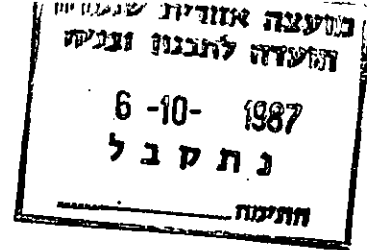


68000000

הפקדה

מתן תוקף



אזור יהודה ושומרון

מרחב חכנון מועצה אזורית שומרון

תכנית מיתאר מפורטת מס' 158/

שינוי לתכנית מיתאר 15 - S לשנת 1946

א ב נ י ח פ ע

מקום : אכני חפץ

גובה : טול כרם - כפר שופה - גוש 2

היוזם : חת' משרד הארץ והגנים
הועדה המקומית לתכנון ובניה בשומרון

בעלי הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

מחכנון : גיורא שילוני בע"מ

מגיש : משרד הבנוי והשכון - מחוז המרכז

הקדן לגאולת קרקע - תכנון ופתוח ישובים בע"מ

יולי 1987



צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב - 1971

מרחב תכנון מוקומי שומרון
הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון

תכנית מס' _____

בישיבתה מס' _____
החליטה _____

יו"ר הוועדה

מזכיר הועדה / מהנדס

1. שם התכנית:
אזור יהודה ושומרון , מרחב תכנון מועצה אזורית שומרון , תכנית מיתאר מפורטת 158 , אבני חפץ שינוי לתכנית מיתאר S-15 משנת 1946 , אשר תקרא להלן "התכנית".
2. חשריט התכנית:
התשריט המצורף לתכנית זו , אשר יקרא להלן "התשריט" ונספחים ג' , ד' , ה' , יהוו חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הקשורים בתכנית ובתשריט .
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול העבה כחשריט יהווה את גבולות התכנית .
4. מקום התכנית:
נפה: טול כרם
מקום: אבני חפץ
הישוב: אבני חפץ - דרום מזרח מטול כרם .
קואורדינטות: צפון דרום 157600 - 156500
מזרח מערב 182500 - 187500
גוש: חלקות:
5. יזום התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון .
6. בעלי הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ב-יו"ש
הקרן לגאולת קרקע - תכנון ופתוח ישובים בע"מ
7. המחכנן:
גיורא שילוני ב"מ .
8. שטח התכנית:
209,500 מ"ר

9. חלות התכנית:

התכנית תחול על השטח התחום ע"י הקו הכחול העבה בתשריט .

10. מטרת התכנית:

הכנת תכנית מפורטת לשכונת המגורים הראשונה באבני חפץ אשר תכיל כ - 237 יח' מגורים ואשר תכלול:

- 10.1 החווית דרכים ושבילים להולכי רגל .
- 10.2 איתור מגרשים לאיזור מגורים 1 .
- 10.3 איתור שטחים למבני ציבור .
- 10.4 איתור שטח למכנה למסחר .
- 10.5 איתור שטחים ציבוריים פתוחים לגנים ומגרשי משחקים .

11. ציונים בתשריט:

מס' הציון	הציון בתשריט	מהות הציון
11.1	קו כחול עבה	גבול התכנית
11.2	קו דק ומספר	גבול מגרש ומספרו
11.3	שטח צבוע אדום	דרכים מוצעות
11.4	שטח צבוע כתום מקווקו אדום	דרכים משולבות
11.5	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל
11.6	שטח צבוע חום	מגרשים לבניני ציבור
11.7	שטח צבוע אפור	מגרש למסחר
11.8	שטח צבוע צהוב	איזור מגורים 1
11.9	מס' עליון במעגל על דרך	מס' הדרך
11.10	מס' צדדי במעגל על דרך	קו בנין
11.11	מס' תחתון במעגל על דרך	רוחב הדרך
11.12	שטח תחום בשחור	שטח לתכנון ביעמיד

12. תכניות אחד ו/או חלוקה של מגרשים יבדקו ויאשרו ע"י הועדה המקומית .

13. שמושים בקרקע :

לא ינתן אישור לשימוש בקרקע בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן : -

13. רשימת התכליות:

- 13.1 דרכים - שטח הדרכים יכלול: מיסעת כביש, שנולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחניה נשטח למכולות אשפה. תואי דרך הגישה והקריטריונים שלו יתואמו עם מ.ע.צ.
תותר בתחום הדרכים העברת מערכות שרותים ציבוריות: חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, אספקת מים, תאורת רחוב, אנטנה מרכזית וכבלים וצנרת לגז מרכזי.
תותר בתחום המדרכות ושולי הדרך נטיעת עצים גבוהי גוף וירוקי עד, אשר לא יהיו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.
לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות התקנה, תיקון ואחזקה של הדרכים והשרותים הציבוריים הנזכרים לעיל.
- 13.2 דרכים משולכות - השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום ומקווקוים אלכסונית אדום יהיו דרכים משולכות (דרכים הולנדיות) ולא יהיו בהם מדרכות.
העברת שרותים ציבוריים תותר בהם, כמפורט בסעיף 13.1 לעיל.
- 13.3 שטח ציבורי פתוח - ישמש לנטיעות, גינון, נופש ומרגוע ומגרשים למשחקי ילדים.
בתחום שטח זה תותר הקמת מקלטים ציבוריים ומתקנים למערכות השרותים הציבוריים: טלפון, מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותעול.
כמו כן תותר הטמנת מיכלי גז לאספקת גז מרכזית, מערכות לתאורת רחובות ומתקנים לאנטנה מרכזית ולכבלים.
- 13.4 מגרשים למבני צבור - על מגרשים אלו תותר הקמת מבני ציבור.
- 13.5 מגרשים למסחר - על מגרשים אלה תותר הקמת מבנים למסחר קמעונאי, משרדים ומלאכה זעירה לשרות התושבים, לפי שקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון.
החניה תכלל בתחום המגרש.
מספר קומות מירבי - שתיים + מרתף.
אחוז הבניה המרבי - 30% משטח המגרש בכל קומה.
קוי בנין - קדמי - 5 מ' ,
צדדי - 4 מ' ,
אחורי - 5 מ' .
- 13.6 אזור מגורים 1 - יחולק למגרשים בני 600 מ"ר ומעלה כ"א. על כל מגרש תותר הקמת בית מגורים למשפחה אחת בשטח מירבי כולל של 250 מ"ר, אולם לא יותר מ - 160 מ"ר בקומה אחת.
בשטח של 250 מ"ר כלולים: מיקלט, חניה ומרתף.
קוי בנין : קדמי ואחורי - 5 מ' , צדדי - 4 מ' .
- יותר קו בניה צדדי אקסצנטרי בתנאי שתוכן תכנית בינוי מפורטת בקב"מ 1:250 שתאשר ע"י הועדה המקומית.
- ניתן יהיה לבנות בניה צפופה יותר עם קו בנין צדדי 0 מ' בתנאי שתוכן תכנית בינוי מפורטת אשר תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
התכנית תעמוד בתנאים הבאים :
הבניה הצפופה תהיה ברצף, בשולי השכונה ובאופן שלא יפגע אופי השכונה.

מספר קומות מירבי למגורים - שתיים בכל חתך + מרתף .

גבהי בנינים - במגרש עולה לא יעלה גובה הבנין על שמונה (8) מ' מפני הקרקע הטבעיים (מדידה בקו אנכי בכל נקודה ונקודה) .

גובה הבנין פירושו : המרחק האנכי הנמצא בין הנקודה העליונה ובין פני הקרקע הטבעית הנוגעים בבנין בכל נקודה ונקודה .

במגרש יורד - גובה הבנינים כמו במגרש עולה - אולם למרות האמור לעיל

יותר גובה מינימלי של 3 מ' מעל פני ציר הכביש .

מפלסי הבתים יקבעו עפ"י תכניות בנוי ופתוח מפורטות בקנ"מ 1:250 שיוגשו לאשור הועדה המקומית .

חניה לא מקורה כשטח המגרש - שני מקומות ליחידה .

תותר הקמת מרתף - בגובה 2.2 מ' נסו גובה חקרת המרתף לא יעלה על 1.2 מ'

בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית שבקרתו , לפי שקול דעת הועדה המקומית .

גבול המבנים יכוסו ברעפים .

כיוון השפוע במקביל לציר הכביש .

13.7 שטח לתכנון בעתיד - יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו צרכי הישוב .

לא יותר כל שמוש בשטח זה עד לאשור תכנית מפורטת שתקבע את יעוד השטח כולו .

טבלת שטחים:

<u>האזור</u>	<u>שטח בדונם</u>	<u>אחוז משטח התכנית</u>
רכים	35.1	16.83%
מבני ציבור	7.6	3.65 %
שטח ציבורי פתוח	7.5	3.60%
מסחר	2.2	1.06%
אזור מגורים 1	114.6	54.96%
שטח לתכנון בעתיד	41.5	19.90%
סה"כ	208.5	100.00%

אדריכלי ופתוח

15.1 חזיתות - הבניה בחזיתות תהיה בניה קשה. חמרי הגימור: אבן טבעית, מסותתת, ישרת זזית או מנוסרת, טיח מותז או מושלך, טיח חלק צבוע, לפי שקול דעת מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה. לא יותר שימוש בעץ בחזיתות, אלא לנגרות פתחים וארגזי רוח לגגות.

15.2 גגות - הגגות יהיו 50% רעפים לפחות. מעקות-גג אשר יש אליו יציאה יוקף מעקה בגובה 1.0 מ' לפחות מפני הגג הסופי. חומר המעקה יהיה החומר ממנו בנויות החזיתות. עם זאת יותר שילוב מעקה קל בתוך המעקה הבנוי, בגובה 60 ס"מ ובאורך מירבי של 30% מאורך המעקה. מתקניה על הגגות - אנטנה: אחת לכל בנין. דוד שמש; ישולב בצורה אסטטית בחלל הבנין. על גג רעפים יוצמדו הקולטים לגג ואילו הדוד ימוקם בתוך חלל הגג. ארובה: חצופה באחד החומרים המותרים בחזיתות. גובה הארובה לא יעלה על 0.5 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר בבנין.

15.3 גדרות - יבנו אבן או אלמנטים טרומים. גמר הקירות יהיה בקוים אופקיים ובדרוג. הגובה המזערי - 40 ס"מ מפני הקרקע הסופיים. מעל לגדרות האבן או הקירות התומכים תותר הקמת גדר מחכת הגובה 60 ס"מ. לא תותר גדר רשת או תיל בחזיתות המגרשים.

15.4 חניה לא מקורה לשתי מכוניות תותר בקוי בנין קדמי וצדדי 0 מ'. מקום החניה באשור הועד המקומית לתכנון ובניה (בהתאם לנספח ב'). מוסך חניה סגור יותר אך ורק בתחום קוי הבנין וכחלק אורגני מהבית פרט לחניה חפורה בטופגרפיה בקוי בנין קדמיים: 2 מ' - ע.פ. אישור ועדה מקומית ועפ"י פרט אחיד מאושר. לא יותר מכנה חניה מקורה נפרד מגוף הבנין.

15.5 צנורות וכבלים - תותר העברת קוי שרותים ציבוריים במגרשים הפרטיים בתחום שבין גבולות המגרש לקוי הבנין המתאימים, לפי שקול דעת מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון.

15.6 מדרונות חפירה ומילוי בתחום המגרשים-עבודות יישור הכבישים יבוצעו בכל רוחב רצועת הדרך. שפיכת המילוי ומדרון החפירה יחדרו לתחום המגרשים הגובלים. תחום החדירה יהיה מינימלי כמתבקש מתנאי יציבות הקרקע. בעל מגרש אשר ירצה לבטל מדרונות אלו יהיה חייב בבניית קיר תומך בגבול רצועת הדרך.

15.7 - עבודות עפר במגרשים: גובה הקרקע בגבול בין המגרשים יוחזר למצב הטבעי אלא אם יבנה קיר תומך בין שני המגרשים כולל מעקה בגובה 1.0 מ' לפחות לצד השכן עם הקרקע הגבוהה.

16. תנאים כלליים לביצוע התכנית :

א. שמוש בקרקעות ובבנינים - לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכליות המפורטות בטבלת שמוש קרקע וזכויות בניה , לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין .

ב. תנאים מוקדמים לאשור התכניות של חמכנים והתרת פעילות בניה :
 בכוחה של הועדה לאשר תכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים :
תכנית בינוי - הוכנה תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה לתחום המכנן , אושרה ע"י צוות של נציג שמורות הטבע , נציג לשכת התכנון ונציג הועדה המקומית והוצגה בישוב .
תכנית מנחה לצורך חלוקה - הוכנה , באשור הועדה , תכנית חלוקה לתחום כל המכנן , ע"י מורד מוסמך , בהתאם לתשריט .
מוסדות צבור , תשתיות , מסחר , פתוח -

א. לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומיבני הצבור הבאים , בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית :

- מאספי הביוב הראשיים ; מערכת סלוק שפכים ומערכת פזור קולחים .
- פריצת דרכים , לרבות קירות תומכים או מסלעות וכן מעברים להולכי רגל .
- מערכת אספקה ראשית של מים .
- הכנות למערכות חקשורת וחשמל .
- גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של משרד החנוך .
- מבנה למוכלות או צרכניה .
- מקום תפילה .
- מרפאה או טיפת חלב .

ב. (1) היתרי בניה למגורים ינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ - 100 יחידות דיור .

(2) היתרי הבניה למגורים בכל שלב ינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים :
 - הובטח , להנחת דעתה של הועדה המקומית , יחסית להיקף הבניה המבוקש , ביצועם של המתקנים והמכנים המוזכרים בסעיף א' .
 - בוצעו התשתיות ומבני הצבור של השלב הקודם , אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיימו ביצועם , אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה .

ג. הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני צבור נוספים או בהבטחת פתוח שטחים פתוחים , הכל בהתאם לתכנית זו .

שמור הנוף - הובטחו כל התנאים המובאים לעיל בטבלת שמוש קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה , למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה , במשך הבניה , ולאחזקתה החקינה בעתיד , וזאת על ידי :

- מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים , ואחריותם לגבי פגיעה ונזק .
- מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה .
- סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש .

17. אופן ביצוע התוכנית

בכוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו

התנאים הבאים:

א. לגבי כל אזור או מתחם המיועד לבניה תוגש ותאושר תכניתבנוי ופתוח ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לגבי שלבי ביצוע,

תכנית הבנוי תכלול גם את תכנית חלוקת המגרשים.

ב. תכנית חלוקה מבוססת על מדידה בשטח תוכן לכל האזור שעבורו הוכנה תכנית בנוי ופתוח.

ופתוח.

ג. הועדה המקומית תאשר תכנית אחוד ו/או חלוקה .

ג. הועדה המקומית תאשר תכנית אחוד ו/או חלוקה.
ד. יושלם התכנון העירוני של התשתית עבור הישוב כולו ויקבעו תנאים ויובטחו סדורים

לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'.

לשביעת רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.

18. . בקשת היתר בניה

המסמכים הבאים דרושים לבקשת היתר בניה:

א. תכנית מדידה וטופוגרפיה של המגרש בקניימ 1:250 שהוכנה 180 יום לכל היותר

לפני תאריך הבקשה.

ב. תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הכוללת: מיקום הבנין, גבהי הבנין והחצרות, ניקוז,

גינזון, תניה וגידור.

ג. חכניות כל המפלסים של הבנין, חתכים לכל רוחב ואורך המגרש, כולל הכביש המתוכנן.

הכוללים את פני הקרקע הטבעיים והסופיים, חזיתות- כל אלה בקני"מ 1:100.

ד. תכנית סניטרית.

19. כפיפות התכנית

כפיפות והתכנות
התכנית תהיה כפופה להוראות חוק תכנון ערים כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966,

לצור מס' 418 לשנת תשל"א וכן להוראות תכנית זו.

20. . . נספחים

ג' - נספח בינורי.

ד' - כבישים וקווי בניין.

ה' - נספח תברואה.



בעל הקרקע.....

ה'תש"ח, פילוני בע"מ

בהנדרסה אורחית

המתכנן . . . מ. ש. ש. . . 455213-4

ה. אביב 62-009

חת'מרת:

חתימות:  דניאל
הגידים

מועצה אזורית שומון
הועדה המקומית
לתינוק וכו'

צבא הגנה לישראל
ג'י'ש הדפ'א'ע الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (חס 418) חס"ב - 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
(يهودا والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-5732
נפה _____
לוא _____

מרחב חכנון מקומי _____

מנطقة تنظيم محلية _____

חכניה _____ מס' 158/1

مشروع _____

מועצה החכנון _____
מجلس التنظيم _____

בישיבתה מס' 4/87 _____ יום יד 2-8-87

جلسة رقم _____ تاريخ _____

החליטה להפקיד _____ מנחה לחקופה _____
قرار ايداع هذا المشروع لاتخاذ من يعمد الامر

لبناء _____

מנהל הלשכה _____
رئيس مועצה _____

המרכזים לחיכנון ובניה _____ החכנון העליונה

مدير الدائرة _____ رئيس مجلس

المركزية التنظيم والبناء _____ التنظيم الأعلى

צבא הגנה לישראל
ג'י'ש הדפ'א'ע الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (חס 418) חס"ב - 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
(يهودا والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-5732
נפה _____
לוא _____

מרחב חכנון מקומי _____

מנطقة تنظيم محلية _____

חכניה _____ מס' 158/1

مشروع رقم _____

מועצה החכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 7/87 _____ בחארי 13.2.87

جلسة رقم _____ بتاريخ _____

החליטה לחת חוקה _____ הנזכרת לעיל
قرار وضع المشروع المذكر اعلاه موضع التعيد

מנהל הלשכה _____
رئيس مועצה _____

המרכזים לחיכנון ובניה _____ החכנון העליונה

مدير الدائرة _____ رئيس مجلس

المركزية التنظيم والبناء _____ التنظيم الأعلى