

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי
שומרון

הגן תוקף-

תכנית מפורטת מס' 171/6

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 171

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
האדארה המדנית למנטקה יהודה ואלסמרה

מجلس التنظيم الاعلى
واو بدبر حوك تكنون عرياس, كפרيس وبنييנים
(יהודה והשומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن, القرى والأبنية
بیهودا والسامره (رقم 418) 5732 - 1971

נפה
לוא
מרחב תכנון מקומי
מנטקה تنظيم محلي
תכנית
مشروع
מס' 171/6
رقم

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 5/96 בתאריך 5.1.96
بمجلس رقم
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء
התכנון העליונה/מועצה
مجلس
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

רחלים

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
האדארה המדנית למנטקה יהודה ואלסמרה
مجلس التنظيم الاعلى
واو بدبر حوك تكنون عرياس, كפרيس وبنييנים
(יהודה והשומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن, القرى والأبنية
بیهودا والسامره (رقم 418) 5732 - 1971
נפה
لواء
מרחב תכנון מקומי
מנטקה تنظيم محلي
תכנית
مشروع
מס' 171/6
رقم
ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 5/96 בתאריך 5.1.96
بمجلس رقم
החליטה להפקיד את המוכנית לתקופה של 30 יום
قررت ايداع المشروع لمدة
מ
מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء
התכנון העליונה/מועצה
مجلس
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש
- יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות
- מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון
- עורך התכנית: יאיר חממי- במרחב

תאריך : 25/06/2019

תוכן העניינים:

מס' עמוד:	פרק:
3	פרק א' התכנית
4	פרק ג' טבלת השטחים הכלולים בתכנית
4	פרק ד' רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
6	פרק ה' תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
7	פרק ט' שונות
8	פרק י' חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת מספר 171/6 ליישוב רחלים, המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 171,

2. המקום: יישוב רחלים -

נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 667500-667875

קווי אורך: 224375-224750

אדמות הכפרים:

א-סויה -

גוש פיסקאלי מס' 8 חלק ממאוקע ארד אט-טלמה

4. מסמכי התכנית: א. 8 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".

ב. תשריט בקני"מ 1:1,250, המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ג. נספח תנועה מנחה המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ד. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה. נספח הבינוי מחייב מבחינת קווי הבניין.

5. שטח התכנית: 11.30 דונם.

6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

7. יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות.

8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.

9. עורך התכנית: יאיר חממי - במרחב

רחלים 44827

טלפון: 02-5799538 פקס: 153-25799538

מס' רישיון: 00124636

10. מטרות התכנית: 1. שינוי ייעוד משצ"פ לאזור מגורים א', דרך וחניון.

2. שינוי גבולות בין מגרשים ועדכון מס' יחידות דיור באזור מגורים ב'.

3. שינוי ייעוד מדרך מאושרת לאזור מגורים ב'.

4. שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לדרך.

5. קביעת גבולות ומגבלות בניה בתחום התכנית.

11. כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית מפורטת 171

בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. ייעודי קרקע

יח"ד	מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
2	10.35	1.17	---	---	צהוב	אזור מגורים א'
27	54.43	6.15	53.98	6.10	כתום	אזור מגורים ב'
---	3.45	0.39	17.61	1.99	ירוק	שטח ציבורי פתוח
---	3.36	0.38	---	---	אדום משובץ	חניון
---	24.16	2.73	28.41	3.21	חום בהיר	דרך מאושרת
---	4.25	0.48	---	---	אדום	דרך מוצעת
29	100.00	11.3	100.00	11.3		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

1. אזור מגורים א':

הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך

מס' יח"ד	שטח בדונם	מספר מגרש
2	1.17	115
2	1.17	סה"כ

השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא אזור מגורים א'.
שטח זה מיועד לבניית בית דו-משפחתי בשטח מגרש מינימאלי של 550 מ"ר במגרש 115.

1.1 קווי בנין:

קו בנין צדדי משותף - 0.0 מ'.

1.2 שטח מותר לבניה:

א. בית דו-משפחתי יח"ד בצד יח"ד:

שטח הבניה המירבי המותר ליח"ד בשתי קומות לא יעלה על 220 מ"ר, מזה עד 180 מ"ר

2. אזור מגורים ב':

הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך

מס' יח"ד	שטח בדונם	מספר מגרש
3	0.803	159
6	1.334	160
6	1.367	161
6	1.362	162
6	1.278	163
27	6.14	סה"כ

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב'.
אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים בעלי קיבולת של 6 יח"ד בשטח מגרש מינימאלי של 1.2 דונם או 3 יח"ד במגרש של של 0.6 דונם בבניוי של דירות גן-גג, . הבניה תהיה עד 3 קומות כאשר תותר תוספת קומה לדירות דופלקס כאמור להלן בסעיף מס' 2.4 בהתאם לתכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.

2.1 שטח מותר לבנייה:

יחידת דיור בקומה העליונה של הבניין:
יחידת דיור זו ניתנת לבניה גם בשתי קומות (דופלקס), במקרה זה שטח הבניה המירבי המותר ליח"ד בשתי קומות לא יעלה על 240 מ"ר, מזה עד 150 מ"ר במפלס התחתון ועד 110 מ"ר במפלס העליון.
התוספת בקומה העליונה תבנה בנסיגה של 1.5 מטר מקו החזית הקידמית של המבנה.
במקרה זה לא ניתן לבנות בנוסף מבנה יציאה לגג.

2.2 חניה מקורה:

לא תותר בניית חניה מקורה.

2.3 מחסן:

קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.

2.4 מס' קומות מירבי:

3 קומות לבנין (ממפלס קומת המגורים הנמוכה ביותר של הבנין עד גג הבנין). תותר תוספת קומות לדירות דופלקס כאמור בסעיפים מס' 2.1, במקרה זה בלבד גובה הבניין יכול שיגיע עד 4 קומות.

2.5 גובה בניה מותר:

הגובה נמדד ממפלס הקומה הנמוכה ביותר של הבנין (לא כולל קומת מרתף/מסד) עד גג הבנין והוא יהיה כדלקמן:
א. בתוספת קומות בהקמת דירות דופלקס יגדל גובה הבניין המותר כמפורט לעיל ב-3.0 מ' נוספים לדירה עליונה. במקרים אלה בלבד גובה הבניין יכול שיגיע עד 14.0 מ'.

- ב. ניתן לבנות גג שטוח בלבד.
 ג. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

3. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
 כמפורט בהוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 171

הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך

שטח בדונם	מס' מגרש	אזורים
0.39	608	שטח ציבורי פתוח
0.39		סה"כ

4. חניונים

4.1 שימושים

הצבע הצבוע בתשריט בצבע אדום משובץ, מיועד לחניון עילי לכלי רכב- המתוכנן עבור אורחים לכל המגרשים באיזור מגורים ב' יחד.

4.2 הוראות

- א. באזור זה יינתנו היתרי בנייה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר על-ידי הועדה.
 ב. מיקום החניות והיקפן, מספר החניות, תנאים וסידורים להקצאת מקומות חנייה - ייקבעו על-פי תכנית בינוי על-ידי הועדה בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, ובהתאם למגבלות הבנייה בסעיפים של הוראות מערכת הנחיות זו.
 ג. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה גם בתחום החניון.
 ד. איסור בניה ועבודות בחניונים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לחניון מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה סלילה, בתיקון ובאחזקה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. שירותי כבאות:

- על הועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:
 א. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים יכללו במניין הקומות כאמור.
 ב. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.
 ג. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
 ד. תוספת לדירת מגורים קיימת, כך ששטח הדירה כולל התוספת לא יעלה על 140 מ"ר, וכן הוספה של גזוזטרה או הגדלה של גזוזטרה קיימת; לעניין זה, "גזוזטרה- מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין.

פרק ט' - שונות:

1. חניות:

א. תקן החנייה הינו כדלקמן:

תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	ייעודים
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	מגורים א'
0.3 מקומות חנייה	1.5 מקומות חניה	מגורים ב'

2. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן	לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:	
-	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	א.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאמ על עמוד)	ב.
-	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה	
-	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף ומצופה	ג.
-	2.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)	ד.
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו	ה.
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	ו.
-	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	ז.
-	3.0 מ'	כבלי מתח גבוה	ח.
-	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון	ט.
-	1.0 מ'	ארון רשת	י.
-	3 מ'	שנאי על עמוד	יא.

תת-
קרקעי

3. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה.


תאריך עדכון: 12/05/2019

"רחלים"
אגודה שתופקין חקלאיים
להתיישבות קהילתית בע"מ
ד.ג. אפרים, טל. 01123

תאריך:	חתימות:
	חתימת בעל הקרקע
	חתימת עורך התכנית אדריכל יאיר חממי ת.ז. 033392283 מ.ר. 33447743
<p>צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודר ושימרון) מס' 418, תש"ל 1971</p> <p>מרחב תכנון מקומי שומרון הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון תכנית מס' 171/6 ועדת המשנה לתכנון ובניה</p>	<p>חתימת הו"מ ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות הסוכות החדשים ובטחונה</p> <p>02-07-2019</p>
<p>כשיכתה מס' 240 מיום 30.7.18</p> <p>להמליצה ל..... לדחות את הבקשה</p> <p>יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה</p>	<p>חתימת המאמצ</p>


הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.


חתימה

אדריכל יאיר חממי
ת.ז. 033392283
מ.ר. 33447743

שם תפקיד


תאריך