

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

-הפקדה-

מרחב תכנון מקומי
שומרון

תכנית מפורטת מס' 119/5/3 שינוי לתכנית מתאר אזורית 119/5

ליישוב נופים

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יוזם התכנית: שחר בז'רנו

סער בז'רנו

סתו בז'רנו

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ושומרון

עורך התכנית: אדריכלית כרמן שנאור

השיזף 12/2 אורנית 4481300

טל. 0526335083 פקס. 03-9089488

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التخطيط الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה והשומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإيحاء والسامرة (رقم 418) 5722 - 1971

נפה א/פכ"י
לואה

מרחב תכנון מקומי שומרון
منطقة تنظيم محلي

תכנית אזורית מס' 119/5/3
مشروع رقم

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 31/1/24 בתאריך 31/1/24
بمجلس رقم بتاريخ

החליטה להפקיד את התכנית לתקופה של 30 יום
قررت ايفاح المشروع لمدة

מנהל הלשכה המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة المركزية للتخطيط والبناء

א"ר מועצת התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس التخطيط الاعلى/اللجنة الفرعية

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
המונהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
الادارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التخطيط الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה והשומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإيحاء والسامرة (رقم 418) 5722 - 1971

נפה א/פכ"י
לואה

מרחב תכנון מקומי שומרון
منطقة تنظيم محلي

תכנית אזורית מס' 119/5/3
مشروع رقم

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 31/1/24 בתאריך 31/1/24
بمجلس رقم بتاريخ

החליטה לתת תוקף לתכנית המזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة المركزية للتخطيط والبناء

א"ר מועצת התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس التخطيط الاعلى/اللجنة الفرعية

תאריך: 26/5/22

תוכן העניינים:**מס' עמוד:****פרק:**

3	התכנית.....	-	<u>פרק א'</u>
4	הגדרות.....	-	<u>פרק ב'</u>
4.....	הוראות התכנית.....	-	<u>פרק ג'</u>
7	חתימות והצהרת המתכנן.....	-	<u>פרק ד'</u>

פרק א' - התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:** תכנית מפורטת מספר 119/5/08, המהווה שינוי לתכנית מתאר צפורטת 119/5.
2. **מקום התכנית:** יישוב נופים
קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי אורך: 209/575-209/650
קווי רוחב: 673/525-673/425
אדמות הכפרים:
אדמות כפר דיר איסתיא
גוש XII חלק מחלקה אד- דחמס
גוש XIII חלק מחלקה וד- קנה
מגרש 134
רח' איריס 16 נופים
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:** א. 7 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".
ב. תשריט בקנ"מ 1: 250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 1.001 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון .
7. **יזם התכנית:** שחר בז'רנו.
יגאל בז'רנו .
סתו בז'רנו .
8. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
9. **עורך התכנית:** אדריכלית כרמן שנאור
השיזוף 12/2 אורנית 4481300
טל. 0526335083 פקס. 03-9089488
10. **מטרות התכנית:** 1. שינויי ייעוד קרקע משפ"פ למגורים א .
2. פיצול המגרש מיועד למגורים א' ל- 2 מגרשים .
11. **כפיפות לתכניות אחרות:** תכנית זו משנה את תכנית המתאר המפורטת 119/5.
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 119/5.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

על תכנית זו יחולו הגדרות המפורטות בתכנית מתאר מפורטת 119/5 ובנוסף הסעיפים המפורטים להלן :

1. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור, ולמעט מרחב מוגן בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף. מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח וחניה מקורה בשטח של 32 מ"ר ליחיד.
2. מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
3. מבני עזר(חניה ומחסן): בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי.
4. חזיתות: חזית קדמית – חזית הפונה לכיוון הדרך.

פרק ג' - הוראות התכנית:

על תכנית זו יחולו כל ההוראות המפורטות בתכנית מפורטת 119/5. ובנוסף הסעיפים המפורטים להלן :

1. מגורים א': השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'. אזור זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים בלבד. וזאת על אף האמור בתכנית מתאר מפורטת 119/5.
2. שטח פרטי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בירוק - מיועד לשטחים פרטיים פתוחים. הם יהיו חלק בלתי נפרד ממגרשי המגורים וצמודים להם אך ישמשו לצורך חצרות, גינות, פיתוח חניה וברכות שחיה. לא תותר בהם בניית מבנים למעט מחסן וחניה מקורה. הגדר התוחמת שטח זה תהיה זהה לגדר התוחמת את מבני המגורים.
3. שטח מותר לבנייה:
 - א. שטח הבניה המרבי המותר לא יעלה על 220 מ"ר לכל יחיד, כאשר שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
 - ב. חנייה מקורה בשטח שלא יעלה על 32 מ"ר ומחסן בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר לכל יחיד, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
4. חניה:
 - א. 2 חניות עבור כל יחידת דיור ועוד חנית אורחים בכביש.
5. חניה מקורה:
 - א. תותר הקמת חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 32 מ"ר לכל יחיד שטח זה לא ייכלל במסגרת שטח הבניה המותר לבניה.
 - ב. מיקום החניה עפ"י שיקול דעת הוועדה בבקשה להיתר.
 - ג. גבה חניה 2.5 מ' נטו.

6. מחסן :

- א. תותר הקמת מחסן בשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר לכל יח"ד. שטח זה לא ייכלל במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.1 ב'.
- ב. מיקום המחסן בקו בנין אחורי ו/או צדי 0 .
- ג. גבה המחסו לא יעלה על 2.5 מ' נטו .

7. פרגולות :**פרגולות :**

תותר בניית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות :

- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית.
- ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 40 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ג. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בס"ק 2.8א' דלעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ד. עלה שטח הפרגולה על האמור בס"ק 2.8 ב' ו-2.8 ג' דלעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
- ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ו. חומרים : מיצללה תבנה מחומרים כגון : אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון : עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. והכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

8. קווי בנין :

עפ"י תשריט .

מבחין	מצב מאושר – 119/5	מצב מוצע – 119/5/3
1	שטח בניה מותר מחסן ומרתף. ליחיד' בבית דו משפחתי.	220 מ"ר כולל מרתף לבית חד משפחתי. לא כולל ממ"ד ומחסן.
2	תכסית	63% למגרש B 314 40% למגרש A4314
3	קווי בנין	קו בנין קדמי – עפ"י סימון ברוזה בתשריט. קו בנין אחורי – 0 מ' לכיוון השפ"פ. קו בנין צדי – 3 מ'.
4	ממ"ד	השטח המותר לבניה כולל מחסן, ממ"ד ומרתף.
5	חניה מקורה	32 מ"ר לא נכלל בשטח הבניה המותר. בגבה 2.5 מ' נטו. מיקום עפ"י שיקול דעת הוועדה בבקשה להיתר.
6	מחסן	30 מ"ר נכלל בשטח המותר לבניה. בתוך קווי בנין או מתחת לחניה.
7	מצללה (פרגולה)	אין התייחסות.
8	שפ"פ	מותר, על-פי המפורט בסעיף מס' 6 בפרק ג' להוראות התכנית.
	חלק בלתי נפרד ממגרשי המגורים ישמשו לצורך חצרות גינון ופיתוח בלבד. לא תותר בהם כל בניה. תותר בנית גדר קלה ולא אטומה על גבי מסד של מקסימום 20 ס"מ. מקסימום גובה גדר 1.5 מ' מגובה פני הקרקע הסמוכה במגרש (כולל מסד). באישור הוועדה ולשביעות רצון מהנדס הוועדה.	הם יהיו חלק בלתי נפרד ממגרשי המגורים וצמודים להם אך ישמשו לצורך חצרות, גינון, פיתוח חניה וברכות שחיה. לא תותר בהם בנית מבנים למעט מחסן וחניה מקורה. הגדר התוחמת שטח זה תהיה זהה לגדר התוחמת את מבני המגורים.

פרק ד' - חתימות והצהרת המתכנן

<u>תאריך</u>	<u>חתימות</u>
<u>13.7.13</u>	חתימת בעל הקרקע: <u>1910 זאטון</u>
<u>13.7.13</u>	חתימת עורך התכנית: <u>כרמן ש'נאור</u> אדריכלות ובינוי ערים מ.ר. 37458
<u>13.7.13</u>	חתימת היזם: <u>1910 זאטון</u>
<u>13.7.13</u>	חתימת המגיש: <u>1910 זאטון</u>

הצהרת עורך התכנית:

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

13.7.13 תאריך
 כרמן ש'נאור - אדריכלות ובינוי ערים
 שם ותפקיד
 אדריכלות ובינוי ערים
 מ.ר. 37458
 חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה
 צו בדבר הוספת תכנון ערים, כפרים ובנינים
 ייחודיים (שומרון) מס' 418, תש"ל"ב 1971
 מדרגת המס' 119/5/13
 הועדה המיוחדת לתכנון ובינה שומרון
 תכנית מס' 239
 ועדת המשנה לתכנון ובינה
 מיום 23.4.18
 הועדה מס' 239
 כאשר את הבקשה ולהעביר למת"ע
 בהמלצה ל...
 לדהות את הבקשה
 נזיר ועדת המשנה לת"יב שומרון
 יו"ר הועדה