

מרחב תכנון מקומי שומרון  
שנוי תכנית מתאר מקומית הנקרא ש/385  
"אור עקיבא, נווה אלון"

\*\*\*\*\*

1. השם והחלות.

תכנית זו הינה שנוי תכנית מתאר מקומית הנקרא: תכנית מס' ש/ 385 - "נווה אלון, אור עקיבא" ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט", והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. המקום.

השטח הכלול בתכנית זו נמצא באור עקיבא ומוכר בשם "השכונה המזרחית" או "נווה אלון" ונמצא ממזרח לרח' הנשיא ויצמן.

3. גבולות התכנית.

גבולות התכנית הינם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף וכמתואר להלן:  
מצפון- ציר רחוב העליה  
ממזרח-ציר רחוב העצמאות  
מדרום-ציר רחוב הרב קוק  
ממערב-ציר רחוב הנשיא ויצמן.

4. השטח הכלול בתכנית.

אתכנית זו חלה על שטח של כ- 170 ד' (מדוד גרפית) המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה בק.מ. 1:1250.  
ברשימת החלקות הכלולות בתכנית

נוש	חלקי חלקות	חלקות
10635	4b, 47, 66	48, 67-122, 29-44,
10646	15	71-170
10622	177	

5. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שנוי לתכניות המפורטות להלן:

מס' התכנית	שם התכנית	תאריך אשור
761/ג	שכונה מזרחית אור עקיבא	16.9.76
928/ג	שכונה מזרחית באור עקיבא	27.12.79
556/ג	תכנית מתאר אור עקיבא	6.12.73
ש/287	שנוי לתכנית ג/761 באור עקיבא	16.6.83

בהוראות תכנית זו מבטלות את ההוראות התכניות הנ"ל הולות על הקרקעות הכלולות בתכנית זו.

**6. מטרת התכנית -** הינה להסדיר את המעמד התכנוני של הקרקעות הכלולות בה ע"י הפעולות הבאות:

א. גריכת סוג יעודי הקרקעות בהתאם ליעודם החדש שנקבע ע"פ צרכי הישוב. באחוז וחלוקה מחדש של חלקות בהתאם ל-(א).

ג. התאמת מערכת הדרכים במצב המוצע בהתחשב במצב הקיים בפועל.

**7. בעלי הקרקע** - מנהל מקרקעי ישראל.

**8. יוזמי התכנית** - מנהל מקרקעי ישראל, מו"מ אור עקיבא.

**9. המתכנן** - ד. בר-און, אדריכל-רח' גרושקביץ 20, ק.מוצקין, טל. 73 12 73

**10. השמוש בקרקע ובבנינים.**

לא ישמש קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתקנון תכנית זו.

**11. רשימת התכליות.**

א. אזור מגורים א' - מיועד לבניני מגורים חד-משפחתיים או דו-משפחתיים.  
ב. אזור מגורים ג' - מיועד לבניני מגורים רב-משפחתיים עד 3 ק' מעל קומת עמודים.

ג. אזור מגורים ג' מיוחד- מיועד לבניני מגורים בעלי יעוד מיוחד (כגון "דיור מוגן לקשישי") לרבות שרותי עזר.

ד. אזור מסחרי - מיועד ליחידות מסחר קימעונואי.

ה. אזור מגורים ומסחר מעורב - מיועד למסחר ותותר בו הקמת דירה בקומה העליונה, בהתאם להוראות תכנית ג' 761/.

ו. מוסדות ציבור - מיועד לבניני ציבור, כגון: גני ילדים, בתי כנסת, מועדונים.

ז. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגנים ציבוריים, מגרשי ספורט וכמו כן תותר בו הקמת מקלטים ציבוריים.

ח. שביל ציבורי - מיועד למעבר הולכי רגל בלבד.

ט. דרך - מיועד למעבר כלי רכב מכל הסוגים.

**12. דרכים.**

הדרכים תיסללנה ברוחב המצויין בתשריט. דרך מס' 5 תיסלל עפ"י התוואי המפורט בתשריט אשר תואם עם מע"צ.

### 13. הפקעה ורשום.

אהשטחים המיעדים לדרכים, שטחים ציבוריים ולאחרים למוסדות ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה.

### 14. אחוד וחלוקה

א. בשטח תכנית זו תותר חלוקה משנית של מגרשים ששטחם המקורי עפ"י התכנית עולה על 900 מ"ר ובהתאם להוראות סעיף 16.

ב. החלקות הרשומות הכלולות בתכנית זו תאוחדנה ותחולקנה מחדש בהתאם למסומן בתשריט ובהתאם לסעיף 16 להלן.

### 15. באור הסימנים בתשריט.

הסימון	הבאור
קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע צהוב מותחם בקו כתום	אזור מגורים ג' מיוחד
שטח צבוע חום מותחם מותחם חום כהה ואות עברית בעגול בצבע התשריט	אתר למוסד ציבורי
שטח בצבע אפור	אזור מסחרי
שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע אפור וכתום לסירוגין	אזור מגורים ומסחר מעורב
שטח בצבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע פסים ירוק ואדום לסירוגין	שביל להולכי רגל
שטח בצבע חום בהיר	דרך/חניה קיימת
שטח מטויט בקוים אדומים	דרך/חניה קיימת לבטול
שטח בצבע אדום	דרך/חניה מוצעת
מספר ברבע עליון של עגול	מס' דרך-סימון הדרך
מספר ברבע צדדי של עגול	מרווח קדמי-סימון הדרך
מספר ברבע תחתון של עגול	רוחב דרך-סימון הדרך
שטח מנוקד בצבע התשריט	בנין קיים
שטח מנוקד מותחם בצהוב	מבנה קיים להריסה
מספר בצבע התשריט	מס' חלקה רשומה
מספר בצבע התשריט מוקף	מס' חלקה רשומה לבטול
עגול מקוטע בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה
קו דק בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה לבטול
קו דק מקוטע בצבע ירוק	מס חלקה מוצעת
מספר תלת סיפרתי מוקף עגול שחור	גבול חלקה מוצעת
קו דק בצבע שחור	גבול גוש רשום
קו משונן בצבע התשריט	מס' גוש רשום
מספר בן 5 ספרות	

האזור המצוין בתשריט	גודל מגרש מיני (מ"ר)	אחוזי בניה ברוטו (***)	שטח מבני עזר (%)	מספר קומות	מרווחים		
					ק	צ	א
מגורים א'	**450	40%	*5	2	*5.0	*3.0	*6.0
מגורים ג'	600	75%	—	+3 ע'	*5.0	*3.0	*6.0
מגורים ג' מיוחד	7500	75%	—	3	5.0	5.0	5.0
אזור מסחרי	350	40%	5	2	0	5.0	5.0
אזור מגורים ומסחר מעורב	10000	25% בכל קומה	—	2	5.0	3.0	3.0
מוסדות ציבור	—	40%	—	—	5.0	3.0	5.0
ש.צ.פ.	—	—	—	—	—	—	—
דרכים	—	—	—	—	—	—	—

הערות

(\*) או כפי שקיים ביום אשור תכנית זו.

(\*\*) המגרשים המסומנים 501,502 מהווים חטיבות קרקע ללא זכויות בניה עד אשר יבוצע אחודם עם המגרשים הגובלים. הגבולות בין המגרשים המוצגים 29 ו-502 וכן בין החלקה 149 למגרש המוצג 251 נתן יהיה לשנותם במסגרת תשריט החלוקה לצרכי רשום ע"פ זכויות הבעלות הקיימות בשטח.

(\*\*\*) תכסית הבניה המירבית המותרת באזור הינה 25% משטח המגרש.

**17.הוראות מיוחדות.**

א. שטח הבניה ברוטו הינו השטח הכולל של כל רצפות הבנין לרבות החתכים האופקיים של הקירות החיצוניים והפנימיים, פרט לשטח המקלט התקל.

ב. יותר בצו עבודות פתוח השטח כגון: מדרגות, רצוף, שבילים, נטיעות וכו' במרווחים הצדדיים של המגרשים.

ג. מחזיק בנכס שגרם לשנויים טופוגרפיים במגרשו, יחויב למנוע פגיעה במגרשים הגובלים ע"י בנית קירות תומכים שגובהם מפני הקרקע הטבעיים לא יקטן מ-30 ס"מ.

ד. תותר הקמת גדרות בבניה קשה בגבולות המגרשים בגובה מירבי של 60 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.

ה. חלה חובת התקנתם של מסתורים לדודי שמש ע"י המבקשים לבנות בכל מקום בשטח התבנית.

ו. חלקה מס' 74 בנוש 10635 הינה ללא זכויות בניה אלא אם כן תאוחד עם מגרש גובל לה.

**18. אזור מגורים א'**

א. על כל מגרש ששטחו לא יפחת מ-450 מ"ר, תותר הקמת מבנה מגורים אחד בלבד,

ב. על כל מגרש ששטחו לא יפחת מ-750 מ"ר, תותר הקמת מבנה אחד דו-משפחתי.

ג. יותר אחוד מגרש עם המגרש האחורי הגובל בו לשם יצירת מגרש בעל שטח גדול מ-750 מ"ר, כל זאת בתנאי שיישמר גודל מגרש מזערי של 450 מ"ר בחלק המגרש הנותר לאחר בצוע הפעולה הנ"ל. רק על המגרש שיווצר תותר בניית שני מבנים חד-משפחתיים נפרדים בתנאי שהמרחק ביניהם יהיה 8.0 מ' לפחות. כמו כן תותר בניה עם מרווח צדדי "ס" רק במקרה של בניה בקיר משותף עם המגרש הצדדי הגובל.

ד. תותר הקמת מבני עזר (כגון: מחסן, חדר הסקה, חניה מקורה) כחלק מקומת הקרקע ושטחם ייחשב באחוזי הבניה המותרים לצורך זה (5%) וגובהם הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.

ה. תותר הקמת חניה מקורה במרווח הקדמי של המגרש, בצמוד לגבולו הצדדי בתנאים הבאים:

- 1) הגובה הפנימי נטו לא יעלה על 2.20 מ'.
- 2) השטח ברוטו לא יעלה על 20 מ"ר.
- 3) שטח החניה הנ"ל תיכלל בשטח המותר למבני עזר (5%).
- 4) ניקוז הגג יהיה לכוון מבקש ההיתר.

ח. אם המבנה בעל גג שטוח, לא יעלה ההפרש בין מפלס פני הגג ובין מפלס פני הקרקע מעל 6.0 מ'. גובה המעקה המותר לא יעלה על 1.0 מ' מפני הגג. כמו כן, תותר הקמת ביתן מדרגות יציאה לגג אשר יכלול מעל פני הגג בשעור שלא יעלה על 2.50 מ' ושטחו ברוטו לא יעלה על 10.0 מ"ר.

ט. אם המבנה הינו בעל גג משופע, לא יעלה ההפרש בין הנקודה הגבוהה ביותר בגג ובין מפלס הקרקע מעל 7.5 מ'. שטחי הבניה מתחת לגג משופע יחושב כשטח בניה בכל התחום שבו הגג מעל פני הרצפה שמתחתיו הוא 2.20 מ' או יותר.

י. במגרשים שמותר לבנות עליהם מבנים דו-משפחתיים, שתי היחידות תהינה בעלות שטח שווה ולא תותר העברת זכויות מיחידה ליחידה. אם המבנים צמודים, עיצובם הארכיטקטוני יתואם ויאושף ע"י הועדה המקומית.

#### 19. אזור מגורים ג' מיוחד.

היתרי הבניה לאזור זה יוצאו אך ורק לאחר שהועדה המקומית תאשר פרוגרמה ותכנית בנוי לאזור ובהם ייקבעו תנאי הבניה לאזור, כגון אחוזי בניה, שטחי מבני עזר, מס' קומות, וכן עקרונות לעיצוב הארכיטקטוני של הבניה באזור זה.

#### 20. אזור מסחרי.

א. תותר הקמת מספר יחידות מסחר על המגרש, כאשר לכל יחידה עסקית תהיה חצר משק ואליה גישה לכלי רכב.

ב. לכל יחידה עסקית יהיה מתקן עצמאי לריכוז אשפה.

ג. ייקבע שלוט אחיד לכל בתי העסק, המהווים מבני אחד.

#### 21. חניה.

בתחום תכנית זו חלה חובה להתקין מקומות חניה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

#### 22. שמוש חורג ובנין חורג.

עם אשור התכנית, תיערך רשימת כל המבנים החורגים או שיש בהם שמוש חורג ע"פ תכנית זו, והועדה המקומית תקבע את משך הזמן לשמוש החורג ולקיום בנין כבנין חורג, הכל בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

**23. חשמל.**

לא יינתן היתר לבניה בקרבת ומעל כבלי חשמל תת-קרקעיים במרחקים קטנים מ-2.50 מ' מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים קטנים מ-2.0 מ' מציר הכבל במתח עד 33 ק"ו.  
כ"כ לא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל כבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז 1966

וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

**24. שירותים הנדסיים.**

**א. ניקוז מי גשם**

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית.

**ב. אספקת מים**

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית אוד עקבא.

**ג. ביוב**

כל הבנינים בשטח התכנית יחוברו לרשת הביוב המרכזית בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות. לא יינתנו היתרי בניה חדשים במקום עד לבצוע הביוב המרכזי.

**ד. הידרנטים**

בשטח התכנית יותקנו הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות שייקבעו ע"י רשות כבוי האש.

**ה. הרחקת אשפה**

לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית בטרם הובטח בצוע מתקן אשפה בהתאם לדרישת הרשות המקומית.


**25. היטל השבחה.**

היטל השבחה יגבה כתוק.

**המתכנן:**

**בעל הקרקע:**

**יוזם התכנית:**

  
דוד בן ארי  
גרושקביץ 20, ק. מוצקין  
טל. 731273

אין להניח כי אישור עסקי תכנית לתכנית, כפי שהוצגה, מהווה אישור של הרשות המקומית לתכנית זו. רישומה והצגתה לרשות המקומית הם חובה. היתר הבניה יינתן בתנאי שכלל בתוכו את כל הפרטים הנדרשים. אין להניח כי אישור עסקי תכנית מהווה אישור של הרשות המקומית לתכנית זו. רישומה והצגתה לרשות המקומית הם חובה. היתר הבניה יינתן בתנאי שכלל בתוכו את כל הפרטים הנדרשים.

למען תסיר ספק מזהר בזה כי אם געשה או ייעשה על ידינו הסכם בנייה השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הנ"ל וההוצאה מקיים הסכם בימור ו/או ויתור על זכויותינו. ואם ייגזר על ידינו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן מוטעה, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועל כל דין, יצא התייחסנו ניתנת אר ורק מקודמת מבט תכניות.

מנהל מוקדתי ישראל  
מתח וזיפה

תאריך: 8/10/87

