

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-1112440

בן שמן 21 - רוזנפלד

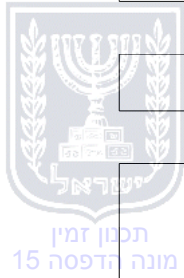
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005239452/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית היא הסדרת קו בנין צידי לבית המגורים לבן ממשיך הקיים בנחלה. בית המגורים הוקם עפ"י היתר בניה מס' 12298, וכיום בחריגה מקו בניין צידי, בעקבות שינוי גבולות הנחלה. כמו כן בתוכנית מבוקשת תוספת זכויות בניה בהיקף של 150 מ"ר לשטחי הבניה העיקריים המהווים 4.54% משטח תחום המגורים בנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית	שם התכנית	1.1
בן שמן 21 - רוזנפלד	ומספר התכנית	

מספר התכנית	424-1112440
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
3.300 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (4), 62א (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	193100
קואורדינאטה Y	651400

1.5.2 תיאור מקום

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 הזית	21	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5704	מוסדר	חלק		18

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

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
<u>גז/1000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/1000. הוראות תכנית גז/1000 תחולנה על תכנית זו.	5463	623		28/11/2005
<u>גז/479 ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/479 ב. הוראות תכנית גז/479 ב תחולנה על תכנית זו.	2935			16/06/1983
<u>גז/479 ג</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/479 ג. הוראות תכנית גז/479 ג תחולנה על תכנית זו.	3592			13/11/1988
<u>משמ/32</u>	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/32 ממשיכות לחול.	3779			11/05/1987

הערה לטבלה:

גז/479 א - כפיפות . תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התוכנית גז/479 א.



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אודי רו		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		אודי רו		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע				25/03/2024	רחאל בלולו	17: 44 25/03/2024	לא
סביבה ונוף	רקע		1: 500		20/06/2024	רחאל בלולו	09: 23 30/06/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500		20/06/2024	רחאל בלולו	09: 19 30/06/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	אלי רוזנפלד			בן שמן (מושב)	דרך הזית	21			ELI.ROZENFELD@gmail.com
	פרטי	מורן רוזנפלד			בן שמן (מושב)	דרך הזית	21			ELI.ROZENFELD@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי רוזנפלד			בן שמן (מושב)	דרך הזית	21			ELI.ROZENFELD@gmail.com
פרטי	מורן רוזנפלד			בן שמן (מושב)	דרך הזית	21			ELI.ROZENFELD@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אודי רו		א.ר. הנדסה אזרחית	בן שמן (מושב)	דרך הרימון	50			udiraz69@gmail.com
הנדסאית אדריכלות	יועץ	רחאל בלולו	29264		רחובות	עזרא	4			7366089@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בדיר גומעה	1434		רמת גן	לוי	1			horeshsh@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בישוב כפרי	חלק הנחלה שבו מותר גם השימוש למגורים ופל"ח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי בקו בנין צדדי ותוספת 4.54% משטח תחום המגורים 150 מ"ר לשטח עיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בנין צדדי בסמוך לבית לבן ממשיך עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק תכנון ובניה.

2. תוספת שטחים עיקריים 150 מ"ר במסגרת 4.54% משטח תחום המגורים עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק תכנון ובניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים בישוב כפרי		21A
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	21A
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	21A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,300	100
סה"כ	3,300	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,305.3	100
סה"כ	3,305.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, פל"ח, בריכות שחיה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי מגורים: 1. בנחלות תותר הקמת שתי יחידות דיור נפרדות שאינן צמודות וכן יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר (עיקרי ושירות). 2. יחידת ההורים תוצמד לאחת היחידות. 3. יחידות מגורים אלו (שתי יחידות המגורים ויחידת ההורים) יבנו בלא יותר מאשר שני מבנים. 4. תותר הקמת עליית גג בכל יחידת מגורים למעט יחידת הורים בכפוף למגבלות שנקבעו התכנון והבניה, שטח עליית הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים. 5. תותר הקמת מבני עזר לרבות בניה בקומת עמודים בשטח של 45 מ"ר שלא יחשבו כקומה ותותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל עד 25 מ"ר. 6. תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנון תכנון ובניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו. פל"ח: בינוי עפ"י גז/1000 בריכת שחיה: תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בכפוף לקיום התנאים שקבעה הועדה המחוזית כנספח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות									
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	21A	3300	555 (1)	140 (2)	(3)	2 (4)	11 (5)	2 (6)	1	4 (7)	4	0 (8)	5
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	21A	3000	500 (9)				(9)			(9)	(9)		(9)

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

הוראות טבלה 5:

עבור מבני משק קווי בניין צידיים 3 או 0 בהסכמת שכן .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 200 מ"ר בקומה 220 מ"ר ב-2 קומות 350 מ"ר ל-2 יח"ד (עבור בעל משק ובן ממשיד) 55 מ"ר עבור יחידת הורים +הקלה 4.54% משטח המגורים שהם 150 מ"ר.
- (2) תותר הקמת מבני עזר לרבות בניה בקומת עמודים בשטח של עד 45 מ"ר שלא יחשב כקומה. תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על הגג של בית מגורים בשטח של עד 25 מ"ר.
- (3) תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל הקרקע למתחת לקרקע.
- (4) בנוסף תותר יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר (עיקרי ושירות) שתוצמד לאחת מיחידות אלו.
- (5) רום גובה מקסימאלי של מבנה מגורים לא יעלה על 11 מ' מעל הקרקע.
- (6) לא כולל עליית גג שטח עליית הגג יתווסף לשטחים המותרים לבניה.
- (7) כמסומן בתוכנית.
- (8) 0 לתחום המגורים.
- (9) עפ"י הוראות גז/1000.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 חניה

ייתכן פתרון חניה בתחום המגרש לכל יחידה עפ"י התקן התקף בעת הוצא היתר הבניה.

6.1.2 ניהול מי נגר

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי נגר עילי.
לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף האטומים למים, שטחים
אלה יהיו חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

6.2 הוראות אחרות

6.2.1 הריסות ופינויים

מבנים המסומנים בתשריט מצב מוצע להריסה ייהרסו טרם קבלת היתר בניה או לחלופין תוגש
בקשה לאישורם .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שנה מיום אישור התוכנית	

7.2 מימוש התכנית