

תכנית מפורטת מס' 235/8

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ5
ולתכנית מתאר מפורטת מס' 235/2

טלמון - קרית חינוך

יוזם ומגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

עורך התכנית:

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

המנהל המזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأعلى المجلس التخطيطي للمناطق الشمالية
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
لم يعلو للمجلس تخطيط المدن والبلدات
القانون رقم 418 (ت.س.ب) 1971-1972

מס' מקומי: 235/8
מס' תכנון: 235/8

תאריך עדכון: 15 באפריל 2012

תאריך: 2/12
בדואר: 29.2.12

החליטה לתת תוקף לתכנית חנוכרת לעיל
مجلس التخطيط الأعلى

מנהל העבודה: מועצת התכנון העליונה/מטרה
מנהל כונית לתכנון ובנייה: מועצת התכנון העליונה/מטרה

מנהל התכנון: מועצת התכנון העליונה/מטרה
מנהל הבנייה: מועצת התכנון העליונה/מטרה

תוכן העניינים :

עמוד			
2	נתוני התכנית	-	פרק א'
3	הגדרות	-	פרק ב'
3	טבלת שטחים	-	פרק ג'
3	הוראות התכנית	-	פרק ד'
4	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	-	פרק ה'
4	מרכיבי בטחון	-	פרק ו'
4	חתימות	-	פרק ז'

פרק א' – נתוני התכנית

- שם התכנית :** תכנית מפורטת מס' 235/8
המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת RJ5 ולתכנית מתאר מפורטת מס' 235/2.
- מקום :** גוש פיסקאלי 9, חלק מחלקה שעבת-די"ב, וגוש פיסקאלי 1
חלק מחלקה רס אבו-זיתון
באדמות הכפר ראס כרכר.
בין הקואורדינטות : 650720 – 651060
212600 – 213200
- גבול התכנית :** כמותחם בתשריט בקו כחול עבה
- מסמכי התכנית :** א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט בקני"מ 1: 1,250
ג. ניספח בינוי בקני"מ 1: 500 (מחייב רק לעניין קווי בניין)
ד. ניספח בינוי - חתכים בקני"מ 1: 200
- שטח התכנית :** כ-91.6 דונם.
- בעל הקרקע :** הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון.
- יוזם ומגיש התכנית :** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין.
- עורך התכנית :** אדריכל רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650
טל : 03-9523313, פקס : 03-9523050
- מטרת התכנית :** א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למבני ציבור.
ב. קביעת הוראות בנייה בתחום התכנית.
- כפיפות התכנית :** תכנית 235/8 זו כפופה לתכנית מתאר אזורית RJ5 ולתכנית 235/2.
בכל מקרה של סתירה יקבעו הוראותיה של תכנית 235/8 זו.

פרק ב' – הגדרות

- 1. התכנית**
תכנית מפורטת מס' 235/8, טלמון - קרית חינוך
- 2. תכנית בינוי**
תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה ערוכה בקני"מ 1:250 המציגה את איתור הבניינים, צורתם, המרווחים ביניהם, הכניסות אליהם, מפלסי ה-0.00 של המבנים, מפלסי הפיתוח וחומרי גמר מותרים. התכנית תכלול נספח חנייה שיאושר ע"י המפע"ת. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית עדכנית עד שנה ממועד הגשת התכנית. אישור התכנית בסמכות הוועדה.
- 3. הוועדה**
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "מטה בנימין".
- 4. תכנית חלוקה**
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, לרבות שטחים המיועדים לדרכים באזור תכנית החלוקה. אישור תכנית החלוקה תהיה בסמכות הוועדה.
- 5. קו בניין**
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.

פרק ג' – טבלת שטחים

ייעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
מבנים ומוסדות ציבור	72.2	78.82
שטח ציבורי פתוח	0.3	0.33
דרך מאושרת	1.0	1.09
דרך מוצעת	18.1	19.76
סה"כ שטח התכנית	91.6	100

פרק ד' – הוראות התכנית

הקצאת שטחי ציבור: שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

מבנים ומוסדות ציבור:

1. מגרש מס' 305 מיועד להקמת בית ספר יסודי 18 כיתות לימוד (תלמוד תורה), עפ"י פרוגרמה של משרד החינוך, וכן מבנים נוספים המיועדים לשרת את המוסד, על אף שאינם נכללים בפרוגרמה, כגון בית מדרש וכיוצ"ב. בסמכות הוועדה להסב בעתיד השימוש למוסדות חינוך אחרים.
2. מגרש מס' 307 מיועד להקמת אולפנא לבנות של 18 כיתות לימוד, עפ"י פרוגרמה של משרד החינוך, וכן מבנים נוספים המיועדים לשרת את המוסד, על אף שאינם נכללים בפרוגרמה, כגון בית מדרש, חדר אוכל, פנימיות לתלמידות ומגורי סגל, אולם ספורט, אודיטוריום וכיוצ"ב. בסמכות הוועדה להסב בעתיד השימוש למוסדות חינוך אחרים.
3. בסמכות הוועדה לאשר תכנית חלוקה של המגרש, ללא תכנית מפורטת.
4. תכנית בינוי תאושר ע"י הוועדה בטרם הוצאת היתרי בנייה למבנים.
5. גימור המבנים - אבן טבעית מסותתת מרובעת.
6. קווי בניין - קדמי 5 מ', צידי/אחורי עפ"י המסומן בנספח הבינוי. תותר הקמת מצלולים/פרגולות, תחנות הסעה וכיוצ"ב מחוץ לקווי הבניין.
7. זכויות ומגבלות הבנייה עפ"י הטבלה להלן.

מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	שטח בנייה מותר (מ"ר)	תכסית (%)	מס' קומות מירבי	גובה מירבי (מ')
305	9,800	2,500	15	3	14
307	62,400	12,500	15	3	14
סה"כ	72,200	18,740	-----	-----	-----

8. בכל מקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק את העבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
 בכל הזאת קראוון/יביל יש לזמן את נציג קמ"ט ארכיאולוגיה לבדיקה.
 9. בסמכות הוועדה לתת התרי בנייה להקמת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. מבנים יבילים המסומנים להריסה בתשריט יפוונו בהתאם לשלבי בניית מבני הקבע, כמסומן בנספח הבינוי;
 א. מבנים יבילים מחוץ לאדמות המדינה יפוונו לפני בניית מבני הקבע בשלב א'.
 ב. מבנים יבילים מחוץ לגבול התכנית, בתחום אדמות המדינה יפוונו לאחר בניית מבני הקבע בשלב א'.
 ג. מבנים יבילים בתחום התכנית יפוונו עפ"י שלבי בניית מבני הקבע, כמסומן בנספח הבינוי.

פרק ו' - מרכיבי הבטחון

1. **ביצוע מרכיבי בטחון**
 א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון ע"פ דרישות הגמ"ר ובהסתמך על מרכיבי הבטחון הקיימים בישוב.
 ב. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס המבנים.
 2. **הוראות למרכיבי בטחון**
 א. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי יקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב פיתוח של התב"ע 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 ז' - חתימות והצהרת המתכנן

חתימות: _____ תאריך: _____
 חתימת בעל הקרקע: _____
 חתימת היזם: _____
 חתימת המגיש: _____
 הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה
 מטה בנימין
 17.4.2012

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.

שם ותפקיד: _____ תאריך: 17.4.2012
 חתימה: _____