הוראות אחרות</b>
<b>6.2.1</b>	<b>שימוש חורג מתכנית</b>
	<p>כל סטייה מהוראות התכנית כגון תוספת שטח מעבר לתוספות שנוצלו בתכנית, תכסית הקרקע, נידוד שטחים, חריגה מקווי הבנין, אי הריסת חניה מקורה חורגת משימוש, תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p>
<b>6.2.2</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>

אקוסטיקה : לפי כל הנחיה ו/או הוראה קיימת בענין זה בעת הגשת הבקשה להיתר.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

בקשה להיתר עפ"י הוראות התכנית תהווה מימוש לתכנית.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

עפר נצר, אדריכל  
מ.ס. 39922  
טל. 08-8596383

תוכנית מספר: 462-1260876 שם התוכנית: תוספת זכויות שינוי בקו בנין ובהוראות בינוי בשורק 5/3 גן יבנה

עורך התוכנית: עפר נצר תאריך: חתימה:

מתכניות בתוקף מסי זמ/2/63/598, זמ/מק//4/2/63/598, גנ/מק/200/598 ותכנית מתאר זמ/3/598, תוס"ש/2/63/598

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			שטחי	סה"כ	שטחי	סה"כ						
מגורים 'א'		993 (לפחות 970)	5% שהם 49.65 מ"ר מהשטח + ממ"ד 12.5 מ"ר, מוסך 18 מ"ר, מחסן חיצוני 6 מ"ר ליח"ד	50%+45%	מתחת לכניסה הקובעת עד 50%	10	2	1	לפי תשריט	2.7	2.7	5
			ועוד 30 מ"ר עלית גג לכל יח"ד			גנ/מק/200/598					גנ/מק/200/598	

אקוסטיקה - עמידה בדרישות קיר חיצוני DB 30-35, תקרה 45DB, זיגוג DB 30-35.

