

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 204/4

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 204

עטרת

יחום ומגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

עורך התכנית:

אדר' רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשל"צ 75650
טל': 03-9523313
פקס: 03-9523050

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الامارة المدنية لقطاع الضفة الغربية
مجلس التخطيط الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بامان تخطيط المدن والقرى والبلدات
نصوصا بالاساس (رقم 418) 1971-1972

מרחב תכנון מקומי
מס' 204/4
תכנית
מס' 204/4

ועדת המשנה ל
בנייה
ביתא 2014
ביתא 2014

התכנית לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
מדת התכנית

יו"ר מועצת
התכנון העליונה/מס' 204/4
מנהל השטח
התכנון העליונה/מס' 204/4

מנהל השטח
התכנון העליונה/מס' 204/4
מנהל השטח
התכנון העליונה/מס' 204/4

תאריך עדכון: 27 במרץ 2014

תוכן העניינים :

עמוד	
2	פרק א' - נתוני התכנית
3	פרק ב' - הגדרות
3	פרק ג' - טבלת שטחים
4	פרק ד' - הוראות התכנית
5	פרק ה' - תנאים למתן היתר בנייה
5	פרק ו' - שונות
6	פרק ז' - חתימות

פרק א' – נתוני התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 204/4 ליישוב עטרת המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 204
2. מקום: יישוב עטרת
גוש פיסקאלי מס' 2 חלק מחלקה אד'–ד'הר
באדמות הכפר אם א-צפא.
בין הקואורדינטות: 656280 – 656500
216550 – 216750
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1: 500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי בניין) בקני"מ 1: 250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 16.5 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון.
7. יוזם ומגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין.
8. עורך התכנית: אדריכל רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650
טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050
9. מטרות התכנית: א. שינוי ייעוד מאזור מלאכה תעשייה ואחסנה, שטח שייעודו ייקבע בעתיד, שטח פרטי פתוח ודרך מוצעת, לשטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח ודרך מוצעת.
ב. קביעת שימושים בייעודי הקרקע השונים.
ג. קביעת הוראות בנייה בתחום התכנית.
10. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 204 ובכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 204/4 ליישוב עטרת כולל תשריט, נספח בינוי והוראות.
2. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם, מפלסיהם ומיקום החנייה.
התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר בניה.
3. **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.
4. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
5. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין התחומה בקונטור קומת הקרקע שמעליה, בגובה עד 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. 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. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבנייה המירביים. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליה.
6. **גובה מירבי לבניה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה ממעקה גג הבניין אל מפלס הקומה התחתונה של הבניין, לא כולל קומת מרתף.
7. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
8. **שטח מותר לבניה:** השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט מרחבים מוגנים בשטח מינימלי הנדרש ע"י פיקוד העורף ומרתף. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
9. **מעקה הגג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו מפני גג הבטון או הגג המרוצף לא יפחת מ 1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
10. **מסד:** בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

פרק ג' – טבלת שטחים

מצב מוצע		ייעוד
שטח בדונם	% משטח התכנית	
14.17	86.08	מבנים ומוסדות ציבור
1.07	6.48	שטח פרטי פתוח
0.89	5.38	דרך מאושרת
0.34	2.06	דרך מוצעת
16.47	100.00	סה"כ שטח התכנית

פרק ד' – הוראות התכנית

1. כללי

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

2. מבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הינו שטח למבנים ומוסדות ציבור וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. אזור זה מיועד למבנים ומוסדות ציבור כגון: מוסדות חינוך, דת ותרבות, משרדים מקומיים ספורט וכדומה.
- ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני.
- ג. באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- ד. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- ה. חנייה: החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החנייה תהיה בתוך המגרשים.
- ו. גימור המבנים - אבן טבעית מסותתת מרובעת.
- ז. גגות – גגות המבנים יהיו שטוחים. תותר בניית כיפות ו/או קמרונות וכיוצ"ב. לא תותר הקמת מבני יציאה לגג ו/או בניית גגות רעפים.
- ח. לא תותר בניית קומת מסד.
- ט. מס' הקומות וזכויות הבנייה יהיו על פי המצוין בטבלה שלהלן:

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח בניה מירבי	תכסית מירבית	מס' קומות מרבי לבנייה	גובה מירבי	קווי בניין
1001	13,258	50%	25%	3 + מרתף	16.0 מ'	כמצוין בנספח הבינוי
1002	916	40%	25%	2 + מרתף	11.0 מ'	

* תותר בניית מרתף (נוסף על מס' הקומות שבטבלה לעיל) בשטח שלא יחרוג מהיקף הקומה שמעליו. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.

3. שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פרטי פתוח. הוראות תכנית מאושרת מס' 204 הנוגעות לשטח זה יחולו ללא שינוי.

4. קרקע חקלאית:

השטח הצבוע בתשריט בצבעים ירוק ולבן לסירוגין הוא שטח קרקע חקלאית. האזור הנדון אשר היה מיועד לייעוד שונה בתחום תכנית מתאר מפורטת מאושרת מס' 204 חוזר לייעוד של אזור חקלאי לפי

תכנית מתאר אזורית 5-RJ.

5. דרכים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום / חום בהיר הוא שטח לדרך מוצעת / דרך מאושרת.

- א. השטח יישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ומתקני אשפה ציבוריים וביתן שומר.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- ד. איסור בנייה ועבודות בדרכים – אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

פרק ה' – תנאים למתן היתר בנייה

- א. ביצוע הריסה על-פי המסומן בתשריט.
- ב. קבלת אישור קמ"ט חקלאות לכריתת / העתקת עצים.

פרק ו' – שונות

1. סידורים לנכים

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור והשטחים הפרטיים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 - על כל תיקוניהם.

2. יועץ נגישות

בעת תכנון המבנים המיועדים לשימוש הציבור והשטחים הפרטיים הפתוחים, 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 תבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

3. נטיעות עצים ושמירתם

- א. הוועדה 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 הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

4. עתיקות

במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

5. מתקנים פוטו-וולטאים

- א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי 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 שיאושרו מאוחר יותר.

6. הקצאת שטחי ציבור
שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

7. בטיחות אש וגז
כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

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

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

10. מתקן גריסה
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.

פרק ו' – חתימות והצהרת המתכנן

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע: _____

_____ 6/4/14

חתימת היזם והמגיש: _____
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.

אור אדריכלים
אילן גולן - רח' גולדשמידט
רח' מסק 27, ראשון 75650
03.6823513
חתימה

שם ותפקיד _____
מט' נאציאני

תאריך _____
06/04/14