

# - מתן תוקף -

7001532

2015/10

מרחב תכנון מקומי  
מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 227/10/2/1  
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 227/10/2,

## כפר אדומים – שכונת נופי פרת

### שלב ב'

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה "מטה בנימין"

עורך התכנית: רוני גולדשמידט - אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650

טל: 03-9523313 פקס: 03-9523050

מרחב תכנון מקומי  
מטה בנימין

תכנית מפורטת מס' 227/10/2/1

שכונת נופי פרת - כפר אדומים

שלב ב'

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה "מטה בנימין"

עורך התכנית: רוני גולדשמידט - אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650

טל: 03-9523313 פקס: 03-9523050

תאריך עדכון: 21 באוגוסט 2018

תאריך עדכון:  
21 באוגוסט 2018

## תוכן העניינים

- 3 פרק א' – התכנית .....
- 3 פרק ב' – טבלת השטחים הכלולים בתכנית .....
- 4 פרק ג' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה .....
- 6 פרק ד' – חתימות והצהרת מתכנן .....

## פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 227/10/2/1 שינוי לתכנית מפורטת מס' 227/10/2.
2. המקום: כפר אדומים, שכונת נופי פרת- שלב ב' קואורדינטות רוחב 230222 - 231214 קואורדינטות אורך 635797 - 637134 גוש מס' 1, חלק מחלקות מס' 26, 67 באדמות כפר ענתא.
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול
4. מסמכי התכנית: א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) ב. תשריט בק.מ. 1:2,500 (להלן: התשריט) המצורף להוראות התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. ג. נספח תנועה מנחה ערוך בקני"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
5. שטח התכנית: כ- 428 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית.
8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "מטה בנימין".
9. עורך התכנית: רוני גולדשמידט – אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650 טל: 03-9523313 פקס: 03-9523050
10. מטרת התכנית: שינויים בגבולות מגרשים ובייעודי קרקע בתחום תכנית מאושרת.
11. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה לתכניות מפורטת מס' 227/10/2. בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' - טבלת אזורים ושטחים

מס' יח"ד	ב - %	שטח בדונם	צבע/ציון בתשריט	יעוד
119	11.08	47.411	צהוב	אזור מגורים א'
132	8.75	37.444	כתום	אזור מגורים ב'
--	0.01	0.056	סגול	מתקנים הנדסיים
--	0.44	1.879	חום	מבנים ומוסדות ציבור
--	4.94	21.139	חום ואפור לסירוגין	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
--	17.17	73.456	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
--	46.57	199.279	ירוק כהה	שטחים פתוחים
--	11.03	47.214	חום בהיר	דרך מאושרת
<b>251</b>	<b>100</b>	<b>427.878</b>		<b>סה"כ</b>

**פרק ג' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה**

1. אזור מגורים א'

1.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א' וחלות עליו כל ההוראות שבתכנית 227/10/2 ללא כל שינוי למעט המפורט להלן.

1.2 טבלת שטחי מגרשים:

מס' מגרש	שטח במ"ר	יח"ד	מס' מגרש	שטח במ"ר	יח"ד
101	556	1	147	706	2
102	503	1	148	599	2
103	519	1	149	600	2
104	500	1	150	601	2
105	500	1	151	601	2
106	505	1	152	601	2
109	501	1	153	617	2
110	503	1	154	632	2
111	503	1	157	513	1
112	502	1	158	550	1
113	715	2	159	499	1
114	672	2	160	498	1
115	672	2	161	500	1
116	672	2	162	554	1
117	672	2	163	706	1
118	727	2	164	632	1
119	640	2	165	777	1
120	648	2	166	686	1
121	635	2	167	659	1
122	682	2	168	643	1
123	674	2	169	616	1
124	672	2	170	500	1
125	620	2	171	749	2
126	639	2	172	664	2
127	689	2	173	763	2
128	706	2	174	695	2
129	650	2	175	624	2
131	527	1	176	624	2
132	469	1	177	647	2
133	489	1	179	500	1
134	493	1	180	504	1
135	507	1	181	493	1
136	570	1	183	532	1
137	522	1	184	494	1
138	499	1	185	529	1
139	493	1	186	504	1
140	604	2	187	495	1
141	597	2			
142	603	2			
143	603	2			
144	603	2			
145	603	2			
146	603	2	סה"כ	47,411	119

- 2.1 השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב' וחלות עליו כל ההוראות שבתכנית 227/10/2 ללא כל שינוי, ובנוסף המפורט להלן.
- 2.2 שטח בניה מירבי ליחידת דיור לא יעלה על 230 מ"ר.
- 2.3 היתרי בניה יינתנו לפי נספח בינוי למגרש שאושר ע"י הועדה.

2.4 טבלת שטחי מגרשים:

מס' מגרש	שטח במ"ר	יח"ד	מס' מגרש	שטח במ"ר	יח"ד
203	1,050	4	221	1,000	4
204	1,059	4	222	1,039	4
205	1,047	4	223	1,135	4
206	999	4	224	1,044	4
207	998	4	225	1,095	4
208	1,024	4	226	1,114	4
209	1,081	4	227	1,343	4
211	1,093	4	228	1,185	4
212	1,068	4	231	1,365	4
213	1,000	4	232	1,396	4
214	1,000	4	234	1,205	4
215	1,000	4	235	1,204	4
216	1,061	4	236	1,339	4
217	1,055	4	237	1,326	4
218	1,054	4	238	1,555	4
219	1,045	4	239	1,465	4
220	1,000	4	סה"כ	37,444	132

3. שטח למבנים ומוסדות ציבור

- 3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מיועד למבנים ומוסדות ציבור וחלות עליו כל ההוראות שבתכנית 227/10/2, ובנוסף המפורט להלן.
- 3.2 שטח מותר לבנייה: 1,500 מ"ר ב-3 קומות. תכסית מירבית 40%. בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף קומת הקרקע ששטחו לא יכלל בשטח המותר לבנייה או במניין הקומות דלעיל.
- 3.3 גובה מותר לבנייה: 14.0 מ'.
- 3.4 קווי בנין: 5.0 מ' לכל הכיוונים.

4. שטח למסחר ומבנים ומוסדות ציבור

- 4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ואפור לסירוגין מיועד למסחר ומבנים ומוסדות ציבור וחלות עליו כל ההוראות שבתכנית 227/10/2, ובנוסף המפורט להלן:
- 4.2 טבלת זכויות בנייה:

מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	שטח בנייה מירבי (מ"ר)**			תכסית (%)	מס' קומות	גובה מירבי (מ')	קווי בניין
		מסחר	סה"כ	מבנים ומוסדות ציבור				
1300	18,861	3,750	14,250	30	3	14.0	5.0 מ' לכל הכיוונים	
1600	2,278	750	2,250	40	3	14.0	לכל הכיוונים	
סה"כ	21,139	4,500	16,500	-----	-----	-----	-----	

5. שטח ציבורי פתוח

- 5.1 השטח המסומן בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו כל ההוראות שבתכנית 227/10/2, ובנוסף המפורט להלן:
- 5.2 במגרש מסי 5000 תותר באישור הוועדה, הקמת מתחם "פינת חי" שתכלול מכלאות, סככות ומבנים המיועדים לשרת את המתחם, ששטחם הכולל לא יעלה על 10% משטח המגרש. גובה המבנים לא יעלה על 4.0 מ'.
- 5.3 באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.

6. מתקנים הנדסיים

- 6.1 השטח הצבוע בתשריט בסגול מיועד להקמת חדר שנאים, בן קומה אחת בלבד.
- 6.2 שטח מותר לבנייה: 50 מ"ר.
- 6.3 גובה בנייה מותר: 6.0 מ'.
- 6.4 חומרי גמר: כדוגמת מבני המגורים ו/או חומר אחר באישור המהנדס.

פרק ד' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

חתימות:

\_\_\_\_\_ חתימת בעל הקרקע

\_\_\_\_\_ חתימת היזם

\_\_\_\_\_ חתימת המגיש

\_\_\_\_\_ חתימת עורך התכנית

**הוועדה המיועדת לתכנון ולבניה**  
**מטה בנימין**

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

**שבת נופי פורת**  
**בכפר ארזים**  
אגודה שיתופית בע"מ

ההסתדרות הציונית העולמית  
החטיבה לתחומי החינוך והספורט  
חטיבת חינוך ובספורט

28-08-2018

אור אדריכלים  
אילן גולן - רוני גולדשמידט  
ראשון לציון 27, רחמי"צ 75650  
03-9523313

21.08.2018

-----

-----

-----

חתימה

שם תפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה