

**שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 203/1
ולתכנית מתאר אזורית RJ-5**

חלמיש – שכונת ישי

יוזם ומגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין

בעל הקרקע:

עורך התכנית:

אדר' רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשל"צ 75650
טל': 03-9523313
פקס: 03-9523050

תאריך עדכון: 11 במאי 2011

[illegible][illegible]

<u>מס' עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
3	פרק א' - נתוני התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
5	פרק ג' - טבלת שטחים
5-7	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
7	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
8	פרק ו' - מרכיבי בטחון
8	פרק ז' - חתימות והצהרות
9	חתכי בינוי מנחים 1:250

פרק א' – נתוני התכנית:

1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' 203/2/2 לשוב חלמיש – שכונת ישי
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 203/1 ולתכנית מתאר אזורית מס' RJ-5

2. מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקנ"מ 1:1,250 (להלן: "התשריט")
- ב. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")

3. המקום:

הישוב חלמיש - שכונת ישי
גוש פיסקאלי 3 חלק מחלקה חבלתא באדמות הכפר דיר נואם
בין הקואורדינטות – אורך 212375-212080
רוחב 657250-656940

4. שטח התכנית:

37.95 דונם

5. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול עבה.

6. עורך התכנית:

אדריכל רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650 טל: , פקס: 03-9523050

7. יוזם ומגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "מטה בנימין".

8. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

9. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד קרקע מאזור חקלאי למגורים, דרכים, שצ"פים ומבני ציבור.
- ב. קביעת הוראות לפיתוח ובנייה בתחום התכנית.

10. קיבולת התכנית:

27 יח"ד

פרק ב' - הגדרות:

בתכנית זו יהיו להגדרות להלן הפירושים שלצידן;

<u>התכנית:</u>	תכנית מפורטת מס' 203/2/2 לשוב חלמיש – שכונת ישי, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 203/1 ולתכנית מתאר אזורית RJ-5.
<u>אזור:</u>	שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את הייעוד השימושי או הגבלות שנקבעו על פי התכנית המפורטת.
<u>מהנדס:</u>	מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו את סמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
<u>הוועדה:</u>	הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין.
<u>קו בנין:</u>	קו על פני הקרקע ומתחתיה שנקבע בתכנית, שבמרווח שבינו לבין גבול המגרש הבנייה אסורה למעט מבני עזר או עבודות פיתוח כגון: גדרות, קירות תומכים, מדרגות פיתוח, גשרי כניסה, חצרות אנגליות ופרגולות ולמעט בליטות המבנה כגון: מרפסות זיזיות, מסתורי כביסה, חלונות בולטים וכדו'.
<u>מפלס 0.00:</u>	הגובה המוחלט מעל פני הים של מפלס הכניסה הקובע לבנין ממנו נמדד גובה הבניה המותר. קביעתו תאושר בתכנית הבינוי.
<u>גובה בניה מותר:</u>	הגובה הנמדד ממפלס ה 0.00 של הבנין אל שיא גג הרעפים או אל מעקה הגג השטוח, שמעברו לא יבלוט כל חלק של הבנין אלא אם כן צוין אחרת בהוראות התכנית.
<u>מרתף:</u>	חלק מהבנין שנמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, גובהו לא יעלה על 2.50 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.
<u>קו בניין:</u>	קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
<u>חזית קדמית:</u>	חזית המגרש לדרך.
<u>חזית אחורית:</u>	חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
<u>חזית צידית:</u>	חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
<u>מסד:</u>	בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום, אינו כולל שום חלק שיש אליו גישה וקירותיו החיצוניים הינם ללא פתח, דלת, חלון וכדו' - גובהו לו יעלה על 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.
<u>תכנית בינוי:</u>	תכנית בינוי לצורך מתן היתר בנייה בקנ"מ 1:500 או 1:250 בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, ומפלסיהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד 6 חודשים ממועד הגשת התכנית. תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר בנייה.
<u>קומה:</u>	חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה למפלס הרצפה שמעליה.
<u>שטח מותר לבנייה:</u>	השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט מרחבים מוגנים לפי גודל מינימלי הנדרש עפ"י פקע"ר. שטח זה אינו כולל מבני עזר, מבנה יציאה לגג ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.

פרק ג' - טבלת שטחים:

מצב מוצע		צבע בתשריט	ייעוד
שטח (%)	שטח (ד')		
36.63	13.90	צהוב	אזור מגורים א'
6.06	2.30	חום תחום בחום כהה	מבנים ומוסדות ציבור
23.21	8.81	ירוק	שטח ציבורי פתוח
14.91	5.66	אדום	דרך מוצעת
19.19	7.28	חום בהיר	דרך מאושרת
100%	37.95		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי

- 1.1 לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 1.2 בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- 1.3 מבנה לחניה/חנייה מקורה באזור מגורים א' יאושרו ע"י הועדה ע"פ תכנית אחידה.

2. אזור מגורים א'

- 2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' בו תותר בניית בתים חד משפחתיים.
- 2.2 שטח מותר לבניה: עד 260 מ"ר ליחידת דיור, תכסית עד 30% משטח המגרש.
- 2.3 מספר קומות: לא יעלה על 2 קומות, לא כולל קומת מרתף, עליית גג או מבנה יציאה לגג.
- 2.4 גובה בניה: בבניין עם גג שטוח 7.5 מ', בבניין עם גג רעפים עד 9.5 מ'.. בנוסף יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.8 מ' (ברוטו) מפני הגג העליון ובשטח שלא יעלה על 12 מ"ר, אשר לא יכלל במניין הקומות ולא במניין השטח המותר לבנייה.
- 2.5 קוי בניין: קדמי 5 מ' אחורי 3 מ' צידי 3 מ' במגרש מס' 1, במפגש 2 הדרכים, תותר הקטנה נקודתית של קו הבניין הקדמי ל- 3 מ'.

2.6 פרגולה: תותר הקמת פרגולה קבועה בשטח שלא יעלה על 16 מ"ר. הפרגולה תסומן בהיתר ותבוצע מעץ בגוון אורן טבעי, מתכת צבועה בגוון אבן הבניין או שילוב בין שני החומרים. המרווח בין הקורות האופקיות לא יקטן מ- 40 ס"מ והמרחק בין התמוכות האנכיות לא יקטן מ- 120 ס"מ כמו כן יותר קירוי מחומר שקוף, זכוכית או פוליקרבונט. הקמתה תותר מעבר לקו בניין קדמי או אחורי, עד 40% מקו הבניין המאושר.

2.7 מבני עזר: תותר הקמת חניה מקורה או מבנה לחניה. המיקום יוגדר בתכנית הבינוי והשטח המירבי לא יעלה על 18 מ"ר. כמו כן תותר בניית מחסן בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר. שטחי מבני העזר לעיל הינם בנוסף לשטח הבנייה המירבי המותר (סעי' 2.2 לעיל) קוי הבניין לחניה המקורה ו/או למבנה החנייה ו/או למחסן: קדמי - 1.5 מ', צידי (מחייב) - 0 מ'.

2.8 מסד: לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

2.9 גימור: ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור מהנדס הועדה.

2.10 מסתור כביסה: בכל יח"ד יהיה פתרון למסתור לכבסים תלויים.

2.11 מתקן סולרי: מערכת חימום סולרית, דודים וקולטים יהיו מוסתרים במבנה על הגג.

2.12 תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות הבתים.

4. מבנים ומוסדות ציבור

4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום יהיה מיועד למוסדות ציבור כגון: משרדים מקומיים, שרותים מסחריים, מוסדות בריאות, דת ותרבות, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים. תותר בניית מבנים עד 2 קומות, קומת מרתף וגג רעפים. מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר תכליות.

4.2 שטח בנייה מותר עד 80% משטח המגרש, שטח תכסית מירבי לא יעלה על 50% משטח המגרש.

גובה מירבי מותר: לגג רעפים - 12.0 מ', לגג שטוח 9.0 מ'.

קוי בנין: קדמי - 5.0 מ'

אחורי - 4.0 מ'

צידי - 4.0 מ'.

4.3 תכנון המבנים ייעשה עפ"י חוק התכנון והבנייה, חלק ח' (התקנת סידורים מיוחדים לנכים בבניין ציבורי)

4.4 חריגות מקווי בנין, של הבניין הקיים, יקבלו אישור בדיעבד בתכנית זו.

4.5 תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים.

5. שטח ציבורי פתוח

- 5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לגינות, מגרשי משחקים, מעברים להולכי רגל, שטחים שמורים לצרכי ניקוז. בשטח זה תותר הקמת מרכיבי בטחון, חדרי טרנספורמציה, מתקני שאיבה, צוברי גז ומתקני תשתית ותקשורת.
- 5.2 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום ורכב שירות.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תנאים למתן היתרי בנייה:

- הבקשה להיתר בניה תכלול את המרכיבים הבאים:
- א. הבקשה תוכן על רקע של מדידה מעודכנת בקנה מידה 1:100 או בקנה מידה 1:250.
- ב. סימון קווי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
- ג. תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100 או 1:250 עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מכלים הטמונים באדמה, מתלי כביסה וכד' כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
- ד. תכנית הקומות בקנה מידה 1:100.
- ה. תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
- ו. 2 תכנים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע סופית במישור החתך, דרך המבנה עד גבול המגרש ערוכים בקנה מידה 1:100.
- ז. חזיתות, כולל סימון קרקע סופית בכל חזית, ערוכים בקנה מידה 1:100.
- ט. חזית גדר לרחוב כולל חזית מבנה החניה המקורה, באם מוצע, כולל סימון גבהים וחומרי הבנייה בהתאם להוראות תכנית זו.
- י. במידה ושני מגרשים סמוכים יהיו בבעלות אחת ניתן לבנות עליהם מבנה אחד תוך התעלמות מקו הבניין שביניהם והגדלת קו הבניין הצידי בהתאם.

2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת

- 2.1 בכוחה של הועדה יהיה להיתר פעילות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- א. תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מפה מצבית מעודכנת ותהיה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- ב. יקבעו תנאים וויבטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי מים, חשמל ותקשורת וסילוק שפכים לשביעות הועדה והרשויות הנוגעות בדבר כל אחד מהשירותים דלעיל.
- ג. ייקבעו התנאים וויבטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליסור ולמילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות מהנדס הועדה.
- ד. תוכן תכנית תאום מערכות תשתית כולל מתקנים הנדסיים לאישורו של מהנדס הועדה.
- 2.2 מתן היתרי בנייה ע"י הועדה במגרשים מס' 8,9,15,21-32 מותנה בקבלת אישור המנא"ז.
- 2.3 מתן היתרי בנייה בתחום התכנית ייעשה בשלבים:
- שלב א': היתר לביצוע עבודות פיתוח כולל גידור/תימוך המגרש בגבול המגרש.
- שלב ב': היתר לבניית הבית עד לשלב רצפת ה-0.00 בתנאי גמר ביצוע שלב א'.
- שלב ג': היתר לבנייה להשלמת המבנה בתנאי גמר ביצוע שלב ב'.

פרק ו' - מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון ע"פ דרישות הגמ"ר ובהסתמך על מרכיבי הבטחון הקיימים בישוב.
2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
 - א. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 - ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב פיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/ק. הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק ו' - חתימות

הועדה המיוחדת לחלוקת ובניה
מטה רמת השרון
מנהל מועצה אזורית
מטה בנימין

חתימת בעל הקרקע

חתימת המגיש והיוזם

הצהרת עורך התכנית:

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

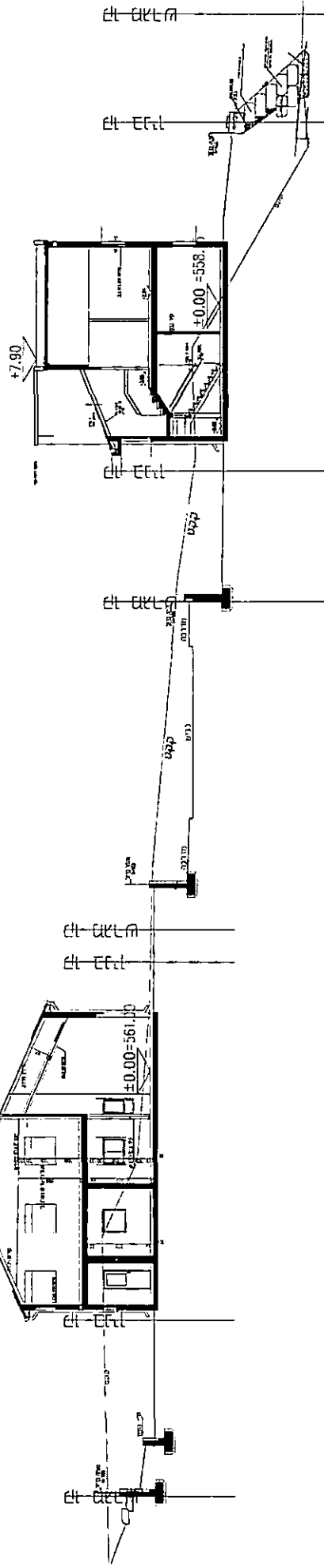
עורך התכנית: רוני גולדשמידט – אדריכל
רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650

אור אדריכלים
אילן גולן - רוני גולדשמידט
לישנסקי 27, ראשלי"צ 75650
03-9523313
חתימה

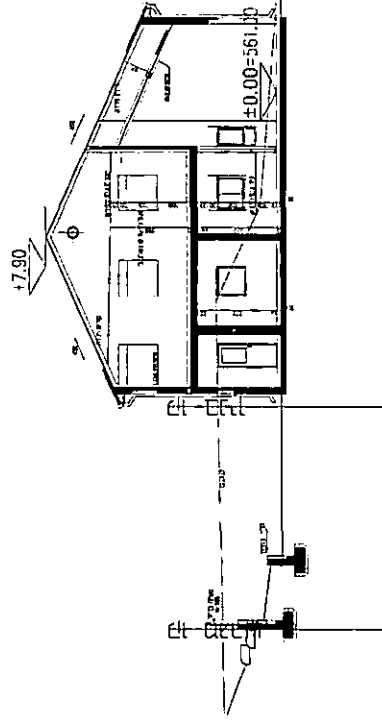
11, 5, 2011
תאריך

חתכי בינוי מנחים 1:250

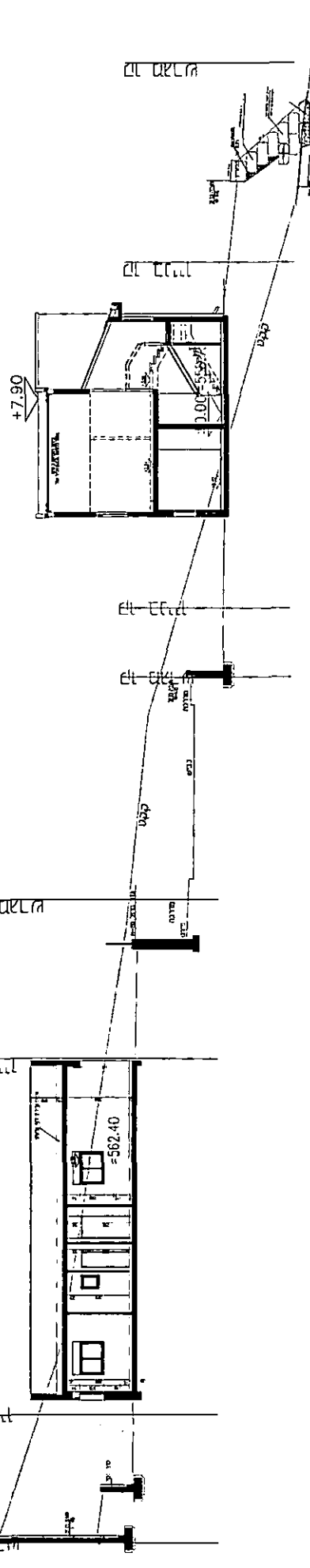
מגרש 18



מגרש 5



מגרש 15



מגרש 8

