

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 1/132.....

יועזר מערב - שתקרא להלן "התכנית".

תחולתה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

2. תשריט התכנית: התשריט המצורף לתכנית והערון בקנה מדה 1 : 2500

אשר יקרא להלן "התשריט" יהיה בלתי נפרד מהתכנית.

3. המקום: נ.צ. 154⁵⁰⁰ אורך, 164⁰⁰⁰ רוחב, 2 ק"מ מזרחית לדיר בלוט.

4. יחס לתכניות התכנית מגדירה שטח לתושבה. במקום שיש סתירה בינה לבין אחרות: תכניות אחרות. הוראותיה של תכנית זו עדיפות.

5. שטח התכנית: 488 דונם בערך.

6. יזום התכנית: מועצה אזורית שומרון.

7. מגיש התכנית והמכצע: " ערים" - חברה לפיתוח עירוני בע"מ.

8. מחבר התכנית: א. פריאון אדריכל ומתכנן ערים.

9. מטרת התכנית:

א. תיחום שטח פיתוח יועזר מערב.

ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל חלוקה למגרשי בניה.

ג. התווית רשת דרכים.

ד. קביעת הוראות בניה לאזורים השונים כמפורט בלוח האזורים.

ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים.

ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

10. רישום שטחים

ציבוריים: שטחים שהועדו ע"פ תכנית למטרות ציבוריות כגון דרכים,

שטח צבורי פתוח, שבילים ושטח לבניני צבור ירשמו;

ע"ש המועצה המקומית / האזורית

11. ציונים כתשריט:

1. גבול התכנית - קו כחול עבה.

2. גבול אדמות מדינה - קו כחול בהיר עבה.

3. מגורים א'. - שטח צבוע בכתום.

4. שטח לבניני צבור - שטח צבוע כחום מותחם חום כהה.

5. אזור ספורט - שטח צבוע ירוק מותחם חום

6. מרכז מסחרי - שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה.

7. שטח צבורי פתוח - שטח צבוע ירוק.

8. פארק עתיקות - שטח צבוע ירוק מותחם שחור.

9. שביל. - שטח צבוע ירוק, מלווה בפסים אדומים.

10. שטח להשלמה בעתיד - קוים אלכסוניים שחורים על רקע האזור.

11. שטח לתכנון בעתיד - שטח מותחם ירוק.

12. שטח ליעור - שטח צבוע ירוק, עם קוים אלכסוניים ירוקים.

13. דרך מוצעת - שטח צבוע אדום

- חוק פירושו חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79, לשנת 1966 וצו מס' 418 לשנת תשל"א.
- בנין מכנה הסוגר את החלל באמצעות גגות, קירות ועמודים.
- בית מגורים מכנה המשמש למגורים.
- שטח עזר מוסך, מחסן או כל שטחי עזר אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית. הנקודה העליונה
- של הבנין פירושה בגג משופע - קו הרכס של הגג, ובגג שטוח - קצהו העליון של חדר המדרגות, במפלס הגבוה ביותר.
- גובה הבנין פירושו המרחק האנכי הנמצא בין הנקודה העליונה של הבנין ובין פני הקרקע הטבעיים של המגרש בכל חתך.
- שטח המגרש פירושו שטח הקרקע שבתחום גבולות המגרש, כולל שטח הקרקע המכוסה ע"י מבנה כלשהו.
- קו בנין פירושו קו מקביל לקו גבול המגרש שמעבר לו לא יבלוט שום חלק מהמבנה.
- שטח מגרש מינימלי פירושו השטח המועט ביותר למגרש שבתחומיו מותר לכנות.
- תכנית קרקע פירושו כסווי הקרקע ע"י המבנה.
- שטח מותר לבניה השטח המקסימלי המותר לבניה בכל קומות הבנין כולל כל חלקי הבנין המקורים.

ג. תכליות האזורים

1. מגורים א': האזור מיועד לדירות חד משפחתיות. הדירות ישמשו למגורים בלבד.
2. מרכז מסחרי: האזור מיועד לפעילות מסחרית.
3. בניני צבור: האזור מיועד לבניני צבור.
4. ספורט: האזור מיועד למתקני ספורט פתוחים, כמו כן תותר בנית אולם ספורט סגור - רב תכליתי וברכת שחיה עם כיסוי ומתקני חימום וטיהור המים, הכל לפי תכנית בינזי כללית לכל האזור עם ציון שלבי ביצוע ובאישור הועדה המקומית.
5. שטח צבורי פתוח: מיועד לנטיעות ונופש. תותר הקמת מקלטים ציבוריים תת קרקעיים, מגדלי מים ותצפית, מתקני גופש פעיל, ומבנים לצורכי אחזקת השצ"פ.

1. התווית דרכים, רחבן וקווי בנין מינימליים - כמסומן בתשריט.
2. כל תשתית השירותים תועבר בתחום הדרכים ו/או השבילים הצבוריים אלא אם נקבע אחרת בנספח הביוב ובנספח אספקת המים.
3. לא יפרצו ולא יסללו דרכים ללא תכנית פיתוח מפורטת שתוגש לוועדה המקומית לפני תחילת הביצוע.
- התכנית תכלול את תואי הדרך, חתכי הדרך, קירות תמך, פתרון ניקוז, תיעול, ביוב, אספקת מים, חשמל תקשורת, תאורה, ריהוט רחוב, מיקום מכולות אשפה וגינון.
- התכנית תאושר ע"י קמ"ט תחבורה.
- מיקום מכולות האשפה יאושר ע"י המועצה המקומית.
4. תקן חניה צבורית יהיה עם חפיפה במושבים, לפי דרישות המועצה המקומית ובכפוף להוראות קמ"ט תחבורה.
5. בניה מתחת לקוי חשמל אסורה. קוי בניה - המרחק מהקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל עד לחלק כלשהו של בנין יהיו כדלקמן:
 - 5 מטר לקווי מתח עליון מעל 66 ק"ו.
 - 2 מטר לקווי מתח נמוך.
 - 2 מטר לקווי חשמל תת קרקעיים.

ה. תנאים כלליים להיתר בניה

1. לא יוצאו היתרי בניה ללא תכנית בינוי לביצוע שתוגש לוועדה המקומית לפני תחילת הביצוע.
- התכנית תכלול קטע שלם, תחום בין שטחים צבוריים ובו פירוט קוי הבנין (אקסצנטרים), מפלסים עקרוניים, כווני כניסה ונקודות התחברות לתשתיות.
2. לפני הוצאת היתר בניה, יגיש המבקש תכנית מדידה עדכנית, עד למועד של 6 חודשים לפני הבקשה.

ו. תנאים כלליים לפיתוח המגרש

1. בנוסף לבקשה להיתר יגיש המבקש תכנית פיתוח מותאמת לנתוני השטח ולעבודות שבוצעו או המתוכננות להתבצע בשטחים הגובלים.
2. גובה קירות תמך ו/או גידור כחזית לא יעלה על 1.8 מ'!
- באם שיפוע הקרקע יחייב, יבנה דרוג של 2 קירות תמך.
- גידור בצדדים ומאחור לא יעלה על 1.8 מ' גידור כחזית לאורך צומת דרכים, החלק האטום יהיה עד גובה 1.0 מ' מעל פני המדרכה לאורך 25 מ' ממפגש צירי הדרכים ועוד 0.8 מ' שבה שקופה.
- חמרי הגימור לגדרות ולקירות התמך יאושרו ע"י הוועדה המקומית.

3. חצר משק ומתקן לתליית כביסה יהיו מותחמים בקיר לחזית הרחוב. גובה הקיר לא יעלה על 1.6 מ'. הקירות יכולים להיות בקו בנין צדדי 0, באישור הועדה המקומית.
4. תותר הקמת סככה פתוחה או מבנה קל שישמש לחניה. הסככה או המבנה הקל יבנו לפי מספר תכניות אחידות שיאושרו ע"י הועדה המקומית. במגרשים הנמצאים במעלה השפוע, תורשה כניית מוסך חיצוני בבניה קשה, בתנאי שיהיה חפור בתוך שיפוע המגרש באופן שחלקו האחורי לא יבלוט מעל פני הקרקע הטבעית. שטח המוסך ו/או הסככה במידה ויהיה חיצוני לא יעלה על 25 מ"ר נטו וגובהו לא יעלה על 2,2 מ' נטו. חזית המוסך ו/או הסככה תיסוג 1.5 מ' מהגבול הקדמי של המגרש. המוסך ו/או הסככה יכולים להיות בקו בנין צדדי 0, באישור הועדה המקומית.

ז. תנאים כלליים לבניה

1. גובה בנין מגורים עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני הקרקע הטבעית ועד קצה מעקה הגג.
2. במקרה של עליה לגג, יותר מבנה על הגג ששטחו לא יעלה על 15 מ"ר. גובה הבנין, מפני הקרקע הטבעית ועד הקצה העליון של חדר המדרגות ו/או המבנה על הגג לא יעלה על 9.0 מ"ר.
3. גובה בנין מגורים עם גג משופע לא יעלה על 9.0 מ' מפני הקרקע הטבעית.
4. במגרשים משופעים, גובה הבנין ימדד מקביל לגובה הקרקע הטבעית.
5. גמר הכנינים יהיה באבן, טיח או חומר אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.
6. המערכת הסולרית והמזגנים יוסדרו מכחינה ארכיטקטונית כחלק אינטגרלי של המבנה.
7. לא תותר הקמת אנטנה לטלוויזיה לבנין בודד.

לוח האזוריים והוראות הבניה

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
האזור	בתשריט המגריט	מס' המגריט	שטח מגריט	רוחב מגריט	שטח מגריט	מס' בניה	שטח בניה	מס' יחידות דיור	שטח מוסד / אר סככה	קווי בניין למבנה העיקרי	הערות
גוריים	כחום	כחום	550 מ"ר	1.8 מ'	35 %	1 אר	250 מ"ר	1 ברוטו כולל	עד 25 מ"ר נטו (לשתי מכונניות)	5 קווי בניין לפי בנינוע	קווי בניין למבנה העיקרי
א'א	כחום	כחום	550 מ"ר	1.8 מ'	35 %	1 אר	250 מ"ר	1 ברוטו כולל	עד 25 מ"ר נטו (לשתי מכונניות)	5 קווי בניין לפי בנינוע	קווי בניין למבנה העיקרי
א'א	כחום	כחום	550 מ"ר	1.8 מ'	35 %	1 אר	250 מ"ר	1 ברוטו כולל	עד 25 מ"ר נטו (לשתי מכונניות)	5 קווי בניין לפי בנינוע	קווי בניין למבנה העיקרי
א'א	כחום	כחום	550 מ"ר	1.8 מ'	35 %	1 אר	250 מ"ר	1 ברוטו כולל	עד 25 מ"ר נטו (לשתי מכונניות)	5 קווי בניין לפי בנינוע	קווי בניין למבנה העיקרי
א'א	כחום	כחום	550 מ"ר	1.8 מ'	35 %	1 אר	250 מ"ר	1 ברוטו כולל	עד 25 מ"ר נטו (לשתי מכונניות)	5 קווי בניין לפי בנינוע	קווי בניין למבנה העיקרי

רצוי	אפור	במסומן	70%	2	40%	2	50%	2	25%	2	5	4	5
סחרי	מוחתם אפור	בתשריט	70%	2	40%	2	50%	2	25%	2	5	4	5

שטח יעור	אלכסוניים	ירוק עם קוים	כחום	בתשריט	כמסומן	50%	2	25%	2	5	4	5
שטח יעור	אלכסוניים	ירוק עם קוים	כחום	בתשריט	כמסומן	50%	2	25%	2	5	4	5

ורט	ירוק	כמסומן	10%	2	10%	2	10%	2	10%	10	10	10	10
ורט	ירוק	כמסומן	10%	2	10%	2	10%	2	10%	10	10	10	10

ביל	ירוק מלוחה	בפסיט אדומים	כניסה	לרכב	חירום	או	לפעילה	רפריקה	באישור הועדה המקומית
ביל	ירוק מלוחה	בפסיט אדומים	כניסה	לרכב	חירום	או	לפעילה	רפריקה	באישור הועדה המקומית

ארק	שחור	בניה	אסורה	למעט	מתקני	שירות	לפארק	העתיקות	באישור הועדה המקומית
ארק	שחור	בניה	אסורה	למעט	מתקני	שירות	לפארק	העתיקות	באישור הועדה המקומית

תקנות	שחור	בניה	אסורה	למעט	מתקני	שירות	לפארק	העתיקות	באישור הועדה המקומית
תקנות	שחור	בניה	אסורה	למעט	מתקני	שירות	לפארק	העתיקות	באישור הועדה המקומית

..... : חתימת יוזם התכנית

..... : חתימת מגיש התכנית והמבצע:

..... : חתימת בעל הקרקע:

..... : חתימת מחבר התכנית



.....

.....



צבא הגנה לישראל

גייש الدفاع الاسرائيلي

זהו פדגה היוז הכנון עדיה. כפרים. ובנינים
ידיה (השומרון) (מסי 4:8). השליב-1971
אשר ידאג לאון חקם וזמן ואלתי ואליה
(יורדו ולסר) רמ 118 ע 1171. 1171

3/6

מדינת חכנון מקומי 1171

שנת תשמ"ה

הכנייה לימלא מלא-מסי 132/1

שנת רמ

נוועצת החכנון העליונה

مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מסי 16/84 בתאריך 22.9.84

שנת רמ

החליטה להפקיד את החכנית לתקופה 11.8.85

לשם אהאג מלא הפרו לאמאס מן ימה לאר

(Handwritten signature)

יו"ר מועצת החכנון העליונה

רئيس مجلس التنظيم الأعلى

מנ"ל המטה

مدير ادارة

القانونية للتعليم والارشاد

צבא הגנה לישראל

גייש الدفاع الاسرائيلي

זהו פדגה היוז הכנון עדיה. כפרים. ובנינים
(השומרון) (מסי 4:8). השליב-1971
אשר ידאג לאון חקם וזמן ואלתי ואליה
(יורדו ולסר) רמ 118 ע 1171. 1171

3/6

מדינת חכנון מקומי 1171

שנת תשמ"ה

הכנייה לימלא מלא-מסי 132/1

שנת רמ

נוועצת החכנון העליונה

مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מסי 7/85 בתאריך 11.8.85

שנת רמ

החליטה לתת ליו"ר החכנית הנזכרת לעיל
לשם אהאג מלא הפרו לאמאס מן ימה לאר

(Handwritten signature)

יו"ר מועצת החכנון העליונה

رئيس مجلس التنظيم الأعلى