

עמוד

תוכן העניינים :

פרק א'	-	התכנית	3
פרק ב'	-	הגדרות	3
פרק ג'	-	הוראות התכנית	4
פרק ד'	-	חתימות והצהרת המתכנן	5

פרק א' – התכנית

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 232/1/3/2 שינוי לתכנית מפורטת מס' 232/1/3 ליישוב חשמונאים
2. **מקום:** חשמונאים (רמת מודיעין), מגרש 354
גוש פיסקאלי מס' 5
חלק ממאוקע וער אבו-עפץ באדמות הכפר נעלין
בין הקואורדינטות: אורך 202228 - 202190
רוחב 648513 - 648480
3. **גבול התכנית:** כמותחם בנספח הבינוי בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:** א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
ב. נספח בינוי בקני"מ 1:250 / 1:100 המצורף לתכנית זו
ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה (מחייב)
5. **שטח התכנית:** 0.6 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש והנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יזום התכנית:** שלמה אברהם ת.ז. 41088964, חנה אברהם ת.ז. 03780608
רח' התבור 22 מגרש מס' 354 (יחידה 354/1) חשמונאים
טל' מס' 050-6614161
8. **מגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה מטה בנימין
9. **עורך התכנית:** רוני גולדשמידט, אדריכל
לישנסקי 27 ראשלי"צ, 75650, טל': 03-9523313, פקס': 03-9523050
10. **מטרת התכנית:** 1. חלוקת משנה במגרש
2. שינוי קווי בנין (קדמי וצדדי ללא אחורי)
3. תוספת שטח מותר לבנייה
4. תוספת קומת מרתף
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 232/1/3.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית
232/1/3/2 זו.

פרק ב' – הגדרות

1. **התכנית** תכנית מפורטת מס' 232/1/3/2 חשמונאים (רמת מודיעין), כוללת נספח בינוי והוראות.
2. **תכנית חלוקה** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
3. **גובה קומה** חלק מבניין הנמדד אנכית בין 2 רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הבטון התחתונים של הרצפה שמעליה וגובהו כ-2.70 מ', אלא אם כן צוין אחרת במפורש בתכנית זו.

פרק ג' – הוראות התכנית

1. תכנית חלוקה : תבוצע חלוקת משנה של מגרש 354 (דו משפחתי) על פי המסומן בנספח הבינוי, כאשר כל יחידת דיור תהיה על מגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין 2 המגרשים (לא תותר חלוקה נוספת של השטח מעבר למסומן בנספח הבינוי).

1.1 טבלת שטחים:

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	
	מצב קיים 232/1/3	מצב מוצע 232/1/3/2
354	600	-
354/1	-	302
354/2	-	298

2. הוראות ומגבלות הבנייה במגרש מס' 354/2 יהיו על פי תכנית מפורטת מאושרת מס' 232/1/3 (אזור מגורים א' מיוחד).

3. הוראות ומגבלות הבנייה במגרש מס' 354/1 יהיו על פי תכנית מפורטת מאושרת מס' 232/1/3 (אזור מגורים א' מיוחד) למעט הסעיפים שלהלן:

- 3.1 השטח המותר לבנייה יהיה 250.85 מ"ר בשתי קומות.
- 3.2 תותר בניית קומת מרתף בשטח של 46.57 מ"ר. שטח המרתף הינו בנוסף לשטח המותר לבנייה.
- 3.3 גובה קומת המרתף יהיה 2.40 מ'.
- 3.4 קו בניין קדמי: א. קומת קרקע וקומת מרתף - 2.0 מ'.
ב. קומה עליונה - 5.0 מ'.
- 3.5 קו בניין צדדי: כמסומן בנספח הבינוי.
- 3.6 טבלת שינויים:

מגרש מס' 354/1	מצב קיים (אין מרתף ועליית גג מתחת ל-1.80 מ')		מצב מוצע 232/1/3/2
	אופציה א'	אופציה ב'	
שטח מותר לבנייה	190 מ"ר בשתי קומות. 10% תוספת (לא תותר בניית מרתף) 19 מ"ר + עליית גג מעל 1.80 מ' 40% משטח קומה שמתחתיה (61.85 מ"ר) כ-25 מ"ר.	190 מ"ר בשתי קומות. מרתף בשטח כל היקף קומת הקרקע (כ-86 מ"ר) כ-86 מ"ר + עליית גג מעל 1.80 מ' 40% משטח קומה שמתחתיה (61.85 מ"ר) כ-25 מ"ר.	בנוי בפועל 148.04 מ"ר + תוספת לקומת כניסה 72.48 מ"ר תוספת לקומה א' 30.33 מ"ר תוספת לקומת מרתף 46.57 מ"ר סה"כ מוצע 297.42 מ"ר לא כולל אופציה לעליית גג מעל 1.80 מ' 40% משטח הקומה שמתחתיה (מוצע 92.18 מ"ר) - כ-37 מ"ר 40 מ"ר חנייה מקורה 8 מ"ר מחסן
מרתף	אין	יש	תוספת קומת מרתף בשטח של 46.57 מ"ר
קווי בניין	קדמי - 10.0 מ' צדדי - 3.0 מ' אחורי - 5.0 מ'	קדמי - א. קומת קרקע וקומת מרתף 2.00 מ'. ב. קומה עליונה 5.00 מ'. צדדי - כמסומן בנספח הבינוי. אחורי - 5.0 מ'	קדמי - א. קומת קרקע וקומת מרתף 2.00 מ'. ב. קומה עליונה 5.00 מ'. צדדי - כמסומן בנספח הבינוי. אחורי - 5.0 מ'

פרק ד' – חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היזם:

חתימת המגיש:

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים שבתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן, וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

אור אדריכלים
אור אדריכלים
רח' לינסקי 27 ראשון
טל' 03-9523313

שם ותפקיד

28.5.2013

תאריך

חתימה

חותמת הפקדה

חותמת מתן תוקף