

נסח י"ח פרסם אלטרוביץ
27.12.84

70063

פ ר ק א': ה ח כ נ י ת

הפקדה

מתן תוקף

צופים, קואורדינטות 150,750/178,250

מקום:

כהתאם לקו הכחול שבתשריט.

2. גבול התכנית:

תכנית מתאר מפורטת מס' 149 צופים.

3. שם התכנית:

תשריט בק"מ 1:2500

4. מסמכי התכנית:

תקנות התכנית.

כ-330 דונם.

5. שטח התכנית:

לידר קומפני (קלקליה) בע"מ ד.נ. קדומים.

6. יוזמי התכנית:

ש.גרדי - אדריכלים

7. עורכי התכנית:

ה.שוורץ, א.סיון - אדריכלים

לידר קומפני בע"מ, הקרן לגאולת קרקע ליד מדרשת א"י קדומים ושונים.

8. בעלי הקרקע:

א. קביעת יעודי הקרקע, ומערכת הכבישים בשטח התכנית.

9.

ב. חלוקת השטח בתחום שלב א' למגרשי בניה, לשטחים פתוחים, לבנייני ציבור ולדרכים.

ג. קביעת הוראות לבניה.

ד. קביעת השימושים המותרים באזורים השונים.

צו נדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון) מס' 418, תש"ל-ב - 1971

מרחב תכנון מקומי שומרון
הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון

תכנית מס' 149

12-4-84 מיום 18 בישיבתה מס' החליטה

החליטה להעביר להפקדה

יו"ר הועדה מזכיר הועדה / מנדט

פ ר ק א': ה ת כ נ י ת
=====

1. המקום: צופים, קואורדינטות 150,750/178,250

2. גבול התכנית: בהתאם לקו הכחול שכתשריט.

3. שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 149... צופים.

4. מסמכי התכנית: תשריט בק"מ 1:2500

תקנות התכנית.

5. שטח התכנית: כ-330 דונם.

6. יוזמי התכנית: לידר קומפני (קלקליה) בע"מ ד.נ. קדומים.

7. עורכי התכנית: ש.גרדי - אדריכלים

ה.שוורץ, א.סיוך - אדריכלים

8. בעלי הקרקע: לידר קומפני בע"מ, הקרן לגאולת קרקע ליד מדרשת

א"י קדומים ושוניס.

9. א. קביעת יעודי הקרקע, ומערכת הכבישים בשטח התכנית.

ב. חלוקת השטח בתחום שלב: א' למגרשי בניה, לשטחים

פתוחים, לבניני ציבור ולדרכים.

ג. קביעת הוראות לבניה.

ד. קביעת השימושים המותרים באזורים השונים.

פרק ב': פירושים, מונחים והגדרות
=====

- 1. כללי: כל מונח שלא הוגדר במסגרת הוראות אלה, יהיה פירושו על פי הגדרתו בחוק תכנון ערים, כפרים ובנינים, מספר 79 משנת 1966 וצו מספר 418 (יהודה ושומרון), תשל"א-1971.
- 2. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ולכניה שומרון או מועצת התכנון העליונה, הכל לפי הענין.
- 3. איזור: שטח הקרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
- 4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
- 5. קו בנין: קו מקביל לגבול המגרש, הפונה אל הרחוב, או לגבולות המגרש האחרים, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם הותר על פי החוק.
- 6. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות (וכל הכלול במונח דרך).
- 7. שטח הבניה: השטח המירבי המותר לכניה. בשטח זה יכללו כל השטחים המקוריים המיועדים לשימוש, כולל קירות, פרט לשטח מקלט כנדרש עפ"י החוק.
- 8. גובה הבנין: גובה הבנין ימדד מהמפלס הממוצע של הקרקע הטבעית הגובלת בכי חלק של הבנין עד לנקודה הגבוהה ביותר של הגג או המעקה באו חלק.

פרק ג': הסימונים בתשריט
=====

הסימון בתשריט

אזור

- מגורים א' - כתום
- מגורים ב' - כתום עם מסגרת כתומה
- שטח ציבורי פתוח - ירוק
- בניני ציבור - חום
- אזור מסחרי - אפור

| <u>הסימון בתשריט</u> | | <u>אזור</u> |
|---------------------------------|---|-------------|
| אדום | - | דרך מוצעת |
| קו כחול עבה | - | גבול התכנית |
| אדום עם קווים אלכסוניים אדומים. | - | כביש גישה |
| | - | |

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
=====

1. שימוש בקרקעות ובנינים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תנאים מיוחדים: הוועדה המקומית לא תאשר תכניות בניה אלו אם כן מולאת התנאים דלהלן:

א. הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח ע"י מודד מוסמך בכל אזור ואזור.

ב. הוכנה ע"י מודד מוסמך תכנית מדידה של המגרש בק"מ 1:250 שבה סומנו קווי הגובה וכן כל העצמים הקיימים בשטח, גובה הכביש הגובל במגרש וכן קו הקיר של מבנים הקיימים כמגרשים הסמוכים, וכן תאי ביוב, קווי טלפון וחשמל, וכן כל עצם או ענין אחר העשוי לעזור בבדיקת התכנית - הכל לשבני רצונה של הוועדה.

ג. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לכיצוע התכנית לשביעות רצון הוועדה.

ד. יובטחו מקומות חניה כהתאם להוראות תכנית זו לשביעות רצון הוועדה.

פרק ה': רשימת התכליות, שימושים, הגבלות בניה ותנאים

1. כללי:
 - א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תקיש הוועדה ע"י השואה לתכליות הנזכרות.
 - ב. התכליות בשטחים המיועדים למסחר יהיו חנויות, משרדים פרטיים, בנקים, מלאכה זעירה שאינה גורמת מטריד וכן כל שימוש מסחרי אחר שאינו גורם מטריד לדעת הוועדה המקומית.
 - ג. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת בשטח המיועד לתכנון בעתיד להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של התכליות.
2. אזור לתכנון בעתיד:
 - א. יעודו ותכנונו של אזור זה יקבעו בתכנית מפורטת שתוכן בעתיד כפי שתאושר ע"י הוועדות.
3. הוראות כלליות לאזורי מגורים:
 - א. קביעת הנחיות ע"י הוועדה - הוועדה רשאית לקבוע הנחיות ומגבלות לגבי תכנון הבנינים, חומרי הבניה, פתוח המגרשים וכד' על מנת לשמור על חזות אסתטית כללית של הרחוב ולצורך מניעת הפרעות ותאום בין מגרשים שכנים.
 - ב. שימושים - השימושים המותרים הם מגורים לבני אדם וכן סטודיו, חדר עבודה או משרד לבעלי מקצועות חופשיים וזאת בתנאי שהם מהווים חלק מן הדירה ומיועדים לגרים בדירה, וכן בתנאי שאינם גורמים למטרד מכל סוג שהוא לשכיעות רצונה של הוועדה.
 - ג. מגורי הורים - הוועדה תהיה רשאית להתיר בתוך תחומי הבית מגורי הורים שלהם תוקצה מערכת שרותים ומטבחון נפרדים וזאת בתנאי שהגישה למגורי ההורים תהיה מתוך הבית.
 - ד. חניה - לכל יחידת מגורים יובטח מקום חניה אחד לפחות בתוך תחום המגרש. במקרים מיוחדים כשהפרשי הגובה בין הכביש והמגרש אינם מאפשרים זאת לדעת הוועדה, רשאית הוועדה לוותר על תנאי זה.

ה. מוסך -

כנוסף לשטחי הבניה מותרים לפי הוראות תכנית זו, רשאית הוועדה להתיר הקמת מוסך כדלקמן:

1. צורתו וגובהו של המוסך יהא בהתאם להוראות הוועדה, או עפ"י תכנית אחידה כפי שתאושר על ידיה.
2. מקום המוסך יהיה על גבול המגרש הצדדי ובמרחק של 2 מ' מגבול המגרש הקידמי.
3. שטח הבניה המירבי של המוסך יהיה 20 מ"ר.

ו. מרתף -

כנוסף לשטח הבניה המותר עפ"י תכנית זו, תותר בנית מרתף לכל יחידת מגורים כתנאים הבאים:

1. שטח הבניה המירבי יהיה 40 מ"ר.
2. גובה המרתף יהיה 2.20 מ'.
3. מרתף לא יחשב קומה בתנאי שבשום מקום לא תחרוג תקרת המרתף מעבר ל-1.20 מ' מעל הקרקע הטבעית.

ז. מספר הקומות -

מספר הקומות המירבי המותר באזורי המגורים יהיה 2, פרט למבנה יציאה לגג ולמרתף.

ח. מבנה יציאה לגג -

הוועדה רשאית להתיר הקמת מבנה יציאה לגג החורג מהגובה המותר וזאת כתנאים הבאים:

1. שטח המבנה יכלול רק את המדרגות ומשטח יציאה.
2. גובה המבנה יהיה 2.50 מ'.

ט. גובה הבנינים -

הגובה המירבי של בנינים בעלי גג שטוח יהיה 6.5 מ'.
הגובה המירבי של בנינים בעלי גג משופע יהיה 8.0 מ'.

7. בתים דו-משפחתיים-

כאזור מגורים א' תותר בניתם של בנינים דו-משפחתיים על שני מגרשים צמודים בעלי קיר משותף בתנאים הבאים:

1. הבקשה תידון ותאושר עפ"י תכנית משותפת לשני המגרשים.
2. יהיה תאום תכנוני ואדריכלי לשביעות רצון הוועדה.
3. הבקשה תהיה חתומה ע"י שני בעלי המגרשים.

4. אזור מגורים א' :

- א. שטח מינימאלי של המגרש: 550 מ"ר
- ב. הרוחב המינימאלי של המגרש: 18.0 מ'.
- ג. מספר יח' הדיור במגרש: אחת.
- ד. שטח הבניה: 190 מ"ר בשתי קומות או 150 מ"ר בקומה אחת, אך בכל מקרה שטח כיסוי הקרקע של הבנין לא יעלה 30% משטח המגרש. שטח בניה מינימאלי 75 מ"ר.
- ה. קווי הבנין בצד הדרך: בהתאם למסומן בתשריט.
- ו. קווי הבנין בצד כביש הגישה: בהתאם למסומן בתשריט.
- ז. קווי הבנין האחורי: 7.0 מ'.
- ח. קווי הבנין הצדדיים: 4.0 מ'.

5. אזור מגורים ב' :

- א. שטח מינימאלי של המגרש: 800 מ"ר.
- ב. הרוחב המינימאלי של המגרש: 22.0 מ'.
- ג. מספר יח' הדיור במגרש: שתיים.
- ד. שטח הבניה: בשתי קומות עד 175 מ"ר בכל יח' דיור, אך לא יותר מ-100 מ"ר בקומה אחת. בבנין בן קומה אחת יהיה השטח המכסימאלי עד 130 מ"ר, אך בכל מקרה שטח כיסוי הקרקע של הבנין לא יעלה על 30% משטח המגרש.
- ה. קווי הבנין בצד הדרך: בהתאם למסומן בתשריט.
- ו. קווי הבנין בצד כביש הגישה: בהתאם למסומן בתשריט.
- ז. קווי הבנין הצדדיים: 3.5 מ'.
- ח. קווי הבנין האחורי: 7.0 מ'.

1. עבודות פיתוח ובניה המיועדות לגיבון והתקנתו של השטח לשימוש הציבורי כגון ספסלים, סככות צל וכד'.
2. מגרשי ספורט ומתקני משחק.
3. מקלטים ציבוריים.
4. מבנים ומתקנים הדרושים לשרותים ההנדסיים הציבוריים כגון בריכות מים, מבנים לטרנספורמטורים, מתקני כיוב וכד'.
5. מבנים הדרושים לאחזקת הגן ולטיפולו.

פרק ו': דרכים, נטיעות וקירות גבול
=====

1. איסור בניה ועבודות בדרכים ובשבילים:

אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, שביל ושדרת הולכי רגל, כל בנין ולעשות עליו כל עבודות חוץ מעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, השביל, השדרה, אחזקתם ותיקונם באישור הועדה ובכפוף לפרק ה' סעיף 9.

2. סילוק מפגעים:

הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, שדרה או שביל להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו-כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך, שדרה או שביל שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בהם.

3. נטיעות עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח תכנית זו לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, להגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף לעיל לאחר ההוראות משך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית החוקית לביטל את העבודות שנקבעו בהודעה על חשיבותן.

פרק ז': תשתית, ניקוז, תיעול, אספקת מים וסילוק אשפה

1. כללי:

אספקת המים, הביוב, הטיפול והסילוק של האשפה בשטחים בתחום תכנית זו וכן נקוזם ותיעולם של השטחים, ייעשו לשביעות רצונה של הועדה ורשויות הבריאות המוסמכות.

2. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים או בעלי הקרקע להקצות הקרקע הדרושה למערכות מים, ביוב וניקוז מים ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

3. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת כהתאם לדרישות משרד הבריאות.

4. נ ל ק ו ז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר כניה, שיובטח ניקוז של אחר או אותה הקרקע עליה מוגשת הבקשה להקמת בית או סלילת דרך, שדרה או שביל.

5. ב ל ו ב:

כל בנין בשטח של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה.

6. חיוב מעבר מי גשמים וביוב:

הועדה תהיה רשאית לחייב כל בעל מגרש להמנע מביצוע כל עבודה או לאפשר ביצוע עבודות או אמצעים הדרושים לצורך ניקוז מי גשמים או העברת קווי ביוב וזאת במידה שלא ניתן, לדעת הועדה, לנקז או לחבר לרשת הביוב דרך שטחים או דרכים ציבוריים.

7. מ ל ס:

הועדה תאשר פיתוח לאספקת מים מתואמת עם התכניות הכלליות של התשתית ההנדסית של הישוב.

8. ת ל א ו ס:

ככל העניינים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הציבוריות

ש ו נ ו ת
=====

פרק ח':
=====

1. הסרת מכנים זמניים:

הועדה רשאית לצוות על הריסתם של מכנים זמניים, ההריסה תבוצע ע"י בעלי המכנה ועל חשבונו.

2. תכנית גינון ופתוח:

הועדה לא תאשר בקשה להיתר בניה, אלא אם כן צורפה אליה לשכיעות רצונה תכנית לגינון ולפיתוח של המגרש הכוללת גבהי קרקע סופיים, נטיעות, גדרות תומכים, שבילי הליכה, מסתור כביסה ומתקן לפחי אשפה. מונה-מים ומיכל דלק תת-קרקעי. כולם או חלקם, כנדרש לדעתה באותו מגרש. הועדה לא תתיר הקמת קירות תווך, גדרות או מילויים החורגים מגובה של 1.20 מ' מעל מפלס הקרקע הטבעית באותו מקום.

3. מתקנים על הגגות:

א. הועדה רשאית לקבוע, לאשר או לאסור צורתם החיצונית ומידותיהם של כל מתקן לרדיו, טלויזיה, מים, גז, פרסומת או כל מתקן אחר שיותקן על גג.

ב. בגגות שטוחים תותר הצבתם של קולטים לדורי שמש בתנאי שישולבו בצורה שתניח את דעת הועדה בתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יהיו הקולטים צמודים לגג משופע והדודים יוסתרו מאחוריו.

4. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם:

אין להקים כל בנין במרחק קטן מהמצוין להלן מהתיל הקיצוני של קו חשמל העובר בקירבתו:

קו מתח עליון: 11.0 מ'

קוי מתח 22 ק"ו או 6.3 ק"ו: 5.0 מ'

קו מתח נמוך: 2.5 מ'

או כפי שיקבע מדי פעם כהוראות בטיחות ע"י חברת החשמל לישראל בע"מ.

5. פקוח על הבניה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על בצוע התכנית.

6. מקלטים:

יוקמו מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה.

פרק ט': סמכויות מיוחדות
=====

7. מניעת מטרד:

הועדה תהיה מוסמכת להתנות תנאים לכל היתר בניה או בהיתר לשימוש קרקע או בנין שיהיו דרושים לדעתה, למניעת כל מטרד שמקורו בשאון, רעידה, אורזר לקוי, תאורה פגומה, עשן, ריחות, יתושים, זבובים, מזיקים, פסולת מלאכה או חרושת או כל מטרד אחר, העלול להגרם לסביבה בגלל אותה עבודה, פעילות או שימוש.

8. שיקול דעת:

הועדה תהא רשאית לקבוע עקרונות, הגבלות וחייבים כלליים לגבי צורתם החיצונית של בנינים, השימוש בחומרים וכיוצא באלה, וזאת כדי לשמור על אופיו החזותי של הישוב.

9. שילוט:

ההוראות המתיחסות לשילוט יהיה כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.

פרק י': הפקעות
=====

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ובניני ציבור יועברו ללא תמורה ע"ש הרשות המקומית תוך 6 חודשים מיום אישור התכנית כחוק ובהעדר רשות כזו באותו יום - עם הקמתה.

חתימות
=====

בעלי הקרקע

המתכנן

היוזם

אישורים

צו בדיקת דין התכנון ערים. כפרים, ויישובי
 (יהודה ושומרון) (מס' 3), תשלי"ב-1971
 אשר יבא לתקן את חוקי הערים והכפרים
 (פרודא ונאמרה) (דק"מ 418 ע"פ 5722. 1971)

דפח 316
 מרחב תכנון מקומי 149
 חכנית 149 מס' 149
 מועצת התכנון העליונה
 مجلس التنظيم الأعلى
 בישיבתה מס' 265/4 בתאריך 31.3.85
 החליטה לתת תוקף לתכנית הנכרת לעיל
 אשר נוסח לחוק הערים והכפרים
 מועצת התכנון העליונה
 משרד המבחן והתכנון

צו בדיקת דין התכנון ערים. כפרים, ויישובי
 (יהודה ושומרון) (מס' 413), תשלי"ב-1971
 אשר יבא לתקן את חוקי הערים והכפרים
 (פרודא ונאמרה) (דק"מ 418 ע"פ 5722. 1971)

דפח 316
 מרחב תכנון מקומי 149
 חכנית 149 מס' 149
 מועצת התכנון העליונה
 مجلس التنظيم الأعلى
 בישיבתה מס' 19/84 בתאריך 25.11.84
 החליטה להפקיד את התכנית לתחוקה
 אשר נוסח לחוק הערים והכפרים