

700/1318

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 203/2/2/1

שינוי לתכניות מפורטות מס' 203/1, 203/2/2

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

חלמיש

מ.מ. האזורי. למחוז. יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
البلدية العليا لقطاع القدس والاسمراء
مجلس التخطيط الأعلى
בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ויישובים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
الضوابط والاسمراء للمناطق الحضرية والريفية والبلدية
1971-1972 (200) 03-9523313

נסח
מרחב תכנון מקומי
תכנית אזורית
8/15
8-7-15
החלטת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
מנדל הלשכה
מנהל תכנון ובניה
משרד האזורי
משרד האזורי והמחוזי

תועת ההתיישבות "אמנה"

יזום התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין

מגיש התכנית:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

בעל הקרקע:

אדר' רוני גולדשמידט

עורך התכנית:

לישנסקי 27 ראשל"צ 75650

טל': 03-9523313

פקס: 03-9523050

תאריך עדכון: 05 ביולי 2015

תוכן העניינים :

3	.....	פרק א' – התכנית
4	.....	פרק ב' – הגדרות
4	.....	פרק ג' – טבלת שטחים
4	.....	פרק ד' – הוראות התכנית
6	.....	פרק ה' - שונות
7	.....	פרק ו' – חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' – נתוני התכנית:

1. שם התכנית:
תכנית מפורטת מס' 203/2/2/1 ליישוב חלמיש
שינוי לתכניות מפורטות מס' 203/2/2, 203/1 ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.
2. מסמכי התכנית:
א. תשריט בקני"מ 1:1,250 (להלן: "התשריט") המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ב. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")
3. המקום:
היישוב חלמיש - שכונת שי
גוש פיסקאלי מס' 3 חלק מחלקה חבלתא באדמות הכפר דיר נזאם
בין הקואורדינטות – אורך 212200-212375
רוחב 656900-657390
4. שטח התכנית:
כ-46 דונם
5. גבול התכנית:
כמותחם בתשריט בקו כחול.
6. עורך התכנית:
אדריכל רוני גולדשמידט, ליסנסקי 27 ראשלי"צ 75650 טל: , פקס: 03-9523050
7. מגיש התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "מטה בנימין".
8. יוזם התכנית:
תנועת ההתיישבות "אמנה".
9. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
10. מטרות התכנית:
א. שינוי ייעוד מאזור זקלאי לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
ב. שינוי ייעוד מאזור מגורים א' לשטח ציבורי פתוח.
ג. שינוי בהוראות הבנייה לאזור מגורים א' בתחום תכנית בתוקף כדלקמן;
1. שינוי גבולות מגרשי המגורים וקביעת גודל מגרשים.
2. קביעת גודל מגרש מינימאלי.
3. הקטנת קווי הבניין הגובלים בשטח ציבורי פתוח מ-3.0 מ' ל-2.0 מ'.
4. הגדלת מס' הקומות מ-2 ל-3 במגרשים מס' 15-27 (ללא שינוי בשטח הבנייה המותר ובגובה הבנייה המותר).
11. כפיפות התכנית:
תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5.
תכנית זו כפופה להוראות תכניות מפורטות מס' 203/1, 203/2/2,
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות:

בתכנית זו יהיו להגדרות להלן הפירושים שלצידן;

1. התכנית:

תכנית מפורטת מס' 203/2/2/1 לשוב חלמיש כולל תשריט והוראות.

2. תכנית חלוקה:

תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

3. מגרש יורד:

מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר, המגרש נמוך מהדרך המשיקה אליו (מתחת למפלס הדרך).

4. הרשות הסביבתית המוסמכת:

איגוד ערים לאיכות סביבה שומרון.

פרק ג' – טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	ייעוד
(%)	שטח (ד')	(%)	שטח (ד')		
27.44	12.72	29.99	13.90	צהוב	אזור מגורים א'
23.06	10.69	4.96	2.30	חום	מבנים ומוסדות ציבור
21.79	10.1	9.35	8.97	ירוק	שטח ציבורי פתוח
27.70	12.84	13.12	6.08	חום בהיר	דרך מאושרת
-	-	14.46	6.70	אדום	דרך מוצעת
-	-	18.12	8.40	ירוק/לבן לסירוגין	קרקע חקלאית
100	46.35	100	46.35		סה"כ

פרק ד' – הוראות התכנית

1. אזור מגורים א':

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'. אזור זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים.

1.1 הוראות ומגבלות הבנייה באזור זה יהיו על פי תכנית מפורטת מאושרת מס' 203/2/2 למעט הסעיפים להלן:

- גבולות המגרשים בתחום תכנית זו יהיו על פי המסומן בתשריט.
- גבולות מגרשים אשר אינם תואמים את אשר נקבע בתכנית זו בטלים.
- גודל המגרש ייקבע על פי תכנית זו (כמפורט בס"ק ח' להלן), כאשר שטח מגרש לא יפחת מ-360 מ"ר.
- תכנית חלוקה: תכנית חלוקה חדשה תתבסס על תכנית מפורטת זו.
- שינויי גבולות בין מגרשי המגורים: בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד ובתנאי ששטח המגרש לא יפחת מ-360 מ"ר.
- קווי בניין: באישור הוועדה יותר קו בניין בחזית המשיקה עם שצ"פ – 2.0 מ' למען הסר ספק, שינוי זה לא יחול בחזיתות המשיקות עם שטח ציבורי פתוח עם זיקת הנאה למעבר ברכב במגרשים הגובלים בו כמסומן בתשריט.
- מס' קומות מירבי: במגרשים יורדים מס' 15-27 בלבד, תותר בניית 3 קומות כדלקמן:
2 קומות מעל מפלס ה-0.00 של הבניין וקומה אחת מתחת למפלס ה-0.00 של הבניין, ובלבד שלא ייבנו יותר מ-2 קומות מעל מפלס הכביש העליון (ללא שינוי בשטח הבנייה המותר ובגובה הבנייה המירבי כפי שמוגדרים בתכנית מפורטת מס' 203/2/2).

ת. טבלת שטחי מגרשים:

מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר
1	493	7	521	18	515	24	457	30	412
2	440	8	365	19	502	25	442	31	425
3	438	9	365	20	502	26	429	32	455
4	464	15	464	21	503	27	417		
5	472	16	539	22	572	28	400		
6	498	17	531	23	708	29	387	סה"כ	12,716

2. מבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור. השימושים המותרים יהיו על פי המצויין בטבלה שבסעיף 2.6.

2.1 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני.

2.2 בסמכות הוועדה לאשר תכנית חלוקה של המגרשים, במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.

2.3 באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.

2.4 כל שאר הוראות תכנית מפורטת מאושרת מס' 203/2/2 הנוגעות למבנים ומוסדות ציבור חלות על התכנית ללא שינוי.

2.5 בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בניין השונה מהמצויין בתכנית מפורטת מאושרת מס' 203/2/2 (פרק ד' סעיף 4.2) לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו תבוצע לפי קווי הבניין שנקבעו בתכנית מפורטת מס' 203/2/2. סעיף זה מחליף את סעיף מס' 4.4 בפרק ד' שבתכנית מפורטת מאושרת מס' 203/2/2.

2.6

מס' מגרש	שימוש	שטח (דונם)
700	מעון, מבני דת, ספורט ונוער	8.5
13	חינוך, תרבות ושירות	2.3

3. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

3.1 באזור זה יחולו הוראות תכנית מפורטת מאושרת מס' 203/2/2 הנוגעות לשצ"פ, ללא שינוי, למעט:

3.1.1 זיקת הנאה למעבר ברכב:

בשטח הצבוע בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים ע"ג השטח הציבורי הפתוח בלבד, יותר מעבר כלי רכב אל המגרשים הגובלים (מס' 9-8, 32-28).

4. דרך מאושרת:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא שטח לדרך מאושרת.

א. 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.

ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.

ג. חניות ותותרנה לאורך הדרכים בהתאם למאושר בתכניות מפורטות מאושרות מס' 203/2/2 ו-203/1 ללא שינוי.

ד. 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.

פרק ה' – שונות

1. נטיעות עצים ושמירתם

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

2. עתיקות

במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

3. 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.

4. הקצאת שטחי ציבור

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

5. גריסה וחציבה

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים הצפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
- ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

6. פסולת בנין

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

7. פיקוח על הבנייה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

פרק ו' - חתימות

אמונה
תנועת הישיבות של אמונים
אגודה שיתופית מרכזית לתיאום אית בע"מ
טל: 02-5322225, 02-5816691
פקס: 02-5821666

**הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה בנייני**

חתימת בעל הקרקע

חתימת היוזם

חתימת המגיש

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

אור אדריכלים
אילן גולן - רוני גולדשמידט
רח' לישנסקי 27, ראשלי"צ 75650
03-9823313

אור אדריכלים
אילן גולן - רוני גולדשמידט
רח' לישנסקי 27, ראשלי"צ 75650
03-9823313

תאריך

חתימה