

**מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין**

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 235/1/3

שינוי לתכנית מתאר מפורטת 235/1

טלמון

יוזם התוכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החסיבה להתיישבות

מזכירות הישוב טלמון

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה, מטה בנימין

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

עורך התכנית: אדרי' יהודה אלקלעי
רבה, ד.ג. שומרון

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון והעלייה
מجلس التعمير والهجرة
وزارة الحكماء
אזור חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 488) תשל"ב-1971
مجلس تخطيط المدن والقرى والأحياء
وزارة الحكماء والهجرة
1971-1972
كندا

מחבר תכנון מקומי
مخطط تخطيط محلي
תכנית
خطة

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية لـ
בישיבה מס' 1/14 בתאריך 8.1.74
الاجتماع رقم 1/14 بتاريخ 8.1.74

החלטות ועדת הווקף ותכניות הנזכרת לעיל
مذات القرارات التي وافق عليها المجلس المذكور أعلاه

יו"ר מועצת
תכנון העלייה ונפתח
رئيس مجلس الهجرة والتعمير

מנהל השכבה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير المنطقة المركزية للتخطيط والبناء

תאריך עדכון: 7 יולי 2015

תוכן העניינים :

עמוד

פרק א'	-	נתוני התכנית	3
פרק ב'	-	הגדרות	4
פרק ג	-	הוראות התוכנית	4
פרק ד'	-	חתימות	6

פרק א' – נתוני התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 235/1/3 המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 235/1.
2. מקום: טלמון, מגרשים מס' 4-6, בתחום תכנית מפורטת 235/1 אדמות הכפר ראס כרכר, גוש פיסקלי 1 חלק מחלקה ראס אל מגר.
3. גבול התכנית: כמסומן בנספח הבינוי בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: תשריט בקני"מ 1:500
6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
5. שטח התכנית: 1.4 דונם
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון
7. יוזם התוכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות מזכירות הישוב טלמון
8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה, מטה בנימין פסגות, ד.ג. מזרח בנימין
טל: 9977111-02
8. עורך התכנית: אדר' יהודה אלקלעי
רבבה, ד.ג. שומרון
טל: 057-6823668
9. מטרת התכנית:
 - א. שינוי גבולות מגרשים מס' 4,5,6 (איחוד וחלוקה) לשם התאמתם לבניה הקיימת.
 - ב. שינוי הוראות הבניה באזור מגורים א' באשר לקו בנין, גובה בניה מרבי ושטח מגרש מינימאלי.
10. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת 235/1 ובכל מקרה של סתירה יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב- הגדרות

התוכנית-

תכנית מתאר מפורטת 235/1/3 בישוב טלמון הכוללת נספח בינוי ותקנון. שינוי לתוכנית מתאר מפורטת 235/1.

הועדה:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בנימין

מצללה (פרגולה):

מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי, אינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהרווחים בין החלקים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

חלל גג:

חלל שנוצר בין התקרה העליונה לגג הרעפים וישמש למגורים ולמתקנים טכניים. היטל שטח החלל הגבוה מ 1.8 מ' יכלל בשטח המותר לבניה.

מבנה יציאה לגג:

מבנה שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג היחקרי ושטחו לא יעלה על 15 מ"ר, ישמש לצורך עליה לגג בלבד.

פרק ג' – הוראות התכנית

במגרשים מס' 4-6 יחולו הוראות הבניה החלות על אזור מגורים א בתוכנית 235/1, למעט השינויים המופיעים להלן:

- א. באזור מגורים א תותר בניית בתים חד משפחתיים. ניתן לבנות בקו בנין 0 מ', בתנאי ששני המבנים ייבנו בגבול מגרש משותף. במקרה זה קו בנין צידי יהיה 3 מ'.
- ב. שטחי המגרשים (מדידה גראפית):

שטח מוצע במ"ר	שטח קיים במ"ר (ע"פ טבלת שטחים)	
401	499	מגרש מס' 4
598	473	מגרש מס' 5
411	476	מגרש מס' 6

ג. שטח מותר לבניה:

סה"כ בשתי קומות וחלל גג רעפים, 220 מ"ר, עד 150 מ"ר בקומה אחת. שטח זה אינו כולל שטח ממ"ד המינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף.

בנוסף תותר בניית מרתף בשטח 50 מ"ר.

ד. מספר קומות:

2 קומות, חלל גג רעפים בו יותר להשתמש למגורים וקומת מרתף. שטח חלל גג שגובהו אינו עולה על 1.8 מ' נטו לא יכלל בשטח מותר לבניה.

- ה. גובה בניה מותר:
 בשתי קומות עם גג רעפים- 9.0 מ'
 בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה- 7.5 מ'
 גובה מבנה כולל מבנה יציאה לגג לא יעלה על- 9.0 מ'
- ו. קווי בניין:
 קו בנין קדמי- 5 מ', במגרש 4 קו בנין קדמי לכיוון כביש 3 יהיה 4 מ'.
 קו בנין אחורי- 4 מ'
 קו בנין צדי- 3 מ' או 0 במידה ויבנו שני בתים בגבול מגרש משותף.. במקרה זה קו בנין צדי יהיה 3 מ'.
 במגרש מס' 5 קו בנין קדמי וצדי ע"פ המסומן בנספח הבינוי.
- ז. מבנה עזר:
 תותר הקמת מבנה עזר שישמש עבור מחסן/חניה בשטח 20 מ"ר.
 קווי בנין מחייבים- קדמי 0 צדי 1 מ'.
 גובה -2.2 מ' פנימי, חיצוני 2.7 מ'.
 גימור מבנה העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי
- ח. תאום חזיתות
 בהתאם להוראות תכנית 235/1.
- ט. חניה:
 בהתאם להוראות תכנית 235/1
- י. מצללה (פרגולה):
 תותר בנית מצללה על פי ההנחיות הבאות:
 א. תותר בניית מצללה מעבר לקו בנין עד 40% אל תוך המרווח.
 ב. בניית המצללה תותר במפלס הקרקע בלבד בשטח של עד 30 מ"ר, בגובה בנייה מרבי 3 מ' ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף א. מי גשם מהמצללה לא יוזרמו לכיוון השכן או לכיוון דרך.
 ג. המיצללה תבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב, והוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של המיצללה.
- יא. מתקנים פוטו- וולטאיים:
 א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבני המגורים בתנאי שלמבנה קיים היתר בניה שניתן כחוק.
 ב. על מתקנים פוטו- וולטאיים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על קרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1- תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו- וולטאיים ביו"ש- המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.
- יב. הריסה:
 תנאי להיתר בניה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה.

פרק ז' – חתימות והצהרת המתכנן

<u>תאריך</u>	<u>חתימות</u>
_____	חתימת בעל הקרקע: _____
_____	חתימת עורך התכנית: _____
2.5.16	חתימת היזם: _____ ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתגייסות חטיבת חוץ בטחונות וקרקעות
2/5/16	חתימת המגיש: _____ הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין

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	שם ותפקיד	תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה