

701210

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

תכנית מפורטת מס' 232/1/3

שינוי לתכנית מתאר מפורטת 232/1

חשמונאים
(רמת מודיעין)

יוזם ומגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מטה בנימין

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

עורך התכנית: אדרי' רוני גולדשמידט
מועצה האזורית מטה בנימין
פסגות, ד.נ. מזרח בנימין 90624
טל': 02-9977106

תאריך עדכון: 1 בפברואר 2007

Handwritten technical drawing or plan for a development project. It includes a title 'חשמונאים' (Chashmonaim) and 'רמת מודיעין' (Ramat Modi'in), and a reference to 'תכנית מס' 232/1/3'. There are several lines of text, some with dates like '7/06' and '20.9.06', and a signature.

<u>מס' עמוד</u>		<u>תוכן העניינים</u>
4-3	נתוני התכנית	פרק א' -
5-4	הגדרות	פרק ב' -
5	טבלת שטחים	פרק ג' -
14-6	הוראות התכנית	פרק ד' -
15	ניקוז ותיעול	פרק ה' -
15	חתימות	פרק ו' -

פרק א' - נתוני התכנית:

1. שם התכנית:

תכנית מתאר מפורטת מס' 232/1/3 ליישוב חשמונאים (שכונת רמת מודיעין)
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 232/1

2. מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקני"מ 1:1,250 (להלן: "התשריט")
- ב. 15 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")

3. המקום:

הישוב חשמונאים (שכונת רמת מודיעין)
אדמות הכפר נעלין גוש פיסקאלי 5 חלקות 34, 43, 47.
בין הקואורדינטות – אורך 202800-201875
רוחב - 649150-648150

4. שטח התכנית:

436.13 דונם

5. קיבולת התכנית:

612 יח"ד

5. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול עבה.

6. עורך התכנית:

אדריכל רוני גולדשמידט
המועצה האזורית "מטה בנימין", פסגות, ד.ג. מזרח בנימין 90624.

7. יוזם ומגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה "מטה בנימין".

8. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

9. מטרות התכנית:

- א. שינוי הוראות הבניה באזורי המגורים כגון: זכויות בניה, קווי בנין, גובה בניה מותר וכדו'.
- ב. הקטנת מגרש מס' 215 (מבני ציבור) והגדלת מגרש מס' 212 (שצ"פ).
- ג. שינוי ייעוד מגרש מס' 226 משצ"פ לשטח לבנייני ציבור.
- ד. אחוד מגרשים מס' 289, 290 למגרש אחד מס' 289.
- ה. הקטנת שבילי הולכי רגל מס' 452, 466, 472 והגדלת שטחי המגרשים

- הגובלים עימם.
- ו. הגדלת מגרש מס' 329 ע"י סיפוח חלק משטח מגרש מס' 322.
 - ז. הגדלת שצ"פ מס' 389 על ידי ביטול דרך.
 - ח. איחוד מגרשים 403, 404 למגרש אחד מס' 403 ושינוי הוראות הבנייה.
 - ט. חלוקת מגרש 293 למגרשים, ושינוי הייעוד מאיזור מגורים ב' לאיזור מגורים א' מיוחד.
 - י. הקטנת שצ"פ מס' 1025 על ידי הגדלת מגרש מס' 15, והגדלת מגרש מס' 14 על ידי שינוי הגבול המשותף בין מגרשים 14 ו-15.
 - י"א. ייעוד מגרש 480 למתקנים הנדסיים.
 - י"ב. הגדלת מגרשים מס' 390, 391 ע"ח שצ"פ.

10. כפיפות התוכנית

תוכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 232/1.
בכל מקרה של סתירה בין התוכניות יקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

בתכנית זו יהיו להגדרות להלן הפירושים שלצידן;
שאר ההגדרות שאינן מפורטות להלן יהיו בהתאם להגדרות שבתכנית מפורטת מס' 232/1.

קו בנין

קו על פני הקרקע ומתחתיה שנקבע בתכנית מאושרת שבמרווח שבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה למעט מבני עזר ו/או עבודות פיתוח כגון: גדרות, קירות תומכים, מדרגות פיתוח, גשרי כניסה, חניות מקורות, חצרות אנגליות, פרגולות, מחסני גינה ולמעט בליטות המבנה כגון: מרפסות זיזיות, מסתורי כביסה, חלונות בולטים וכדו'.

מפלס 0.00

הגובה המוחלט של מפלס הכניסה הקובע לבנין ממנו נמדד גובה הבניה המותר. קביעתו תאושר ע"י המהנדס.

גובה בניה מותר

הגובה הנמדד ממפלס ה 0.00 של הבנין אל שיא גג הרעפים או אל מעקה הגג השטוח מעברו לא יבלוט כל חלק של הבנין אלא אם כן צוין אחרת בהוראות התכנית.

מרתף

חלק מהבנין שנמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, גובהו לא יעלה על 2.40 מ' ותקרתו לא תבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המפותחת הסמוכה לו. יותר, באישור המהנדס, לחשוף מלוא קירות מרתף בחלק הנמוך של המגרש עפ"י תנאי הקרקע, ובתנאי שאורך קירות המרתף החשופים לא יעלה על 40% מהיקף הבניין.

חזית קדמית

חזית המגרש לדרך/לשטח בזיקת הנאה.

חזית אחורית

חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

חלק מבית מגורים המשתרע על קומה אחת בלבד ושיש לו כניסה נפרדת וכולל לפחות מטבח, חדר רחצה, חדר מגורים ומשמש כיחידת דיור עצמאית ביחס לבית המגורים הראשי.

פרק ג' - טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	ייעוד
שטח (%)	שטח (ד')	שטח (%)	שטח (ד')		
29.68	129.463	29.92	130.485	כתום	אזור מגורים א'
1.41	6.167	3.44	15.002	תכלת	אזור מגורים ב'
0.95	4.106	0.88	3.836	אפור	אזור מסחרי
10.79	46.427	10.22	44.561	חום תחום בחום כהה	שטח לבנייני ציבור
11.73	52.073	12.28	53.553	ירוק	שטח ציבורי פתוח
11.63	50.731	11.68	50.949	אדום/חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
1.32	5.760	1.35	5.878	ירוק + קווים באלכסון	שביל להולכי רגל
---	---	0.12	0.511	צהוב לבן לסירוגין	אזור לתכנון בעתיד
6.76	29.493	6.38	27.817	ירוק תחום אדום	דרך משולבת מוצעת
25.69	112.010	23.74	103.538	כתום + קווים באלכסון	אזור מגורים א' מיוחד
0.04	0.170	---	---	אפור וסגול לסירוגין	מתקנים הנדסיים
100	436.13	100	436.130		סה"כ

כללי:

לא ישמשו שום קרקע או מבנים הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין. באיזורי המגורים יותרו שימושים נוספים עפ"י התנאים המפורטים בהוראות תכנית 232/1.

1. איזור מגורים א' -

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מיועד לבניית בתים חד משפחתיים על מגרשים בשטח של כ-600 מ"ר. תותר בניית יחידת דיור משנית, בשטח שלא יעלה על 25% מסך השטח הבנוי. שטח יחידת הדיור המשנית כלול בשטח המותר לבנייה. על איזור מגורים א' חלות ההוראות הבאות:

שטח מותר לבנייה:

280 מ"ר בשתי קומות. במגרש מס' 403 (ששטחו 1105 מ"ר) תותר בניית 420 מ"ר בשתי קומות. בנוסף תותר הקמת חנייה מקורה/בנויה בשטח 40 מ"ר, בניית מרתף בשטח כל היקף קומת הקרקע, בניית מחסן בשטח 8 מ"ר (כמפורט להלן בסעיף 3, ד') ובניית עליית גג בשטח עד 40% משטח הקומה שמתחתיה (מחושב בתחום עליית הגג שגובהה מעל 1.80 מ'). ניתן להעביר מזכויות הבניה של החניה המקורה למחסן ובלבד ששטח המחסן לא יעלה על 20 מ"ר. בסמכות הוועדה לאשר תוספת בשטח של 10% (תוספת לשטח המותר לבנייה בשתי קומות, קרי 280 מ"ר) בבתים קיימים שבהם לא נבנה מרתף מרתף - לא תותר בניית מרתף במקרה בו מומשה האופציה של בניית תוספת השטח של 10%.

2. איזור מגורים א' מיוחד -

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם קויים באלכסון מיועד לבניית בתים דו משפחתיים על מגרשים בשטח של כ-600 מ"ר. על איזור מגורים א' מיוחד חלות ההוראות הבאות:

שטח מותר לבנייה:

190 מ"ר לכל יחיד, בשתי קומות. במגרש מס' 940 (ששטחו 1226 מ"ר) תותר בניית 285 מ"ר ליחיד בשתי קומות. תותר העברת זכויות בנייה בין יחידות הדיור באותו המגרש, בהסכמת בעלי הקרקע. תותר בניית בית חד משפחתי בסך זכויות הבנייה של כל המגרש. בנוסף תותר הקמת חנייה מקורה/בנויה בשטח 40 מ"ר, בניית מרתף בשטח כל היקף קומת הקרקע, בניית מחסן בשטח 8 מ"ר (כמפורט להלן בסעיף 3, ד') ובניית עליית גג בשטח עד 40% משטח הקומה שמתחתיה (מחושב בתחום עליית הגג שגובהה מעל 1.80 מ'). ניתן להעביר מזכויות הבניה של החניה המקורה למחסן ובלבד ששטח המחסן לא יעלה על 20 מ"ר. בסמכות הוועדה לאשר תוספת בשטח של 10% (תוספת לשטח המותר לבנייה בשתי קומות, קרי 190 מ"ר ליחיד) בבתים קיימים שבהם לא נבנה מרתף - לא תותר בניית מרתף במקרה בו מומשה האופציה של בניית תוספת השטח של 10%.

3. הוראות כלליות לאזורי מגורים א' ו-א' מיוחד

א. מספר קומות:

2 קומות + חלל גג רעפים בו יותר להשתמש למגורים וקומת מרתף. תותר הקמת מבנה יציאה לגג, בגובה עד 3 מ' (כולל מעקה) ובשטח עד 10 מ"ר הכלול בסעיף "השטח המותר לבנייה" לעיל.

ב. גובה בניה מותר:

לשיא גג רעפים - 9 מ'
לגג שטוח - 7 מ'.

בסמכות המהנדס לאשר הקלה בגובה עד 5%.

ג. קווי בנין :

כמופיע בטבלה להלן (עמ' 12-8). בסמכות המהנדס לאשר הקלה בקו בנין צידי ואחורי עד 10% מותנה בהסכמת בעל המגרש הגובל. בסמכות המהנדס לאשר הקטנת קו בנין קדמ/אחורי מ-10 מ' ל-7 מ' באזור מגורים א' מיוחד וכן הקטנת קו בנין אחורי מ-6 מ' ל-4 מ' באזור מגורים א', וזאת במקרים שבהם לא ניתן לממש בניית מלוא זכויות במסגרת קווי הבנין.

ד. מחסן :

תותר הקמת מחסן בקו בניין צידי ו/או אחורי מחייב 0 מ', שיבנה מכל חומר בהגבלת גובה של 2.20 מ'. אורך קיר מחסן בקו בנין צידי 0 לא יעלה על 3.5 מ'.

ה. חניה :

2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש. תותר הקמת חניה עוקבת במגרש לאותה יח"ד. תותר הקמת חניה מקורה/בנויה בקו בנין קדמי 0 מ' שתבנה בהתאמה אדריכלית לבנין ולקירות הפיתוח.

ו. דוודי שמש :

דוודי השמש ימוקמו בתוך חלל גג הרעפים או על גבי גג שטוח וזאת בתנאי שלא יזדקרו מעל שיא גג הרעפים/קיר גמלון גג הרעפים ולא יהוו מטרד אסתטי להנחת דעתו של המהנדס.

ז. פיתוח :

חמרי גמר לקירות תמך : אבן טבעית, אבן מלבנית מסותתת או טיח. גובה מירבי של קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.5 מ'. במקרה של הפרש גבהים העולה על 3.5 מ' יש לבצע 2 קירות בנסיגה של לפחות 60 ס"מ ביניהם.

ח. היתר בניה :

חריגות בקווי בנין ובגובה בנין קיים יקבלו אישור בדיעבד למעט חריגות בשטח בניה ובמס' קומות למועד הפקדת התכנית. חריגה לתחום מגרש ציבורי לא תאושר בשום מקרה. חריגה לתחום מגרש שכן פרטי גובל לא תאושר אלא אם כן התקבלה הסכמת השכן לכך בכתב.

חריגות בגובה קיר תמך/ גדר בין מגרשים גובלים יקבלו אישור בדיעבד מותנה בקבלת אישור השכן הגובל עם הקיר. אם יוותרו זכויות בניה למגרש, תוספת הבניה תעשה ע"פ קווי הבניה והגבהים המאושרים בתוכנית זו.

היתר בנייה לבניין קיים יינתן רק לאחר שנתמלאו כל התנאים הבאים במצטבר :

- א. ביצוע חניות בתחום המגרש עפ"י הנדרש בתכנית זו.
- ב. גמר חיפוי קירות תמך בחזית קדמית עפ"י חמרי הגמר המותרים.
- ג. עמידה בהוראות התכנית בדבר מיקום דוודי שמש.
- ד. הריסת החריגות שאינן מותרות עפ"י הוראות תכנית זו והחזרת המצב לקדמותו.

אזור מגורים א' – טבלת שטחי מגרשים וקווי בנין

קווי בנין (מ')			מגרש שטח (מ"ר)	מס'י מגרש	קווי בנין (מ')			מגרש שטח (מ"ר)	מס'י מגרש	קווי בנין (מ')			מגרש שטח (מ"ר)	מס'י מגרש
א	ב	ג			א	ב	ג			א	ב	ג		
6	4	5	602	131	6	4	5	615	71	5	4	5	605	2
6	4	5	601	132	6	4	5	601	72	6	4	5	601	3
6	4	5	601	133	6	4	5	599	75	6	4	5	598	5
6	4	5	601	134	6	4	5	600	76	6	4	5	595	6
6	4	5	601	135	6	4	5	600	77	5	4	5	606	7
6	4	5	601	136	6	4	5	600	78	5	4	5	596	8
6	4	5	601	137	6	4	5	600	79	6	4	5	604	9
6	4	5	608	138	6	4	5	600	80	6	4	5	598	10
6	4	5	604	139	4	5/6	4	760	81	6	4	5	605	11
5	4	5	602	140	5	4	5	601	103	6	4	5	601	12
6	4	5	602	144	6	4	5	602	104	6	4	5	603	13
6	4	5	600	145	6	4	5	600	105	*	*	*	608	14
6	4	5	600	146	6	4	5	600	106	*	*	*	620	15
6	4	5	601	147	6	4	5	598	107	*	*	*	640	16
6	4	5	601	148	6	4	5	600	108	5	4	5	605	18
6	4	5	601	150	6	4	5	600	109	5	4	5	601	21
6	4	5	601	151	6	4	5	600	110	6	4	5	600	22
6	4	5	601	152	6	4	5	600	111	*	*	*	600	23
6	4	5	601	153	6	4	5	599	112	6	4	5	596	25
6	4	5	601	154	6	4	5	603	118	*	*	*	608	26
6	4	4	604	155	6	4	5	601	119	6	4	5	597	37
6	4	4	596	156	6	4	5	601	120	6	4	5	601	38
6	4	5	602	157	6	4	5	601	121	-	4	5	604	39
6	4	5	601	158	6	4	5	601	122	-	4	5	603	40
6	4	5	601	159	6	4	5	602	123	6	4	5	599	41
6	4	5	601	160	6	4	5	601	125	6	4	5	602	42
6	4	5	600	161	6	4	5	601	126	6	4	5	595	43
6	4	5	601	162	6	4	5	601	127	6	4	5	608	45
6	4	5	602	163	6	4	5	600	128	6	4	5	603	46
6	4	5	598	164	6	4	4	600	129	6	4	5	596	47
6	4	5	601	165	6	4	4	600	130	4	4	5	599	48

המשך - אזור מגורים א' - טבלת שטחי מגרשים וקווי בנין

קווי בנין (מ')			שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	קווי בנין (מ')			שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	קווי בנין (מ')			שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש
א	צ	ק			א	צ	ק			א	צ	ק		
6	4	5	601	394	-	*6/4	5	604	301	6	4	5	602	166
6	4	5	600	395	-	*6/4	5	597	2303	6	4	5	601	173
6	4	5	600	396	6	4	5	600	304	6	4	5	600	174
6	4	5	598	397	4	*5/6	4	611	312	6	4	5	601	175
6	4	5	600	398	4	*5/6	4	597	314	6	4	5	599	176
6	4	5	603	399	-	*4/6	5	598	317	6	4	5	600	177
6	4	5	600	400	-	*4/6	5	601	318	6	4	5	599	179
6	4	5	601	401	6	4	5	601	319	6	4	5	599	180
6	4	5	1105	403	6	4	5	602	323	6	4	5	601	181
6	4	5	598	405	6	4	5	596	325	6	4	5	600	182
-	4/5*	5	599	406	6	4	5	603	327	6	4	5	605	183
6	4	5	602	408	6	4	5	599	331	6	4	5	599	184
6	4	5	601	411	6	4	5	603	332	4	*5/6	4	601	185
6	4	5	599	412	6	4	5	598	335	6	4	5	600	186
6	4	5	600	415	6	4	5	601	336	6	4	5	597	187
6	4	5	601	416	6	4	5	600	339	6	4	5	602	188
6	4	5	602	419	6	4	5	601	340	6	4	5	598	189
6	4	5	599	421	6	4	5	601	343	6	4	5	600	190
6	4	5	598	424	6	4	5	600	344	6	4	5	603	191
6	4	5	598	425	6	4	5	600	347	6	4	5	596	194
6	4	5	599	429	6	4	5	600	348	6	4	5	602	195
6	4	5	600	430	-	*6/4	4/5*	603	351	6	4	5	600	216
4	4	5	598	431	6	4	5	600	353	6	4	5	600	217
4	4	5	598	434						6	4	5	600	218
6	4	5	626	446	-	6/4*	4/5*	599	357	6	4	5	600	219
6	4	5	604	448	6	4	5	599	360	6	4	5	600	220
4	4	5	622	449	-	4/6*	5	611	361	6	4	5	613	231
5	4	5	611	450	-	4/6*	4/5*	599	364	6	4	5	614	232
6	4	5	601	451	6	4	5	600	365	6	4	5	610	233
6	4	5	599	453	6	4	5	600	368	5	4	4	600	234
5	4	5	608	454	6	4	5	600	369	5	4	4	601	237
5	4	5	603	455	6	4	5	599	372	6	4	5	607	242
6	4	5	599	456	6	4	5	600	373	6	4	5	605	243
6	4	5	599	457	6	4	5	605	376	5	4	5	603	296
5	4	5	605	458 197	6	4	5	604	377	4	4	*	600	297
5	4	5	613	459 200	6	4	5	609	383	*	*	5	605	298
6	4	5	600	460	6	4	5	602	387	6	4	5	597	300

המשך - אזור מגורים א' - טבלת שטחי מגרשים וקווי בנין

קווי בנין (מ')			שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש
א	ב	ק		
6	4	5	600	462
5	4	5	613	463
5	4	5	613	464
6	4	5	599	465
6	4	5	600	467
5	4	5	612	468
5	4	5	612	469
6	4	5	602	470
-	4/5 *	5	599	473
5	4	5	613	474
-	4/5 *	4/5 *	591	475

207
208
209
210
211
212

* ראה גם בסימון קו הבניין בתשריט

אזור מגורים א' מיוחד – טבלת שטחי מגרשים וקווי בנין

קווי בנין (מ')			שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	קווי בנין (מ')			שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	קווי בנין (מ')			שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש
א	ב	ק			א	ב	ק			א	ב	ק		
*	*	4/5 *	613	240	5	3	5	595	95	-	3/5 *	5	601	27
-	3/6	4	611	241	5	3	5	600	98	5	3	10	598	28
10	3	5	599	244	5	3	5	601	99	10	3	5	603	29
5	3	5	600	245	5	3	10	599	100	5	3	10	610	31
10	3	5	599	248	10	3	5	600	101	10	3	5	665	32
5	3	10	604	249	-	3/4 *	5/4 *	597	115	5	3	10	684	33
10	3	5	608	250	5	3	10	600	117	5	3	10	600	36
5	3	10	604	251	3	5	5	602	142	-	3/5 *	5	605	49
10	3	5	600	252	-	3/5 *	5	612	143	5	3	5	602	51
5	3	10	601	253	5	3	10	609	167	5	3	10	601	52
10	3	5	600	254	-	3/4 *	5/4 *	599	168	10	3	5	604	53
5	3	10	600	255	-	3/5 *	5	607	172	5	3	10	599	54
10	3	5	600	256	-	4/3 *	5	596	197	5	3	10	600	57
5	3	10	600	257	5	3	10	598	198	10	3	5	608	58
10	3	5	600	258	10	3	5	597	199	5	3	10	600	59
5	3	10	600	259	5	3	10	602	200	10	3	5	600	60
10	3	5	603	260	10	3	5	598	201	5	3	10	600	61
5	3	10	601	261	5	3	10	608	202	10	3	5	600	62
10	3	5	640	262	10	3	5	602	203	5	3	10	600	63
10	3	5	625	264	5	3	10	600	204	5	3	10	597	64
5	3	10	607	265	10	3	5	599	205	10	3	5	601	65
10	3	5	612	266	5	3	10	601	206	5	3	10	597	66
-	5/3	10/3	613	267	10	3	5	600	207	10	3	5	603	67
5	3	10	601	268	5	3	10	600	208	5	3	10	600	68
10	3	5	601	269	10	3	5	600	209	-	3/5 *	5	595	69
5	3	10	601	270	5	3	10	601	210	10	3	5	601	83
10	3	5	601	271	10	3	5	602	211	5	3	10	609	84
5	3	10	601	272	10	3	5	598	213	10	3	5	600	85
10	3	5	603	274	5	3	10	600	214	5	3	10	600	86
5	3	10	601	275	-	3/5 *	5	605	221	10	3	5	600	87
3	5/10	3	688	276	5	3	5	639	223	5	3	10	598	88
10	3	5	600	277	10	3	5	631	224	10	3	5	602	90
5	3	10	600	278	-	3/5 *	10/5 *	615	225	5	3	10	600	91
10	3	5	600	279	-	3/5 *	10/4 *	598	230	10	3	5	600	92
5	3	10	600	280	-	5/3 *	4/5 *	601	236	5	3	10	605	93
10	3	5	600	281	*	*	4/5 *	613	239	10	3	5	602	94
5	3	10	600	282										

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94

המשך - אזור מגורים א' מיוחד - טבלת שטחי מגרשים וקווי בנין

קווי בנין (מ')			שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	קווי בנין (מ')			שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש
א	ב	ג			א	ב	ג		
10	3	5	602	384	10	3	5	609	283
10	3	5	601	385	10	3	5	603	305
5	3	10	600	386	-	5/3	5/10	600	306
10	3	5	597	388	-	4	5	769	307
5	3	5	600	409	5	3	5	606	308
5	3	10	600	410	-	3/5	4/10	594	315
10	3	5	600	413	-	3/5	10/5	600	316
5	3	10	601	414	10	3	5	599	324
10	3	5	599	417	5	3	10	598	326
10	3	5	596	418	10	3	5	600	328
5	3	10	601	422	10	3	5	600	330
10	3	5	602	423	5	3	5	596	333
5	3	10	634	426	5	3	5	600	334
6	3	5	691	428	5	3	10	600	337
4	3	5	602	432	10	3	5	600	338
4	3	5	603	433	5	3	10	598	341
-	3	5	602	435	10	3	5	600	342
-	3	5	605	436	5	3	10	599	345
5	3	5	793	438	10	3	5	600	346
5	3	10	642	439	5	3	10	600	349
10	3	5	648	440	-	5/3*	5/4*	606	350
5	3	10	652	441	5	3	10	598	354
10	3	5	651	442	10	3	5	598	355
					6	4	5	597	356
5	3	10	648	443	-	5/3*	*4/10	603	358
5	3	5	860	444	10	3	5	600	359
-	*2.5/5	6/5	586	931	-	3/5	10/4	602	363
-	2.5	6/5	736	932	5	3	10	600	366
-	2.5	6/5	764	933	10	3	5	598	367
-	2.5	6/5	777	934	10	3	5	600	370
-	2.5	6/5	641	935	5	3	10	599	371
-	2.5	6/5	630	936	5	3	10	600	374
-	2.5	6/5	632	937	10	3	5	596	375
-	2.5	6/5	634	938	5	3	10	602	378
-	2.5	6/5	637	939	10	3	5	600	380
-	2.5	6/5	1226	940	10	3	5	600	382

* ראה גם בסימון קו הבניין בתשריט

4. איזור מגורים ב'

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת מיועד לאזור מגורים ב' וחלות עליו הוראות תכנית 232/1. מתן היתרי בנייה ע"י הוועדה מותנה בהגשה ואישור תכנית מפורטת ע"י מועצת תכנון עליונה.

5. שטח ציבורי פתוח

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו הוראות תכנית 232/1 וכן ההוראות הבאות:
יותר שימוש בשטח זה לחנייה ציבורית, ובלבד ששטח החניה לא יעלה על 60% משטח המגרש, וכן זיקת הנאה למעבר רכב אל מגרשי מגורים אשר אינם נסמכים על דרך קיימת.

6. שטח לבנייני ציבור

א. השטח המסומן בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה הוא שטח לבנייני ציבור וחלות עליו הוראות תכנית 232/1.

ב. חנייה עפ"י התקן בתחום המגרש ובכפוף לאישור המפע"ת

ג. פרוגרמה למבני ציבור

612	יח"ד	
(מחושב לפי 800 בעקבות הגדלת זכויות הבנייה)		נתוני יסוד:
5.00	נפש ליח"ד	
4,000	נפש	
3.0%	אחוז שנתון	
120	גודל שנתון	

הקצאת קרקע נדרשת (דונם)	שטח בנוי נדרש (מ"ר)	פרוגרמה				תאור המבנה
		כיתות נדרשות	מס' ילדים	מס' ילדים בכיתה	גיל	
1) דונם ל-3 (כיתות) 3.0	(450 מ"ר ל-3 כיתות) 3 X 450 = 1350	4	48	12	1-0	מעון (40% משתמשים)
		4	96	25	3-1	
0.5 (לכיתה) 5.0	(125 מ"ר ל- כיתה גן) 10 X 125 = 1250	10	360	37	6-3	גני ילדים
0.5 (לכיתה) 9.0	2000	18	720	37	12-6	בית ספר יסודי
0.75 (לכיתה) 9.0	3000	12	360	32	18-12	ישיבה תיכונית *
4 X 1.0 + 3.0	1600	לפי 0.4 מ"ר לנפש				בתי כנסת
0.5	150					מקווה
1.0	250					מועדון נוער
1.5	250					תנועת נוער
1.0	200					משרדי הישוב
37.0		סה"כ נדרש				
3.0	1000	לפי 0.25 מ"ר לנפש				מסחר
28.0	28,000	לפי 7.0 מ"ר לנפש				שצ"פ

ייעוד		שטח במ"ר	מס' מגרש
שטח עתידי (בדונם)	קיים		
---	בית כנסת שכונתי	1,099	19
---	בית כנסת שכונתי	1,199	73
---	2 כיתות גן	1,202	193
1.0	כיתת גן	1,578	215
---	מקווה	521	226
2.0	בי"ס יסודי 18 כיתות ישיבה תיכונית 12 כיתות מועדון נוער מבנה תנועת נוער	26,642	289
---	בית כנסת מרכזי 3 בתי כנסת שכונתיים משרדי הישוב	6,230	292
1.5	---	1,346	320
---	בית כנסת שכונתי 2 כיתות גן	2,787	329
2.5	---	3,106	391
7.0		46,427	סה"כ

7. דרך לביטול:

השטח המסומן בקווים אדומים אלכסוניים הוא דרך לביטול.

ביטול הדרך מותנה בביצוע בפועל של כביש גישה לשכונת גני מודיעין – כביש מס' 15 בתב"ע 232/1/3 זו, ובאישור המפע"ת.

8. מתקנים הנדסיים:

השטח הצבוע בסגול ואפור לסירוגין מיועד למתקן סניקת שפכים. מתן היתר בנייה למתקן הסניקה, ע"י הוועדה, מותנה באישור קמ"ט איה"ס.

9. זכות מעבר:

השטח המסומן בתשריט בקו שתי וערב בצבע שחור מיועד לזכות מעבר (זיקת הנאה). בשטח זה יותרו השימושים הבאים:

- א. דרך לכלי רכב שתשרת את מגרש מס' 246 ואת המגרשים הגובלים עימו. הדרך תחובר לכביש מס' 1 בנוסף לדרך הגישה הקיימת מכביש מס' 11.
- ב. מעבר תשתיות מים, ביוב, חשמל וכדומה.

פרק ה' - ניקוז ותיעול:

בנייה משמרת מים :

1. בקרקעות מחלחות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 30% - 10% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדוייק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון : כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
2. בקרקעות שאינן מחלחות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי ורק בהעדר אפשרות כזו – יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
3. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
4. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
5. הרשויות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ו' - חתימות

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה
מטה בנימין

חתימת בעל הקרקע

חתימת המגיש והיוזם

~~רוני גולדשמידט~~
~~מהנדס המועצה האזורית~~
מטה בנימין

עורך התכנית