

מתן זנוקר

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 226/2/1/3

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 226/2/1/1

לישוב קהילתי עלמון

יוזם ומגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מטה בנימין

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

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

תאריך עדכון: 21 באוגוסט 2011

המנהל הנצחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
اللجنة العليا للتخطيط والمعمارة
مجلس التخطيط الأعلى

ועד בדבר רישוי תכנון גישת התכנון והמיון
(יהודה וחבל בנימין) לפי חוק התכנון והבנייה מס' 5775-2
לשר הפנים

מס' תכנית: 226/2/1/3
מס' מתאר: 10111
תאריך עדכון: 21.12.11

מנהל תכנון: [Signature]

מנהל אזורי: [Signature]

מועצה מקומית: [Signature]

מנהל אזורי: [Signature]

<u>מס' עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
3	פרק א' - נתוני התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
4	פרק ג' - טבלת שטחים
4	פרק ד' - הוראות התכנית
7	פרק ה' - חתימות

פרק א' – נתוני התכנית:

1. שם התכנית:
תכנית מפורטת מס' 226/2/1/3 לשוב קהילתי עלמון
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 226/2/1/1
2. מסמכי התכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1,250
ג. נספח בינוי בקני"מ 1:250/1:500 (להלן: "הנספח")
3. המקום:
אדמות הכפר ענתא
גוש מס' 3 חלק מחלקה 49
וגוש מס' 7 חלק מחלקה 1
בין הקואורדינטות – אורך 227900 - 227650
רוחב 637100 - 636780
4. גבול התכנית:
כמותחם בתשריט בקו כחול עבה
5. שטח התכנית:
כ-38.65 דונם
6. עורך התכנית:
אדריכל רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650
טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050
7. יוזם ומגיש התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין
8. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש
9. מטרות התכנית:
א. הגדלת מספר יחידות הדיור בתחום התכנית מ-70 ל-112, ושינוי זכויות הבנייה באזור מגורים ב'.
ב. שינוי הוראות הבנייה וגבולות המגרשים באזור מגורים ב'1.
ג. שינוי ייעודים מאזור חנייה למגורים ולשצ"פ.
ד. הקטנת מגרש מס' 4 המיועד למגורים ב' לטובת שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב.
ה. התווית דרך מוצעת בתחום התכנית.
10. כפיפות התוכנית
תוכנית זו כפופה לתכניות מס' 226/2/1/1, בכל מקרה של סתירה בין התוכניות יקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

תכנית בינוי

תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה ערוכה בקני"מ 1:250 של אזור מגורים ב' מיוחד ומציגה את איתור הבניינים, צורתם, המרווחים ביניהם, הכניסות אליהם, מפלסי ה-0.00 של המבנים ומפלסי הפיתוח. התכנית תכלול נספח חנייה שיאושר ע"י המפע"ת. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. אישור התכנית בסמכות הוועדה.

מפלס 0.00

הגובה המוחלט של מפלס הכניסה הקובע לבניין, שייקבע בתכנית הבינוי, ממנו נמדד גובה הבנייה המותר.

עליית גג

הקומה העליונה בבניין בעלת גג רעפים משופע.

פרק ג' - טבלת שטחים:

ייעוד	שטח במ"ר	% משטח התכנית
מגורים ב'	11,353	29.37
מגורים ב1'	3,715	9.61
מתקנים הנדסיים	80	0.21
מבנים ומוסדות ציבור	1,087	2.81
שטחים פתוחים	5,663	14.65
שטח ציבורי פתוח	3,697	9.57
דרך מאושרת	9,048	23.41
דרך מוצעת	4,005	10.36
סה"כ	38,650	100.00

פרק ד' - הוראות התוכנית:

מללי:

- לא יישמשו שום קרקע או מבנים הנמצאים בתחום התכנית לתכלית אחרת מלבד מגורים, למעט שימושים למשרדים ועסקים שאינם מהווים מטריד לשכנים הגובלים, שהתרתם תהיה בסמכות הוועדה.
- היתרי בנייה מכוח תכנית זו יינתנו רק לאחר קבלת אישור נוסף של המנהל"ז.
- מתן היתרי בנייה בתחום התכנית ייעשה בשלבים:
שלב א': היתר לבנייה עד שלב סימון מתווה יסודות.
שלב ב': היתר לבנייה עד שלב הכנת יציקת מפלס ה-0.00.
שלב ג': היתר לבנייה להשלמת המבנה.
- תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית הוא עריכת מדידה ע"י מודד אתר לכל תחום התכנית. תכנית מדידה זו תהווה בסיס לתכנית חלוקה לצרכי רישום.

1. איזור מגורים ב'

באזור מגורים ב' יחולו הוראות הבנייה הבאות;

- מס' יחידות דיור, זכויות הבנייה ומס' קומות בכל מגרש, כמפורט להלן בטבלה מס' 1.
- תותר בניית מבנה אחד בכל מגרש, למעט מגרשים מס' 1,3 בהם תותר בניית 2 מבנים במגרש.
- קווי בניין – עפ"י המצויין בנספח הבינוי. קווי בניין במבנים בנויים המופיעים בתשריט יהיו עפ"י הבינוי בפועל. מרווח מנימלי בין מבנים במגרש מס' 1,3 - 3.00 מ'.
- יותר שימוש למגורים בעליית גג הרעפים.
שטח עליית הגג, שגובהו מעל 1.80 מ' (מדוד מריצוף עד תקרה), ייכלל בזכויות הבנייה המופיעים בטבלה מס' 1 להלן.

טבלה מס' 1 – זכויות בנייה והוראות בנייה לאזור מגורים ב'

מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	מספר יח"ד במגרש	זכויות בנייה במ"ר (כולל שטח מרתף)	מס' קומות לא כולל עליית גג רעפים.	שטח מירבי בקומת מרתף
01	528.8	2	580	* 2 + מרתף	50
02	423.7	2	330	2	-----
03	553.4	2	580	* 2 + מרתף	50
04	378.1	2	330	2	-----
05	670.9	4	770	* 2 + מרתף	40
06	391.7	2	430	* 2 + מרתף	40
07	383.7	2	430	* 2 + מרתף	40
08	443.6	2	430	* 2 + מרתף	40
09	458.0	2	430	* 2 + מרתף	40
10	447.2	2	430	* 2 + מרתף	40
11	453.2	2	430	* 2 + מרתף	40
12	477.7	2	430	* 2 + מרתף	40
13	416.8	4	665	4	-----
14	365.3	4	665	4	-----
15	403.6	4	665	4	-----
16	471.2	4	665	4	-----
17	458.6	4	665	4	-----
18	438.1	4	665	4	-----
19	437.0	4	665	4	-----
20	398.3	4	665	4	-----
21	456.9	2	430	* 2 + מרתף	40
22	451.1	2	430	* 2 + מרתף	40
23	461.5	4	520	4	-----
24	483.8	4	520	4	-----
55	501.2	2	430	* 2 + מרתף	40
סה"כ	11,353	72	13,250	----	540

*תותר בניית קומת מגורים, במקום מרתף, ששטחה לא יעלה על המצויין בטבלה.

2. איזור מגורים ב'1

באזור מגורים ב'1 יחולו הוראות הבנייה הבאות;

1. מס' קומות מירבי: 7 ועליית גג רעפים, ולא יותר מ-2 קומות + עליית גג רעפים מעל הכביש העליון.
2. תכנית בינוי למגרשים 25-29 תאושר ע"י הוועדה, כתנאי למתן היתרי בנייה לכל מגרש ומגרש.
3. בסמכות הוועדה לאשר איחוד וחלוקת מגרשים שבתחום האזור ובלבד שסך כמות יחיד ושטחי הבנייה לא יעלו על המופיע בטבלה מס' 2 להלן.
4. יותר שימוש למגורים בעליית גג הרעפים.
שטח עליית הגג, שגובהו מעל 1.80 מ' (מדוד מריצוף עד תקרה), ייכלל בזכויות הבנייה המופיעים בטבלה מס' 2 להלן.
5. בסמכות הוועדה לאשר שינויים בהיקף הבנייה ובמספר יחידות הדיור שבמגרשים השונים שבתחום האזור ע"י קיזוז ביניהם ובתנאי שסך שטחי הבנייה ומספר יחידות הדיור לא יעלה על המותר כמצויין בטבלה מס' 2 להלן.

טבלה מס' 2 – זכויות בנייה והוראות בנייה לאזור מגורים ב' 1

מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	מספר יח"ד במגרש	זכויות בנייה במ"ר	מס' קומות (לא כולל עליית גג רעפים)	גובה מירבי במ' (מעל מפלס הכביש העליון)
25	794.4	8	1,440	7	9.5
26	733.9	8	1,440	7	9.5
27	743.8	8	1,440	7	9.5
28	770.0	8	1,440	7	9.5
29	673.1	8	1,440	7	9.5
סה"כ	3,715.2	40	7,200	-----	-----

3. שטחים פתוחים

על השטחים הפתוחים, הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה, יחולו ההוראות החלות על "אזור לטיפול נופי" שבתכנית 226/2/1/1, ללא שינוי.

4. שטח ציבורי פתוח

על השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר, יחולו ההוראות שבתכנית 226/2/1/1, ללא שינוי.

5. מבנים ומוסדות ציבור

על השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, יחולו ההוראות החלות על "אזור למבני ציבור" שבתכנית 226/2/1/1, ללא שינוי.

6. מתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מיועד להקמת חדר טרנספורמציה עבור חברת החשמל.

7. זיקת הנאה למעבר רכב

בשטח הצבוע בתשריט בפסים אדומים אלכסוניים, תהיה זיקת הנאה לציבור, למעבר כלי רכב.

פרק ה' - חתימות:

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

5/12/2012

אור אדריכלים
אילן גלן - רוני גולדשמידט
לישנסקי 27, ראשני"צ 75650
03-9523313

חתימת עורך התכנית:

9/1/12

אבישי בן שושן
מהנדס סג' - אחרית
מטה בנימין

ס.א.ד.ר.
חברת לעבודות בנין בע"מ
הרדוף הנחלים 2/2 ישוב אדם
טל. 6569960 ח.פ. 9-123220-51

חתימת יוזם
ומגיש התכנית: