

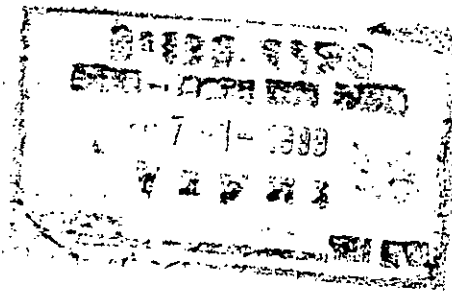
6

10701

מרחב תכנון מקומי "לודים".

תכנית בנין עיר מפורטת: גז/12/479

המהווה שינוי לתכנית בנין עיר מפורטת: גז/6/479



מחוז: מרכז.

נפה: רחובות.

מקום: מושב בן-שמן.

בתכנית כלולים השטחים לפי הפרוט הבא:

גוש: 4002 חלקה 87 (חלק).

גוש: 4021 חלקה 87 (חלק).

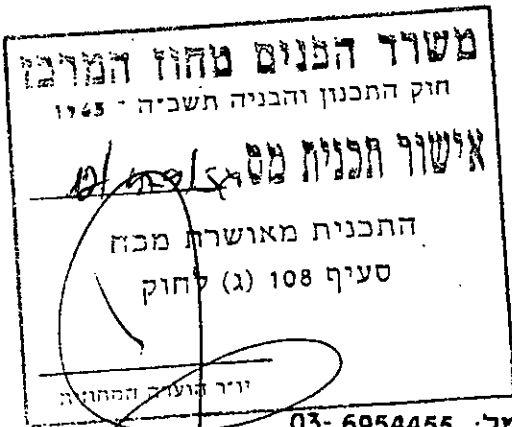
שטח התכנית: 21,304 מ"ר.

היחם: מושב בן-שמן.

בעל הקרקע: מדינת ישראל.

המתכנן: תשבי - רוזין אדריכלים, אבי חנקיס אדריכל, טל: 03-6954455

תאריך: יוני 1997.



- 2 -

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: גז/479/12

2. מטמכי התכנית:

- א. תשריט בק.נ.מ 1:1250
- ב. תקנון התכנית הכולל 5 דפי הוראות.
- ג. פרוגרמת מוסדות ציבור למושב (מנחה) - נספח א'
- ד. הצעה לבינוי לשטח המסחרי (מנחה) - נספח ב'
- ה. תכנית ניקוח כולל תסקיר הניקוח (מחייב) - נספח ג'
- ו. כל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

3. יחס לתכניות אחרות:

- א. תכנית זו כפופה להוראות גז/479/6.
- ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות בנין עיר אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

4. מסרות התכנית:

- א. תוספת 101 מגרשי מגורים.
- ב. שינוי ייעוד משטח לבניני ציבור למגורים.
- ג. שינוי ייעוד משטח לבניני ציבור למסחר.
- ד. שינוי ייעוד משטח לבניני ציבור לש.צ.פ.
- ה. שינוי ייעוד חכביש לש.צ.פ.
- ו. שינוי ייעוד משטח לבניני ציבור לדרך.

- 3 -

5. טבלת הוראות בניה ושימושי קרקע.

גובה בנין במ' ממפלס 0.00	תכנית קרקע מ"ר כולל שרות	מספר קומות מעל הקרקע	שטח בניה במ"ר סה"כ				קו בנין קד. צד. אח.	מספר מגרש	יעודי קרקע
			מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	שרות	עקרי			
			שרות	עקרי	שרות	עקרי			
					חניה				
9	160	2	-	50	30	200	5 4 5	401-410	מגורים
עפ"י תכנית קיימת.			עפ"י תכנית קיימת.				עפ"י תכנית קיימת	126	מגורים
9	400	2	200	-	100	500	5 5 5	321	מסחר
		1	תאסר כל בניה למעט מתקנים הנדסיים בשטח של עד 30 מ"ר.					311-313	ש.צ.9

- הערות:
1. קו בנין קדמי לחניה מקורה הבנויה בנפרד מהבנין יהיה: 2 מ'.
 2. תתאפשר בניית קומת מרתף אחת תת-קרקעית, שהכניסה אליה תחיה מתוך יחידת המגורים, גובה קומה זו לא יחרוג מעל 90 ס"מ ממפלס הקרקע (0.00).
 3. השטחים המוגדרים עפ"י החוק כשטחי שרות יחשבו כשרות, השאר יחשב כעיקרי.
 4. גודל מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

6. הוראות להיתר בניה:

- א. תנאי להוצאת היתר בניה: אישור מהנדס הועדה המקומית את תכנית הפיתוח שתכלול בין השאר: גבהים, סוגי גדרות, מיקום פילרים, גישה, חניה, ניקוח, מיקום תאי חשמל ותקשורת, אשפה, חומרי גמר.
- ב. הריסת המבנים המסומנים להריסה, כולל בש.צ.9, תבוצע ע"י היזמים בטרם הוצאת היתר הבניה.
- ג. בכל מגרש תותר בניית יחידת דיור אחת.
- ד. כל התשתיות בתחום המגורים תהיינה תת-קרקעיות.
- ה. פיתוח השטחים הציבוריים יהיה במקביל לפיתוח המגורים.
- ו. היתרי הבניה יותנו בכיצוע מערכות איסוף שפכים לפי תכנית ביוב ואספקת המים המאושרת ליישוב.

7. גגות:

תותר בניית גגות שטוחים וגגות רעפים ובתנאי שמערכת קולטי השמש והדודים תשולב בצורה אסתטית במבנה.

8. חניה:

- א. החניה תהיה בתחום המגרש ותכלול שתי חניות לכל מגרש.
- ב. תתאפשר בניית חניה מתחת למפלס הכניסה בשטח של 30 מ"ר, על חשבון שטח החניה שמעל הכניסה.
- ג. תותר בניית חניה בקו בנין צדדי ס, בהסכמת השכן הגובל.
- ד. לא תותר פתיחת שער החניה לכוון הכביש מעבר לגבול המגרש.

9. מערכות תשתית:

ביוב - לא יותר פתרון של בורות ספיגה, יובטח חיבור וקליטה למערכת ביוב מרכזית.
ניקח - ישתלב במערכת הניקוח הטבעית ובלבד שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

10. היסל השבחה:

על התכנית יוסל היסל השבחה כמתחייב עפ"י חוק התכנון והבניה.

11. מועד ביצוע:

מועד ביצוע התכנית תוך 10 שנים מאישורה.

מועצת אזורית
חבל-מדועץ

ת. אדריכלים בע"מ
דן שרון
תל-אביב 67892
טל. 6954496

אבי חנקיס
אדריכל

12. חתימות:

בן-שמון
מושב עובדים להתישבות
הקלאית שיתופית בע"מ

היחס: מושב בן-שמון.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי
מתאמת עם רשות ההכנת הפרוטוקול
התיסתנו הינה לצרכי הכנת כלכל, אין בה כדי להקנות כל
זכות ליהוש השבחה או לכל בעל זמן ומד כהנה התכנית כל
עד לא היקנה השמה תחילה ישנו הסכם מתאים בינו ואין
התנגדותו זו כנה פתוחה. ההסכם הל כלל זכות כספית הנדון
ועל כל רשות אחרת. **בן-שמון**
למען הפירוש של ההסכם, מן כי הן יעשה או יעשה על ידי
הסכם בין המליה הכלול בהסכם, בין בחתימתו על ההסכם
הכרה או הוצאת נסיוס הסכם כהנה נאנו ויתור על זכותנו
לכסלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על-פי זכרון של יין
כשסת, ועל כל זכה אחרת העומדת לנו כנה הסכם
כאשר ועפ"י כל דין שכן האמינו ויתנת אך ורק בהתאמה
מכש התכנית.

בעל הקרקע: מדינת ישראל.

המתכנן: תשבי-רחיו אדריכלים.
אבי חנקיס אדריכל.

מינהל מקרקעי ישראל
תחם התרומה

7 ינואר 1999

תק/בש/6

- 6 -

מושב בן-שמן פרוגרמת מוסדות ציבור - נספח א'

- מושב בן-שמן יחס הגדלת מספר יחידות דיור במושב מהסיבות הבאות:
- א. מספר הבנים/ות במושב גדול ממספר המגרשים הבנויים.
- ב. מגרשים שאושרו לבניה אוכלסו ע"י בנים של תושבים שאינם בעלי נחלות, כך שנוצר מחסור למגרשים לבנים ממשיכים.
- מספר המשקים המתוכנן כיום הוא: 150.
- מספר הנפשות עפ"י הגודל המתוכנן: $150 * 3.6 = 540$ תושבים.
- גודל שנתון: $540 * 2.25\% = 13$ ילדים.

טבלת צרכי ציבור נדרשים למושב בן-שמן.

מוצע	קיים	ייעוד
+		פעוסון
	+	גן-ילדים 3-4
	+	גן-ילדים 4-5
	+	בית-ספר
	+	בית-כנסת
	+	מרפאה
נדרשת הרחבה	+	צרכניה
	+	מגרשי משחקים
	+	כדורגל
	+	כדורסל
	+	סניט
	+	גן שעשועים
	+	מחכירות
	+	חדרי חוגים
	+	ספרייה

- 7 -

סך השטח למוסדות ציבור במושב בן-שמן הוא: 60.7 דונם. ומשמש בחלקו הגדול כש.צ.פ ומגרשי משחקים.

התכנית המוצעת מותירה שטח של 43.5 דונם, למוסדות ציבור ומגרשי משחקים, ושטח של 8.0 דונם, לגן ציבורי, יתרת השטח תשמש למגורים ומסחר (צרכניה). נראה ששטח זה יש בו כדי לתת מענה ברווחה לצרכי הציבור של המושב.