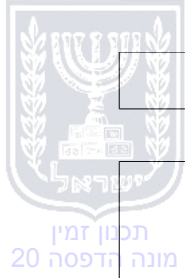


הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0471912

חמ/29/435 פקלר-גינתון 227



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בהרחבת מושב גינתון במגרש 227 קיים בית מגורים שבוצעו בו שינויים ותוספות בניה בבית המגורים על מנת להתאים לצרכים המשתנים של בעלי הבית.
מבוקש להוסיף שטחים ולשנות קווי בנין על מנת שניתן יהיה להכשיר את החריגות .



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



חמ/29/435 פקלר-גינתון 227

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

424-0471912

מספר התכנית

0.501 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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	חבל מודיעין
	קואורדינאטה X	191700
	קואורדינאטה Y	652625

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5978	מוסדר	חלק	29	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/04/1995	2719	4295	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 435 /11 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 435 /11
28/06/2006	3966	5546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 435 / 17 /א. הוראות תכנית גז/ 435 /17 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 435 /17 /א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם ערמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם ערמון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 01 19/04/2017	רם ערמון	13/10/2016			מחייב חלקית	זכויות בניה מאושרות
לא		15: 17 18/11/2019	רחאל בלולו	18/11/2019		1: 250	מנחה	אדריכלות
לא		11: 49 19/04/2017	רם ערמון	13/10/2016		1: 250	מחייב חלקית	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

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	אלכסנדר פקלר			גנתון	(1)		054-6749371		
	פרטי	יעל פקלר			גנתון	(1)		054-6749371		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: האלה 29.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלכסנדר פקלר			גנתון	(1)		054-6749371		
פרטי	יעל פקלר			גנתון	(1)		054-6749371		

(1) כתובת: האלה 29.

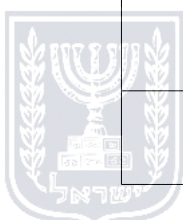
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)		03-7632222	03-7632132	

(1) כתובת: מנחם בגין 125.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רם ערמון	16611		רחובות	(1)		08-9462191	08-9366602	ramarmon@0 17.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הנדסאי	רחאל בלולו	29264		רחובות	עזרא	4	077-5053370		7366089@gmail.com
	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה		03-9523332	03-9522628	natan@dnts.co.il

(1) כתובת: ת.ד 1405.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מגורים א	מגורים

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**

1. תוספת שטחים עיקריים, הגדלת שטח תכסית, ניווד שטחים מקומת מרתף לקומת קרקע ושינויים בקווי בנין צדדי שמאלי ואחורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)17 לחוק תכנון ובניה.
2. הגדלת שטח תכסית עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק תכנון ובניה.
3. שינויים בקווי בנין בנין צדדי שמאלי ואחורי עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון ובניה.
4. ניווד שטח שרות מקומת המרתף לקומת קרקע עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון ובניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	227



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	501	100
סה"כ	501	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.75	100
סה"כ	500.75	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים חד משפחתי
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עליית גג- תותר הקמת עליית גג בכל בית מגורים בכפוף למגבלות שנקעו בתקנות בתכנון והבניה, שטח עליית הגג יהיה בנוסף לשטח המותר למגורים.</p> <p>גגות- גימור גג שטוח : במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבית השכנים הגבוהים ממנו. יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כדלהלן : כיסוי בחצץ, אבן נחל, רצוף או כל חומר אחר באישור הוועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם חומר הלבנה בלבד על אספלט. קירות תומכים- אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.</p> <p>גדרות- בחזיתות הצדדיות ו/או האחורית תותר גדר רשת, סבכת מתכת או גדר חיה. הגדרות ישולבו בחזיתות השכנות לפי אישור וועדה מקומית.</p> <p>מרתפים- מרתף בגבולות השטח הבנוי של ק.קרקע. מרתף, בהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לא יחרוג מגבולות השטח הבנוי של ק.קרקע שמעליו וגובהו עד 20 מ' באם יעלה על כך יכלל במניין השטחים העיקריים.</p> <p>הכניסה למרתף תהייה מתוך הבית בלבד באם תבוצע דלת כניסה מבחוץ יחשב המרתף במניין השטחים העיקריים.</p> <p>גובה מפלס 0.00 של המבנה עד 1 מ מעל פני הקרקע.</p> <p>גובה חלונות במרתף עד 40 ס"מ.</p> <p>לא תותר התקנת מטבח במרתף. המרתף ישמש לצרכים האישיים של המשפחה.</p> <p>חזיתות- א. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית. לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף ב להלן.</p> <p>ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתית הבתים, כולל צורת הגג מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות בניי השכנים לפי החלטת הוועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.</p> <p>שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר)</p> <p>דודי שמש- יינתן להם פתרון אדריכלי נאות באישור הוועדה.</p> <p>א. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מבנה צמוד למבנה ובאישור הוועדה.</p> <p>ב. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד מטיפוס "שוכב".</p> <p>חניה- באזורי המגורים יובטחו 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש.</p> <p>חניה מקורה- מינימום 2 מקומות חניה. תותר הקמת מבנה חניה אחד בשטח 30 מ"ר. גובה המבנה: גובה פנימי 2.20 מ' מגובה גג משופע לא יעלה ברכס העליון על 4 מ. ניקוז גגות מבנה החניה ופתחיו לא יופנו למגרש השכן. שטח מבנה החניה יוגדר כשטח שרות.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>ניקוז- יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית ל מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן יתר כי יובטח ניקוז של אותה חלקה עליה</p>



4.1

מגורים א'

שמוגשת עליה בקשה . מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

תשתיות כללי- קביעת שטחי קרקע לצורכי תשתית, ניקוז, ביוב ותיעול: הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי ביוב ואין להקים על הקרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לבצע הניקוז, הביוב והתיעול. הוועדה רשאית לחייב את בעל החלקה לאפשר העברת קווי ביוב או תיעול ציבוריים בתחום החלקה ולאפשר גישה לקווים לצורך תחזוקתם.

שפכים- 1. לא יותרו בורות ספיגה.

2. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי.

3. איכות השפכים המוזרמים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד איכות הסביבה והבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ומתקנים.

4. טיפול מוקדם של שפכים שאינם תואמים או איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

5. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ואל מי התהום.

6. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית ביוב בוועדת הביון המחוזית ובוועדה המחוזית לתכנון והבניה.

7. טופס 4 יינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לני"ל.

ניקוז המגרש- אל דרכים ושבילים גובלים בלבד. לא יותר ניקוז המגרש אל מגרש שכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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
4	3.6	3.65	4	1 (4)	2	9.5 (3)	(2)		40 (1)	255	501	227	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 30 מ"ר עבור חניה מקורה

10 מ"ר לממ"ד ומחסן

קווי בנין לחניה - קידמי -4מ' צדדיים - 0 או 4מ'

גובה מבנה החניה :גובה פנימי 2.2 מ' גובה גג משופע לא יעלה ברכס העליון על 4.0 מ'.

ניקוז גגות המבנה ופתחיו לא יפנו למגרש שכן..

(2) מרתף, בהוראותיו כאמור בחוק תכנון ובניה לא יחרוג מגבולות השטח הבנוי של ק. הקרקע שמעליו. גובהו 2.20 מ'. באם יעלה על כך יכלל במניין שטחים עיקריים. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד באם תבוצע דלת כניסה מבחוץ יחשב המרתף במניין השטחים העיקריים. גובה מפלס 0.00 של המבנה של המבנה עד 1 מ' מעל פני הקרקע. גובה חלונותיו עד 40 ס"מ. לא תורשה התקנת מטבח במרתף, המרתף ישמש לצרכים אישיים של המשפחה..

(3) בשתי קומות עם גג רעפים 9.5 מ

בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג 8.0 מ'.

(4) מרתף.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התוכנית מידי. עם אישור התוכנית תוגש בקשה לאישור הבניה	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 424-0471912 שם התוכנית: חמ/29/435 פקלר גינתון 227

עורך התוכנית: רם ערמון תאריך: 13/10/2016

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	עוד
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		שרות	עיקרי			
								שרות	עיקרי					
4.0	4.0	4.0	4.0	1	2	9.5 (4)	1	שרות (3)	עיקרי -	שרות (2) 30	עיקרי (1) 220	500	227	מגורים א

(1) עד 150 מ"ר בקומה, 220 ב-2 קומות. לא יקטן מ-60 מ"ר.

(2) עבור חניה מקורה.

(3) מרתף, בהוראותיו כאמור בחוק תכנון ובניה לא יחרוג מגבולות השטח הבנוי של ק' הקרקע שמעליו. גובהו עד 2.20 מ'. באם יעלה על כך יכלל במנין שטחים עיקריים. הכניסה למרתף תהיה מתוך הבית בלבד באם תבוצע דלת כניסה מבחוץ יחשב המרתף במנין השטחים העיקריים. גובה מפלס של המבנה עד 1 מ' מעל פני הקרקע. גובה חלונותיו עד 40 ס"מ. לא תורשה המתקנת מטבח במרתף, המרתף ישמש לצרכים אישיים של המשפחה.

(4) בשתי קומות עם גג רעפים 9.5 מ'. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג 8.0 מ'.

