

26.7.2001

מרחב תכנון מקומי
שומרון

מתן תוקף
איזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 124
ש ע ר י ת ק ו ה צ פ ו נ

התכנית מהווה שינוי
לתכנית מתאר איזורית S /15

בעל הקרקע : חברת מטניר בנין וחציבות בע"מ

יוזם התכנית : מועצה איזורית שומרון

מגיש התכנית : חברת דווקא בע"מ

עורך התכנית : ש.ש. אדריכלים בע"מ

דניאל שקד , אדריכלים ומתכנני ערים

רח' פינסקר 10 תל אביב 63 323 טל' 5253450-03

תאריך עדכון : 26 באוגוסט 2001
ז' באלול תשס"א

פרק א' - התכנית	3
פרק ב' - הגדרות	4
פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בתכנית	5
פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	5
פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	7
פרק ו' - פיתוח ונטיעות	8
פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים	8
פרק ז' - שונות	8
פרק ז' - חתימות	9

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 124 שערי תקוה צפון .
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר איזורית S / 15 .
2. מקום התכנית:
מערבית לאלקנה - 1000 מ' צפונה מכביש חוצה שומרון , בהמשך רצוף לשערי תקוה .
קורדינטות - אורך: 151700 - 152100
רוחב: 170400 - 170900
באדמות כפר סינירית גוש פיסקאלי מס' IV
חלק מחלד חמאד , חלקות 107 , 108 וחלק מחלקה 105 .
3. מסמכי התכנית :
(א) תקנון הכולל 9 עמודי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
(ב) תשריט בקנ"מ 1:1,250 . התשריט אשר יקרא להלן "התשריט" יהיה כלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט .
4. גבול תכנית:
כמותחם בקו כחול.
5. יחס לתכניות אחרות :-
התכנית מגדירה שטח לשכונת מגורים . במקום שיש סתירה בינה לבין תכניות אחרות , תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות .
5. שטח התכנית:
83.03 דונם.
6. יוזם התכנית:
המועצה האיזורית שומרון .
7. בעלי הזכויות במקצע:
חברת מטניר בנין וחציבות בע"מ
8. מגישי התכנית:
חברת דווקא בע"מ
9. מבצעי התכנית : חברת דווקא בע"מ .
10. עורך התכנית:
ש.ש. אדריכלים בע"מ
דניאל שקד, אדריכלים ומתכנני ערים
רח' פינסקר 10 תל אביב 63 323 טל' 5253450 - 03 פקס' 5253449 - 03
11. מטרת התכנית:
11.1 תכנון השטח הכלול בתכנית לשם פיתוח והקמת שכונת מגורים.
11.2 יעודי שטחים לשימושים שונים בתחום התכנית כדלקמן :
11.2.1 שטחים למגורים .
11.2.3 כבישים וחניות ודרכי שירות.
11.2.4 שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל .
11.2.5 שבילים עם זכות מעבר לרכב .
11.2.6 שטחים למבני ציבור .
11.2.7 שטח מסחרי .
11.3 התווית מערכת דרכים קביעת רוחבי הדרכים וכן קביעת הוראות בדבר חניה.
11.4 חלוקה למגרשים וקביעת זכויות הבניה בכל מגרש : מס'
יחידות דיור, שטח הבניה המותר, מספר קומות וכן הוראות ומגבלות בניה באיזור המיועד למגורים.
11.5 קביעת הנחיות ותנאים בדבר אופן פיתוח השכונה .

1. תכנית - תכנית מפורטת מס' 124 שערי תקוה צפון, המהווה שינוי לתכנית מתאר איזורית 15 / S.
2. הועדה - הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון, להלן - הועדה.
3. המהנדס - מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.
4. איזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות הכלולות בתכנית.
5. החוק - חוק לתכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
6. בית מגורים : - בית שנבנה כדי להתגורר בו.
7. מבנה עזר : - מבנה מחוץ למסגרת הבית שישמש לחניה ו/או מחסן בשטח המירבי המותר על פי תכנית זו.
8. תכנית חלוקה : - תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
9. שטח מגרש מינימלי : - השטח המועט ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבנות.
10. שטח מותר לבניה : - השטח המירבי המותר לבניה בכל קומות הבנין כולל כל חלקי הבנין המקורים, לא כולל מבנה עזר, קומת עמודים, מרתף וממ"ד / ממ"ק בשטח המירבי המותר בתכנית זו.
11. תכנית קרקע : - שטח הקרקע בהיטל אופקי שהמבנה מכסה.
12. קווי בנין : - קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש ולאורך גבולו האחורי אשר מעבר להם לא יכלוט מבנה או חלק ממנו אלא אם צויין אחרת בתכנית.
13. גובה הבנין : - המרחק האנכי הנמצא בין הנקודה העליונה של המבנה ובין פני הקרקע הנוגעים בבנין בצד הגבוה של הקרקע.
14. הנקודה העליונה של הבנין : - בגג משופע - קו הרכס של הגג ובגג שטוח - קצהו העליון של המעקה.
15. חניה פרטית : - מקום חניה המיועד לרשות פרטית.
16. חניה ציבורית : - מקום חניה המיועד לשימוש הציבור ברשות הרבים, בין אם ממוקמת ומתוחזקת בבעלות ציבורית או פרטית, בין תמורת תשלום או ללא תמורה.
17. קומת עמודים : - בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.
18. מרתף : - קומה בבסיס הבנין בגובה עד 2.50 מ' הנמצאת כולה או רובה מתחת מפלט פני הקרקע הסופיים המקיפים את הבנין ותקרתו לא תהיה גבוהה יותר מ 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים סביב הבנין.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.

טבלת יעודי שטחים

יעוד האזור	צבע בתשריט	שטח בדונם	אחוז מהשטח הכללי	סה"כ מגרשים
איזור מגורים א'	כתום	55.870	67.28 %	185 יח"ד
דרך חדשה או הרחבת דרך	אדום	13.400	16.13 %	
דרך קיימת	אוקר-חול	0.320	0.38 %	
שטח לבנין ציבורי	חום מותחם חום כהה	2.180	2.63 %	
שטח ציבורי פתוח	ירוק	6.190	7.45 %	
דרך שרות	קווים אלכסוניים			
	ירוקים על רקע לבן	1.470	1.77 %	
איזור מסחרי	אפור מותחם אפור כהה	0.720	0.87 %	
שביל עם זכות	קווים שחורים			
	אלכסוניים	2.320	2.80 %	
מעבר לרכב	על רקע ירוק			
שטח לתכנון בעתיד	קווים כתומים			
	אלכסוניים			
	על רקע לבן	0.570	0.68 %	
		83.030	100.00 %	

פרק ד' - רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה .

1. איזור המיועד למגורים:

1.1. איזור מגורים א' -

איזור זה מיועד לבניית מבנה אחד בכל אחד מהמגרשים שיכיל דירה אחת או שתיים עם קומת עמודים ומרתף ומבנה עזר אחד לכל יחידת דיור , שישמש לחניה ואחסנה .

1.1.1. קוי בנין

- קו בניין קדמי 4.0 מ'
- קו בניין אחורי 4.0 מ'
- קו בניין צדדי 3.0 מ'

1.1.2. קוי בנין למבנה עזר .

- קו קדמי 0.0 מ'
- קו צדדי 0.0 מ'

1.1.3. גודל מגרש מינימלי יהיה 600 מ"ר לבנית עד שתי יח"ד .
תותר סטייה של עד 5% משטח המגרש המינימלי באישור הועדה .
למרות האמור לעיל , תותר במגרש מס' 90 ששטחו 470 מ"ר
בנית 2 יח"ד .

1.1.4. שטח בניה מירבי לא יעלה על 60 % משטח המגרש.

שטח הבניה כולל את כל חלקי הבניה המקורים , למעט קומת עמודים , מרתף בשטח מירבי של 40 מ"ר , ממ"ד עד 7 מ"ר ומבנה עזר לחניה ואחסנה בשטח מירבי של 35 מ"ר תכסית הקרקע המירבית לא תעלה על 35% למעט מבנה עזר וממ"ד .

1.1.6. מותר לאחד מספר מגרשים למגרש משותף עליו תוכן במקרה

זה תכנית מפורטת הכוללת בינוי לאישור הועדה .

1.17. תותר בניה עם גגות שטוחים ו/או משופעים .

2 . הוראות הנחיות וחובלות בניה באיזור מגורים א'.

- 2.1 גובה בנין לא יעלה על 9.20 מ' במבנה בעל גג משופע ולא יעלה על 8.2 מ' במבנה בעל גג שטוח . הגובה הנ"ל בגג משופע הוא עד קו הרכס של הגג . בגג שטוח הוא עד הקו עליון של המעקה . גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ' .
- 2.2 חדרי יציאה לגגות - יותר חדר יציאה לגג שיבלוט 1.60 מ' מעל הגובה המצוין לעיל ובתנאי ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר . שטח היציאה כלול בשטחי הבניה המותרים .
- 2.3 ניקוז הגגות והמגרש לא יופנה למגרש השכן .
- 2.4 תותר סגירת חלקית של קומת עמודים במקום שתנאי הקרקע מאפשרים זאת בהתאם לשיפוע הקרקע ובהתאם להחלטת המהנדס . שטח זה לא יכלול בשטחי הבניה העקריים אך יחשב בחשבון האגרות .
- 2.5 תותר הקמת מבנה עזר למחסן בגובה מירבי של 2.2 מ' נטו כחלל הנוצר כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח החניה במגרשים נמוכים מהכביש . שטחו לא יחרוג מהיקף החניה ולא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר .
- 2.6 חניה -
- 2.6.1 באיזור המגורים תותר חניה לאורך הכביש מצדו האחד , לפי תכנית ביצוע לכבישים ועל פי סיכום עם המפקח על התעבורה .
- 2.6.2 לכל יח"ד תהיה לפחות חניה אחת בתחום המגרש .
- 2.6.3 תותר בנית מבנה עזר לחניה בקו בנין 0.0 לרחוב ו/או לצדדים בשטח מירבי של 35 מ"ר . גובהו המירבי לא יעלה על 3.50 מ' כולל המעקה . המבנה יבנה עפ"י תכנית אחידה שתאושר ע"י הועדה .
- 2.7 זיקת הנאה - זכות מעבר - תינתן זכות מעבר וגישה לביצוע, לטיפול ואחזקה לשירותים כגון: מים, ביוב, תקשורת, קווי חשמל ומערכות ניקוז אשר הסתעפותם למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים . לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים .
- 2.8 מיקלוט - חובת מיקלוט בכל מבנה תהיה על-פי תקנות הג"א . לא ינתנו היתרי בניה לבניין אלא בהתאם לדרישות ואישור הרשות המוסמכת . 7 מ"ר משטח הממ"ד לא יחושבו כחלק מהשטח המירבי המותר לבניה .
- 2.9 אם בעת מתן תוקף לתכנית יהיו בתחומה עובדות החורגות לדעת הועדה בצורה ניכרת מהוראות התכנית , תורה הועדה למחזיק בקרקע על ביטול החריגה תוך פרק זמן מוגדר . אם הועדה תחליט שהחריגה הקיימת אינה חריגה ניכרת , תהיה היא מוסמכת לאשר בדיעבד את החריגה ואת התנאים לאישורה .

3 . דרכים:

- 3.1 תווי הדרכים ורוחבן וקווי הבנין המינימליים מגבול הדרך יהיו כמסומן בתשריט ויפותחו בהתאם לתכנית הביצוע .
- 3.2 פרטי הדרך : מיטעות הכבישים לתחבורה מוטורית, מדרכות להולכי רגל לצידה , מקומות חניה לאורכה ורדיוסי סיבוב יקבעו בתכניות לביצוע ובאישור המפקח על התחבורה .
- 3.3 מערכות שירותים : בתחום הדרכים תותר העברת מערכות תשתית ציבוריות כגון : מים ביוב ניקוז חשמל ותקשורת .

4. **שטח ציבורי פתוח :** - הוא השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק .
שטח זה מיועד לגינון, מתקני משחקים, מעברים ציבוריים להולכי רגל מעבר מערכות תשתית . כמו כן מותרת הקמת מתקנים ציבוריים ומבנים טכניים אחרים לצרכי תשתית .
5. **שטח למבני ציבור :** - הוא השטח הצבוע בצבע חום תחום בחום כהה .
השטח מיועד לבניית מעון , גן ילדים בית כנסת וכד' .
המבנים בשטח זה יהיו בני שתי קומות ובגובה מירבי של 8.50 מ' ושטח הבניה המותר יהיה 30% בקומה ותכנית הקרקע לא תעלה על 40% .
6. **שטח מסחרי :** - הוא השטח הצבוע בצבע אפור תחום אפור .
השטח המסחרי הוא לצרכים מקומיים ומלאכות שרות ועירות שאינן מהוות מטרד כגון: חייט, סנדלר, ספר, קוסמטיקה, מסעדה, מכולת מחשבים וכו' ופונקציות נוספות שיאושרו ע"י הועדה .
גובה הבנין לא יעלה על 3 קומות מעל פני הקרקע הסופיים בכל חזית .
וסה"כ 12.0 מ' מהמפלס הנמוך במגרש . יובטח מקום לאחסון לסחורות ואריזות ריקות שלא יראה משום חזית .
שטח הבניה המירבי יהיה 30% בקומה ותכנית הקרקע לא תעלה על 40% .
יותר שימוש במרתף לחניה .

7. **טבלת ריכוז זכויות וחוראות בניה עקריות :**

לא כלול בשטח מירבי									
יעוד	שטח מגרש מיוערי (במ"ר)	מס' יח"ד	שטח בניה מירבי (במ"ר)	שטח מרתף	שטח ממ"ד	שטח מבנה עזר לחניה	קו בנין	תכנית קרקע מירבית %	גובה
איזור מגורים א'	600	2	60%	40 מ"ר	7	35	4 ק' 4 א' 3 צ' *	35%	8.2 מ' *** 9.2 מ' 2 ק'
שטח למבני ציבור	600	-	60%	40%	לפי הג"א	-	5 ק' 5 א' 5 צ'	40%	8.50 מ' 2 ק'
שטח מסחרי	700	-	90% (30x3)	40%	לפי הג"א		4 ק' 4 א' 4 צ' **	40%	12.0 מ' 3 ק'

- * קו בנין למבנה עזר 0 ק' 0 א' 0 צ' .
** קו בנין צדדי למבנה מסחרי לכוון השביל - 0.0 מ' .
*** גובה למבנה עם גג שטוח .

פרק ח' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית .

1. **כללי :-**

- 1.1 הפיתוח יעשה לפי תכניות פיתוח לביצוע .
1.2 הביצוע יתקיים בד בבד עם התקדמות הבינוי של השכונה .

3. **תכנית חלוקה :**

בכל שטח התכנית, תוגש על פי תכנית זו, תכנית חלוקה על בסיס מדידה .
בתכנית החלוקה תותר סטיה עד 5% מהרשום בטבלאות בתשריט .
התכנית תוכן ע"י חברת מטניר בנין וחציבות בע"מ .

פרק ו' - פיתוח ונטיעות .

1 . פיתוח המגרשים וקירות תומכים בתחום המגרשים ובין המגרשים :

- 1.1. הקירות יבנו מאבן לקט, אבן גויל, מסלעה או גדר חיה .
יש לקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה לבניית הקירות ומעקות הבטיחות .
- 1.2. לא יעלה המפלס העליון של הקיר הבנוי על 30 ס"מ מפני חקרקע הגבוהים .
- גובה קיר תומך לא יעלה על 3.0 מ' מפני חקרקע הנמוכים .
במקרה של צורך בקיר תומך גבוה יותר יבנה המשך הקיר בנסיגה אופקית של 1.50 מ' .
- 1.2. פיתוח המגרשים יבוצעו כהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה .

פרק ז' - תשתיות, ניקוז תיעול ואספקת מים .

1 . תשתיות :

- 1.1. מערכות התשתית במקרקעין, נשוא תכנית זו, יבוצעו ע"י חב' מטעם בנין וחציבות בע"מ עד ראש כל מגרש בלבד ובאישור הועדה .
כל מערכת תשתית תמסר למועצה המקומית מיד עם גמר ביצועה וליזם לא תהיה כל אחריות למערכת לאחר חמשירה .
- 1.2. במסגרת תכניות פיתוח ינתן פתרון למערכות הביוב וסילוק האשפה .

פרק ח' - שונות .

1 . בקשה להיתר בניה :

בקשה להיתר בניה תכלול את המסמכים הבאים :

- 1.1. תכנית מדידה מעודכנת ל 6 חודשים לפחות בקנ"מ 1:250 של המגרש ותרשים מגרש .
- 1.2. תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 של המגרש .
תכנית הפיתוח תכלול את כל המפלסים הסופיים של הקומות ושל החצרות, סימון ריצופים ערוגות ונטיעות, אופן ניקוז המגרש כולל סימון יציאות צינורות מי הגשם מהבנין, גובה קירות וגדרות מוצעות, פריסת קירות הפיתוח של המגרש ופרטי בנין של הקירות והגדרות .
בתכנית הפיתוח ינתן פתרון למערכת הגז ודלק להסקה .
תכנית הפיתוח תהיה מתואמת עם תכניות בניה קיימות ו/או מתוכננות במגרשים שכנים במידה והוחל בבניהם .
- 1.3. תכנית סניטרית .
- 1.4. תכניות כל הקומות, חתכים להבנת כל חלקי המבנה, חזיתות כולל ציון חמרי גמר ופרטי בניה מיוחדים במידה וידרש ע"י הועדה .
- 1.5. חישוב שטחי הבניה המוצעים .
- 1.6. אישור הממ"ד ע"י הרשות המוסמכת .
- 1.7. כל מסמך נוסף שידרש ע"י מהנדס הועדה להבנת המבנה המוצע והתאמתו לסביבה .

2 . רישום חדרים, שטחים וציבוריים וזיקת הנאה:

- 2.1. כל השטחים המסומנים בתשריט כדרכים דרכי שרות, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לבניני ציבור מיועדים להפקעה וירשמו על שם המועצה האיזורית שומרון ללא תמורה, במסגרת ביצוע החלוקה בלשכת רשם המקרקעין .

חתימת יוזם התכנית התוכנית :

חתימת בעלי זכות בקרקע :

חתימת מגישי התכנית :

ש.ש. אבולעלנס בע"מ

חתימת עורך התכנית :

הצהרת עורך התכנית :

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאיזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו .
כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי .

תאריך 6.11.06 שם 2/א/ר תפקיד חתן חתן

חתימת הועדה :

חתימת מועצת תכנון עליונה :

המכון למחקר חקלאי
 الإدارة العامة لمطلة نهرنا والسامرة
 מחלקת המחקר והפיתוח
 المجلس التعليمي الأعلى

על ידי חברי המכון למחקר חקלאי, כפרים יפניים
 امر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأحياء
 (יחידה מחקרת) (מס' 818) תשס"ב - 1971
 (נهرנא ולאסאמה) (מס' 818) 8722 1471

נפת
 لواء
 מחלקת המחקר והפיתוח
 منطقة تطعيم حليب
 תכנית מחקר
 مشروع
 ועדת משנה ל
 اللجنة الفرعية ل
 ביטויי מס' 89.80
 جلسة رقم
 החלטות לתת המסדף להגות תוכנית לעיל
 قررة عن تصديق المشروع المذكور اعلا
 מחלקת המחקר והפיתוח
 مدير
 מחלקת המחקר והפיתוח
 مدير
 מחלקת המחקר והפיתוח
 مدير
 מחלקת המחקר והפיתוח
 مدير