



## תוכן העניינים :

<u>מס' עמוד :</u>		<u>הפרק :</u>
3	נתוני התכנית	פרק א' -
4	הגדרות	פרק ב' -
4	הוראות התוכנית	פרק ג' -
7	חתימות והצהרת המתכנן	פרק ד' -
	תרשים סביבה	נספח מס' 1 -
	אורתופוטו	נספח מס' 2 -

## פרק א' - נתוני התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 149/4/6 ביישוב צופים (מבני ציבור), המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 149/4.
2. המקום: יישוב צופים (מרכז) - מגרשים (מבני ציבור) מס': 104, 107, 144, 276, 326, 327, 328, 513, 515 בתכנית מפורטת מאושרת מס' 149/4. גוש פיסקאלי מס' 3 חלק מחלקות אל-לשלין (לשליש) ו-חרבת נופל. באדמות הכפר ג'יוס.  
בין הקואורדינטות: קווי רוחב - 677890-678670  
קווי אורך - 200720-201500
3. גבול התכנית: כמסומן בתרשים הסביבה (נספח מס' 1) בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב. נספח מס' 1: תרשים סביבה בקני"מ 1:2,500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
ג. נספח מס' 2: אורתופוטו (נובמבר 2015) בקני"מ 1:3,500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, ובו מפורט המצב הקיים בתחום תכנית זו.
5. בעלי הקרקע: א. לידר ניהול ופיתוח בע"מ  
ב. הממונה על הרכוש הממשלתי באזור יהודה ושומרון.
6. יזם התוכנית: המועצה האזורית שומרון  
אזה"ת ברקן  
טל: 03-9066400
7. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון  
אזה"ת ברקן  
טל: 03-9066440
8. עורך התכנית: אדר' יהודה אלקלעי  
המועצה האזורית שומרון,  
אזה"ת ברקן  
טל: 03-9066400
9. מטרת התכנית: שינוי בהוראות הבניה בשטחים המיועדים למבני ציבור בתחום תכנית בתוקף כדלקמן:  
1. שינוי השטח המותר לבנייה.  
2. שינוי גובה הבנייה המותר.  
3. שינוי מס' קומות מירבית מותר.  
4. שינוי קווי בניין.  
5. שינוי ההגדרה "שטח מותר לבנייה", וקביעת הגדרה "מיצללה (פרגולה)".
10. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 149/4. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית:  
תכנית מפורטת מס' 149/4/6 ביישוב צופים (מבני ציבור) כולל תרשים סביבה (נספח מס' 1), אורתופוטו (נספח מס' 2) והוראות.
2. שטח מותר לבנייה:  
השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים של הבניין והכוללים את כל החלקים המקורים בבניין למעט: מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מרתפים, פרגולות ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
3. מיצללה (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.

## פרק ג' - הוראות התכנית:

### אזור למבני ציבור:

הוראות ומגבלות הבניה באזור למבני ציבור בתחום תכנית זו יהיו על-פי הוראת תוכנית מפורטת מאושרת מס' 149/4 למעט הסעיפים שלהלן:

1. גובה בנייה מותר ומספר קומות מירבי מותר:  
גובה בנייה מותר לא יעלה על 15.0 מ' ולא יעלה על שלוש קומות (לא כולל מרתף).
2. שטח מותר לבנייה:
  - א. שטח הבנייה המירבי המותר לא יעלה על 90% משטח המגרש.
  - ב. שטח תכסית מקסימאלי מותר לא יעלה על 30% משטח המגרש.
  - ג. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
3. קו בנין:
  - קו בנין קידמי - על-פי תשריט תכנית מפורטת מאושרת מס' 149/4.
  - קו בנין צדדי - 3.0 מ'.
  - קו בנין אחורי - 4.0 מ'.
  - במגרש מס' 276 יותר קו בנין 0.0 מ' בגבול המגרש המערבי בשטח הגובל במגרש מס' 400 בתכנית מפורטת מס' 149/10.
  - במגרש מס' 326 בקו בנין צדדי ו/או אחורי הגובל בשצ"פ יותר קו בנין 0.0 מ'.
4. פרגולות:

תותר בנית 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' 3 בפרק ב' לעיל.
  - ב. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיבוד. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיבוד האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.

- ג. 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 בלבד והכל באישור המהנדס.
- ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

**5. טבלת הוראות ומגבלות בנייה :**

<u>הוראות בנייה</u>	<u>מצב קיים - תכנית 149/4</u>	<u>מצב מוצע - תכנית 149/4/6</u>
<b>גובה בניה מותר</b>	גג שטוח - 8.0 מ' גג רעפים - 9.0 מ'	15.0 מ'
<b>מספר קומות</b>	2 אין התייחסות למרתף	3 בנוסף תותר קומת מרתף
<b>שטח מותר לבניה</b>	בבניית קומה אחת 30% בבניית שתי קומות 55%	שטח בנייה מותר - 90% משטח מגרש תכסית מקסימאלית - 30% משטח מגרש בנוסף תותר קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה
<b>קו בנין</b>	קדמי - על-פי תשריט 149/4 צדדי - 4.0 מ' אחורי - 6.0 מ'	קדמי - על-פי תשריט 149/4 צדדי - 3.0 מ' אחורי - 4.0 מ' במגרש מס' 276 בגבול מגרש מערבי בשטח הגובל במגרש מס' 400 בתכנית מס' 149/10 יותר קו בנין 0.0 מ' במגרש מס' 326 בקו בנין צדדי ו/או אחורי הגובל בשצ"פ יותר קו בנין 0.0 מ'
<b>פרגולות</b>	אין התייחסות	תותר הקמת פרגולות על-פי סעיף מס' 4 בפרק ג' להוראות התכנית

**6. תנאים למתן היתרי בנייה :**

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה
- ב. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
- ד. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- ה. סידורים לנכים : בכל המבנים באזור זה יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על כל תיקונייהם.
- ו. יועץ נגישות : בעת תכנון מבנים באזור זה יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע.
- ז. חניות והסדרי תנועה :
  1. במגרשים מס' 104, 107, 144, 276, 326, 328, 513 ו-515 תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור יועץ תנועה.
  2. במגרש מס' 327 תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
  3. החנייה תהינה לפי התקנים והנהלים החלים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישורים הנדרשים כמפורט בס"ק 1-2 לעיל והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.

## 7. שונות:

א. מיגון:

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.

ב. מתקנים פוטו-וולטאים:

1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.

2. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

ג. פסולת בנין:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

ד. נטיעות עצים ושמירתם:

1. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או הניח גדר חיה לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.

2. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

ה. גריסה וחציבה:

1. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

2. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

ו. פיקוח על הבנייה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

ז. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבנייה.

ח. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

פרק 17 - חתימות והצהרות המתכנן:

חתימות:

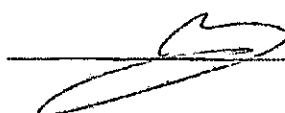
תאריך:

8/5/16

חתימת בעלי הקרקע לידה נחול ופיסוח בע"מ

חתימת עורך התכנית:

13.1.16



חתימת היזם:

<p>צו כדור חוק תכנון ערים, סמ"מ ובניינים (תוספת ושפיעין) מס' 418, השליש 1971</p> <p>מרחב תכנון מקומי שומרון התניה המיוחדת לפרק 17, חלק 1, שומרון</p> <p>תוכנית מס' <u>14/4/16</u> ישות המשתנה לנכס <u>200</u></p> <p>ישות המשתנה מס' <u>200</u> מס' <u>26, 5, 14</u></p> <p>החלטות: <input checked="" type="checkbox"/> לאשר את הבקשה ולהעביר למניע בהמלצה ל <u>13/1</u> <input type="checkbox"/> לדחות את הבקשה</p> <p>מס' תעודת זכויות: <u>14/4/16</u> מס' תעודת זכויות: <u>14/4/16</u></p>	<p><u>חתימת המגיש:</u></p> <p><u>הצהרת עורך התכנית:</u></p>
---	---

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

  
חתימה

14/4/16  
שם ותפקיד

13.1.16  
תאריך