

אזור יהודה ושומרון מועצת תכנון עליונה

שינוי לתכניות מס' 241/5

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

יזם התכנית: המועצה האזורית מטה בנימין

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין

עורך התכנית: רוני גולדשמידט - אדריכל, רח' ליזנסקי 27 ראשלי"צ 75650

טל : 03-9523313 פקס : 03-9523050

[illegible]

תאריך עדכון :

07 באוקטובר 2018

תוכן העניינים

פרק א' – התכנית	3
פרק ב' – הגדרות	3
פרק ג' – טבלת אזורים שטחים	4
פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	4
פרק ה' – חתימות והצהרת מתכנן	7

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 241/6 לתל מרים – מרכז רפואי אזורי (שער בנימין) שינוי לתכניות מפורטת מס' 241/5.
2. המקום: תל מרים, שער בנימין - קואורדינטות: 641520 - 641605
224770 - 224915
גוש פיסקאלי מס' 3 חלק מחלקה אל-עקד באדמות הכפר ג'בע.
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול
4. מסמכי התכנית: א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
ב. תשריט בק.מ. 1: 1,500 (להלן: התשריט)
ג. נספח בינוי, תנועה וחניה בק.מ. 1: 250 (להלן: הנספח) – מנחה אך מחייב לעניין מאזן חנייה.
5. שטח התכנית: 6.735 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יזם התכנית: המועצה האזורית מטה בנימין
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
9. עורך התכנית: רוני גולדשמידט – אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשל"צ 75650
טל: 03-9523313 פקס: 03-9523050
10. מטרת התכנית: 1. איחוד שני מגרשי תעשייה למגרש אחד ושינוי ייעוד הקרקע של המגרש המאוחד משטח לתעשייה למבנים ומוסדות ציבור לבריאות.
2. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
11. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה לתכניות מפורטת מס' 241/5. בכל סתירה בין תכנית 241/6 זו לתכנית 241/5 יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 241/6 לתל מרים, מרכז רפואי אזורי (שער בנימין) כולל תשריט, נספח והוראות.
2. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור ולמעט מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פקע"ר ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
3. שטח עיקרי: שטח בנייה שמשמש באופן ישיר ומובהק את המרכז הרפואי האזורי.
4. שטח שרות: שטח בנייה הנכלל בתחום הבניין שמיועד לשרת באופן משני את השימוש העיקרי של הבניין, כגון השימושים הבאים: חדרי מדרגות ופירי מעליות, חדרי מכוניות, חדרי טכניים ומחסנים.
5. גובה בנייה מירבי: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל מפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין (לא כולל מרתף). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
6. מפלס ה-0.00: הגובה המוחלט ביחס לפני הים של קומת הכניסה.

7. מס' קומות:
מירבי

מס' הקומות הנמדד אנכית בכל חתך וחתך.
מס' הקומות המירבי אינו כולל מבנה יציאה לגג וקומות/ות מרתף.

8. קומת הכניסה:

מפלס הכניסה הקובע של הבניין (0.00) כמוגדר בתכנית הבינוי.

9. 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.

10. מבנה/י יציאה לגג: מבנה/ים בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג העיקרי, ובשטח שסה"כ לא יעלה על 25 מ"ר לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבניין. בסמכות המהנדס לאשר הגבהת חדר יציאה לגג לצרכים טכניים.

11. 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. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו, אלא במקרה שבו משמש כחנייה תת קרקעית. במקרה שבו ייבנה כחנייה תת קרקעית ו/או כמחסנים ו/או כשירותי תפעול תותר הגבהת קומת המרתף לשימושים אלה בלבד באישור המהנדס. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. בקירות החשופים תותר פתיחת פתחי אוורור בלבד ולא תותר גישה חיצונית למרתף. על אף האמור, תותר גישה חיצונית למרתף המשמש לחניה ושירותי תפעול בלבד באישור המהנדס.

פרק ג' - טבלת אזורים ושטחים

ייעוד	צבע/ציון בתשריט	מגרש מס'	מצב מאושר		מצב מוצע	
			שטח בדונם	ב - %	שטח בדונם	ב - %
תעשייה	סגול	116	2.952	100	----	----
		117	3.783			
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	חום תחום בכתום	1617	----	----	6.735	100
סה"כ			6.735	100	6.735	100

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. מבנים ומוסדות ציבור לבריאות:

1.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בכתום הינו שטח למבנים ומוסדות ציבור לבריאות.

בשטח זה תותר הקמת מרכז רפואי אזורי.

1.2 כמו-כן יותרו שימושים מסחריים המיועדים לשרת את משתמשי המרכז.

1.3 שטח מירבי מותר לבנייה:

שטח עיקרי: 6,180 מ"ר, מתוכם עד 5% שטח למסחר.

שטח שרות: 1,800 מ"ר.

שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייכלל בשטח המותר לבנייה.

בנוסף תותר בניית מרתף ששטחו לא יכלל בשטח המירבי המותר לבנייה לעיל.

תכסית מירבית - 60% משטח המגרש.

1.4 גובה בנייה מירבי - 20.0 מ' מעל מפלס הכניסה הקובע של הבניין (מפלס הרחוב העליון).

בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת

חירום וכיוצ"ב, עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה.

1.5 מס' קומות - 4 קומות ולא יותר מ-2 קומות מעל מפלס הכביש העליון.

בנוסף תותר בניית עד 2 קומות מרתף אשר ישמשו לחנייה תת-קרקעית ו/או מחסנים ו/או חללים

תפעוליים וטכניים.

1.6 קווי בניין – 5.0 מ' לכל כיוון. עבור קומות המרתף – 0 מ' לכל כיוון.

תותר בניית רמפות, מדרגות וגשרי גישה לבניין מחוץ לקווי הבניין.

1.7 חנייה - החנייה תתוכנן בתחומי המגרש ועפ"י נספח הבינוי והתנועה.

מס' מקומות חנייה ייקבע עפ"י קביעת המפע"ת ובאישורו כתנאי למתן היתרי בנייה.

1.8 א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גג המבנה בתנאי שהבינוי שלהם בוצע עפ"י היתר בנייה שניתן כחוק.

ב. 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 שיאושר מאוחר יותר.

1.9 א. השימושים באזור זה מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

ב. המגרש נשוא התכנית ישווק ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על-פי נוהלי המנהל"ז ורמ"י.

ג. תנאי לקבלת היתר בנייה במגרש זה הינו אישור הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

1.10 עבודות עפר –

א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה

הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים ותאושר על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

ב. בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.

ג. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים וההודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.

ד. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.

ה. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.

ו. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.

ז. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

ח. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.

ט. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

י. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת הסכם התקשרות עם אתר פסולת קולט המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

י"א. יש להציג הערכת כמויות פסולת בניין לאישור קמ"ט איכה"ס.

י"ב. יש להציג פרוגרמת עודפי עפר לאישור קמ"ט איכה"ס.

י"ג. תנאי למתן אישור איכלוס (טופס 4) הינו הצגת אישור שפיכה מאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

1.11 פסולת רפואית - יש לפנות את הפסולת הרפואית לאתר מורשה לפסולת רפואית בלבד.

1.12 טבלת שימושים ומגבלות בנייה:

מצב מוצע				מצב מאושר				שטח מגרש (דונם)	מגרש מס'
מס' קומות מירבי	גובה מירבי	שטח שרות מותר לבנייה (מ"ר)	שטח עיקרי מותר לבנייה (מ"ר)	מס' קומות מירבי	גובה מירבי	שטח שרות מותר לבנייה (מ"ר)	שטח עיקרי מותר לבנייה (מ"ר)		
-----	-----	-----	-----	2	12.0	295 (10%)	2,066 (70%)	2.952	116
-----	-----	-----	-----	2	12.0	378 (10%)	2,648 (70%)	3.783	117
4 + 2 (מרתף)	20.0	1,800 + מרתף (כ-27%)	6,180 (כ-92%)	-----	-----	-----	-----	6.735	1617
-----	-----	1,800	6,180	-----	-----	673	4,714	-----	סה"כ

בעל הקרקע:

הממונה על הכנוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון



יוזם התכנית:

המועצה האזורית מטה בנימין

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה בנימין

מגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין

עורך התכנית:

רוני גולדשמידט – אדריכל מס. רשיון 46412

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו.

כמו כן, ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

עורך התכנית:

רוני גולדשמידט - אדריכל

רח' לישנסקי 27 ראשל"צ 75650

אור אדריכלים
אילן גולן - רוני גולדשמידט
לשנסקי 27, ראשל"צ 75650
03-9523313

07.10.2018

חתימה

תאריך