

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 462-1054709

רחוב הר סיני 42 גן יבנה

מרכז

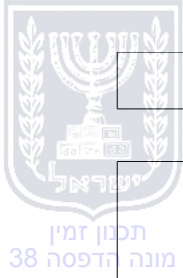
מחוז

מרחב תכנון מקומי גן יבנה

תכנית מפורטת

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 באה להסדיר חריגות ותוספות בניה ע"י תוספת זכויות, תוספת יח"ד בקומה תחתונה לתא שטח 101 בלבד ושינוי בקווי בנין. כמו כן, קביעת קו בניין לבריכת שחיה וקביעת גודל מגרש לבריכת שחיה. התכנית אינה קובעת דבר לגבי תא שטח מס' 102 ו 401.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

רחוב הר סיני 42 גן יבנה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

462-1054709

מספר התכנית

1.805 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9), 62 א.א (א) (13 ב)

לפי סעיף בחוק



תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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	171485
קואורדינאטה Y	632225

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גן יבנה - חלק מתחום הרשות: גן יבנה

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גן יבנה	הר סיני	42	ב

שכונה רחוב הר סיני 42

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
564	מוסדר	חלק	53	

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

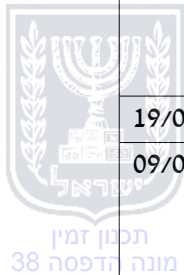
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 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
19/09/2002		53	5114		החלפה	זמ/ 598 /108
09/06/1974			2015	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/598/3 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 598 /3
22/07/2003		3533	5208		החלפה	זמ/ 598 /3 /1
14/05/1992		3131	4002		החלפה	זמ/ 800
08/10/1989		24	3704		החלפה	זמ/ 598 /53 /2



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גילה נוריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גילה נוריאל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 52 29/05/2023	גילה נוריאל	29/05/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		21: 20 01/01/2024	יצחק בן אבי	01/01/2024	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		15: 59 20/12/2023	מיכאל מוזס	20/12/2023	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא		15: 59 20/12/2023	גילה נוריאל	20/12/2023		1: 250	רקע	מצב מאושר

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 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**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	דניאל קומפורטי			גן יבנה	הר סיני	42			danielcomf orty13@gm ail.com
	פרטי	שירן קומפורטי			גן יבנה	הר סיני	42	052-7458029		shirana1988 @gmail.co m

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דניאל קומפורטי			גן יבנה	הר סיני	42			danielcomforty13@ gmail.com
פרטי	שירן קומפורטי			גן יבנה	הר סיני	42	052-7458029		shirana1988@gmail. com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גילה נוריאל	15782		ראשון לציון	שיבת ציון	10	052-3507756		gilanur@gma il.com
	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396		office@ben- avi.co.il
	אדריכל	מיכאל מוזס	9906		פתח תקוה	סלנט שמואל	44			ofershir@hot mail.com





תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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**

הסדרת בנייה קיימת של מבנה מגורים, בתא שטח מס' 101 בלבד, ע"י תוספת זכויות ותוספת יח"ד, שינוי קווי בניין למגורים ולבריכת שחיה וקביעת הוראות בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת זכויות 50% מהשטח הכולל המותר לבניה, לפי סעיף 62א(א)13ב(א)(2).
2. שינוי בקו בנין אחורי מ-5 ל-3.8 מ' לפי סעיף 62א(א)4.
3. שינוי בקו בנין צידי דרומי מ-4 ל-2.5 מ' וקו צידי צפוני מ-4 ל-3 מ' לפי סעיף 62א(א)4.
4. תוספת יח"ד בקומה תחתונה לפי סעיף 62א(א)8.
5. שינוי בגודל מגרש מינימלי ל 2 יח"ד לפי סעיף 62א(א)7.
6. הגדלת תכסית מ 35% ל 40% לפי מה שניתן בהקלה לפי סעיף 62א(א)9.
7. שינוי בהוראות הבינוי לקומה תחתונה, מתחת לקומת הכניסה, לפי סעיף 62א(א)5.
8. שינוי בגודל מגרש מינימלי לבריכת שחיה לפי סעיף 62א(א)7.
9. שינוי בקו בנין, 1.2 מ' לבריכת שחיה, לפי סעיף 62א(א)4.
10. ניווד שטח עיקרי ליח"ד מתחת לכניסה הקובעת מה שניתן בהקלה לפי סעיף 62א(א)9.
11. תכנית חלוקה לפי סעיף 62א(א)1.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	102, 101
מבנים ומוסדות ציבור	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	102, 101
זיקת הנאה	מגורים א'	102

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,256	69.66
שטח לבנין ציבורי	547	30.34
סה"כ	1,803	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	547.9	30.35
מגורים א'	1,257.12	69.65
סה"כ	1,805.03	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1 בכל תא שטח, מגורים חד או דו משפחתיים, חד או דו קומתיים, שטחי שרות : מחסן, חניה מקורה וממ"ד לכל יח"ד.</p> <p>2 בריכת שחיה פרטית.</p> <p>3 גינון, משטחים מרוצפים ותשתיות.</p> <p>4 משרדים למקצועות חופשיים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. תוספת יחידת דיור בקומה תחתונה, בתא שטח 101 בלבד, שתחשב כקומת מגורים לכל דבר וענין עם כניסה נפרדת.</p> <p>2. לא תותר תוספת שטח מעבר לנקבע בתכנית זו.</p> <p>3. מחסן וחניה מקורה ליחידה אחת יכולים להיבנות כחלק מהמבנה הראשי בתחום קווי בנין או בנפרד.</p> <p>4. משטחים מרוצפים ומרפסות פתוחות יחרגו מקווי בניין לפי החוק.</p> <p>5. בריכת שחיה פרטית:</p> <p>א. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד, פטורה מתכנית מדידה.</p> <p>ב. לעת תכנון בריכת השחיה ידרש אישור יועץ בטיחות וחתימתו. ג. עומק הבריכה 0.90 - 2.0 מ' ושיפוע מירבי של הקרקעית יהיה 5% לא יותרו אדני קפיצה לבריכה.</p> <p>ג. המרחק המינימלי של קיר מקירות הבריכה לגבול מגרש יהיה 1.2 מ' וממבנה המגורים בו יהיה 1 מ' נטו.</p> <p>ד. בגבול מגרש המקביל לדופן הבריכה גובה הגדר יהיה 1.8 מ'.</p> <p>ה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>ו. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>ז. חדר מכונות לבריכה יהיה תת קרקעי ויכול להיות חלק מהקומה התחתונה. במידה ויבוקש חדר מכונות על קרקעי הוא ימוקם בתחום קווי הבנין בצרוף דו"ח אקוסטי על מנת למנוע מפגעי רעש למגרשים השכנים.</p> <p>6. ראה הוראות מפורטות נוספות להלן בפרק 6.</p>
ב	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת הנאה למעבר רכב מרחוב הר סיני דרך מגרש 102 ועד מגרש 101, כמסומן בתשריט.</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	שטח לבנייני ציבור ע"פ החלטת הוועדה המקומית.
4.2.2	<b>הוראות</b>

## 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	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)		2							328 (1)	547	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2) 5	(2) 3.8	(2) 2.5	(2) 3	1	(6) 2	9	2	40	(5) 5	106	(4) 38.5	(3) 290.5	505	101	מגורים א'	מגורים א'	
(2) 5	(2) 5	(2) 4	(2) 3	1	2	8.5	2	35	(9)		(8) 77	(7) 376	752	102	מגורים א'	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:

אין שינוי בזכויות הבניה לתא שטח מס' 102

קו בנין לבריכת שחיה 1.2 מ'

שטח הממ"ד נרע מסה"כ תוספת השטחים ע"פ תיקון 143 סעיף בחוק 62א(א)(ב13)

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

(1) שטח בניה מכסי 30% בקומה, עד 2 קומות. וע"פ החלטת הועדה המקומית.

(2) ע"פ תכנית בינוי והחלטת הועדה המקומית.

(3) 50% זכויות מאושרות שהם: 253 מ"ר + 50% מהשטח הכולל לבניה שהם 126 מ"ר + 30 מ"ר עליית גג. סה"כ 409 מ"ר. הופחתו 12.5 מ"ר לממ"ד ו 106 מ"ר נוידו לקומה תחתונה (שמתחת לכניסה הקובעת).

(4) 12.5 מ"ר לממ"ד + 20 לחניה מקורה + 6 מ"ר למחסן.

(5) מבנה עזר לבריכה.

(6) +עליית גג.

(7) 50% לפי תכנית תקפה.

(8) לכל יחידה : 12.5 מ"ר לממ"ד + 6מ"ר מחסן+ 20 לחניה מקורה..

(9) מרתף בקונטור קומת הקרקע.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. דודי שמש: הצבת קולטי השמש תהיה על גג הבית. במקרה של גג רעפים, הצבת הקולטים תהיה בצמוד לשפוע הרעפים והדוד יוסתר מתחתיו.</p> <p>2. תותר בריכת שחיה פרטית וע"פ כל המפורט בהוראות הבינוי בתכנית זו.</p> <p>3. הקומה התחתונה, שמתחת לקומת הכניסה הראשית, תחשב כיחידת מגורים נפרדת ושטחה יהיה שטח עיקרי. יותרו בה חלונות ע"פ חוק התכנון והבניה והיא תהיה בעלת כניסה נפרדת מהחצר.</p> <p>4. הסדרה והריסת כל המסומן להריסה בתכנית זו טרם הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>5. אישור תשריט לצורכי רישום.</p> <p>6. בתא שטח בו קיימים עצים לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרת תיקון 89 סעיף 38/ג לחוק התכנון והבניה - יהיה קבלת רשיון מפקיד היערוות בהתאם לפקודת היערוות.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 בינוי</b></p> <p>1. קומה תחתונה תשמש כיחידת דיור נפרדת.</p> <p>2. יותר שימוש בשטחים בין הקומות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחומי תאי השטח ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר. החניה יכולה להיות בקו בנין אפס בתנאי שתאפשר זיקת מעבר למגרש השכן/האחורי עם שביל גישה ברוחב 3 מ'.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>בתחום התוכנית 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 וכדומה. 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 יאשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עצים לשימור: א. ישולבו בתכנון הכולל של תא השטח ותיאסר כריתתם או כל פגיעה בהם. ב. יאסר ביצוע כל עבודה ברדיוס של 3 מ' מגזע העץ. ג. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה לשמירה על שורשים וגזע העץ. ד. במקרים בהם יעלה חשש לעץ יש התייעץ עם פקיד היערוות.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>1. הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) עפ"י חלוקה חדשה ואישורה מהווה תנאי להגשת הבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי למתן תעודת גמר או אישור עפ"י סעיף 57 א לחוק תכנון ובניה יהיה רישום התצ"ר בשלכת המקרקעין.</p> <p>3. באחריות המגיש לביצוע התצ"ר.</p> <p>4. שטח ציבורי יירשם על שם הרשות המקומית גן- יבנה.</p> <p>5. תרשם זיקת הנאה במגרש 102 כמסומן בתשריט לטובת מעבר כלי רכב למגרש 101.</p>	<p><b>6.6</b></p>

<b>6.7 תנאים בהליך הרישוי</b>	
	היח"ד הנוספת תשמש להשכרה או מגורי קרוב בלבד ולא ניתן יהיה למכרה בנפרד מהיח"ד העיקרי. לענין זה תרשם הערת אזהרה לפי סעיף 27 כחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

<b>6.8 סטייה ניכרת</b>	
	1. היח"ד הנוספת תשמש להשכרה או מגורי קרוב בלבד ולא ניתן יהיה למכרה בנפרד מהיח"ד העיקרי. 2. כל שינוי בקווי בניין או הגדלת תכסית וכל האמור בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת.

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

	בעת קבלת היתר ע"פ הוראות תכנית זו.
--	------------------------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תאריך: 25.12.23

שם: [Handwritten Name]

מס' ת.ד.: 69 טל'ט טל'ט  
 מס' ת.ד.: 69 טל'ט טל'ט  
 מס' ת.ד.: 69 טל'ט טל'ט

מס' ת.ד.: 69 טל'ט טל'ט  
 מס' ת.ד.: 69 טל'ט טל'ט

התכנית מס' 462-1054709 היא תכנית מס' מסוג 547, המיועדת לשימוש מסחרי, ולבניית מגורים, ונמצאת ברחוב הר סיני 42, גן יבנה. התכנית נמצאת בשלבי התכנון הראשוניים, והיא כפופה לתוכנית המבואר 462-1054709-1. התכנית נמצאת בשלבי התכנון הראשוניים, והיא כפופה לתוכנית המבואר 462-1054709-1.



מס' חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	שטח בנייה (מ"ר)	מס' חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	שטח בנייה (מ"ר)	מס' חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	שטח בנייה (מ"ר)	מס' חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	שטח בנייה (מ"ר)
1	505	1803	53	564	505	1803	53	564	101	505	1803
2	505	1803	53	564	505	1803	53	564	102	505	1803
3	751	1803	53	564	751	1803	53	564	103	751	1803
4	547	1803	53	564	547	1803	53	564	104	547	1803

התכנית מס' 462-1054709 היא תכנית מס' מסוג 547, המיועדת לשימוש מסחרי, ולבניית מגורים, ונמצאת ברחוב הר סיני 42, גן יבנה. התכנית נמצאת בשלבי התכנון הראשוניים, והיא כפופה לתוכנית המבואר 462-1054709-1.

**מסלול התכנון**

462-1054709 מס' ת.ד.: 69 טל'ט טל'ט



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכניות מס' זמ/598/2 + זמ/800 + זמ/108/598

נספח לתוכנית מספר: 462-1054709 שם התוכנית: הסדרה תכנונית ושינוי קווי בנין ברחוב הר סיני 42 גן יבנה

עורך התוכנית: גילה נוריאל תאריך: 29/05/2023

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכסית %	שטחי בניה ליח"ד (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת מ"ר		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות מ"ר	עיקרי %			
5	4	4	5	1	2+ע.ג	8.5	3	35	מרתף בקונטור ק.כניסה	-	** 115.5	*50%	1250	53	מגורים א'

\* + עליית גג 30 מ"ר לכל יחידה

\*\* לכל יחידה: שטחי שרות מעל הקרקע: 12.5 מ"ר לממ"ד + 6 מ"ר למחסן +20 לחניה מקורה.

