

מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון
הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים
לצרכים צבאיים לפי צו 997 (תשמ"ב)

תכנית מפורטת מס' 212/2/10

שינוי לתכנית מפורטת מס' 212/2

מבוא חורון

צבא ההגנה לישראל
הממונה על מתן היתרים
בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים
לפי צו מס' 997 (תשמ"ב)
בית - אל ת.ד. 16
טל': 02-9977398 פקס: 02-9977356

אישור סופי

2.9-06-2015

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית: מועצה אזורית מטה בנימין

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין
במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכח צו 997

עורך התכנית: מהנדס שרון לוי
כתובת: פסגות, ד.נ מזרח בנימין 90624
טל': 02-9977107
פקס: 02-9977289

תאריך עדכון:

24/06/15

תוכן העניינים:

פרק:	מס' עמוד:
פרק א' - נתוני התכנית	3
פרק ב' - הגדרות	4
פרק ג' - הוראות התכנית	5-8
פרק ד' - חתימות	9
נספח מס' 1 - תרשים סביבה	
נספח מס' 2 - אורטופוטו	

פרק א' - נתוני התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 212/2/10 לשוב מבוא חורון, שינוי לתכנית מפורטת מס' 212/2.
2. מקום התכנית: ישוב מבוא חורון:
בין הקואורדינטות: קווי אורך- 203080-203490
קווי רוחב- 639860-640120
באדמות הכפר בית נובא.
3. גבול התכנית: כמותחם בתרשים הסביבה (נספח מס' 1) בקו אדום עבה.
4. מסמכי התכנית: א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. נספח מס' 1- תרשים סביבה בקני"מ 1:5,000 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח מס' 2- אורטופוטו (פברואר 2015) בקני"מ 1:6000 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, ובו מפורט המצב הקיים בתחום תכנית זו.
5. שטח התכנית: 45.6 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון.
7. יוזם התכנית: מועצה אזורית מטה בנימין.
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכח צו 997.
9. עורך התכנית: מהנדס שרון לוי
כתובת: פסגות, ד.נ מזרח בנימין 90624
טל: 02-9977107, פקס: 02-9977289
10. מטרת התכנית: השלמת הוראות חסרות בתקנון של תכנית מפורטת מאושרת מס' 212/2 בשוב מבוא חורון בייעוד הקרקע "מוסדות חינוך" (אזור ו').
11. כפיפות לתכנית: תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 212/2. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית:
תכנית מפורטת מס' 212/2/10 ליישוב מבוא חורון, כולל תרשים סביבה (נספח מס' 1), אורטופוטו (נספח מס' 2) והוראות.
2. מערכת הנחיות:
מערכת כללים להוצאת היתרים בשטח תפוס, הכוללת תשריט והוראות בדבר תחית שטחים ותנאי שימוש בקרקע ובבניינים בתוך כל שטח כאמור.
3. הועדה:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכח צו 997.
4. המהנדס:
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב כולן או מקצתן.
5. החוק:
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
6. מועצת תכנון עליונה:
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
7. קו בניין:
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
8. גובה מירבי לבניה:
הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
9. קומה:
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
10. מעקה גג:
מעקה עם כרכוב ("קופינג") סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
11. שטח מותר לבנייה:
השטח המתקבל לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט: מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מרתפים, פרגולות ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
12. מרתף:
קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר ובשטח הבנייה המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף.
13. מיצללה (פרגולה):
מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
14. מסד:
בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
15. תכנית בינוי:
תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקנ"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם ומיקום חניה. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.

פרק ג' - הוראות התכנית:

1. כללי:

- 1.1 תכליות ושימושים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתרשים סביבה לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 1.2 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- 1.3 קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- 1.4 בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור למוסדות חינוך:

האזור המתוחם בתרשים הסביבה בקו אדום עבה הוא אזור למוסדות חינוך (אזור ו'). אזור זה ימשך להקמת מבנים ומוסדות חינוך כדלקמן: בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, פנימיות/מדרשות (לרבות כל השרותים הנדרשים כדוגמת: מגורי סגל, חדרי אוכל, מטבחים, מבני מנהלה ומזכירות, מתקנים מבנים ומגרשי ספורט ופנאי, מבני דת, שרותים ומתקנים טכניים וכדומה), ספרייה, כיתות הדרכה/סדנאות, מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים וכדומה.

- 2.1 א. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטרד האחד לשני.
ב. בבנינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- 2.2 באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- 2.3 בעת בניית מבני הקבע על-פי תכנית הבינוי יפוננו/יהרסו המבנים הזמניים/יבילים משטח המגרש.
- 2.4 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- 2.5 סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבנייה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- 2.6 א. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 70% משטח המגרש.
ב. מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייחשבו בשטח המותר לבנייה.
- 2.7 שטח התכסית המקסימאלי המותר לא יעלה על 50% משטח המגרש.
- 2.8 תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
- 2.9 לא תותר בנית קומת מסד.

- 2.10 **גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי:** 3 קומות (לא כולל עליית גג/חלל גג רעפים או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף) ועד 16 מ'. כמו כן, מפלס הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.
- 2.11 **קווי בנין:**
קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' (כמסומן בתשריט תכנית מפורטת מאושרת מס' 212/2/2 המשיקה לאזור ו'). שאר קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
- 2.12 **גגות:**
ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה. כמו-כן תותר בניית כיפות ו/או קמרונות וכיוצ"ב והכל באישור המהנדס.
- 2.13 **חנייה:**
החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החנייה תהיה בתוך המגרשים.
- 2.14 **פרגולות:**
תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
- 2.14.1 תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 13 בפרק ב' לעיל.
- 2.14.2 המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- 2.14.3 חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. בלבד והכל באישור המהנדס.
- 2.14.4 פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.
- 2.15 **גימור חזיתות המבנים:**
- 2.15.1 אבן טבעית או נסורה. ניתן לשלב עד 30% משטח החזיתות בבטון חשוף או טיח. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- 2.15.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
- 2.15.3 גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

2.16 מתקנים פוטו-וולטאים:

2.16.1 בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.

2.16.2 על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

2.17 מיגון:

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.

2.18 פסולת בניין:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

2.19 סידורים לנכים:

באזור זה יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקונייהם.

2.20 יועץ נגישות:

בעת תכנון מבנים באזור יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

2.21 נטיעות עצים ושמירתם:

2.21.1 הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.

2.21.2 כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

2.22 הקצאת שטחי ציבור:

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

2.23 בטיחות אש וגז:

כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

2.24 גריסה וחציבה:

2.24.1 לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

2.24.2 גריסה וחציבה בתחום התכנית יעשה על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט 1999.

2.25 תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדו') ייעשה רק לאחר שיינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבנייה.

פרק ד' - חתימות:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

שרון לוי
מהנדס
מועצה
בנימין

חתימת יזם התכנית:

מועצה אזורית *
מטה בנימין *

חתימת מגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה בנימין