

### תכנית מפורטת מס' 232/1/2

### שינוי לתכנית מפורטת 232/1/3 ולתכנית מתאר מפורטת מס' 232/1

### חשמונאים (רמת מודיעין)

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יוזם ומגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מטה בנימין

עורך התכנית: אדר' רוני גולדשמידט  
רח' לישנסקי 27 ראשל"צ 75650  
טל': 03-9523313

המנהל האזורי  
מועצה מקומית בנימין  
מטה בנימין  
רח' המלך המעוז 10  
בנימינין 75650

רמת מודיעין

מטה בנימין

232/1/2

הגישו

17.07.13 09/13

תאריך עדכון: 16 בפברואר 2014

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

## פרק א' - נתוני התכנית:

1. שם התכנית:  
תכנית מפורטת מס' 232/1/2 לשוב חשמונאים (שכונת רמת מודיעין)  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 232/1/3 ולתכנית מתאר מפורטת מס' 232/1.
2. המקום:  
הישוב חשמונאים (שכונת רמת מודיעין)  
גוש פיסקאלי מס' 5 חלק מחלקות וער אבו עפץ, חריק גרבן באדמות הכפר נעלין.  
בין הקואורדינטות - אורך- 202143-202305  
רוחב - 648715-648770
3. מסמכי התכנית:  
א. תשריט בקני"מ 250:1 (להלן: "התשריט")  
ב. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")  
ג. נספח בינוי מנחה, אך מחייב לעניין קווי בניין, בקני"מ 250:1
4. שטח התכנית:  
כ-6.327 דונם
5. קיבולת התכנית:  
22 יח"ד
6. גבול התכנית:  
כמותחם בתשריט בקו כחול עבה.
7. עורך התכנית:  
אדריכל רוני גולדשמידט  
רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650, טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050
8. יוזם ומגיש התכנית:  
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה "מטה בנימין".
9. בעל הקרקע:  
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
10. מטרות התכנית:  
א. שינוי ייעוד חלק ממגרש 246 ממגורים ב' למגורים א' 2.  
ב. חלוקת מגרש 246 שבתכנית 232/1/3 למגרשים המיועדים למגורים, דרכים משולבות וקביעת הוראות הבנייה.  
ג. שינוי ייעוד חלק ממגרש 1309 משצ"פ לדרך משולבת.  
ד. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
11. כפיפות התוכנית:  
תוכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 232/1/3 ולתכנית 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 שבתכנית מפורטת מס' 232/1/3 ותכנית מתאר מפורטת מס' 232/1.

## עליית גג

הקומה העליונה בבניין בעלת גג רעפים משופע.

## פרק ג' - טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	ייעוד
שטח (%)	שטח (ד')	שטח (%)	שטח (ד')		
58.37	3.8712	-----	-----	צהוב עם פסים חומים אלכסוניים	אזור מגורים א'2
20.41	1.3539	92.6	5.859	כתום	אזור מגורים ב'
5.66	0.3757	7.4	0.468	ירוק	שטח ציבורי פתוח
15.56	1.0319	-----	-----	אדום וירוק באלכסון לסירוגין	דרך משולבת מוצעת
100	6.327	100	6.327		סה"כ

## פרק ד' - הוראות התוכנית:

### כללי:

לא יישמשו שום קרקע או מבנים הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

### 1. איזור מגורים א'2

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם בסיס אלכסוניים בצבע חום מיועד לבניית בתים דו משפחתיים (2 יח"ד) עם קיר משותף על מגרשים בשטח מינימל של 460 מ"ר.

### שטח מותר לבנייה:

165 מ"ר בשתי קומות ליח"ד. תותר בניית בית חד משפחתי בסך זכויות הבנייה – 330 מ"ר. בנוסף תותר הקמת חנייה מקורה/בנויה בשטח 25 מ"ר ליח"ד, בניית מרתף בשטח כל היקף קומת הקרקע, בניית מחסן בשטח 8 מ"ר, ובניית עליית גג בשטח עד 40% משטח הקומה שמתחתיה (מחושב בתחום עליית הגג שגובהה מעל 1.80 מ'). ניתן להעביר מזכויות הבנייה של החנייה המקורה למחסן ובלבד ששטח המחסן לא יעלה על 15 מ"ר.

### מספר קומות:

2 קומות + עליית גג + מרתף.

### גובה בניה מותר:

לשיא גג רעפים – 9.5 מ'

לגג שטוח – 7 מ'

בסמכות המהנדס לאשר הקלה בגובה עד 5%.

### קווי בנין:

לפי המסומן בנספח הבינוי.

### מחסן:

תותר הקמת מחסן בקו בנין 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 3.0 מ'.

### חניה:

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

### מתקנים פוטו-וולטאיים:

ניתן להתקין מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבני מגורים ובתנאי שלמבנה קיים היתר בנייה שניתן כחוק.

**דודי שמש :**

דודי 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 מטריד אסטטי להנחת דעתו של המהנדס.

**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.

**4. איזור מגורים ב'**

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום (מגרש מס' 2461) מיועד לאזור מגורים ב' ותותר עליו בניית בניין מגורים בן 8 יח"ד.

**שטח מותר לבנייה :**

1,560 מ"ר.

**מספר קומות:**

4 קומות

**גובה בניה מותר :**

לשיא גג רעפים – 9.5 מ'

לגג שטוח – 7 מ'.

בסמכות המהנדס לאשר הקלה בגובה עד 5%.

**חניה :**

1.5 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש + 0.3 מקומות חניה ליח"ד בתחום הדרכים הגובלות עם המגרש, לפי המסומן בנספח הבינוי.

**מתקנים פוטו-וולטאיים :**

ניתן להתקין מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבני מגורים ובתנאי שלמבנה קיים היתר בנייה שניתן כחוק.

**תנאים למתן היתר בניה :**

היתר בנייה לבניין הקיים יינתן רק לאחר שנתמלאו 2 התנאים הבאים גם יחד :

א. ביצוע חניות בתחום המגרש עפ"י הנדרש בתכנית זו.

ב. ביטול חניה קיימת בסמוך לצומת הקיים – כמופיע בתכנית הבינוי.

ג. ביצוע עבודות הריסה כמסומן בתשריט.

**5. שטח ציבורי פתוח**

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו הוראות תכנית 232/1.

## פרק ה' - ניקוז ותיעול:

בנייה משמרת מים:

1. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דלומיט, 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 מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנייל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום התדרה 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 והצהרת המתכנן

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

חתימת עורך התכנית:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה  
מטרת סנימין

חתימת יוזם  
ומגיש התכנית:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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  
אילון ויקר  
ר"ח רישום תכנון  
03-9-5444444

שם ותפקיד

16.02.2014  
תאריך