

אזור יהודה ושומרון
הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים
לפי צו מס' 997 (התשמ"ב)

תכנית מפורטת מס' 212/2/3
שינוי לתכנית מפורטת מס' 212/2
אזור תעסוקה מבוא חורון.

היוזמים : מושב שיתופי מבוא חורון
ההסתדרות הציונית העולמית חטיבת התיישבות חבל
ירושלים.

מגיש התכנית : מועצת"ז מטה בנימין במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכח צו 997

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

עורך התכנית : יורם רוז - אדריכל מ.ר. 07116
רח' בני דן 56, תל-אביב 62263
טל. 03-5443337

17.11.08

צבא ההגנה לישראל
הממונה על מתן היתרים
בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים
לפי צו מס' 997 (תשמ"ב)
בית - אל ת.ד. 16
טל: 02-9977398 פקס: 02-9977356

אישור סופי

תאריך: 21.12.08

תוכן עניינים

| | | | |
|--------|----------------------------------|---|--------|
| 3..... | התכנית | - | פרק א' |
| 3..... | טבלת שטחים | - | פרק ב' |
| 4..... | תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית | - | פרק ג' |
| 4..... | הוראות התכנית | - | פרק ד' |
| 5..... | חניה | - | פרק ה' |
| 5..... | פיתוח | - | פרק ו' |
| 6..... | חתימות והצהרת המתכנן | - | פרק ז' |

פרק א' - התכנית

א-1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' 212/2/3 שינוי לתכנית מפורטת מס' 212/2 אזור תעסוקה מבוא חורון להלן "התכנית".

א-2. המקום:

מבוא חורון.
אדמות כפר בית נובא ועגינגיול, גוש פיסקלי III, חלק ממאוקות מרג' אר - רחה, שיעב אן - נבעה.

בין קואורדינטות : דרום - 638900, צפון - 639500
מערב - 203200, מזרח - 204000

א-3. גבול התכנית:
כמסומן בקו כחול.

א-4. מסמכי התכנית:

א. 6 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1:2500, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית - להלן "התשריט".

א-5. שטח התכנית:
כ- 310 דונם.

א-6. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

א-7. יוזמי התכנית:

מושב שיתופי מבוא חורון
ההסתדרות הציונית העולמית חטיבה להתיישבות חבל ירושלים.

א-8. מגיש התכנית:

מועצ"ז מטה בנימין במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכח צו 997.

א-9. עורך התכנית:

יורם רז - אדריכל רח' בני דן 56 תל אביב 62263 טלפון: 03-5443337, פקס: 03-6050311

א-10. מטרת התכנית:

א. שינוי חלוקת יעודי שטחים והוראות הבניה בתחום התכנית.
ב. ביטול ייעוד "שטח למבני משק" הנמצא מחוץ לגבול יו"ש (בפינה דרום מזרחית של תכ" 212/2) וקביעת ייעוד לאותו שטח לפי תכנית מנדטורית RJ-5 כ"אזור חקלאי".

א-11. כפיפות לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה להוראות תכ" 212/2. במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לבין תכ" 212/2 תהיה תכנית זו הקובעת.

פרק ב' - טבלת שטחים

| יעוד קרקע | צבע בתשריט | שטח (מ"ר) | % |
|---------------------|------------------------------|-----------|-------|
| שטח לתעשייה א' | סגול בהיר + א' | 34257 | 11.05 |
| שטח לתעשייה ב' | סגול בהיר + ב' | 31818 | 10.26 |
| שטח לאחסנה א' | סגול בהיר מותחם קו סגול + א' | 33550 | 10.82 |
| שטח לאחסנה ב' | סגול בהיר מותחם קו סגול + ב' | 70251 | 22.66 |
| שטח למבני משק | כתום מותחם קו ירוק | 89738 | 28.95 |
| שטח למתקנים הנדסיים | אפור מותחם קו מרוסק חום | 651 | 0.21 |
| שטח פרטי פתוח | ירוק | 15488 | 5.01 |
| דרך | חום / אדום | 34230 | 11.04 |
| סה"כ | | 309983 | 100 |

פרק ג' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

ג'-1 יותרו איחוד וחלוקה וכן חלוקת משנה של מגרשים ע"י הועדה, על פי תכנית בינוי המאושרת על ידה ובתנאי ששטח מגרש לא יפחת מ- 500 מ"ר.

ג'-2 מבנים חריגים קיימים ביום אישור תוכנית זו, ואשר אינם חורגים מגבולות מגרשים, ייראו כחוקיים, כל תוספת תהיה לפי הוראות תכנית זו.

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

ד'-1 שטח לתעשייה א' (בתשריט סגול בהיר + א').

1.1 שימושים מותרים :

- מבנים ומתקנים המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה, עיבוד טובין, אספקת שרותים, אחסנה וכו'.
- היתר לתעשייה יהיה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות סביבה ביו"ש.

1.2 שטח מותר לבניה.

- שטח מותר לבניה : 100% משטח המגרש.
- שטח לחניה מתחת לפני הקרקע : 65% משטח המגרש (בנוסף לשטח המותר לבניה).
- תכסית מירבית מותרת : 65% משטח המגרש.

1.3 גובה מירבי לבניה.

- גובה הבניה המירבי המותר יהיה : 16.0 מ'.
- תותר בניית 3 קומות. באגפי מבנים המיועדים למשרדים תותר חלוקת הגובה ל- 4 קומות. המרתף אינו נכלל במנין הקומות.
- בסמכות הועדה להתיר חריגות גובה למתקנים מיוחדים : אנטנות, ארובות, מתקני זיקוק, מיכלים וכו'.

1.4 קווי בנין.

קדמי : כמצויין בתשריט אך לפחות 3 מ'.

צידי ואחורי : לפחות 4.0 מ'. למבנים קיימים בעת אישור תכנית זו, תותר חריגה בהתאם לקיים.

1.5 במגרש 1016 יותנה ביצוע הבינוי בתכנון וביצוע של גינון ונטיעות ברצועות השפ"פ המפרידות בינו לבין מגרשי המגורים מצפון ומזרח לו.

ד'-2 שטח לתעשייה ב'. (בתשריט : סגול בהיר + ב').

2.1 שטח מיועד לתעשייה ומלאכה בצפיפות נמוכה.

2.2 הכל כנ"ל לגבי שטח לתעשייה א' למעט השטח המותר לבניה אשר יהיה 65% (במקום 100%).

2.3 במגרש 1010 יותר קו בנין קדמי 0 מ', למבנים קיימים בלבד.

2.4 במגרשים 1010, 1015 יותר שימוש מסחרי עד 10% מהשטח המותר לבניה וזאת למטרת חנות המפעל.

ד'-3 שטח לאחסנה א'. (בתשריט : סגול בהיר מותחם קו סגול + א')

3.1 הכל כנ"ל שטח לתעשייה א', למעט השימושים המותרים אשר יהיו לאחסנה בלבד.

3.2 יותר שימוש מסחרי ב - 10% מהשטח המותר לבניה וזאת למטרת "חנות המפעל".

3.3 במגרשים 1005 ו/או 1006, ניתן להתיר התכליות, שימושים והגבלות בניה של ייעוד "שטח לתעשייה ב'" כאמור לעיל בסעיף ד'-2 במקום "שטח לאחסנה א'".

3.4 במגרשים 1005, 1006 יותר שימוש מסחרי עד 10% מהשטח העיקרי המותר לבניה וזאת למטרת חנות המפעל.

ד'-4 שטח לאחסנה ב' (בתשריט : סגול בהיר מותחם קו סגול + ב')

4.1 הכל כנ"ל שטח לאחסנה א' למעט השטח המותר לבניה אשר יהיה 65% (במקום 100%) משטח המגרש.

4.2 במגרש 1007 יותר קו בנין קדמי 0 מ', למבנים קיימים בלבד.

4.3 במגרשים 1007, 1008, 1011, 1012, 1013 יותר שימוש מסחרי עד 10% מהשטח העיקרי המותר לבניה וזאת למטרת חנות המפעל.

ד'-5 שטח פרטי פתוח. (בתשריט – ירוק).

5.1 בנוסף להוראות תכ' 212/2, במקרים בהם מפריד שטח פרטי פתוח בין מגרש לדרך, תותר סלילת כניסת רכב דרכו ברוחב 7.0 מ'.

ד'-6 שטח למבני משק (בתשריט – חום מותחם ירוק).

6.1 בנוסף להוראות תכ' 212/2, יהיה השטח המותר לבניה 65% משטח המגרש.

ד'-7 שטח למתקנים הנדסיים (בתשריט-אפור מותחם חום מרוסק)
 7.1 מיועד למתקנים הנדסיים : לאספקת חשמל, תקשורת, מים, סילוק ביוב, ניקוז וכו'.
 7.2 זכויות הבניה, הוראות ומגבלות בניה, בהתאם להחלטת הועדה. קוי בנין-3.0מ'.

ד'-8 טבלת שטחים מצב מוצע.

| מספר מגרש | תא שטח | תעשייה א' | תעשייה ב' | אחסנה א' | אחסנה ב' | מבני משק | מתקנים הנדסיים | שטח פרטי פתוח | דרך | סה"כ שטח המגרש |
|-----------|--------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------------|---------------|-------|----------------|
| 1001 | 1001A | | 4861 | | | | | | | 5553 |
| | 1002B | | | | | | | 692 | | |
| 1002 | | | | | 20612 | | | | | 20612 |
| 1004 | | | 6292 | | | | | | | 6292 |
| 1005 | 1005A | | | 13606 | | | | | | 13961 |
| | 1005B | | | | | | | 355 | | |
| 1006 | 1006A | | | 13702 | | | | | | 14494 |
| | 1006B | | | | | | | 792 | | |
| 1007 | | | | | 9773 | | | | | 9773 |
| 1008 | | | | | 3939 | | | | | 3939 |
| 1009 | 1009A | | | 6242 | | | | | | 6540 |
| | 1009B | | | | | | | 298 | | |
| 1010 | 1010A | | 18289 | | | | | | | 18846 |
| | 1010B | | | | | | | 557 | | |
| 1011 | 1011A | | | | 22121 | | | | | 22521 |
| | 1011B | | | | | | | 400 | | |
| 1012 | 1012A | | | | 9168 | | | | | 9322 |
| | 1012B | | | | | | | 154 | | |
| 1013 | 1013A | | | | 4638 | | | | | 4854 |
| | 1013B | | | | | | | 216 | | |
| 1014 | | | | | | | | 7838 | | 7838 |
| 1015 | 1015A | | 2376 | | | | | | | 2599 |
| | 1015B | | | | | | | 223 | | |
| 1016 | 1016A | 34257 | | | | | | | | 35190 |
| | 1016B | | | | | | | 933 | | |
| 1017 | 1017A | | | | 19159 | | | | | 21729 |
| | 1017B | | | | | | | 2570 | | |
| 1018 | | | | | 70579 | | | | | 70579 |
| 1019 | 1019A | | | | | | 651 | | | 1111 |
| | 1019B | | | | | | | 460 | | |
| דרך | | | | | | | | 34230 | 34230 | 34230 |
| סה"כ מ"ר | | 34257 | 31818 | 33550 | 70251 | 89738 | 651 | 15488 | 34230 | 309983 |
| סה"כ % | | 11.05 | 10.26 | 10.82 | 22.66 | 28.95 | 0.21 | 5.01 | 11.04 | 100 |

פרק ה' - חניה.


ה'-1 כל מקומות החניה יהיו בתוך שטחי המגרשים ע"פ התקנות והנהלים ובהתאם לתקן החניה משנת 1994 ובהתאם להנחיות ובאישור המפקח על התעבורה.

פרק ו' - פיתוח.

- ו'-1 גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ', למעט קיימים לפני אישור תכנית זו. בקירות גבוהים יותר, תבוצע נסיגה מגוננת ברוחב 1.0 מ' כל 3.0 מ' גובה קיר.
- ו'-2 קיר תומך הניצפה מהדרך יהיה מאבן טיבעית עם גב בטון.
- ו'-3 מסלעות יהיו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצימחיה.


פרק ז' - חתימות והצהרת המתכנן

ז-1. חתימות :

| גורם | תאריך | חתימה |
|-------------------|----------|---|
| חתימת בעל הקרקע | | |
| חתימת עורך התכנית | 11.12.08 |  יורם רז ארכיטקט <small>ת"ד 54 בני דן 54 42243 תל אביב-יפו טל: 03-5223327 פקס: 03-5223328 סל: 0792719</small> |
| חתימת היזם | | <p>"מבוא חורג" מושיב שיתוכי של מערך אנגדת ישראל להתישבות חקלאית בע"מ</p> |
| חתימת מגיש התכנית | | אבישי בן שושן מהנדס המועצה |

ז-2. הצהרת עורך התכנית

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


יורם רז ארכיטקט
ת"ד 54 בני דן 54
 42243 תל אביב-יפו
 טל: 03-5223327
 פקס: 03-5223328
 סל: 0792719

חתימה

יורם רז עורך התכנית
שם ותפקיד

11.12.08

תאריך

חותמת למתן תוקף

חותמת הפקדה