

מתן תוקף

הנהלת תכנון ושימור

1998-06-4

התקבל

-1-



אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי מו"א שומרון
כפר תפוח
תכנית מתאר מפורטת מס' 131

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
האגף האזורי לתכנון יהודה ושומרון
מجلس التخطيط الأعلى
צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה ושומרון) מס' 418 תשל"ב 1971
אשר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والبلدات
(יהודה ושומרון) رقم 418 1971-1972
נמסר
לראש
מרחב תכנון מקומי
מجلس تخطيط محلي
התכנית מס' 131
ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية
הישיבות מס' 67 בתאריך 19/1/98
החלטת ועדת תוכן לתכנון חנוכרת לעיל
لقد تمت على تنفيذ اقتراح المكون اعلاه
מנהל תכנון
מנהל תכנון
התכנית מס' 131
הועדה המינהלת לתכנון ובניה שומרון
מועצה מקומית
מجلس
المركزية للتخطيط والبناء

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

יוזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה השומרון.

מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית/החטיבה להתישבות.

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה ושומרון) מס' 418 תשל"ב 1971
מרחב תכנון מקומי שומרון
הועדה המינהלת לתכנון ובניה שומרון
תכנית מס' 131
הישיבות מס' 67 מיום 19/1/98
החליטה להעביר את התכנית
להתאמתה לתכנון המקומי
מנהל תכנון
מנהל תכנון
התכנית מס' 131
הועדה המינהלת לתכנון ובניה שומרון
מועצה מקומית
מجلس
المركزية للتخطيط والبناء

עורך התכנית: אדרי' משה רביד.

תאריך: אפריל 1998

כפר תפוח
תכנית מתאר מפורטת מס' 131
עמוד מס' 1 מתוך 30 עמודים

-2-

תוכן עניינים	עמוד
פרק א' - נתוני התכנית	3
פרק ב' - הגדרות	6
פרק ג' - אזורים, יעודיהם ושימושיהם	10
פרק ד' - הוראות כלליות	23
פרק ה' - מערכות תשתית	25
פרק ו' - מרכיבי ביטחון	29
פרק ז' - חתימות והצהרת עורך התכנית	30

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 3 מתוך 30 עמודים

-3-

פרק א' - נתוני התכנית

1. המקום

קואורדינטות: מערב - 169050, מזרח - 170000
דרום - 173500, צפון - 174000

גושים:	אדמות כפר	גושים	חלקות בשלמותן או בחלקן
	יסוף	XII	ג'בל אבו אל סוויד

2. גבולות התכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט.

3. שם וחלות התכנית

תכנית מתאר מפורטת מס' 131.

4. מסמכי התכנית

א. תשריט בק"מ 1:2500.

ב. חוברת הוראות המכילה 30 עמודים.

5. שטח התכנית

290 דונם בקירוב.

6. קיבולת התכנית

קיבולת התכנית היא 254 יח"ד.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 4 מתוך 30 עמודים

-4-

7. בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

8. יחם התכנית

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה השומרון.
ת.ד. 120, אזור תעשייה ברקן, ד"נ אפריים 44820, טל' 03-9068014.

9. מגיש התכנית

ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתישבות, חבל התיכון.
ת.ד. 9, אריאל 44824 טל' 03-9366228.

10. עורך התכנית

אדריכל משה רביד
דרך בן גוריון 112, רמת גן 52434, טל' 03-6722127

11. מטרת התכנית

לאפשר ביצוע שכונות מגורים תוך הסדרת האזורים הבנויים ופיתוח אזורים חדשים תוך השתלבות בנוף ובאופי המקום ולשם כך:

- א. ליעד קרקע לאזורי מגורים.
- ב. ליעד קרקע לבניני ציבור הדרושים לרווחת האוכלוסיה.
- ג. ליעד שטחים לאזורי מלאכה שרותית.
- ד. ליעד שטחים ציבוריים פתוחים לרווחת התושבים.
- ה. להתוות דרכים ודרכים משולבות.
- ו. לאפשר ביצוע קוי מערכות תשתית טכנית.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 5 מתוך 30 עמודים

-5-

- ז. לקבוע כללים לעיצוב ולבינוי כדי שתשמר האחדות הארכיטקטונית.
- ח. שינוי קוי בנין של דרך אזורית מס' 5 בקטע שבתחום התכנית מ- 150 מ' ל- 140 מ', מדוד מציר הדרך.

12. ציונים בתשריט

גבול התכנית	קו כחול כהה.
אזור מגורים א'	כתום.
אזור מגורים א'1	כתום עם קוים אלכסוניים בצבע כתום כהה.
שטח מגורים א' 1 להשלמה	מותחם בקו כתום.
שטח לבנין ציבור	חום מותחם בחום כהה.
שטח ציבורי פתוח	ירוק.
שביל	ירוק עם קוקו אלכסוני שחור.
אזור מלאכה	סגול.
שטח למתקן הנדסי	אפור ואלכסונים בצבע סגול.
אזור שיעודו ייקבע בעתיד	פסים אלכסונים בצבע כתום.
דרך משולבת	פסים אלכסוניים לסירוגין בצבע אדום וירוק.
דרך קיימת בפועל	חום בהיר.
דרך מוצעת או הרחבת דרך	אדום.
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול.
קו בנין מזערי	ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול.
דרך קיימת לביטול	שני קוים מקבילים ברקע השרטוט הנחצים
דרך ביטחון קיימת	באלכסונים בצבע אדום.
אזור לתכנון הבינוי	שני קוים מקבילים ברקע השרטוט עם
בנין קיים	כיתוב "דרך ביטחון"
בנין להריסה	אזור התחום בקו אדום מרוסק
	בנין המסומן בתשריט בקו שחור מלא
	בנין המסומן בתשריט בקו צהוב מלא

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 6 מתוך 30 עמודים

-6-

פרק ב' - הגדרות

בתכנית זאת יהיה לכל מונח הפירוש המפורט בחוק, לרבות הפרושים הנוספים וההתנאיות המצוינים לצד המונחים כמפורט בהמשך.

1. אזור

שטח הקרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקוקו, במסגרת או בסמל, או בצירופיהם, שנועד לו יעוד מסוים עפ"י התכנית.

2. אזור בינוי

אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לשטח כולו או מקצתו.

3. בנין ציבורי

בנין שאושר לשמש, או שנבנה, או שהותאם לשמש כאחד או יותר מסוגי הבנינים המפורטים בהמשך, או כל סוג בנין אחר שמועצת תכנון עליונה תקבע מפעם לפעם כבנין ציבורי.

4. גובה מותר לבניה

גובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

5. גובה פני קרקע סופיים

גובה פני הקרקע במגרש - כפי שייקבע בתכנית בינוי, ובאין קביעה כזאת - כפי שייקבע ע"י המהנדס.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 7 מתוך 30 עמודים

-7-

6. דרך

כמשמעותה בחוק, לרבות: שפות הדרך; תעלות וחפירים למי גשמים וכיוצא באלה הן בצידי הדרך והן מתחת לדרך; עצים או משוכות בצידי הדרך; קירות תומכים של הדרך; גדרות; מחסומים ומעקות. כל זה ללא הבדל אם הדרך היא רשות היחיד או רשות הרבים, אם היא קיימת בפועל או מוצעת בתכנית ואם אין לה מוצא אלא לדרך אחרת כאמור או ליותר.

7. דרך לביטול

דרך קיימת, דרך מאושרת או מטרוקה, המבוטלת עפ"י הוראת תכנית זאת.

8. דרך מוצעת

דרך שמיקומה המוצע מסומן בתשריט, וכן דרך קיימת שמוצע להרחיבה.

9. דרך משולבת

כל הפרושים וההוראות החלות על דרך חלות גם על דרך משולבת. דרך משולבת נועדה לשמש הולכי רגל ותנועה איטית של כלי רכב.

10. דרך קיימת או מאושרת

דרך רשומה, דרך שנקבעה בתכנית סטטוטורית שאושרה, מטרוקה, או דרך קיימת בפועל, הנראית בשטח בין שהיא מאושרת בתכנית סטטוטורית ובין שאיננה מאושרת ובלבד שיעודה דרך עפ"י תכנית זאת.

11. ועדה

ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה השומרון.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 8 מתוך 30 עמודים

-8-

12. חוק

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.

13. חניה

שטח המיועד לחנית רכב בתחום זכות הדרך, בתחום חניונים או בתחום המגרש, כמפורט בפרק ה' סעיף 2.0.

14. יחידת דיור (יח"ד)

מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שירות, בעלת כניסה נפרדת, הראויה לדעת הרשויות המוסמכות לשימוש של משפחה או יחיד.

15. מגרש

שטח קרקע המאושר בתכנית מפורטת או בתכנית חלוקה כמגרש לבניה, או ליעוד אחר המסומן בתשריט וסופר במספר.

16. מהנדס

מהנדס או אדריכל של הועדה, או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו כולן או מקצתן.

17. מועצת תכנון עליונה (מת"ע)

רשות מוסמכת שהוקמה עפ"י החוק ושבסמכותה לאשר או לדחות האישור של תכניות סטטוטוריות, רשות זו כוללת גם ועדות משנה שונות.

18. מפגע סביבתי

מצב בו חומר ואו אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע או המים - העיליים או התחתיים) או מטרד, או לפגיעה בערכי הטבע והנוף, או להיות מפגע חזותי, יוגדר כ- "מפגע סביבתי" וינהגו עפ"י הוראות של המשרד לאיכות הסביבה.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 9 מתוך 30 עמודים

-9-

19. קו בנין

כמפורט בחוק, לרבות קו על פני הקרקע ומתחתה, שנקבע בתכנית, שבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה.

20. קומה

חלק פנימי בתוך בנין הנמצא בין רצפה לבין תקרה, אשר גובהו האנכי נטו (בין גמר ריצוף לבין גמר טיח תקרה) אינו קטן מ- 2.50 מ' ואינו עולה על 3.30 מ'. למעט בבנינים ציבוריים ומלאכה שבהם תותרנה גם קומות מיוחדות בגובה העולה על הגובה הנ"ל, כפי שייקבע ע"י הועדה.

21. שביל

חלק מתוך שטח ציבורי פתוח, המסומן בתשריט שימש בעיקרו כמעבר רגלים.

22. שטח בניה

שטח מקורה ברוטו הנמדד במטרים רבועיים הכלוא ע"י ההיקף החיצוני של קירות הבנין.

23. תכנית בינוי (ראה פרק ד' סעיף 2.0)

תכנית המראה את העיצוב התלת מימדי בק"מ 1:500 או 1:250 של קטע מתכנית זו, המציגה את ממדי הבנינים והשטחים הפתוחים והכוללת תנוחות, חתכים ופרטי פיתוח כפי שתדרוש הועדה.

24. תכנית חלוקה (ראה פרק ד' סעיף 1.0)

תכנית חלוקה של הקרקע לשתי חלקות או יותר שתוכן ע"י מודד מוסמך.

25. תכנית פיתוח (ראה פרק ד' סעיף 3.0)

תכנית של פיתוח השטח המיועד לבניה.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 10 מתוך 30 עמודים

-10-

פרק ג' - אזורים, יעודיהם ושימושיהם

1.0 רשימת מגרשים (שטחי המגרשים הם מקורבים ואינם יכולים לשמש לצרכי רישום).

א. מגרשי מגורים

מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור	מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור
1	520	163	מגורים א'	1	430	136	מגורים א'
1	896	164		1	392	137	
1	477	201		1	398	138	
1	481	202		1	395	139	
1	492	203		1	381	140	
1	668	204		1	530	141	
1	501	205		1	599	142	
1	488	206		1	546	143	
1	493	207		1	513	144	
1	511	208		1	643	145	
1	492	209		1	591	146	
1	521	210		1	663	147	
1	517	211		1	567	148	
1	514	212		1	515	149	
1	499	213		1	503	150	
1	506	214		1	684	151	
1	513	215		1	738	152	
1	495	216		1	610	153	
1	506	217		1	579	154	
1	530	218		1	493	155	
1	503	219		1	733	156	
1	511	220		1	533	157	
1	486	221		1	531	158	
1	499	222		1	593	159	
1	483	223		1	512	160	
1	493	224		1	508	161	
1	502	225		1	632	162	

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 11 מתוך 30 עמודים

-11-

מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר יח"ד	אזור
358	492	1	מגורים א'
359	492	1	
360	554	1	
361	523	1	
362	515	1	
363	501	1	
364	488	1	
365	474	1	
366	494	1	
367	507	1	
368	516	1	
369	535	1	
370	408	1	
371	484	1	
372	499	1	
373	472	1	
374	537	1	
375	500	1	
376	522	1	
377	472	1	
378	587	1	
379	525	1	
380	507	1	
381	512	1	
501	440	1	
502	462	1	
503	472	1	
504	434	1	
505	487	1	
506	425	1	
507	438	1	
508	476	1	

מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר יח"ד	אזור
226	485	1	מגורים א'
227	501	1	
228	560	1	
229	575	1	
230	571	1	
231	545	1	
232	506	1	
333	555	1	
334	485	1	
335	496	1	
336	500	1	
337	534	1	
338	515	1	
339	491	1	
340	514	1	
341	528	1	
342	534	1	
343	505	1	
344	511	1	
345	486	1	
346	481	1	
347	482	1	
348	485	1	
349	504	1	
350	510	1	
351	491	1	
352	563	1	
353	499	1	
354	479	1	
355	499	1	
356	472	1	
357	592	1	

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 12 מתוך 30 עמודים

-12-

מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר יח"ד	אזור
543	399	1	מגורים א'
544	408	1	
545	412	1	
546	432	1	
547	430	1	
548	425	1	
549	429	1	
550	415	1	
551	423	1	
552	421	1	
553	578	1	
554	423	1	
555	403	1	
556	439	1	
557	435	1	
558	439	1	
559	426	1	
560	412	1	
561	438	1	
562	431	1	
563	429	1	
564	435	1	
565	416	1	
566	485	1	
601	425	1	
602	426	1	
603	483	1	
604	463	1	
605	400	1	
606	467	1	
607	468	1	
608	466	1	
609	403	1	
610	356	1	

מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר יח"ד	אזור
509	454	1	מגורים א'
510	471	1	
511	416	1	
512	442	1	
513	461	1	
514	405	1	
515	429	1	
516	421	1	
517	420	1	
518	416	1	
519	410	1	
520	416	1	
521	439	1	
522	431	1	
523	414	1	
524	429	1	
525	418	1	
526	418	1	
527	404	1	
528	423	1	
529	411	1	
530	409	1	
531	447	1	
532	502	1	
533	546	1	
534	431	1	
535	427	1	
536	438	1	
537	414	1	
538	445	1	
539	439	1	
540	436	1	
541	417	1	
542	429	1	

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 13 מתוך 30 עמודים

-13-

מספר מספר מספר	שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור
2	528	401	מגורים א' 1
2	554	402	
2	530	403	
2	549	404	
2	533	405	
2	616	410	
2	597	411	
2	597	412	
2	593	413	
2	599	414	
2	649	415	
2	584	416	
2	608	417	
2	538	419	
2	545	420	
2	537	421	
2	473	422	
2	555	423	
2	502	424	
2	575	425	
2	527	426	
2	503	427	
44	12292	סה"כ אזור מגורים א' 1	

מספר מספר מספר	שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור
1	473	611	מגורים א'
1	490	612	
1	419	613	
1	432	614	
1	484	619	
1	483	620	
1	483	621	
1	484	622	
1	503	623	
1	556	624	
1	532	625	
1	490	626	
1	527	627	
1	630	628	
200	97567	סה"כ אזור מגורים א'	

מספר מספר מספר	שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור
2	448	406	מגורים א' 1 להשלמה
2	331	407	
2	419	408	
2	546	409	
2	426	418	
10	2170	סה"כ אזור מגורים א' 1 להשלמה	

254	112029	סה"כ אזורי מגורים
-----	--------	-------------------

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 14 מתוך 30 עמודים

-14-

ב. מגרשים שאינם למגורים

שטח מ"ר	מספר מגרש	יעוד
635	1020	המשך שצ"פ
265	1021	
5160	1022	
667	1023	
328	1024	
307	1025	
298	1026	
598	1027	
686	1028	
306	1029	
206	1030	
385	1031	
6468	1032	
526	1033	
641	1034	
132	1035	
68558	סה"כ	
16796	סה"כ	דרכים משולבות
38562	סה"כ	דרכים
177826	סה"כ שטחים שאינם מגורים	

289855	סה"כ תכנית
--------	------------

שטח מ"ר	מספר מגרש	יעוד
13827	1000	בנייני ציבור
2021	1001	
8733	1002	
24581	סה"כ	
14699	1005	שטח לתכנון בעתיד
2335	1006	מתקני הנדסה
74	1007	
2409	סה"כ	
5411	1003	מלאכה
6810	1004	
12221	סה"כ	
9489	1008	שצ"פ
246	1009	
7712	1010	
342	1011	
366	1012	
760	1013	
1230	1014	
542	1015	
14178	1016	
13965	1017	
1339	1018	
782	1019	

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 15 מתוך 30 עמודים

-15-

2.0 לוח זכויות בניה

יעוד	מספר מגרש	גודל המגרש כמפורט בסעיף	מספר יח"ד במגרש	שטח בניה מרבי ברוטו במ"ר כולל מרפסות, מקורות, מרתפים, עליות גג ומחסנים לכל יח"ד	מספר קומות מירבי	שטח מירבי למבנה חניה מ"ר	גובה בניה מירבי עד קצה הגג	גג	תכנית מירבית של הקרקע	קוי בנין		
										קדמי	צידי	אחורי
מגורים א'	כולם	1.0 א'	1	240 מ"ר	+2 מרתף	30 (4) לשתי מכוניות לכל יח"ד	8.5	לפחות 50% משופע	140 מ"ר	5 (1) או 4 (1)	4	4
מגורים א' 1	כולם	1.0 א'	2	210 מ"ר	+2 מרתף	15 למכונית אחת לכל יח"ד	8.5	לפחות 50% משופע	120 מ"ר	5 (1) או 4 (1)	4 (2)	
בנייני ציבור	1000	1.0 ב'	2	בנייני תרבות חינוך, מסחר וכד' לפי החלטת הועדה כולל כיכר ו/או גן ציבורי שטח בניה מירבי 10000 מ"ר	3	לפי החלטת הועדה	14.0 מ'	1-2 קומות משופע. 3 קומות שטוח.	70%	5	5	5
	1001			בנייני תרבות חינוך וכד' לפי החלטת הועדה 1000 מ"ר	2		8.5	משופע	60%			
	1002			בנייני תרבות חינוך וכד' לפי החלטת הועדה 2000 מ"ר								
מלאכה	1003 1004	1.0 ב'	2	בהתאם להחלטת הועדה ובלבד שסה"כ הבניה לא תעלה על 100%			10.5	משופע	60%			
שצ"פ	לא תורשה בניה זולת מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים נקודתיים כמפורט בתכנית											
מתקנים הנדסיים	1006 1007	בהתאם להחלטת הועדה										

הערות:

- (1) 5.0 מ' לצד דרך או דרך משולבת, 4.0 מ' לצד שביל הולכי רגל או שצ"פ.
- (2) בבתים דו משפחתיים קו בנין בצד אחד חייב להיות 0.0 מ'.
- (3) אם לדעת הועדה ניצול מלא זכויות הבניה עלול להסתיר בנייני מגורים, רשאית היא לא לאשר את מלא הזכויות בקטעי תכנית מסוימים, לפי ראות עיניה.
- (4) במגרשים שאין להם גישת רכב (מגרשים מס' 607, 608, 609, 612, 613) - לא תותר בניית מבנה לחניה.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 16 מתוך 30 עמודים

-16-

3.0 הוראות בניה

א. אזור מגורים א'

אזור מגורים המיועד לבניית בתים בודדים מסוג "בנה ביתך" או בניה מרוכזת, יחיד אחת בכל מגרש. באזור זה מותר יהיה לבנות בנינים צמודי קרקע עד לגובה 2 קומות.

1. הבנינים יהיו צמודי קרקע. לא ייבנה כל חלק בנין על עמודים. המרחק שבין המפלס הסופי של הקרקע בכל נקודה שהיא במגרש לבין הרצפה שמעליה, לא יעלה על 1.20 מ'. מרווח אם יוצר בין הקרקע לבין הרצפה הנ"ל - יאטס במישור הקיר החיצוני של הבנין.

2. על אף האמור בקשר לגובה מירבי עד קצה הגג - מותר יהיה להבליט אנטנה, ארובה וכדומה, בתנאי הגבלה כמפורט בפרק ה' בסעיף 8 שלהלן.

3. גימור קירות הבנינים יהיה בחומרים עמידים ונאים כגון: בטון חשוף, טיח, אבן, לבנים, קרמיקה, ציפוי גרנוליט וכל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה.

4. גימור כל החזיתות של הבנינים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים בהתאם לקביעת הועדה.

5. לפחות 50% מכל גג של בנין יהיו משופעים ויקורו ברעפים. כלל זה איננו חל על מקלטים, ובניני ציבור.

6. עלית גג - גובה נטו של עליית גג כשימוש למגורים לא יפחת מ- 1.80 מ' בחלק הנמוך ו- 2.50 בחלק הגבוה.

7. קומת מרתף - מותר יהיה לבנות מתחת לכל יחידת דיור מרתף תת קרקעי בתנאי:

(1) שטח המרתף ייחשב כחלק משטח הבניה המותרת.

(2) שטח המרתף לא יעלה על מחצית שטח הקומה שמעליה.

(3) תקרת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא יותר מ- 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 17 מתוך 30 עמודים

-17-

- (4) רצפת המרתף לא תבלוט מעל מפלס הקרקע הצמודה לקירות החוץ הגלויים יותר מ- 30 ס"מ.
- (5) לא יאושר ביצוע מרתף כקומת עמודים.
- (6) בידי הועדה סמכות למנוע ביצוע או לחייב ביצוע מרתף אם לדעתה יש בכך הצדקה עיצובית שכונתית.
8. מבנה לחניה - מותר להקימו בתחום קו הבנין, בחלק מן הבנין הראשי רצוף ובהמשך לו, או בתחום שבין קו הבנין הקדמי לבין קו הדרך ובצמוד לקו הדרך ולגבול צידי של המגרש עם קו בנין קדמי וצידי 0 ובתנאי:
- (1) ששטח המבנה לא יעלה על 30 מ"ר עבור 2 מקומות חניה ו- 15 מ"ר עבור 1 מקום חניה.
- (2) שהמבנה ישמש לחניה בלבד.
- (3) אם יותקן שער יהיה הוא בפתיחה של גלילה כלפי מעלה, לא תורשה פתיחה לכיוון המדרכה.
- (4) אם המבנה ייבנה בצמוד לגבול הצדדי של המגרש - לא יהיו בו פתחים לכיוון מגרש שכן.
- (5) מי גשם מגג המבנה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון הדרך.
- (6) גובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.
- (7) במידה והוא צמוד לקו הדרך, ייבנה בקירות אבן שישתלבו בקיר האבן כמפורט בפרק ה' סעיף 9 בהמשך.
- (8) במידה ומיקומו בתחום קו הבנין של המגרש, ייבנה באותם החומרים בהם ייבנה הבנין העיקרי.
- (9) מותר יהיה למקם את המבנה לחניה בתוך המרתף וזה בנוסף למרתף המותר עפ"י סעיף 7 לעיל.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 18 מתוך 30 עמודים

-18-

9. מחסן מותר יהיה למקם באחת מהאפשרויות הבאות:

- (1) כחלק מהמבנה העיקרי.
- (2) מתחת למבנה לחניה אם לדעת המהנדס הטופוגרפיה של השטח מצדיקה זאת.
- (3) באזור הבנוי בפועל בעת כניסת התכנית לתוקף מותר יהיה להקים מחסן חדש במגבלות מקלות כדלקמן:
מותר למקמו בצד הבנין על קו בנין 0 בתנאי ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' ושיחולו עליו כל המגבלות החלות על בנית מבנה לחניה הנבנה בקו בנין 0.
10. מותר יהיה לבצע מרפסות גג בלתי מקורות, אשר שטחן לא ייחשב כשטח בניה.

ב. אזור מגורים א' 1

כמו אזור מגורים א', אלא עם בנינים דו משפחתיים.

ג. אזור מגורים א' 1 להשלמה

1. אזור מגורים א' 1 שבו גודל המגרשים קטן מהגודל המותר, או מגרשים שצורתם היא כזו שלאחר שיותוו קווי הבנין לא יותר מספיק שטח המאפשר בניה. לא יינתנו היתרי בניה עד אשר יושלם גודל המגרש לגודל המזערי שלדעת המהנדס מאפשר בניה. הבניה הקיימת בעת כניסת התכנית לתוקף תשאר על כנה.
2. כאשר גודל המגרשים יושלם לפי הצורך יחולו על האזור הזה זכויות בניה כמו באזורי מגורים א' או א' 1 בהתאמה.

ד. אזור שיעודו ייקבע בעתיד

אזור שיעודו ותכנונו ייקבעו בעתיד עפ"י תכנית מפורטת שתופקד ותאושר ע"י מת"ע, ושתכלול:

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 19 מתוך 30 עמחים

-19-

א. אזור מגורים בעל קיבולת מירבית של 50 יח"ד.

ב. אזור מלאכה שרותית ו/או מחסנים ו/או מסחר ו/או מוסד ציבורי/חינוכי ובלבד שסה"כ הבניה לא תעלה על 20000 מ"ר.

ה. אזור מלאכה

1. שימושים מותרים:

באזור זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות טכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. עפ"י הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

2. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות. המשרד לאיכות הסביבה ו/או איגוד הערים לאיכות הסביבה ו/או הועדה המקומית ו/או מת"ע ידרשו תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעת לפחות אחת מהן, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או עלול לחרוג מדיני איכות הסביבה.

3. הוראות מיוחדות:

(א) שפכים -

- * יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של הישוב, ובמתקן הטיפול האזורי.
- * איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- * קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבור למערכת המרכזית.
- * כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזליים וכו' אל הקרע ו/או אל מערכות הניקוז ו/או אל מי תהום.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 20 מתוך 30 עמודים

-20-

(ב) אנרגיה - יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז ואנרגיה סולרית בלבד.

לא יאושר שימוש בנפט, מזוט ופחם.

(ג) אמצעים טכנולוגיים - יידרשו אמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות סביבה.

(ד) הגבלות שימוש - יוטלו הגבלות שימוש על כל המגרשים שבאזור התעסוקה הנקיה.

* חומרים מסוכנים - ייאסר שימוש לצרכי ייצור, עיבוד אחסנה או מכירה. כ"חומר מסוכן" מוגדר כל חומר מסוג נפיץ, לקיח, מחמצן, מאכל, קורוזבי או רעיל, שהוא בעל מספר או"מ, בכל מצב צבירה, לרבות יצירת פסולת או פליטות של החומרים הנ"ל.

* רעש - על השימושים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק לאזור מגורים לשעות היום והלילה.

ה. תנאים להוצאת היתרי בניה:
כל היתר בניה יותנה באישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה שומרון ועל פי התנאים שהיא מתנה.

1. דרך

1. שימושים מותרים בזכות הדרך הם: מעבר רכב ורגלים, נסיעות תאורה ושילוט בלבד.
2. בתחום זכויות הדרך אסורה כל בניה ופיתוח זולת מתקני דרך כפי שייקבעו ע"י הועדה.
3. בביצוע של עבודות העפר של הדרכים תינתן תשומת לב מיוחדת לאי פגיעה ביפי הנוף.
4. מותר יהיה להעביר קוים של מערכות תשתית טכנית.

2. דרך משולבת

כנ"ל אלא בתוספת שימושים מותרים כמו גינון, ריהוט רחוב כגון ספסלים ועוד, בתנאי בטיחות כפי שיאושר ע"י הועדה.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 21 מתוך 30 עמודים

-21-

ח. מתקנים הנדסיים

1. מתקנים של מערכות תשתית הנדסית לרבות מגדל מים, מתקן ביוו קוי תשתית ועוד הכל כפי שייקבע ע"י הועדה.
2. לפי החלטת הועדה מותר יהיה לקבוע מתקנים הנדסיים בתוך שצ"פ ובלבד שלדעת הועדה אין בהם כדי להוות מטרד סביבתי.

ט. שטח לבניני ציבור

1. שטח המיועד לבנית בניני ציבור מסוגים שונים כפי שייקבע ע"י הועדה ובלבד שהיקף הבניה הכולל לא יעלה על היקף שצוין בלוח זכויות הבניה.
2. הועדה רשאית לחלק את השטח למגרשים נפרדים ליעודים השונים.
3. לא יינתן היתר בניה בטרם תוכן תכנית בינוי.

י. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

1. אזור המסומן בתשריט שהשימושים המותרים בו הם: גינון, יעור, מעברי רגלים, מתקני משחק, מתקנים לבידור ולספורט ומתקנים פתוחים לשימוש הציבור.
2. מותר יהיה לבנות מבני שרות לשימושים המותרים הנ"ל בהתאם להחלטת הועדה.
3. באישור הועדה מותר יהיה להעביר בשצ"פ קוים של מערכות תשתית טכנית וכן מותר יהיה להקים מתקנים הנדסיים נקודתיים כגון מגדלי מים, אנטנות וכ"ו וכן מקלטים ו/או מרחבים מוגנים באישור רשויות הג"א, ובלבד שלדעת הועדה אין בהם מטרד סביבתי.
4. תותר חצייה של רצועת השצ"פ, ככניסת רכב ורגלים, מדרך מס' 1 למגרשים מס' 614, 611, 610, 601 וכניסה מדרך מס' 7 למגרשים 601 - 605, וכניסה מדרך מס' 8 למגרשים 605, 606. תואיי החצייה יפותחו באופי גנני לפי הוראות הועדה.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 22 מתוך 30 עמודים

-22-

יא. שבילים

1. השימושים המותרים הם גינון ומעברי רגלים בלבד.
2. באישור הועדה מותר יהיה להעביר בשבילים קוים של מערכת תשתית טכנית.
3. תותר כניסת רכב ורגלים למגרש מס' 154 דרך שביל מס' 1023, בתנאי שהמעבר יפותח באופי גנני לפי הוראות הועדה.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 23 מתוך 30 עמודים

-23-

פרק ד' - הוראות כלליות

לא יינתן היתר בניה ולא יינתן אישור לפיתוח במרחב תכנית המתאר אלא אם תוגש ותאושר תחילה אחת או יותר מהתכניות המפורטות להלן:

1.0 תכנית חלוקה

- א. תוכן תכנית חלוקה שתהווה תנאי למתן היתרי בניה.
- ב. מותר יהיה לבצע פיתוח של דרכים עפ"י תכנית חלוקה אשר תאושר בנפרד מתכנית המתאר המפורטת.
- ג. תכנית חלוקה של הקרקע לשתי חלקות או יותר תוכן ע"י מודד מוסמך. תכנית חלוקה תתבסס על תכנית זו או על תכנית בינוי שתאושר כחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה סטיה מהנחיות לחלוקה בתכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי הקרקע.

2.0 תכנית בינוי

- א. במקומות המסומנים בתשריט יותנה מתן היתר בניה בהכנת תכנית בינוי.
- ב. תכנית בינוי תכלול העמדת מבנים, מספר קומות, גבהים כלליים, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים, רוחבם ומפלסיהם, סימון שטחי חניה, וכל יעודי הקרקע האחרים, וכל פרט נוסף שתדרוש הועדה ואו מתי"ע.
- ג. תכנית הבינוי תכלול חלוקה למגרשים.

3.0 תכנית פיתוח

- א. לא יינתן היתר בניה ללא אישורה של תכנית פיתוח. אם הבקשה להיתר מתייחסת למגרש אחד, תצורף לבקשה גם תכנית פיתוח של המגרש. מותר יהיה להכין תכנית פיתוח של מבנן שלם ולפתור ע"י כך מן הצורך להגיש תכנית פיתוח של כל המגרש בנפרד.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 24 מתוך 30 עמודים

-24-

ב. תכנית הפיתוח תכלול: העמדת המבנים, מפלסי רצפות, מפלסי קרקע סופיים, גדרות וקירות תומכים, שטח ציבורי פתוח, סוגי נטיעות וגיגון, מערכת השקייה, קוי ניקוז, קוי חשמל, תאורת רחובות, ספסלים, מתקני אשפה, מתקני כביסה, מזרקות, מתקני פרסום, פרגולות, תחנות המתנה לאוטובוסים, וכל פרט נוסף או אחר שתדרוש הועדה.

ג. לפי דרישת הועדה אפשר לחייב צירופה של תכנית הפיתוח כנספח בלתי נפרד של תכנית בינוי.

4.0 הוראות מעבר

אם בעת מתן תוקף לתכנית יהיו בתחומה עובדות החורגות, לדעת הועדה בצורה ניכרת מהוראות התכנית, תורה הועדה למחזיק בקרקע על ביטול החריגה תוך פרק זמן מוגדר. אם הועדה תחליט שהחריגה הקיימת איננה חריגה ניכרת תהיה היא מוסמכת לאשר בדיעבד את החריגה הקיימת.

5.0 ארכיאולוגיה

במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 25 מתוך 30 עמודים

-25-

פרק ה' - מערכות תשתית

1.0 דרכים

- א. הדרכים המסומנות בתשריט יבוצעו ברוחב כמסומן בתשריט.
- ב. בעת ביצוע הדרכים תותר סטיה של עד 1.0 מטר בסימון הדרכים לעומת המסומן בתשריט ותיקון החלוקה בהתאם לכך.
- ג. בדרכים שרוחבן 12 מ' תתוכנן חניה בצד אחד.

2.0 חניה

- א. אם לא צויין אחרת בתכנית זו, יהיה יחס החניה באזורי המגורים 2 מקומות חניה ליחיד 1. לפחות מקום חניה אחד יהיה במגרשים והשאר בדרכים. בבניה צמודת קרקע.
- ב. חניה ביעודי קרקע שאינם מגורים תהיה בתוך המגרשים עפ"י היעוד. באישור המפקח על התעבורה.
- ג. כל תכנית מרחבית תקבל אישור המפקח על התעבורה.

3.0 שימור עצים

- א. לא יגדע אדם ולא ישחית עץ בשטח התכנית ללא הסכמה מראש מאת הועדה.
- ב. הועדה רשאית לצוות על המחזיק בקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור ולטפח עצים קיימים בתחומו.
- ג. במגרשים בהם מצויים עצים, רשאית הועדה להתנות מתן היתר בניה במיקום הבית המתוכנן באופן שימנע הצורך בעקירת העצים ולצורך זה רשאית הועדה להקל במידות קוי הבנין עד 20%.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 26 מתוך 30 עמודים

-26-

4.0 ניקוז

- א. תכניות הפיתוח תיכלולנה פתרונות ניקוז סביבתיים.
- ב. מחזיק בקרקע יהיה חייב לאפשר מעבר קוי ניקוז פתוחים או סגורים בשטחו, כפי שתורה הועדה.

5.0 סילוק שפכים

- א. מערכת הביוב תבוצע בשלבים ותאושר ע"י קמ"ט איכות הסביבה.
- ב. זכות מעבר קוי ביוב - המחזיק בקרקע בתחום התכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קוי ביוב בשטחו, כפי שתורה הועדה.

6.0 אספקת מים

- א. אספקת המים תהיה בהתאם לתכנון מפורט כפי שיעשה ויאושר ע"י הרשויות המוסמכות.
- ב. המחזיק בקרקע בתחום התכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קוי אספקת מים בשטחו, כפי שתורה הועדה.

7.0 קוי חשמל

- א. הועדה בהסכמת מת"ע, רשאית לשמור כל קרקע למעבר קוי חשמל עיליים או תת-קרקעיים, בתואי שלאורך דרך, או בתוך שטח ציבורי.
- ב. אסור לבנות מבנה כלשהו בתחום התואי השמור למעבר קוי החשמל, בין שהקוים קיימים בפועל ובין שאינם קיימים.
- איסור זה חל גם על שטח הקרוב לקוי החשמל במרחקים כפי שייקבע ע"י הרשויות המוסמכות.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 27 מתוך 30 עמודים

-27-

ג. על אף האמור לעיל, מותרים יהיו שימושי הקרקע המפורטים להלן בתוי מעבר החשמל:

- (1) חניית רכב על פני הקרקע.
- (2) קוי מים, ביוב, וכבלים תת-קרקעיים, בתנאי שתואמו עם חברת החשמל.
- (3) דרכים חוצות את המעבר.
- (4) שימושי קרקע נוספים שאינם מסכנים את המעבר בהסכמת הועדה.

8.0 מתקנים

- א. מתקנים סולריים - הדודים ימוקמו בחלל הגג והקולטים יהיו צמודים לשיפוע גג הרעפים.
- ב. אנטנות טלויזיה ורדיו - יבוצעו לפי הנחיות הועדה.
- ג. המקלטים יהיו פרטיים, משותפים, ממדיים או ממקיים, הכל בהתאם להוראות הג"א.
- ד. קוי מים וביוב יבוצעו בהתאם להוראות הל"ת.
- ה. מתקנים לאצירת אשפה יהיו במכולות ימוקמו במקומות כפי שתחליט הועדה וישרתו מספר יחידות דיור בהתאם להנחיות הועדה.
- ו. מתקני כביסה ובלוני גז לא יימצאו בחזית הבנינים והם יוסתרו ע"י מסתור כפי שיאושר ע"י מהנדס הועדה.

9.0 פיתוח שטח

- א. פיתוח השטח יבוצע בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת בק.מ. 1:250 שתוגש לאישור הועדה.
- ב. תמיכת הקרקע - פילוס וישור הקרקע יעשו בתיאום עם מהנדס הועדה.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 28 מתוך 30 עמודים

-28-

- ג. במגרש הנמצא נמוך ממפלס הדרך הסמוכה, לא יעשה בעל המגרש כל פיתוח בתחום שבין קו הדרך לבין קו הדיקור, (אם יהיה כזה) אלא אם קיבל אישור בכתב מאת מהנדס הועדה.
- ד. ניקוז המגרשים יהיה אל השטחים הציבוריים הפתוחים, או אל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש עלי אל מגרש תחתית בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתית, ובלבד שיינתן אישור בכתב ע"י המהנדס.
- ה. קירות אבן - על גבול המגרשים לצד הדרך יוקמו קירות אבן בגובה 60 ס"מ מפני המדרכה ובמתכונת אחידה, כפי שיאושר ע"י הועדה.
- ו. מעקה בטיחות ע"ג קיר תומך, וע"ג מסלעה או על גבול המגרש לצד הדרך או לצד מעבר רגלים, יבוצע בחומרים נאים ועמידים כגון ברזל צבוע, לוחות עץ, לוחות פלסטיק קשיח או שילוב ביניהם. לא יותר ביצוע גדר רשת מכל סוג שהו בגדר בטיחות, אלא אם כן מותקנת גדר הרשת על גבול אחורי של המגרש שמאחוריו אין עוד קרקע כלשהו או שיש יעוד של שצ"פ.
- ז. על גבול מגרש צידי ואחורי מותר יהיה לבצע גדר רשת בתנאי שאין קירות תומכים ו/או מסלעות ובתנאי שהגדר לא מהווה מעקה בטיחות.

10.0 כיבוי אש

- א. כל תכנית פיתוח תכלול הכנות לכיבוי אש כפי שייקבע ע"י קצין כיבוי אש, או כל אדם אחר, הממונה מטעם איגוד ערים לכיבוי אש יהודה ושומרון. הכנות אלו יכולות לכלול דרכי גישה ו/או מיקום הידראנטים ו/או כל סידור אחר שיידרש.
- ב. באזורים הבנויים הקיימים, בעת כניסת התכנית לתוקף, תדרוש הועדה מהגורם שפיתח את האזורים האלה, לבצע הכנות לכיבוי אש כנדרש.

11. מתקני גריסה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר, ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 29 מתוך 30 עמודים

-29-

פרק ו' - מרכיבי ביטחון

יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

- א. מחסן תחמושת/נשק.
- ב. דרך היקפית + גדר רשת.
- ג. תאורת בטחון היקפית.
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.

ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.

- א. מרכיבי הבטחון שנקבעו /ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

כפר תפוח

תכנית מתאר מפורטת מס' 131

עמוד מס' 30 מתוך 30 עמודים

-30-

פרק ז' - חתימות

בעל הקרקע: (הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש) _____

היוחס: (הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה השומרון) _____

מגיש התוכנית: (ההסתדרות הציונית העולמית/החטיבה להתישבות) _____

הפקדה

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים
המפורטים טבלאות השטחים
והאזורים בתשריט זהים ומתאימים
אלה המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמובן וידאתי עדכניות חישוב
השטחים ביחס לתצורת היישוב

ד"ר בן גוריון 112, ר"ג 52434
טל. 03-6722127 פקס. 03-6702186

חתימה שם, תפקיד

3.6.98

תאריך

7.6.98
לשם
החטיבה להתישבות