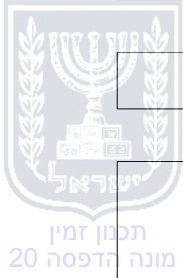


הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0724690

חמ/מק/31/435-תוספת שטחים-מושב גינתון 36



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

מבקשים להוסיף שטח בניה עיקרי לבית מגורים קיים ביעוד מגורים א', עפ"י השינוי בחוק עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 17 ב'. השטח המבוקש הינו תואם לבינוי המוצע.
סה"כ שטח בניה עיקרי יהיה 255 מ"ר - מבוקשת תוספת של 35 מ"ר. (מותר 220 מ"ר).
מבוקש שינוי לקו בנין קדמי עקב סטיה קלה בעת מהלך הבניה, וכן הריסת מחסנים חיצוניים ומדרגות חוץ.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חמ/מק/31/435-תוספת שטחים-מושב גינתון 36
מספר התכנית	מספר התכנית	424-0724690
שטח התכנית	שטח התכנית	0.501 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (17), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חבל מודיעין
	קואורדינאטה X	191752
	קואורדינאטה Y	652627

1.5.2 תיאור מקום

גנתון הוא מושב עובדים השוכן במועצה אזורית חבל מודיעין בסמיכות למושב בן שמן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: גנתון

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גינתון חלק מתחום הרשות חבל מודיעין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5978	מוסדר	חלק	36	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
גז/ 11 /435	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 11 /435 ממשיכות לחול.	0			



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אודי רוז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אודי רוז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		20: 48 29/11/2020	אודי רוז	29/11/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 18 07/12/2021	אודי רוז	02/11/2021	1	1: 125	מנחה	בינוי
לא		10: 53 04/07/2020	אודי רוז	04/07/2020	1	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

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	יניב אבידן (1)			גנתון	השקמה	230			ronit0316@gmail.com
	פרטי	סיגל אבידן (2)			גנתון	השקמה	230			ronit0316@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גנתון.

(2) כתובת: גינתון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יניב אבידן			גנתון	השקמה (1)	230			ronit0316@gmail.com
פרטי	סיגל אבידן			גנתון	השקמה (2)	230			ronit0316@gmail.com

(1) כתובת: גנתון.

(2) כתובת: גינתון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בנין	עורך ראשי	אודי רו			בן שמן (מושב)	דרך הגפן	50			udiraz69@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בדיר מועד	1426	קסם מיפוי ומדידה	כפר קאסם	(1)				badirmuad@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 23.



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	מגורים א'

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**

הוספת שטח בניה עיקרי לבית מגורים קיים, שינוי בקו בנין קדמי והריסה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה של 35 מ"ר סה"כ 255 מ"ר עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 17 ב'.
שינוי בקו בנין קדמי מ-4 מ' ל-3.83 מ' עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 4.
הריסת מבנים ומדרגות חיצוניות עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 19.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
1	מגורים א'

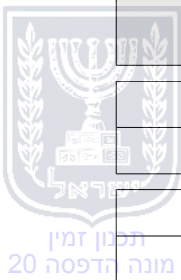
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	501	100
סה"כ	501	100

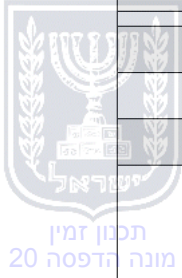
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.59	100
סה"כ	500.59	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים חד משפחתי, משטחי חניה/חניה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>גודל שיטחה של יחידת מגורים לא יפחת מ 60 מ"ר. מרתף : בהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. המרתף לא יחרוג משטח גבולות השטח הבנוי של קומת הקרקע מעליו. גובהו עד 2.2 מ' באם יעלה על כך יכלל במנין שטחים עיקריים. הכניסה למרתף תהיה מתוך הבית בלבד באם תבוצע דלת כניסה מבחוץ יחושב המרתף במנין שטחים עיקריים. גובה מפלס 0.00 של המבנה עד 1 מ' מעל פני הקרקע. גובה חלונות המרתף עד 40 ס"מ. לא תורשה התקנת מטבח במרתף, המרתף ישמש לצרכים האישיים של המשפחה. חנית רכב- מינמום שני מקומות חניה חניה מקורה- תותר הקמת מבנה חניה אחד בשטח עד 30 מ"ר, קווי הבנין לחניה המקורה יהיו כדלקמן : קו בנין קידמי בחזית המשיקה לרחוב דרך כביש- 4 מ'. קו בנין צידי 4 או 0 . קווי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. גובה מבנה החניה : גובה פנימי 2.2 מ', גובה גג משופע לא יעלה ברכס העליון על 4 מ'. נקוז גגות מבנה החניה ופתחיו לא יופנו למגרש השכן. שטח החניה יוגדר כשטח שרות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(4)	1	(3)	30	(2)	255	(1)	501	1	מגורים	מגורים א'
(6)	4	4	4	(5) 2											

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) 150 מ"ר שטח עיקרי בקומה.

(2) עבור חניה מקורה.

(3) מרתף בהוראתו כאמור בחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965, לא יחרוג מגבולות השטח הבנוי של קומת הקרקע שמעליו. גובהו עד 2.2 מ' באם יעלה על כך יכלל במנין שטחים עיקריים. הכניסה למרתף תהיה מתוך הבית בלבד באם תבוצע דלת כניסה מבחוץ יחושב המרתף במניין השטחים העיקריים. גובה מפלס 0.00 של המבנה עד 1.0 מ' מעל פני הקרקע. גובה חלונות המרתף עד 40 ס"מ. לא תורשה התקנת מטבח במרתף. במרתף ישמש לצרכים האישיים של המשפחה ..

(4) בשתי קומות עם גג רעפים 9.5 מ', בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג 8 מ'.

(5) +מרתף.

(6) עפ"י תשריט 3.83 מ' למצב הקיים כל בניה עתידית תהיה בקו בנין 4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן חניה בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.3

ניהול מי נגר

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, התחום המגרש ולא להזרים למערכת הניקוז העירונית. 15% משטח המגרש יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, חלוקי נחל, טוף וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

6.4

כתב שיפוי

יזם התכנית יחתום על כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית.

6.5

הריסות ופינויים

המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע יהרסו עפי דרישת הוועדה המקומית בהתאם להיתר הבניה בכתנאי לתחילת עבודות.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מידי

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תכנית מס' 424-0724690

חמ/מק/31/435- תוספת שטחים - מושב גינתון 36

טבלת חלוקת האזורים - הוראות לתכנית גז/11/435

הערות	מבני עזר	קו בנין במ'			מספר קומות	מבני משק	במ"ר שטחי שרות	שטח בניה מכסימלי שמוש עיקרי	גודל מגרש מינמי	תכלית האזור	האזור
		אחורי	צדדי	חזיתי							
		המבנים יוצבו לפי לוח ההצבה						בניה מגורים אטורה	כמפורט בתשריט לא ניתו לחלוקה	עבודת חקלאי	חקלאי
תותר הקמת מבני משק באישור הוועדה המקומית ללא צורך לחלק שטחים אלה למגרשים נפרדים. ניתן לפצל קומה ל-2 מפלטים	קו בנין צדדי 4 מ' או 0 בהסכמת השכן קו בנין קדמי למוטך 4.0 מ'.	5	5 (בבנין 0-משק בתנאי נקוד גגות למגרש המבקש ובהסכמת השכן)	5 או כמסומן בתשריט	2 על הקרקע או קוטג' בהתאם להחלטת הוועדה המקומית		מקחף בגבולות השטח הבנוי של קרקע. חניה מקורה עד 30 מ"ר.	3 יח' דיור אחת לבעל המשק שניה לבן ממשיך שלישיית להורים במבנה אחד או ב-2 מבנים נפרדים. היחידה השלישית חייבת להיות צמודה לאחת משתי היח' האחרות שטח הבניה ליח' דיור לא יעלה על 250 מ"ר. שטח הק' לא יעלה על 300 מ"ר. סה"כ שטח בניה לא יעלה על 450 מ"ר	כמסומן בתשריט על 3.0 ד' לא ניתו לחלוקה	1. עבודת חקלאי 2. מבני משק 3. מגורים	אזור חקלאי 'א'
ניתן לפצל קומה ל-2 מפלטים.		5	3 או 0 בהסכמת השכן בתנאי נקוד גגות	5 או כמסומן בתשריט	כנ"ל	--	כנ"ל	יח' דיור אחת בבית אחד. שטח הבניה הכולל לא יעלה על 200 מ"ר.	כמסומן בתשריט לא ניתו לחלוקה	מגורים	מגורים משקי עזר ובעלי מקצוע
כנ"ל		4	4	כמסומן בתשריט	--	--	כנ"ל	יח' דיור אחת בבית אחד. שטח הבניה הכולל לא יעלה על 220 מ"ר ב-2 קומות, עד 150 מ"ר במפלס אחד או בקומת אחת. לא יקטנו מ-60 מ"ר	500 מ"ר	מגורים	מגורים 'א'
אין לחלק שטחים אלה למגרשים נפרדים.	5 מגבול אזור שמושי קרקע גובל	5 מגבול אזור שמושי קרקע גובל	5 או כמסומן בתשריט	5 או כמסומן בתשריט	2 ק'	--	באשור הוועדה 5%	בהתאם לתכנית בינוי המקומית, 20% לקומה	מוסדות צבור מקלטים	מוסדות צבור מקלטים	בניני צבור
								בהתאם לתכנית בינוי המקומית.	מבנים ומתקנים לספורט	מרכז ספורט	מרכז ספורט
		5	5	5 או כמסומן בתשריט				כל בניה אטורה למעט שבילים, ככרות, רחבות רחבת וגנים צבנכיים		שטח פרטי פתוח בית קברות	שטח פרטי פתוח בית קברות
								השטח מיועד לקבורה ושרותי קבורה הכל לפי תכנית בינוי מאושרת, כפוף לחוק בריאות העם - בתי קברות			