

תכנית מפורטת מס' 229/3

שינוי לתכנית מתאר מפורטת 229

מעלה לבונה

יוזם התכנית: מועצה אזורית מטה בנימין

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

עורך התכנית: אדר' רחל ולדן

ברטנורה 19 ת"א 62282

טל': 03-5467586 פקס 03-6046299

[illegible]

תאריך עדכון: מאי 2012 אייר תשע"ב

תוכן העניינים :

עמוד

פרק א'	-	התכנית	3
פרק ב'	-	הגדרות	4
פרק ג'	-	טבלת שטחים	5
פרק ד'	-	הוראות התכנית	5
פרק ה'	-	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	5
פרק ו'	-	פתוח נטיעות וקירות גבול	7
פרק ז'	-	תשתיות ניקוז תיעול ואספקת מים	7
פרק ח'	-	שונות	8
פרק ט'	-	מרכיבי בטחון	8
פרק י'	-	חתימות והצהרת המתכנן	9

פרק א' – התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 229/3
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 229
2. המקום: מעלה לבונה
קואורדינטות: 222668 – 222846
662140 – 662272
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול כהה
4. מסמכי התכנית: א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט בקני"מ 1:500/1000
ג. נספח בינוי 1:250 – גליון מס' 1
ד. נספח חתכים 1:250 – גליון מס' 2
5. שטח התכנית: 16.18 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
7. יוזם התכנית: מועצה אזורית מטה בנימין.
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
9. עורך התכנית: אדר' רחל ולדן
רח' ברטנורה 19 ת"א 62282 טל' 03-5467586 פקס 03-6046299
מס' רישיון 07080
10. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד שטח ממלאכה, תעשייה ואחסנה לשטח למבנים ולמוסדות ציבור.
ב. שינוי יעוד שטח מפרטי פתוח לשטח למבנים ולמוסדות ציבור.
11. כפיפות התכנית: תכנית מפורטת מס' 229/3 זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 229 ובכל מקרה של סתירה ביניהן יקבעו הוראותיה של תכנית 229/3 זו.

1. **התכנית :** תכנית מפורטת מספר 229/3 , ליישוב מעלה לבונה כולל תשריט, נספח בינוי, חתכים והוראות.
2. **הועדה :** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. **המהנדס :** מהנדס הועדה או כל אדם אחר שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
4. **החוק :** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. **מועצת תכנון עליונה :** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. **אזור :** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. **תכנית בינוי :** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים. לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, מפלסים והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית, ותוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור הבקשות להיתרי בניה.
8. **קו בנין :** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
9. **קומה :** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
10. **מרתף :** קומה בבסיס הבניין בגובה פנימי של עד 2.50 מ', מריצוף עד תחתית התקרה, ששטחה אינו עולה על שטח הקומה שמעליה. תקרתו של מרתף לא תבלוט מעל 1.2 מ' ממרבית פני קרקע סופיים. אינו נכלל בחישוב מס' קומות מותר.
11. **גובה מרבי לבניה :** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל מפלס ה- 0.00 של הבניין כפי שמצוין בנספח הבינוי. בגג משופע יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
12. **שטח מותר לבניה :** השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח אך כולל כל חלק אחר.
13. **מעקה גג :** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו מפני הריצוף אינו פחות מ-0.9 מ' ואינו עולה על 1.4 מ'.
14. **תכסית :** שטח השלכה אנכית של צללית הבניין
15. **מפלס ה-0.00 :** מפלס הכניסה הראשית לבנין, כפי שמצוין בנספח הבינוי.

פרק ג' – טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	ייעוד
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	שטח בדונם	
100	16.18	-	שטח למבנים ולמוסדות ציבור
-	-	9.47	מלאכה תעשייה ואחסנה
-	-	6.71	שטח פרטי פתוח
100	16.18	16.18	סה"כ שטח התכנית

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

שטח למבנים ולמוסדות ציבור

מגרש מס. 500 ישמש כשטח למבנים ולמוסדות ציבור.
השימושים המותרים: מוסדות חינוך ומבנים המשרתים את מוסדות החינוך.

1. שטח מותר לבניה: 70% משטח המגרש. תכסית: 30% משטח המגרש.
2. קווי בנין – לפי נספח בינוי.
3. גובה מרבי לבניה למבנה הכיתות: בגג שטוח – עד 9 מ'. תוספת לגג משופע – 1.5 מ'.
גובה מרבי לבניה למבני הפנימיות: בגג שטוח – עד 7.5 מ'. תוספת לגג משופע – 1 מ'.
4. המבנים יהיו עד 2 קומות, לא כולל מרתף.
5. חומרי גמר חזיתות- לפחות 70% מהיקף החזיתות יהיה מחופה אבן.

דרך מוצעת:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הינו דרך מוצעת המשמשת ל: מיסעות, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות ונטיעות וכן למעבר כל התשתיות.

שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בירוק – מיועד לשטחים ציבוריים פתוחים. ישמשו למעברים להולכי רגל, צנרת וניקוז, לגנים ציבוריים, מגרשי משחק וכן למרכיבי בטחון שיידרשו ע"פ פרק ט' – מרכיבי בטחון. כמו כן תותר הקמת מתקנים הנדסיים – ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הוועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

1. תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית- אישור תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה לכל המגרש.
2. לתכנית הבינוי תצורף:
 - א. תכנית תשתיות כללית לביוב, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז, כולל כל המתקנים לחשמל, תקשורת ואחרים, לאורך הדרכים ובמקומות המיועדים.
 - ב. תכנית בינוי ופיתוח לדרכים ושטח ציבורי פתוח הכוללת:
התווית דרכים, חתכי דרכים (מדרכה, חניה, תמיכה צדדית וחתכי תשתיות) שבילים, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרך, סימון שטחי חניה ומיקום תחנות אוטובוסים, מתקני תשתיות, כולל פרטים אופייניים.
 - ג. תנאי לביצוע הפיתוח והבינוי הוא שהתכנית תלווה ע"י מתכנן נופי.
3. כל בקשה להיתר בניה תכלול:
 - א. תכנית מזדה בקנ"מ 1:250 הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קוי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קוי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות מגרש.
 - ב. תרשים סביבה בקנ"מ 1:1000.
 - ג. תרשים העמדת המבנים במגרש, דרכי גישה, קוי בניין וחניה על רקע תכנית המזדה.
 - ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות, בקנ"מ 1:100.
 - ה. חישוב שטח בניה בכל קומה. חישוב שטח כללי.
 - ו. מערכת מים וביוב קבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.
 - ז. תכנית למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף.
4. ההיתרים בתחום התכנית יינתנו ע"י הוועדה.
5. שלבים בהוצאת היתר בניה :
היתר הבניה יוצא ב-2 שלבים:
שלב א' – היתר לתימוך המגרש וליסודות הבניין בלבד.
שלב ב' – היתר בנייה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות ומיקום קירות, על ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר בנייה ולתכנית המפורטת.
ההיתר בשלב ב' יוצא על ידי מהנדס הוועדה ללא צורך בדיון נוסף בוועדה.
6. פיתוח שטח
תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה המיוחדת.
התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה. הכל לפי דרישת הוועדה המיוחדת.
7. שירותי כבאות
תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.
8. חברת חשמל
תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. בתוך אזור מיושב, חובה שיהיה בתוך מבנה סגור.
9. פיקוד העורף/הגמ"ר
תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה יהיה אישור פיקוד העורף.
10. סידורים לנכים
בכל המבנים והשטחים הפתוחים – יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה 1965, על כל תיקונייהם.

11. יועץ נגישות
בכל שטח התכנית יש לקבל אישור יועץ נגישות למבנים ולשטח הפתוח.

פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול.

- א. **פיתוח השטח** - כל עבודות פיתוח השטח תהינה לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה ופרטים מאושרים ע"י מהנדס הועדה.
- ב. תכנית הפיתוח תחפוף את כל השטח הכלול בתכנית הבינוי, וכל הפרטים, החמרים והאלמנטים יהיו מתואמים בכל שטח הבינוי והפיתוח.
- ג. **טיפול בתכנית השטח** - כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יטופל בתכנית מתאימה לשילובו בסביבה על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה.
- ד. במידה ויהיו עודפי עפר בסיום פיתוח השטח – יפוגו עודפי העפר לאתר שיאושר ע"י קמ"ט איכות סביבה.
- ה. **במגרשים הגובלים בקו הכחול** – עבודות עפר לא יגלשו מגבול התכנית.
- ו. **גדרות בנויות**, קירות תומכים ומסלעות יהיו עשויים או מצופים באבן מקומית, או באבן אחרת באישור הועדה.
- ז. **נטיעות ותנאים לעקירת עצים** - יש להתחשב בעצים בוגרים בתכנון. במידת הצורך – יועתקו עצים בוגרים עפ"י הנחיות ובאישור קמ"ט חקלאות.

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים.

- א. **ביוב** - כל מתקני הביוב בתחום שטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. מערכת הביוב תחובר למערכת היישוב.
- ב. **אספקת מים** - תבוצע ע"י חב' מקורות כפוף לדרישות האזוריות לעניין איגום ולחצי מים כפי שידרש ע"י המועצה האזורית מטה בנימין.
- ג. **ניקוז מי-גשם** - ניקוז טבעי על-קרקעי ובתעלות תת-קרקעיות בהתאם לחוקי הניקוז.
- ד. **חשמל וקווי תקשורת** - קווי חשמל מתח נמוך וקווי תקשורת יהיו תת-קרקעיים.
- ה. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

פרק ח' - שונות.

- א. **הקצאת שטחי ציבור** – שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת הקצאה.
- ב. **בטיחות אש** - תכנית למבנה ציבורי טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.
- ג. **בטיחות גז** - מתקני גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.
- ד. **חניה** - החניה תהיה בתוך המגרש לפי התקן הקיים בעת הוצאת היתר בניה.
- ה. **ארכיאולוגיה** - במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
- ו. **מתקני אשפה ציבוריים** – יהיו בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית ולהנחיות מהנדס הוועדה. המתקנים יוצבו, יעוצבו ויוסדרו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים, אסכטיים ותברואתיים.
- ז. **פסולת בניין** – לא יינתנו היתרי בניה אלא אם ייקבע בהיתר אתר פסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית ואתר הפסולת כאמור, מאושר בתכנית.
- ח. **מתקנים פוטוולטאים** - הגשת בקשה למתקן פוטוולטאי - תותר התקנה של מתקנים פוטוולטאים על גגות המבנים ובתנאי שהמבנים נבנו בהתאם להיתר שניתן כחוק. המתקן יאושר ע"י הוועדה.

פרק ט - מרכיבי בטחון.

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא :

מחסן תחמושת / נשק.

דרך היקפית + גדר רשת.

תאורת ביטחון היקפית.

סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.

2.

א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה / היישוב.

ב. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י פיקוד העורף ויוקמו ע"י הגורם הבונה / מיישב כפי שנקבע / יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.

ג. מרכיבי הביטחון הדרושים בכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פיקוד העורף.

ד. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/ קצין הגמ"ר אי"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם.

ה. מרכיבי הביטחון יתבצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד העורף.

פרק י' – חתימות והצהרת המתכנן

תאריך

בעל הקרקע	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש
יוזמי התכנית	משרד הבינוי והשיכון – מחוז מרכז
מגיש התכנית	הוועדה המיוחדת תכנון ולבניה שומרון
עורכת התכנית	רחל ולדן - אדריכלית

29.05.12 רחל ולדן אדריכלות ובינוי ערים
רח' ברטנורא 19, ת"א 62282
טל: 03-5467586/5440507
פקס: 03-6046299

הצהרת עורך התכנית

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

רחל ולדן אדריכלות ובינוי ערים
רח' ברטנורא 19, ת"א 62282
טל: 03-5467586/5440507
פקס: 03-6046299

29.05.12

תאריך