

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0735332

תוספת זכויות בניה למגרש 103



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

התכנית באה להוסיף זכויות בניה למגרש 103 בגוש 5704, חלקה 2, במושב בן שמן בהיקף של 42 מ"ר ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 17. כמו כן להוסיף קומה במפלס 1.40- לפי סעיף 62 א.א.9 לחוק התכנון והבניה ולשנות את קווי הבניין להקמת בריכת שחיה במפלס הקרקע כחלק מפיתוח החצר, בקו בניין אחורי 2.50 מ'. לפי סעיף 62א (א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת זכויות בניה למגרש 103

ומספר התכנית

מספר התכנית 424-0735332

שטח התכנית 0.606 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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 192899

קואורדינאטה Y 651200

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 103 חלקה 2 בגוש 5704 במושב בן שמן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: בן שמן (מושב)

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בן שמן (מושב)	דרך התמר	103	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5704	מוסדר	חלק		2

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/01/1995	1714	4279	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 6 /479 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 6 /479



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דקל בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דקל בר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 53 10/07/2020	דקל בר	10/07/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		23: 04 06/07/2020	דקל בר	06/07/2020	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	אדוארד זילברגר		פרטי	בן שמן (מושב)	דרך התמר	103			
	פרטי	אלה זילברגר			בן שמן (מושב)	דרך התמר	103			

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		נעם בן אליעזר			בן שמן (מושב)	דרך התמר	103			
חוכר		טלי מרקוס			בן שמן (מושב)	דרך התמר	103			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דקל בר	15345243	דקל בר אדריכלים	מבשרת ציון	אופל	35			dekelber@gamil.com
אדריכל	מתכנן	אופיר מיכאל בקר			אשקלון	המשנה	2	052-7577206		ophirbecker@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		office@dnts. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

התכנית באה להוסיף זכויות בניה למגרש 103 בגוש 5704 חלקה 2, במושב בן שמן בהיקף של 42 מ"ר. ותוספת קומה תת קרקעית במפלס 1.40- ולשנות את קווי הבניין לצורך הקמת בריכת שחיה כחלק מפיתוח החצר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת תוספת של 42 מ"ר לבנייה במגרש 103, גוש 5704 חלקה 2, במושב בן שמן ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 17.

ב. התכנית באה להוסיף קומה במפלס 1.40- לפי סעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבניה

ג. הקמת בריכת שחיה במפלס הקרקע כחלק מפיתוח החצר, בקו בניין אחורי 2.50 מ'. לפי סעיף 62 א (א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

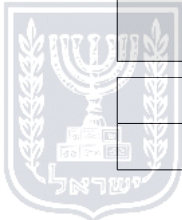
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	600.84	100
סה"כ	600.84	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	600.84	100
סה"כ	600.84	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
השימושים המותרים: מגורים ושימושים נלווים לרבות בריכת שחייה.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>א. תותר תוספת של 42 מ"ר לזכויות הבניה במגרש ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 17 לחוק התכנון ומנהל הדפסה 16</p> <p>והבניה.</p> <p>ב. העיצוב האדריכלי יהיה בכפוף להנחיות הועדה המקומית.</p> <p>ג. התכנית באה להוסיף קומה במפלס 1.40-.</p> <p>ד. תותר בניית בריכת שחייה לא מקורה במפלס הקרקע כחלק מפיתוח הקרקע בחצר הבית בחריגה מקווי בניין.</p>	
איכות הסביבה	ב
<p>כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות המשרד לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים חזותיים או אחרים.</p>	
חניה	ג
<p>החניה על פי תקן החניה בתחום המגרשים.</p>	
ניהול מי נגר	ד
<p>1. תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית, ובלבד שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p>	
ביוב	ה
<p>1. לא יותרו פתרונות על בורות ספיגה וכיוצא בזה.</p> <p>2. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ובמתקן טיפול אזורי.</p> <p>3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה. וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>4. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה בתחום המגרשים זאת בטרם חיבור למערכת המרכזית.</p> <p>5. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצרים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.</p> <p>6. היתרי בניה, יותנו בהצגת תכנית לפתרון, כאמור לעיל.</p> <p>7. טופס 4 יינתן ו/או שימוש יותר, רק לאחר ביתוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם להנ"ל.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	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					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3) 5	(3) 5	(4) 2.82	(3) 3	1	2	8	1			(2) 45	(1) 242	600.84	1	מגורים	מגורים		
(3) 5	(5) 2.5	2.82	3										1	מתקנים הנדסיים	מגורים		

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

הערה ברמת הטבלה:

מתקנים הנדסיים = בריכת שחיה וחדר משאבות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קביעת תוספת של 42 מ"ר לבנייה במגרש 103, גוש 5704 במושב בן שמן ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 17. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לקומות תת קרקעיות.
- (2) ניתן יהיה לנייד שטחי שירות לקומה תת קרקעית.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) לפי היתר 2006-0076 התקבלה הקלה בקו בניין צידי כך שיהיה 2.82.
- (5) לצורך הקמת בריכת שחיה טמונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

1. ע"פ חוק העתיקות התשל"ח - 1978, אם יתגלו עתיקות בשטח התכנית יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2 פסולת בניין

1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה(בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

6.3 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	סדר בניית התוספת	סדר בניית התוספות שבתכנית ייקבע לפי החלטת מגישי הבקשה להיתר.

7.2 מימוש התכנית

מימוש משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מיום תחילתה.

