

451751  
 עדה מקומית חבל מודיעין  
 מב"ת 2006  
 23-02-2009  
 נתקבל

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 - 5. 05. 2009  
 כתובת  
 תיק מס':

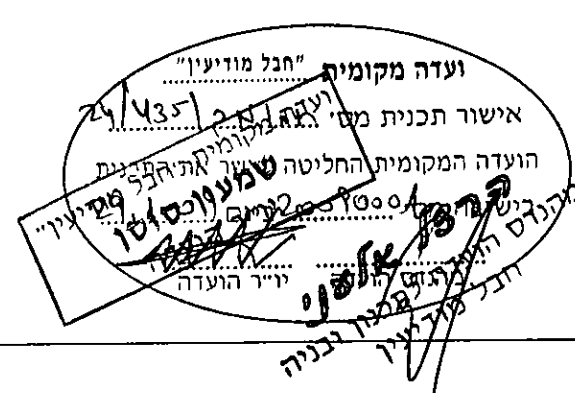
**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' חמ/מק/435/24

שם תוכנית: גינתון – מגרש 300 – הקטנת קו בנין אחורי.

מחוז: המרכז  
 מרחב תכנון מקומי: חבל מודיעין  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

**אישורים**

| מתן תוקף  | הפקדה |
|---|-------|
|  <p>ועדה מקומית "חבל מודיעין"<br/>             אישור תכנית מס' 24/435<br/>             הועדה המקומית החליטה שישור את התוכנית<br/>             מידע: 2009.05.05<br/>             יו"ר הועדה</p> |       |
|   |       |
|   |       |
|   |       |

**דברי הסבר לתוכנית**

מוצעת הקטנת קו בנין אחורי מ-4 מ' בתכנית מאושרת ל-2.85 מ', לפי תכנית המדידה המעודכנת, עבור הבית הבנוי בשטח.  
כל בניה בעתיד תהיה לפי קו בנין אחורי 4 מ' המאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

גינתון – מגרש 300 – הקטנת קו בנין אחורי.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

חמ/מק/435 / 24

מספר התוכנית

0.813 ד'

1.2 שטח התוכנית

• הגשה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

2/7/2008

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

השלימו את מספר הסיעף הקטן ומחקו את המיותר :  
62 א(א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

קואורדינטה X 143 600  
קואורדינטה Y 152 000

1.5.2 תיאור מקום מושב גינתון

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה איזורית חבל מודיעין

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית מושב גינתון

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

מגרש 300

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5709     | • מוסדר | • חלק מהגוש   | 48 ב'               |                   |
|          |         |               |                     |                   |
|          |         |               |                     |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש  | מספר גוש ישן |
|-----------|--------------|
| לא רלבנטי |              |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לא רלבנטי   |                  |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|-----------|--------------------|-------|
|                    |         |           |                    |       |

|          |      |  |         |             |
|----------|------|--|---------|-------------|
| 25/10/99 | 4813 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שבתכנית גז/ 435 /14 ממשיכות לחול. | • שינוי | גז/ 435 /14 |
|----------|------|--|---------|-------------|

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מספר עמודים | קני"מ  | תחולה | סוג המסמך      |
|--------------|-----------|------------|-------------------|---------------|-------------|-------------|--------|-------|----------------|
|              |           | קרישן      | 2/7/2008          | -             |             |             | -      | מחייב | הוראות התוכנית |
|              |           | קרישן      |                   | 1             |             |             | 1: 250 | מחייב | תשריט          |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1

| גוש/ חלקה(י) | דוא"ל                  | פקס | סלולרי      | טלפון      | כתובת          | מ"ס תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית  | מספר רישיון | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | אידי מזהה | אידי לאח | מקצוע / תואר |
|--------------|------------------------|-----|-------------|------------|----------------|-----------|----------------------------|-------------|-----------|----------------|----------------|-----------|----------|--------------|
|              | elidor@ael-group.co.il |     | 054/9033257 | 08/9282673 | מושב גנתון, 81 |           | רשות מקומית קריית אדירכלים | 9223        | 260661    | אסא מנחם       | אסא מנחם       | אסא לאח   |          |              |

יזם כפועל 1.8.2

| דוא"ל                  | פקס | סלולרי      | טלפון      | כתובת          | מ"ס תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית  | מספר רישיון | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | אידי מזהה | אידי לאח | מקצוע / תואר |
|------------------------|-----|-------------|------------|----------------|-----------|----------------------------|-------------|-----------|----------------|----------------|-----------|----------|--------------|
| elidor@ael-group.co.il |     | 054/9033257 | 08/9282673 | מושב גנתון, 81 |           | רשות מקומית קריית אדירכלים | 9223        | 260661    | אסא מנחם       | אסא מנחם       | אסא לאח   |          |              |

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מ"ס תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית                | מספר רישיון | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | אידי מזהה | אידי לאח | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|-----|--------|-------|-------|-----------|--|-------------|-----------|----------------|----------------|-----------|----------|--------------|-------|
|       |     |        |       |       |           | רשות מקומית קריית אדירכלים - מחוז המרכז. |             |           |                |                |           |          |              |       |

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

| דוא"ל                    | פקס        | סלולרי      | טלפון      | כתובת                         | מ"ס תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית  | מספר רישיון | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | אידי מזהה         | אידי לאח | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
|--------------------------|------------|-------------|------------|-------------------------------|-----------|----------------------------|-------------|-----------|----------------|----------------|-------------------|----------|--------------|-----------|
| ctiarc@nelvisio n.net.il | 03/5601960 | 0522/421665 | 03/5606257 | רח' אחד העם 98, תל אביב 65207 |           | רשות מקומית קריית אדירכלים | 9223        | 068288604 | אנדריי קרישן   | אנדריי קרישן   | אדירכל ובניה ערים |          | אדירכל       | עורך ראשי |
|                          |            | 0505/259429 |            | שדרת הזמר 4, הרצליה 46420     |           |                            | 337         |           | זאב אלון       | זאב אלון       | מורד מוסמד        |          | מורד         |           |

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח      | הגדרת מונח |
|-----------|------------|
| לא רלבנטי |            |
|           |            |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקטנת קו בנין אחורי במגרש 300 מ-4 מ' ל-2.85 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הקטנת מרווח בניה אחורי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 0.813 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|       | מפורט             | מתארי |                         |           |          |                |
|       | 220               |       | 0                       | 220       | מ"ר      | מגורים         |
|       | 1                 |       | 0                       | 1         | מסי יחיד |                |

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

| יעוד      | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|-----------|---------|----------------|
| לא רלבנטי |         |                |
|           |         |                |
|           |         |                |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**



|                         |  |              |
|-------------------------|--|--------------|
| <b>שם ייעוד: מגורים</b> |  | <b>4.1</b>   |
| <b>שימושים</b>          |  | <b>4.1.1</b> |
| כמו בתכנית גז/ 435 /14. |  | א.           |
|                         |  | ב.           |
|                         |  | ג.           |
| <b>הוראות</b>           |  | <b>4.1.2</b> |
|                         |  | א.           |
|                         |  | ב.           |
|                         |  | ג.           |

|                  |  |              |
|------------------|--|--------------|
| <b>שם ייעוד:</b> |  | <b>4.2</b>   |
| <b>שימושים</b>   |  | <b>4.2.1</b> |
|                  |  | א.           |
|                  |  | ב.           |
|                  |  | ג.           |
| <b>הוראות</b>    |  | <b>4.2.2</b> |
|                  |  | א.           |
|                  |  | ב.           |
|                  |  | ג.           |

**5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעגל מוצע**

| יחיד | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בנייה מ"ר/אחוזים |                         |            | שטחי בנייה מ"ר/אחוזים | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יחיד |
|------|------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------|-----------------------|------------------------------|------------|------|
|      |            |                              | מזעל לכניסה הקובעת    | מזעל לקניסה הקובעת      | שטחי בנייה |                       |                              |            |      |
|      |            | 813                          | (3)220                | עיקרי                   | שירות      | עיקרי                 |                              |            |      |
|      |            |                              | (2) 1345              | שירות                   | שירות      | עיקרי                 |                              |            |      |
|      |            |                              | 265                   | שטחי בנייה              |            |                       |                              |            |      |
|      |            |                              | 33                    | אחוזי בנייה כוללים (%)  |            |                       |                              |            |      |
|      |            |                              | 1                     | מספר יח"ד               |            |                       |                              |            |      |
|      |            |                              | 1.2                   | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) |            |                       |                              |            |      |
|      |            |                              |                       | תכסית (%) משטח תא השטח) |            |                       |                              |            |      |
|      |            |                              | 9                     | גובה מבנה (מטר)         |            |                       |                              |            |      |
|      |            |                              | 2                     | מעל לכניסה הקובעת       |            |                       |                              |            |      |
|      |            |                              | (2)1                  | מתחת לכניסה הקובעת      |            |                       |                              |            |      |
|      |            |                              | 4                     | קדמי                    |            |                       |                              |            |      |
|      |            |                              | 4                     | צדדי ימני               |            |                       |                              |            |      |
|      |            |                              | 4                     | צדדי שמאלי              |            |                       |                              |            |      |
|      |            |                              | (4)2.85               | אחורי                   |            |                       |                              |            |      |

- 1: חנייה : 2 מקומות חנייה לכל יח"ד בתחום המגרש בלבד : חנייות מקורות לכלל בשטחי השרות. חנייה מקורה עד 30 מ"ר. לא תותר פיתחת שערים כלפי הכביש.
- 2: מרתף: ניתן לבנות מרתף. גודלו 45 מ"ר ועליו לכלול את כל שטחי השרות. במקרה ששטחי השרות יהיו על הקרקע, המרתף יחשב כשטח עיקרי.
- 3: 200 מ"ר בקומה אחת או 220 מ"ר בשתי קומות.
- 4: לבניה קיימת בלבד.

**6. הוראות נוספות**

6.1. בניה נוספת בעתיד על המגרש תבוצע לפי מרווחי הבניה המאושרים.

6.2. היטל השבחה : הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3. מבנים להריסה : המכולה הקיימת במגרש תיהרס.

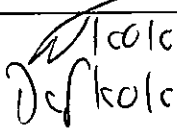
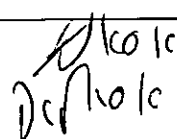
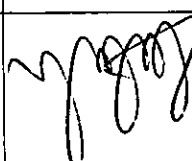
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התניה<br>לא רלבנטי |
|---------|----------|--------------------|
|         |          |                    |

**7.2 מימוש התוכנית**

מייד

**8. חתימות**

| תאריך   | חתימה   | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות           | שם פרטי ומשפחה                             |
|---------|---|------------------------|---------------------|--|
| 10/2/09 |    |                        | 260661<br>041904541 | אסא מאיר<br>אסא לאה                        |
| 10/2/09 |    |                        | 260661<br>041904541 | אסא מאיר<br>אסא לאה                        |
|         |   |                        |                     | מינהל מקרקעי<br>ישראל - מחוז המרכז         |
|         |   |                        |                     |  |
|         |   |                        |                     |  |
| 10/2/09 |  |                        | 068288604           | קרישן אדריכלים<br>ע"י א. קרישן,<br>אדריכל. |