

קרן תכנון
מרחב תכנון מקומי

תוקף

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 241/5
שינוי לתכניות מס' 241, 241/2, 241/3, 241/4

תל מרים, אזור תעסוקה ומסחר
(שער בנימין)

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

יוזם התכנית: מנהלת אזורי תעשייה בנימין
המועצה האזורית מטה בנימין

מגישי התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין

עורך התכנית: רוני גולדשמידט - אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650
טל: 03-9523313 פקס: 03-9523050

תאריך עדכון:
17 פברואר 2016

מס' 18.02/15
3/15
מס' 24/15

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין
19-08-2015

תוכן העניינים

3	פרק א' – התכנית
3	פרק ב' – הגדרות
4-5	פרק ג' – טבלת אזורים שטחים
6-7	פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
8	פרק ה' – חתימות והצהרת מתכנן

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 241/5 לתל מרים – אזור תעסוקה ומסחר (שער בנימין) שינוי לתכניות מס' 241, 241/2, 241/3, 241/4
2. המקום: תל מרים, שער בנימין - קואורדינטות: 641770 - 641170
224600 – 225450
גוש מס' 3 חלק מחלקה אל-עקד וחלק מחלקה חריקת אז-זית באדמות הכפר ג'בע.
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול
4. מסמכי התכנית: א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
ב. תשריט בק.מ. 1:1,250 (להלן: התשריט)
ג. נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:1,250 (להלן: הנספח) – מנחה אך מחייב לעניין מאזן חנייה.
5. שטח התכנית: כ-219 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יוזם התכנית: מנהלת אזורי תעשייה בנימין
המועצה האזורית מטה בנימין
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
9. עורך התכנית: רוני גולדשמידט – אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650
טל: 03-9523313 פקס: 03-9523050
10. מטרות התכנית:
 1. שינוי במערך הכבישים בתחומי התכנית.
 2. שינויים ביעודי הקרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 3. הגדלת מגרשים לתעשייה ומסחר ותעשייה ע"י צירוף שצ"פים למגרשים.
 4. שינוי בזכויות הבנייה של מגרש מס' 700 – תוספת קומה ושטחי בנייה.
 5. שינוי יעוד קרקע משימושים מעורבים למסחר, תעשייה ומלאכה.
11. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה לתכניות 241, 241/2, 241/3, 241/4. בכל סתירה בין תכנית זו לתכניות 241, 241/2, 241/3, 241/4 יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 241/5 לתל מרים – אזור תעסוקה ומסחר (שער בנימין) כולל תשריט, נספח והוראות.
2. סככות ומיצוללים: מבנים ללא קירות ו/או בעלי קירות מבנייה קלה בלבד, שתקרתם מיועדת ליצור הצללה ו/או הגנה מפני גשם ורוח. בנייתם תותר מעבר לקווי הבניין ושטחם אינו נכלל במניין השטח המותר לבנייה.
3. קו תיחום התווית דרכים פנימיות: קו שמעברו לא תותר הרחבה או התווית דרך.

פרק ג' - טבלת אזורים ושטחים

צבע/ציון בתשריט	יעוד	שטח בדונם	ב - %
סגול כהה	מתקנים הנדסיים	0.69	0.32
ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח	13.50	6.16
חום בהיר	דרך מאושרת	35.21	16.05
אדום	דרך מוצעת	7.81	3.56
אדום משובץ	תניון	11.42	5.21
אדום תחום בסגול	תחנת תחבורה ציבורית	6.85	3.13
פסים בתכלת	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת (מרכז שרותים)	5.01	2.29
סגול, אפור וחום לסירוגין	מסחר, תעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור	6.02	2.74
סגול	תעשייה	68.34	31.15
סגול ואפור לסירוגין תחום באפור	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	54.94	25.04
חום ואפור לסירוגין	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	9.55	4.35
סה"כ		219.40	100

מס' מגרש	מצב קיים		מצב מוצע	
	ייעוד	שטח מגרש	ייעוד	שטח מגרש
101	שימושים מעורבים	3.926	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	4.368
102	שימושים מעורבים	4.12	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	12.609
103	מסחר, תעשייה ומבנים ומוסדות ציבור	3.053	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3.894
105	מסחר, תעשייה ומבנים ומוסדות ציבור	1.842	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2.252
107	תעשייה	2.640	תעשייה	2.323
108	תעשייה	4.811	תעשייה	5.222
110	תעשייה	1.482	תעשייה	1.872
111	תעשייה	1.495	תעשייה	1.671
112	תעשייה	1.532	תעשייה	1.707
113	תעשייה	1.530	תעשייה	1.706
114	תעשייה	1.411	תעשייה	1.587
115	תעשייה	1.900	תעשייה	2.292
116	תעשייה	2.850	תעשייה	2.952
117	תעשייה	4.728	תעשייה	3.784
118	תעשייה	2.160	תעשייה	2.355
119	תעשייה	2.144	תעשייה	2.378
120	תעשייה	2.615	תעשייה	2.952
202	תעשייה	8.360	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	9.554
206	תעשייה	1.836	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	1.863
301	תעשייה	2.319	תעשייה	2.764
302	תעשייה	2.468	תעשייה	2.468
303	תעשייה	2.640	תעשייה	2.644
304	תעשייה	2.670	תעשייה	2.670
305	תעשייה	2.900	תעשייה	3.149
306	תעשייה	2.900	תעשייה	3.152
307	תעשייה	2.980	תעשייה	3.201
308	תעשייה	3.450	תעשייה	3.638
309	תעשייה	11.565	תעשייה	11.854
401	תעשייה	2.220	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	2.524
402	תעשייה	2.820	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	3.083

מצב מוצע		מצב קיים		מס' מגרש
שטח מגרש	ייעוד	שטח מגרש	ייעוד	
4.748	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	4.100	תעשייה	403
2.673	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	2.150	תעשייה	404
2.127	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	1.960	תעשייה	405
1.760	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	1.560	תעשייה	406
1.202	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	1.030	תעשייה	501
1.471	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	1.310	תעשייה	502
1.956	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	1.470	תעשייה	503
1.635	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	1.270	תעשייה	504
1.352	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	1.200	תעשייה	505
1.550	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	1.340	תעשייה	506
2.255	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	2.050	תעשייה	601
3.232	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	2.923	תעשייה	602
1.889	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	1.724	תעשייה	603
2.679	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	2.430	תעשייה	604
5.016	מרכז שירותים	4.013	מרכז שירותים	700

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. מסחר תעשייה קלה ומלאכה:

- 1.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול ואפור לסירוגין תחום באפור מיועד למסחר ומשרדים וכן לתעשייה קלה ומלאכה אשר אינם מהווים מטרד לשימושים האחרים.
- 1.2 כמו-כן יותרו שימושים המיועדים לשרת את עובדי אזור התעסוקה ולתושבי הסביבה כגון: תחנת משטרה, כיבוי אש, מד"א, מרפאה אזורית, וכדו'.
- 1.3 זכויות הבנייה עפ"י הטבלה שבסעיף 8 להלן.
- 1.4 בבנייה קיימת במועד קבלת תוקף לתכנית, יאושרו בדיעבד חריגות מקווי בניין ומגובה מירבי מותרים, אך לא חריגות משטחי בנייה מירביים מותרים.
- 1.5 הגבלת גודל חנות מינימלית כמצויין בהוראות תכנית 241/2 מבוטלת.
- 1.6 במגרש מס' 102 תינתן זיקת הנאה למגרש 150 לצורך תחזוקה שוטפת וכיוצ"ב.

2. מסחר ומבנים ומוסדות ציבור:

- 2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ואפור לסירוגין מיועד למסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2 זכויות הבנייה עפ"י הטבלה שבסעיף 8 להלן.

3. תחנת תחבורה ציבורית:

- 3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום תחום בסגול, מיועד לתחנת תחבורה ציבורית.
- 3.2 ביצוע התחנה מותנה באישורה ע"י המפע"ת.
- 3.3 תותר בניית מתקנים ומבנים המשרתים את התחנה כגון מבנה משרדים ומסחר, בתי שימוש ציבוריים, תחנת רענון לנהגים וכיוצ"ב, בשטח מירבי של עד 5% משטח המגרש למשרדים ועד 5% למסחר.
- 3.4 כמו-כן תותר הקמת סככות ומצלולים המשמשים את התחנה ששטחם לא ייכלל בשטח המותר לבנייה המופיע בסעיף 8 לעיל.
- 3.5 מתן היתר לתחנת תחבורה ציבורית מותנה בהסדרת הצומת בגבולות הדיקור ובאישור המפע"ת.

4. חניון:

- 4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום משובץ, מיועד לחניון עבור הציבור.
- 4.2 מגרש מס' 803 מיועד למתן מענה לתקני החנייה הנדרשים עבור המבנים הקיימים במגרש 101, 103, 105 כמופיע בנספח תנועה וחנייה.

5. חנייה:

- 5.1 החנייה תתוכנן עפ"י הנספח, ובמסגרת המגרש המתוכנן על-פי תקן החנייה המאושר. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש.
- 5.2 תותר בניית קומת מרתף המשמשת לחנייה עד קו בניין 0. בסמכות הוועדה להגביה את גובה קומת המרתף עד הגובה הנדרש. תותר חשיפת קיר בחזית אחת בלבד לצורך גישה לחנייה.

6. שטח ציבורי פתוח:

- 6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לגינות, מגרשי משחקים, מעברים להולכי רגל, מגרשי ספורט, שבילי אופניים, מתקני אשפה ציבוריים, אנטנות ומתקני תקשורת, מעבר תשתיות ציבוריות ושטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- 6.2 בשטח זה תותר הקמת גדרות ומרכיבי בטחון.
- 6.3 תותר הקמת מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה, בשטח שלא יעלה על 5% מסך שטח הייעוד, למעט מגרש מס' 81.
- 6.4 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום ורכב שירות, וגישה למתקנים הנדסיים.

7. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום / חום בהיר הוא שטח לדרך מוצעת / דרך מאושרת.
- 7.1 השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ומתקני אשפה ציבוריים וביתן שומר.
- 7.2 מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
- 7.3 חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- 7.4 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.
- 7.5 בשטח שבין קו בניין לבין גבול רצועת הדרך תאסר בנייה, למעט מעברים עיליים ותחתיים להולכי רגל ולרכב, דרכי שרות, שביל לרוכבי אופניים ולהולכי רגל, אמצעים לטיפול בהפחתת מפגעים סביבתיים הכרוכים בסלילת הדרך, וכן מערכות ומתקני תשתית: חשמל, מים, ביוב, טלפון, דלק, גז ותשתיות ארציות במידה ויידרש.
- 7.6 קו איסור בנייה לדרך מס' 60 בתחום התכנית הינו 60 מ'.

8. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

ניתן להל מניס לניעו א 3 80% מסתח הניס.
 ג. 64 לקי, 16% שיה-
 (לא לא קומה אלס סוק)

*קווי בניין			אחוזי בנייה						מספרי מגרשים	ייעוד	
צידי	אחורי	קדמי	גובה בנייה מירבי ב- מ****	סה"כ אחוזי בנייה*	אחוז שטח שרות מירבי לקומה	אחוז בנייה מירבי עיקרי לקומה	מס' קומות מירבי**	שטח מירבי לבנייה (מ"ר)			
5	5	5	12	80%	16%	64%	2	לא רלוונטי	101-102 206	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	
5	5	5	18	90%	18%	72%	3	לא רלוונטי	401-406 501-506 601-604		
5	5	5	12	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	2	2,443 מזה עד 1,008 מסחר	103		מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	17	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	4	2,302.5 מזה עד 2,150 מסחר	105		
5	5	5	18	105%	21%	84%	3	לא רלוונטי	107-108 110-120 301-309	תעשייה	
0	0	5 לדרך מס' 7	23	165%	10%	60%	4	לא רלוונטי	202	**** מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	23	140%	10%	60%	4	לא רלוונטי	700	מרכז שרותים	
				כנדרש, באישור הוועדה					לא רלוונטי	150	מתקנים הנדסיים
-5 מערבי -0 צפוני	----	5	10	10% (ראה ס"ק 3.3 לעיל)	-----	10% (ראה ס"ק 3.3 לעיל)	2	לא רלוונטי	801	תחנת תחבורה ציבורית	

** בסמכות הוועדה לנייד עד קומה אחת מסך הקומות המירבי ממעל הקרקע אל מתחת הקרקע.

*** במגרשים : 116,115,301-304 המיועדים לתעשייה וגובלים עם כביש מס' 2, בחזית הפונה לדרך תותר בניית קומה 1 בלבד מעל הכביש.

**** חלוקת אחוזי הבנייה למסחר/מבנים ומוסדות ציבור תקבע בתכנית בינוי בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

9. 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.

פרק ה' - חתימות והצהרת מתכנן

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יוזם התכנית:

מנהלת אזורי תעשייה בנימין

מגישי התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטו 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 ראשלי"צ 75650

אור אדריכלים
אילן גולן - רוני גולדשמידט
לישנסקי 27, ראשלי"צ 75650
09-9823313

חתימה

תאריך