

- מותן תוקף -מרחב תכנון מקומי
שומרוןאזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונהתכנית מפורטת מס' 132/6/1
שינוי לתכנית מפורטת מס' 132/6**עלי זהב - מערב**

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

זים התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה שומרון

עורך התכנית: רוני גולדשמידט - אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650

טל: 03-9523313 פקס: 03-9523050

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

الإدارة المعنية لمنطقة יהودا والسامرة

مجلس التنظيم الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים

(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971

امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية

بیهودا والسامرة (رقم 418) 0722 - 1971

נפה

לוא

מרחב תכנון מקומי

منطقة تنظيم محلي

תכנית

مشروع

מס' 132/6/1

رقم

תאריך עדכון: 05 בדצמבר 2019

ועדת המשנה ל

اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 1/20

بمجلس رقم بتاريخ

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לנויל

قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

פרק א' – התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 132/6/1 שינוי לתכנית מפורטת מס' 132/6
2. המקום: גוש פיסקאלי מס' 2, חלק מחלקות וד-גיברן באדמות הכפר דיר בלוט
גוש פיסקאלי מס' 2, חלק מחלקה חירבת אל חמקא באדמות הכפר אד-דיק
גוש פיסקאלי מס' 2, חלק מחלקה חירבת דיר סמן באדמות הכפר אד-דיק
בין הקואורדינטות: 204067 - 205556
663418 - 664284
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט 132/6 בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
ב. תרשים סביבה ערוך בקני"מ 1:5,000.
5. שטח התכנית: כ- 500 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יזם ומגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
9. עורך התכנית: רוני גולדשמידט – אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650
טל: 03-9523313 פקס: 03-9523050
10. מטרת התכנית: שינויים בהוראות תכנית 132/6 כדלקמן:
א. אזורי מגורים א' ו-א' 3: מבני עזר.
ב. אזורי מגורים ב' ו-ג':
1. קווי בניין.
2. ניווד 2 יחיד מאזור מגורים ב' למגרש 806 באזור מגורים ג'.
ג. שטח למבנים ומוסדות ציבור: קווי בניין, שטח מותר לבנייה, תכסית, גובה מירבי ומס' קומות.
ד. שטח למסחר: שימושים וקווי בניין.
ה. שטחים פתוחים: שימושים.
11. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 132/6. בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 132/6/1 לעלי זהב – מערב, כולל תרשים סביבה והוראות.

פרק ג' – הוראות התכנית

1. אזורי מגורים א' ו-א' 3:

1.1 מבני עזר:

- א. תותר הקמת מבנה/י עזר המיועדים לחנייה ו/או לאחסון.
- ב. שטחו המירבי של המחסן לא יעלה על 15 מ"ר, והוא לא ייכלל בשטח המותר לבנייה.
- ג. קווי הבניין למחסן העזר יהיו: קדמי – 5.0 מ', צדדי/אחורי (מחייב) – 0.0 מ'. גובה מירבי – 2.80 מ'. במקרה בו מפלס הכניסה של הבניין נמוך ממפלס הרחוב ב- 0.2 מ' לפחות, יותר קו בניין קדמי 0.0 מ'.
- ד. שטחה המירבי של חנייה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר והוא לא ייכלל בשטח המותר לבנייה.
- ה. קווי הבניין המחייבים לחנייה מקורה יהיו: קדמי – 0.0 מ', צדדי – 0.0 מ'.
- ו. במקרה שבו יותקן שער כניסה לחנייה שבפתיחתו חורג אל תחום הדרך, קו בניין קדמי מחייב יהיה 5.1 מ'.
- ז. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי.
- ז. ניקוז גגות מבנה/י העזר לא יופנה/ו למגרש שכן או לכיוון דרך.

ח. טבלת זכויות מבני עזר (השוואתית):

132/6/1	132/6				
	אזור מגורים א' 3	אזור מגורים א' 3			אזור מגורים א' 3
15	15	40	מחסן	שטח מירבי ליחיד דיור (מ"ר)	
30			חנייה		
5.0	1.5 (מחייב)		מחסן	קווי בניין (מ')	
0.0 אם מפלס הכניסה נמוך ב-2 מ' לפחות ממפלס הרחוב					קדמי
0 (מחייב)	0 (מחייב)				צדדי
0 (מחייב)	לא נקבע		אחורי		
0 (מחייב)	1.5 (מחייב)		קדמי		
1.5 (מחייב) מקרה של שער כניסה חורג לתחום הדרך	0 (מחייב)		צדדי		
0 (מחייב)	0 (מחייב)		אחורי		
ל.ר.	ל.ר.				
2.80	2.50		מחסן	גובה (מ')	
2.50	2.50		חנייה		

1.2 אזור מגורים א' 3 :

בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המגרשים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בניין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

1.3 בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו בקו בניין השונה מהמצויין בתכנית זו לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה.

בכל מקרה בסמכות הוועדה לאשר את החריגה מקו הבניין, אך רק בתנאי שהמרחק בין המבנים הקיימים לא יפחת מ-3.0 מ'.

בנייה חדשה במגרשים אלו תבוצע לפי קווי הבניין שנקבעו בתכנית מפורטת 132/6. על אף האמור, בסמכות הוועדה/המהנדס לאפשר בנייה חדשה מעל בניה קיימת שאושרה בדיעבד, עד 25% בלבד מעבר לקווי הבניין שנקבעו בתכנית 132/6, ובלבד שיינתן מענה תכנוני לצמצום פגיעה בשכנים ויינתן מענה אדריכלי הולם.

2. אזורי מגורים ב' :

2.1 קווי בניין: קו בניין בגבול מגרש שהינו גם גבול התכנית – 1.0 מ'.

2.2 תותר העברת 2 יחיד שלא נבנו באזור מגורים ב', למגרש מס' 806 שבאזור מגורים ג'.

3. אזורי מגורים ג' :

קווי בניין: קו בניין צדדי – 3.0 מ' בכל המגרשים.

4. שטחים פתוחים

1. השטחים הפתוחים מיועדים לגינות, מגרשי משחקים, מעברים להולכי רגל, שטחים שמורים לצרכי ניקוז ודרכי בטחון, אך לפחות 25% משטחם יהיה מיועד לשימור נופי, כלומר, תותר בו תחזוקת הצומח הקיים בלבד.

2. יותר ביצוע חניות ציבוריות ששטחם לא יעלה על 20% משטח המגרש, בכפוף לאישור המהנדס למקרים מיוחדים שבהם ישנה גישה מוטורית מוסדרת ושביצוע חניות אלו אינו מהווה פגיעה נופית לשטחים פתוחים.

3. תותר הקמת מתקני שאיבה, צוברי גז ומתקני תשתית ותקשורת בשטח שלא יעלה על 5% מגודל המגרש.

4. לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום ורכב שירות.

1. השטח הצבוע באפור מיועד לבניית מבני מסחר, לרבות מסחר, משרדים ותעסוקה לרבות ייצור במלאכה זעירה אשר אינו מהווה מטרד לשימושים המסחריים האחרים ובאישור הוועדה והרשות הסביבתית המוסמכת.
 2. קווי בניין: קדמי - 5 מ'. צדדי: צפוני - 2 מ' / דרומי - 0 מ'. אחורי - 2 מ'.
 3. שיווק מגרשים בשימוש תעסוקתי:
- א. המגרש ישווק ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי מנהאי"ז ורמ"י. התנאי לשיווק הינו הפנייה והמלצה של החטיבה להתיישבות והאגודה השיתופית.
 - ב. תנאי לקבלת היתר בנייה במגרש זה וחתמת הממונה על הבקשה להיתר בנייה הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

6. מבנים ומוסדות ציבור

1. טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

קווי בניין				ייעוד מוצע	גובה מירבי (מ')		תכנית מירבית (%)		שטח בנייה מירבי (מ"ר)		מס' מגרש
אחורי		צדדי			מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	
מוצע	קיים	מוצע	קיים								
4	4	*4/0	4	בייס 18 כיתות	14.0	14.0	30	30	4,250	4,250	701
3	3	3	3	בית כנסת מרכזי	10.0	10.0	40	40	3,250	3,250	702
----	----	----	----	מעון יום, מבנה רב תכליתי, גני ילדים	14.0	10.0	40	40	2,250	2,250	703
*4/3	שיקול וועדה	*4/3	שיקול וועדה	מבנה רב תכליתי	7.5	7.5	40	40	1,250	1,250	704
----	----	4	4	מעונות יום, גני ילדים, בית כנסת, מקווה	14.0	14.0	40	40	2,750	2,750	705
*4/0	----	*4/0	3	עפ"י החלטת הוועדה	18.0	10.0	50	40	1,500	1,250	706
----	----	4	4	גני ילדים	14.0	10.0	40	40	1,250	1,250	707
3/1.5 *	3	3/1.5 *	3	עפ"י החלטת הוועדה	14.0	10.0	50	40	1,500	1,250	708
---	----	4/1.5 *	4	עפ"י החלטת הוועדה	14.0	10.0	50	40	2,000	1,250	711
1.5	3	1.5	3	מועדון נוער + בתי כנסת	14.0	10.0	50	40	1,500	1,000	712
3	4	*3/0	*4	עפ"י החלטת הוועדה	14.0	10.0	50	40	1,750	1,250	713
---	---	---	---	---			---	---	23,150	20,500	סה"כ

הערות לטבלת הזכויות ומגבלות הבנייה:

- תכליות נוספות - אשר לא יהו מטרד לייעוד הראשי של המגרש עפ"י שיקול דעתה של הוועדה.
- בסמכות הוועדה לשנות קביעת התכלית המוצעת שבטבלה לעיל בכל אחד מהמגרשים.
- בסמכות הוועדה לצרף מספר שימושים במגרש אחד וכן לאשר תכנית חלוקה ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- * מגרש 701 - קו בניין צדדי מזרחי - 0.00 מ'.
- קו בניין צדדי מערבי - בגבול עם מגורים - 4.0 מ', בגבול עם שצ"פ - 0.0 מ'.
- מגרש 704 - בגבול עם מגורים - 4.0 מ', בגבול עם שצ"פ/שטחים פתוחים - 3.0 מ'.
- מגרש 706 - בגבול עם מגורים - 4.0 מ', בגבול עם שצ"פ - 0.0 מ'.
- מגרש 708 - בגבול עם ספורט ונופש - 3.0 מ', בגבול עם שצ"פ/שטחים פתוחים - 1.5 מ'.
- מגרש 711 - בגבול עם מגורים - 4.0 מ', בגבול עם שצ"פ - 1.5 מ'.
- מגרש 713 - קו בניין צדדי צפוני (בגבול עם מסחר) - 0.00 מ'.

פרק ד' - חתימות והצהרת מתכנן

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

זיס התכנית:

<p>מרהיב תכנון מקומי שומרון הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון תכנית מס' 137/6/1 ועדת המשנה לתכנון ובניה</p>	<p>ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות</p>
<p>מס' 233 מיום 30.7.17</p>	<p>מגיש התכנית:</p>
<p>הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון</p>	<p>הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון</p>
<p>הבקשה וכהעביר למתייע במסגרת להיות את הבקשה</p>	<p>אשר את הבקשה וכהעביר למתייע במסגרת להיות את הבקשה</p>

אור אדריכלים
צילן גולן - רוני גולדשמידט
ד' טבת 27, ראשון לציון 75650
03-9523313

18.02.2019

עורך התכנית:

רוני גולדשמידט - אדריכל מס. רשיון 46412