

תוכן העניינים:

עמוד

פרק א' - נתוני התכנית	3
פרק ב' - הגדרות	3
פרק ג' - טבלת שטחים ואיזורים	4
פרק ד' - הוראות התכנית	4
פרק ה' - מרכיבי בטחון	5
פרק ו - חתימות	6

פרק א' - נתוני התכנית

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת 241/4 המהווה שנוי לתכנית 241, 241/2, 241/3, איזור תעסוקה ומסחר שער בנימין.
2. **מקום:** גוש פיסקאלי מס' 3 חלק מחלקה אל עוקוד באדמות הכפר ג'בע.
בין הקואורדינטות 641580-6141450
224650-224900
3. **גבול התכנית:** כמתוחסם בתשריט בקו כחול עבה.
4. **מסמכי התכנית:** א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
ב. תשריט בק.מ. 1:1250
5. **שטח התכנית:** כ-8.88 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ובשומרון.
7. **יוזם ומגיש התכנית:** מנהלת איזור תעשייה בנימין, הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מטה בנימין.
8. **עורכי התכנית:** אדרי' רוני גולדשמידט, ליסנסקי 27 ראשל"צ 75650
טל': 03-9523313, פקס': 03-9523050
9. **מטרות התכנית:** א. שנוי יעוד משטח לתעשייה לשטח חניון
ב. שנוי יעוד משטח מתקנים הנדסיים לשטח מסחר, תעשייה ומוסדות ציבור.
ג. שנוי יעוד מדרך מאושרת לשטח מסחר, תעשייה ומוסדות ציבור.
ד. שנוי יעוד משצ"פ לשטח מסחר, תעשייה ומוסדות לציבור.
ה. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
10. **כפיפות התכנית:** תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת 241 ולתכנית מפורטת מס' 241/3 על כל הוראותיהן, נספחיהן והגדרותיהן ובלבד אם נאמר אחרת בתכנית 241/4 זו.

פרק ב - הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 241/4 תל – מרים איזור תעסוקה ומסחר שער בנימין.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מטה בנימין.
3. מהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, לרבות שטחים המיועדים לדרכים באזור תכנית החלוקה. אישור התכנית יהיה בסמכות הועדה.
5. זיקת הנאה למעבר ברכב: שטח המוגדר בתחום מגרשים ואשר מותר דרכו מעבר לכל רכב לשטח מגרש סמוך.

פרק ג' - טבלת שטחים ואיזורים

צבע/ציון בתשריט	ייעוד	שטח בדונם	% משטח התכנית	מס' מגרש
סגול כהה	מתקנים הנדסיים	0.89	9.97	150
אדום משובץ	חניון	2.87	32.28	803
סגול ואפור וחום לסירוגין	מסחר תעשיה ומבנים למוסדות ציבור	3.05	55.11	103
סגול ואפור וחום לסירוגין	מסחר, תעשיה ומוסדות ציבור	1.84		105
ירוק	שצ"פ	0.23	2.63	-----
		8.88	100	

פרק ד' - הוראות התכנית

רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

1. מסחר תעשיה ומבנים למוסדות צבור

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול חום ואפור לסירוגין מיועד למסחר, תעשיה קלה ומלאכה, ייצור מזון אשר אינם מהווים מטריד לשימושים האחרים.
הוראות והגבלות הבניה תהיינה ע"פ טבלת זכויות הבניה להלן בסעיף 5.
תותר התקנת מתקנים טכניים ומערכות פוטו-וולטאיות על הגג. מתקנים אלה יוסתרו במסתור אדריכלי באישור הועדה.

ב. שימושים המיועדים למוסדות ציבור המצויינים בסעיף א' לעיל יהיו : תחנת משטרה, כבוי אש, מד"א, מרפאות איזוריות, שרותי רווחה וכד'.

ג. שטח מגרש 105 המסומן "זיקת הנאה למעבר רכב" ישמש מעבר למגרש 103.

2. חניון

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום משובץ מיועד לחניון ציבורי.

ב. מגרש 803 מיועד למתן מענה לתקני החניה הנדרשים עבור המבנים הקיימים במגרשים 103, 105,

ומגרש 101 בתכנית 241/3, ובכפוף לאישור תכנית תנועה וחניה ע"י המפע"ת.

3. שצ"פ

הוראות תכנית 241 יחולו על שטח זה ללא כל שינוי.

4. מתקנים הנדסיים

הוראות תכנית 241 יחולו על שטח זה ללא כל שינוי.

5. טבלת זכויות והגבלות בניה

שם האיזור	צבע האיזור	גודל המגרש בדונם	קוי בנין **			מס' קומות מירבי	גובה בניה מירבי	אחוזי בניה מירבים
מסחר תעשייה ומבנים למוסדות צבוריים מגרש 103	סגול חום ואפור לסירוגין	3.05	קדמי	אחורי	צידי	2	12	80% (מתוכם עד 33% מסחר)
			5	5	5			
מסחר תעשייה ומבנים למוסדות צבוריים מגרש 105	סגול חום ואפור לסירוגין	1.84	קדמי	אחורי	צידי	4	17	125% (מתוכם עד 93.50% מסחר)
			2	5	5			
מתקנים הנדסים מגרש 150	סגול כהה	0.89	עפ"י הוראות תכנית 241					
חניון מגרש 803	אדום משונבץ	2.87						

בסמכות המהנדס לאשר :

- חריגות מקווי בניין הקיימות נכון למועד הפקדת התכנית. בנייה עתידית תהיה עפ"י קווי הבניין בתכנית זו.
1. בינוי מבניה קלה לצרכי שירות של המבנה העיקרי על גג המבנה, בשטח שלא יעלה על 20% משטח הגג ובנוסף לשטח המותר לבנייה.
2. ביתן שומר בשטח של עד 3 מ"ר בנוסף לשטח בנייה מותר ובקווי בנין "0".
3. אישור הנ"ל (ב.1 ו- ב.2) יותנה בהתאמה לחזות המבנה.

טבלת השוואת זכויות בניה

מגרש מס'	מצב קיים			מצב מוצע		
	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנייה (%)	קומות	שטח בנייה מגרש (מ"ר)	שטח בנייה (%)	קומות
103	3,690	40% (לקומה)	2	2,952	80%	2
104	2,863	40% (לקומה)	2	2,290	-----	-----
105	-----	-----	-----	1,842	125%	4
סה"כ	6,553	80%	-----	4,766	90.4%	-----
				2,300		
				2,440		

פרק ה – מרכיבי בטחון

תכנית 241/4 זו חלות כל הנחיות הבטחון המאושרות ע"י הגמ"ר בתכנית 241/3. יום התכנית מתחייב לבצע מרכיבי בטחון נוספים לדרישת הגמ"ר באם ידרשו.

פרק ו' - חתימות והצהרת המתכנן

תאריך

חתימות

חתימת בעל הקרקע:

27.6.12

מנהל
אזורי תעשייה וזיכרון בע"מ

חתימת היזם:

27.8.12

הועדה המינהלית לתכנון ולבניה
מטה כימין

חתימת המגיש:

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.

חתימה

אור אדריכלים
אילן גולן - רוני גולדשמידט
לישנסקי 27, ראשון לציון 75650
שם 03-9523313

26.6.2012
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה