

לנו  
העמיתים  
8  
23  
1/1

המנהל האזרחי ביהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי - מטה בנימין

תכנית מפורטת מס 207/1/1  
"נעלה - בינוי מרכז"

שינוי לתכנית מפורטת מס' 207/1 "נעלה - גבעה צפופנית"

אוקטובר 1991

עידכון: א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד

המנהל האזרחי ביהודה ושומרון  
מרחב תכנון מקומי - מטה בנימין

פרק א' : התכנית

1. המקום: נעלה, מרכז הישוב.
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התכנית: "נעלה - בינוי מרכז, מס' 227".  
תחולת התכנית בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, להלן "התשריט".
4. התשריט: התשריט בק.מ. 1:1250 ונספחים מס' 1, 2, ו-3 המצורפים לתכנית זאת, יהוו חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 23.63 דונם (במדידה גרפית).  
גושים: ~~סג-ג~~ - ~~חלק מכתש-1~~; דיר עמר - חלק מגוש IV  
חלקות: 0105, 0107, 0109, 0111, 0113, 0115, 0117, 0119, 0121  
.0412, 0410, 0408, 0406, 0404
6. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש  
בית-אל.
7. יוזם התכנית: משרד השיכון-האגף לבנייה כפרית ויישובים חדשים  
רח' לינקולן 3, ת"א.
8. עורך התכנית: איריס ענבר, אדריכלית  
א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים, ישוב שקד, ד.נ. מנשה.
9. מטרת התכנית: יעוד שטחים למוסדות ציבור, יעוד שטחים לאיזור ספורט,  
יעוד שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל,  
יעוד שטחים למתקנים הנדסיים, לדרכים ולחניות, קביעת  
הוראות לבינוי ולפיתוח השטח, קביעת תנאים לביצוע  
התכנית.
10. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס. 207/1 - נעלה-גבעה  
צפונית.

פרק ב' : מונחים והגדרות

1. כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק: חוק תכנון ערים כפרים ובניינים מס' 79 משנת 1966 וצו מס' 418 משנת 1971.

התכנית: תכנית מס. 227 כולל התשריט וההוראות.

הוועדה: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה - מטה בנימין.

איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקיוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

קו בניין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח "דרך".

מהנדס: מהנדס הוועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.

בניין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

בעלים: לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא-כוח או כנאמן, בין שהוא הבעל הדרוש ובין שאינו הבעל - כולל שוכר, או שוכר-משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

3. הגשת מסמכים: היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שיידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית, כל חומר רקע, סקרים ופרוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני ככל שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבנייה או לעבודת פיתוח כלשהי. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

1. טבלת שטחים לפי ייעודים:

שטח		סימון בתשריט	האזור
%-ב	ברונם		
		כתום עם קיורו אלכסוני בכתום	מגורים א2
30.6	7.24	חום מוחם בחום כהה	שטח למוסדות ציבור
22.7	5.36	ירוק מוחם בחום כהה	איזור ספורט
8.9	2.11	ירוק	שטח ציבורי פחוח
3.1	0.73	אפור ומוחם בקו חום מקוטע	שטח למתקנים הנדסיים
		חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
		אדום	דרך מוצעת
30.3	7.15		סה"כ דרכים
4.4	1.04	אדום משובץ קווים אלכסוניים	חנייה
100.0	23.63		סה"כ שטח

סימונים בתשריט :

- מספר הדרך מספר ברבע העליון של העיגול.
- מרווח קדמי - קו בניין ספרה אדומה ברבע הצדדי של העיגול.
- רוחב התוואי מספר אדום ברבע התחתון של העיגול.
- חלקה מוצעת קו בצבע התכנית
- מספר חלקה מוצעת ספרה מוקפת עיגול.
- מספר קומות מכסימלי ספרה רומית.
- גבול התכנית קו כחול עבה.
- גבול ת.ב.ע. 207/1 קו כחול מקוטע.

פרק ד' : רשימת תכליות ושימושים

1. כללי :

לא יישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

על אף האמור לעיל, מותר לוועדה המקומית, באישור הוועדה המחוזית, לאשר באיזור מהאיזורים בתכנית, שימוש בקרקע או בבניין אשר אינו מופיע ברשימת התכליות - בתנאי שימוש זה מתאים לאופי האיזור ודומה לסוג התכליות המותרות באיזור האמור.

הבנייה בכל שטח התכנית חותר בהתאם לתכנית הבינוי (נספחים 1, 2, לחשריט) ובאישור הוועדה המקומית.

המבנים ייבנו בבנייה קשיחה. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות המבנים. קולטים, דודי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.

הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו על ידי קירות תומכים אחידים, אשר פרטיהם יאושרו על ידי הוועדה. באם נדרש יש להעדיף מיקום מסיעה מגוננת במקום קיר תומך.

במסגרת נספחי הבינוי יותרו חזונו של עד 5 מ' בגבולות האיזורים ובתנאי שהשטח הכולל של כל איזור לא ישתנה ביותר מאשר 5%.

שטח למוסדות ציבור :

חלקה (1) - תשמש להקמת מבנה ציבורי משולב המכיל מועדון, מרפאה, משרדים, חדר נשק וצרכניה, כולל חצר משק. המבנה יהיה בן קומה אחת עם אופציה לקומת מרתף. חצר המשק תוקף גדר בנויה בגובה 1.80 מטר לפחות. בחצר תמוקם מכולת אשפה עם הסחרה.

חלקה (2) - תשמש להקמת בית כנסת, מקווה טהרה כולל מחקנים נילונים ומוסדות זה וחרבות. גובה המבנה עד שתי קומות וקומת מרתף. מיקלט עבור מבנה זה ישולב במגרש (3).

חלקה (3) - תשמש להקמת מבנה למוסדות חרבות, בריאות, למשרדים או לכל מטרה ציבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה. גובה המבנה עד שתי קומות וקומת קרקע עם מקלט משולב דו-תכליתי אשר ישרת גם את מגרש (2).

חלקות (5) ו-(6) - תשמשנה להקמת מבנים לגני ילדים ומעונות יום. זכויות הבנייה - שטח הבנייה המירבי יהיה עד 75% משטח המגרש. מרווחי בנייה - 5 מטרים לכל כיוון.

3. איזור ספורט חלקה (4) :

ישמש להקמת אולם ספורט, מגרשי ספורט משולבים, בריכת שחייה ומתקני ספורט ונופש, כולל מבני מלתחות ושירותים לנ"ל וכך מתקנים הנדסיים נילוויים. גובהם של מבני המלתחות, השרותים והמתקנים ההנדסיים לא יעלה על קומה אחת. אולם הספורט יכול לכלול גם קומת מרתף. מקלט דו-חכליתי לאיזור זה ישולב במננה אולם הספורט.

4. שטח ציבורי פתוח :

ישמש למשטחי גינון, שטחים מרוצפים וככרות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק, מקלטים ציבוריים, טרנספורמטורים בבעלות חברת החשמל לישראל, כלים לאצירת אשפה. עקרונות פיתוח שטחים אלה - לפי נספח הבינוי. פיתוחם יהיה יחד עם פיתוח מגרשי הבנייה.

5. שטח למתקנים הנדסיים :

ישמש למבני מרכזית בזק ולמתקנים טכניים נוספים באיזור הוועדה המקומית.

6. דרכים :

תשמשנה לדרכים לרכב, שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, שילוח, שביליות לאופניים, נטיעות, חנייה לרכב, מתקני אשפה, מעבר לקווי חשמל.

7. שטחי חנייה :

ישמשו לחניית רכב וירוצפו כדוגמת הככר או שביל הולכי הרגל הסמוך אליהם. מיקומם וגודלם הסופי של שטחים אלה ייקבע בהתאם לצרכים של המבנים הסמוכים אליהם.

שטחי החנייה במרכז ישרחו את השטחים למבני ציבור וכן את שטחי הספורט הסמוכים אליהם, בהיקף הנדרש על פי החוק.

מקומות חנייה נוספים לפי הצורך יאוחרו בתחומי המגרשים עצמם וכן כחנייה בתחום הדרך.

צדק ה' : תקנות כלליות

ג. גישה לבניינים :

לא יינתן היתר בנייה למגרש בטרם יובטח מעבר גישה אליו, אם בדרך אספלט או שביל או בדרך אחרת, לפי אישור הוועדה המקומית.

ד. הפקעה ורישום לצרכי ציבור :

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, למוסדות ולבנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולכל שטח ציבורי אחר כמוגדר בחוק - מסמכותה של הוועדה המקומית להפקיעם מבעליהם לאחר אישור התכנית, בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה.

שטחים אלה יירשמו על שם הרשות המקומית התוך שנתיים מיום אישור התכנית.

ה. הוראות לתשריטי חלוקה :

גבולותיהן הנוכחיים של חלקות הקרקע, שאינם חואמים את גבולות האיזורים והדרכים של תכנית זו - יותאמו לתכניות המפורטות בהחלט לתכנית זו. יוכן תשריט חלוקה לצרכי רישום לחוק על ידי מודד מוסמך, על בסיס תכנית הבינוי (נספח 1 לתשריט).

ו. דרכים :

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט, בתנאי שהתוואי המדוייק ייקבע בתכנית הביצוע.

לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, ועליה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך - אלא אם נחקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך על ידי הוועדה המקומית.

ז. חנייה :

הוועדה המקומית תדרוש הסדרת מקומות חנייה בהתאם לתקן משרד התחבורה.

6. אספקת מים וסילוק שפכים :

אספקת המים תהיה מהרשת המקומית של יישוב נעלה. צנרת המים חותקן בהתאם להוראות מחלקת המים של הרשות המקומית ולתקנים הקיימים של משרד הבריאות ושל מינהל המים. יותר מעבר קווי מים ממגרש אחד למשנהו. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הכללית בהתאם לחוקי העזר לביוב ולהוראות משרד הבריאות ומהנדס הוועדה. יותר מעבר קווי ביוב דרך מגרש אחד למשנהו.

7. חשמל ותאורה ציבורית :

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת ובהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל. קווי ההזנה בתחומי המגרשים והחיבורים למבנים יהיו חת-קרקעיים, בהתאם לתקן חברת החשמל. הוועדה המקומית רשאית להכין או לאשר תכנית תאורה עבור הדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.

8. אשפה :

שיטת איסוף האשפה תהיה באישור מהנדס הוועדה. לא תאשר הוועדה המקומית בקשת בנייה אשר לא תכלול משטח בטון עם נקודת מים לעגלות אשפה, ואשר לא תמלא אחר כל הדרישות הסניטריות כפי שייקבעו על ידי רשות הבריאות.

9. ניקוז :

היתר בנייה יינתן לאחר שיובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי הוועדה המקומית. ניקוז מי-גשם יהיה על ידי חילחול, על ידי ניקוז טבעי, או על ידי ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות חת-קרקעיים, בהתאם לדרישות משרד הבריאות. יותר ניקוז של הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו. תכנון הפיתוח של המגרשים יאפשר זרימה חופשית של הנגר העילי.



רק ו' : הגבלות בנייה

. תנאים להיתר בנייה :

היתר בנייה לבניין בשטח תכנית זו יינתן לפי התנאים הבאים:  
א. הועבר על שם הרשות המקומית השטח המיועד בהתאם לתכנית זו ליצרכי ציבור מתוך החלקה עליה מבקשים לבנות.  
ב. הובטחה סלילת הדרך או הדרכים המקשרות את מגרש הבנייה עם הדרך הקיימת לכלי רכב.

.. הגבלות בנייה לאורך קווי חשמל :

לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק בולט ממנו מתחת לכבלי חשמל עיליים. בקרבת כבלי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, נקו אנכי משוך אר הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. על המתכנן לתאם עם חברת החשמל לגבי רשת הוושמל.

סוג קו החשמל  
המרחק מהתיל הקיצוני לחלק  
הקרוב ביותר של הבניין

רשת מתח נמוך  
קו מתח גבוה 22 ק"ו  
קו מתח עליון 110-150 ק"ו  
2.0 מטרים.  
5.0 מטרים.  
9.5 מטרים.

.. הגבלות בנייה לאורך כבלים :

אין לבנות מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2.0 מטרים מכבלים אלה.

.. קווי שרות עיליים ותת קרקעיים :

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, טלפון ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות על ידי הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.  
כל קווי השרותים העירוניים יעובדו בתוך התוואי של הדרכים.  
קווי שרות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין - יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הרויין.

תחולתה של חכנית זו תהיה מחאריך אישורה בהתאם לחוק.

חותמת

-----

מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
התביעה  
11210000



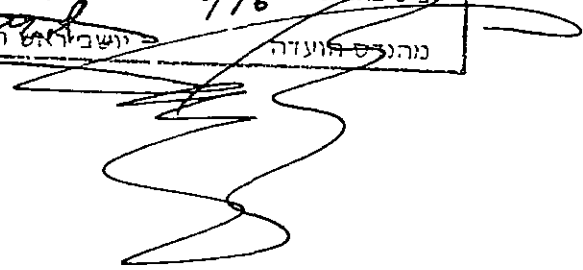
.....  
החיתמת הירום

.....  
החיתמת בערי הקרקע

~~א. סובר~~  
~~אדריכלות ובינוי ערים~~  
שקד, דב משה 06-354269

.....  
חתימת עורך החכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מטה בנימין  
 ממליקה בפני מת"ע לאישור  
 תכנית מס' 207/1/11  
 לשיוב מס' 2/96  
 ניש בהק מס' 2/96 מיום 12.3.96  
 יושב ראש הוועדה  
 מנהל כ"ס הוועדה



מס' 207/1/11  
 תכנית מס' 2/96  
 לשיוב מס' 2/96  
 ניש בהק מס' 2/96 מיום 12.3.96  
 יושב ראש הוועדה  
 מנהל כ"ס הוועדה

