

# -מתן תוקף-

מרחב תכנון מקומי  
מועצה אזורית שומרון

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

## תכנית מפורטת מס' 158/2/3

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 158/2

ביישוב  
אבני חפץ

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
القطاع العام للتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
לר. מלא תקום תקים المدن. التي والبناء  
لبناء والسماح رقم 158  
١٩٧١-١٩٧٢

מרחב תכנון מקומי  
מס' 158/2/3  
תכנית  
שם

ועדת המטעם ל  
22/08/18  
בתיבה מס' 418  
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל  
ברת לראש על שיהיה לטובת האזור העליונה

מנהל הליכה  
התכנית לתכנון ונכוח

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון : בעל הקרקע :

הקרן לגאולת קרקע : היזם :

רח' רחל 3 תל אביב 64584 טל. 03-5234469 פקס. 03-5233436

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון : מגיש התכנית :

אדריכל מרדכי ברוקנטל מס' רישיון 008566 : עורך התכנית :

רופין 21 תל אביב 63457 טל.פקס 03-5276384

**תוכן העניינים :**עמוד

3	..... התכנית	פרק א -
4	..... הגדרות	פרק ב -
6	..... טבלת שטחים	פרק ג -
7	..... רשימת תכליות, שימושים, והגבלות בנייה	פרק ד -
8	..... יתר הוראות התכנית	פרק ה -
9	..... חתימות	פרק ו -

**פרק א - התכנית**

- (1) שם וחלות התכנית : תכנית מפורטת מס' 158/2/3 ליישוב אבני חפץ. שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 158/2
- (2) המקום : כפר שופה - גוש פיסקאלי מס' 2 חלק מחלקות : ארד וד-עיסא, נ.צ. רשת ישראלית : קווי אורך - 207387, 207325 קווי רוחב - 687941, 688012
- (3) גבול : כמותחם בתשריט בקו כחול.
- (4) מסמכי התכנית : א. 19 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית".  
ב. תשריט בקנה מידה 1:500  
ג. נספח בינוי בקנה מידה 1:500, מנחה. מחייב רק במיקום החניות, במיקום עקרוני של יחידות הדיור, בחלוקה עקרונית של שטח הבעלות, ובתחום הבניה המותר בהתאם לקווי הבניין.
- (5) שטח התכנית : 2.245 דונם
- (6) בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
- (7) יזם התכנית : הקרן לגאולת קרקע רח' רחל 3 תל אביב 64584 טל. 03-5234469 פקס. 03-5233436
- (8) מגיש התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון
- (9) עורך התכנית : אדריכל מרדכי ברוקנטל - אדריכלים מתכנני ערים מס' רישיון 008566 - רופין 21 תל אביב 63457 טל/פקס 03-5276384
- (10) מטרת התכנית : - שינוי יעוד מאזור א' (חד משפחתיים) לאזור מגורים א'3 (דו משפחתיים) .  
- קביעת הוראות בניה בתכנית .
- (11) כפיפות לתכניות אחרות : - תכנית זו כפופה לתכנית 158/2. בכל סתירה בין התכניות, יחולו הוראות תכנית זו .

## פרק ב - הגדרות

1. "התכנית" - תכנית מפורטת מס' 158/2/3 ביישוב אבני חפץ, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 158/2
2. "הוועדה" - הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
3. "המהנדס" - מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. "החוק" - חוק תכנון ערים, כפרים או בניינים, מס' 79, לשנת 1966, וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. "מועצת תכנון עליונה" - מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או ועדת המשנה שלה.
6. "אזור" - שטח קרקע המסומן בתשריט בגוון או באיפיון גרפי כלשהו, כדי לציין את השימוש המותר בקרקע זו לפי תכנית זו.
7. "תכנית חלוקה" - תכנית לחלוקת מקרקעין ל-2 חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. "מבנן" - קבוצת מבנים המתוכננת כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנן מותאמים לשטח עליו הם נבנים.
9. "תכנית בינוי" - תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקניימ 1: 500 או 1: 250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי, המציגה את בינוי השטח ב-3 ממדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית עדכנית עד חצי שנה לפני מועד הגשת התכנית.
10. "קו בניין" - קו מקביל לגבול ההמגרש התוחם אזור אשר ממנו לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין הדבר במפורש בתכנית זו.
11. "קומה" - חלק מבניין בין 2 רצפות הנמצאות אנכית זו מעל זו, וגובהו נמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. "מרתף" - קומה בבסיס הבניין עד גובה 2.50 מ', שתקררה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מקווי הבניין המקיפים אותה מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים.
13. "גובה מרבי לבנייה" - הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה בגג הבניין אל מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה בבניין. בגג רעפים יימדד הגובה המקסימלי מנקודות על רכס הגג. בגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
14. "מס' קומות" - מס' הקומות הכולל, ואינו כולל קומת מרתף ומבנה יציאה לגג.
15. "קו הדרך" - קו המגדיר את גבולות 2 צידי הדרך, בכל השימושים הנכללים במונח דרך בתכנית זו.
16. "שטח מותר לבנייה" - השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים, וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או משטחים המהווים חלק מפיתוח השטח וכן אינו כולל את שטח המרתף ואת שטחי הממ"דים בגודל המינימלי הנדרש על פיקוד העורף.
17. "זכות מעבר" - שטח מוגדר במגרשים הפרטיים, שניתן להשתמש בו לצרכי ציבור לפי המפורט בתכנית זו.
18. "מסד" - בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהינו אטום, ואין אליו כניסה, גובהו עד 1.5 מ', כשהגובה נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
19. "מעקה גג" - מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים.
20. "חזית קידמית" - חזית המגרש לדרך.

21. "חזית אחורית" - חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית .
22. "חזית צדדית" - חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית ראשית .
23. "תכסית" - שטח השלכה אנכית של הבניין .
24. "מגרש תחתון" - מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך בקצהו העליון .
25. "מגרש" - שטח מוגדר או חלקה המופיעה בתכנית הראשית של התב"ע .
26. "בניה דו משפחתית" - בניית 2 יח"ד צמודות אחת לשנייה או אחת על גבי השנייה במגרש אחד .
27. "מיצללה" - מבנה ללא קירות על עמודים, המקורה באלמנטים מקבילים או מצולבים, שעוביים לא יעלה על 15 ס"מ, והשטח המקורה האטום הכולל לא יעלה על 50% משטח הפרגולה .

**פרק ג - טבלת שטחים**

רשימת מגרשים :

מצב מוצע		מצב מאושר		%	שטח המגרש דונם	מס' המגרש
מס' יח"ד	ייעוד מגורים	מס' יח"ד	ייעוד מגורים			
2	א'3	1	ב	28.33	0.636	10
2	א'3	1	ב	27.35	0.614	11
2	א'3	1	ב	24.23	0.544	12
2	א'3	1	ב	20.09	0.450	13
8		4		100	2.245	

## פרק ד - רשימת תכליות, שימושים, והגבלות בנייה

- א. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. קביעת התכליות לאזור תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ג. בנייה קיימת: בניינים שנבנו עד מתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בניין שונה מהמצוין בתכנית זו, לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית זו.

### 1. אזור מגורים א'3

- |   |      |
|---|------|
| השטח הצבוע בתשריט בצהוב עם קווים אלכסוניים באדום הינו אזור מגורים א'3.      | 1.00 |
| בנייה צמודת קרקע ל-2 יח"ד במגרש, אחת מעל רעוטה, או אחת צמודה לרעוטה.        | 1.01 |
| בשטח מגרש מינימלי של: - 450 מ"ר   | 1.02 |
| שטח בנייה מרבי מותר: - 80% משטח המגרש (ל-2 יח"ד).                           | 1.03 |
| שטח תכסית מקסימלית: - 50% משטח המגרש (ל-2 יח"ד)                             | 1.04 |
| שטח מרתף מרבי - 60 מ"ר ליח"ד. נוסף לשטח הבנייה המרבי המותר.                 | 1.05 |
| מסי קומות מרבי מותר: - 3 קומות לא כולל מרתף.                                | 1.06 |
| גובה בנייה מרבי מותר: - בגג שטוח - 12.00 מ'. לא כולל מסד מותר ובלטת המרתף.  | 1.07 |
| גובה בנייה מרבי מותר: - בגג משופע - 13.50 מ'. לא כולל מסד מותר ובלטת המרתף. | 1.08 |
- גובה בנייה מרבי מותר
- |   |  |
|---|--|
| מעל מפלס הדרך - בגג שטוח - 8.50 מ'. לא כולל מסד מותר ובלטת המרתף. |  |
| בגג משופע - 10.00 מ'. לא כולל מסד מותר ובלטת המרתף.               |  |
- |             |              |      |
|-------------|--------------|------|
| קווי בנייה: | חזית קדמית:  | 1.07 |
|             | חזית צדדית:  |      |
|             | חזית אחורית: |      |
|             | מסד:         | 1.08 |
- לא תותר בניית מסד אלא לפי הגדרתו. בשיפוע תלול ייעשה דירוג בפיתוח למניעת מסד גבוה יותר.

### 2. מבני עזר

- תותר הקמת מבני עזר בהתאם למפורט להלן. שטח מבני העזר יהיה נוסף לשטח המרבי המותר לבנייה (כפוף לאמור בסעיף 2.2.1):
- 2.1 חניה מקורה: בתחום שבין קו הבניין הקדמי לבין קו הדרך ובצמוד לקו הדרך ולגבול צידי של המגרש עם קווי בניין קדמי וצידי 0 ובתנאי:
- 2.1.1 ששטח המבנה לא יעלה על 32 מ"ר עבור 2 מקומות חניה לכל יח"ד.
  - 2.1.2 שהמבנה ישמש לחניה בלבד.
  - 2.1.3 לא תורשה פתיחת שער לכיוון המדרכה, אלא אם קיימת נסיגה של 2 מ' מקו בנין 0.
  - 2.1.4 אם המבנה ייבנה בצמוד לגבול הצדדי של המגרש - לא יהיו בו פתחים לכיוון מגרש שכן.
  - 2.1.5 מי גשם מגג המבנה לא יישפכו לתחום המגרש השכן.
  - 2.1.6 גובה המבנה לא יעלה על 2.50 מ' ברוטו.
- 2.2 מחסן מותר יהיה למקם באחת מהאפשרויות הבאות:
- 2.2.1 כחלק מהמבנה העיקרי. ושטחו יהיה עד 10 מ"ר, לא ייכלל בשטח הבנייה.
  - 2.2.2 מתחת למבנה לחניה אם לדעת המהנדס הטופוגרפיה של השטח מצדיקה זאת.

### 3. פרגולות (מיצללות):

- תותר בניית פרגולה על פי ההנחיות הבאות:
- א. תותר בניית פרגולה מעבר לקו הבניין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המירווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם לפי ההגדרה בסעיף מס' 27 בפרקי בי' להוראות התכנית.
  - ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 40 מ"ר, הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
  - ג. במיפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש (נוסף למבני העזר) ובקווי בניין כהגדרתם בס"ק 1.07 דלעיל.

4. חניות :

3.1. תקן החנייה הינו לפי הטבלה דלקמן :

תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	ייעודים
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה ליח"ד	דו-משפחתי


3.2. מיקום החניות והיקפן - בהתאם לנספח התנועה המאושר ע"י מפע"ת .

- ללא שינוי מתכנית מאושרת 158/2 .

**פרק ה : יתר הוראות התכנית**



**פרק 1 : חתימות**

<p><b><u>ועדה מקומית</u></b></p>	<p><b><u>היזם</u></b></p> <p>התכנון תכנון הקרקע ישונים בע"מ</p> 
<p><b><u>מועצת תכנון עליונה</u></b></p>	<p><b><u>המניין</u></b></p> <p>צו בדבר יישובי מס' 418, תשל"ב 1971 (יהודיה ויזמיר) מס' 418, תשל"ב 1971 מרחב תכנון מקומי שומרון הועדה המיוחדת לתכנון וקניין שומרון תכנית מס' 158/2/3 ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מס' 206 מיום 26.5.15 החליטה: <input checked="" type="checkbox"/> לאשר את הבקשה ולהעביר למתייע בהמלצה ל... <input type="checkbox"/> לדחות את הבקשה</p> <p>יו"ר ועדת המשנה לתו"ב שומרון מזכיר הועדה</p>
<p><b><u>בעל הקרקע</u></b></p>	<p><b><u>חמתכנון</u></b></p> <p>מרדכי ברוקנטל מדריכל מתכנן ערים רשום מס' 00008566 רח' רומיון 21, תל אביב 63457 טלפקס: 03-5276384 נייד: 052-3614745 E-Mail: merdehay.b@bezeqint.net</p> <p>10.10.15</p> 