

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מפורטת מס' 149/4/4 צופים מרכז
שינוי לתכנית מתאר מפורטת 149/4

מגיש התוכנית : הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון

טל: 03-9066450, פקס: 03-9066457

את ברקן ת"ד 1

בעל הזכות בקרקע: לידר ניהול ופיתוח בע"מ צופים

טל: 09-7676112, פקס: 09-7676117

ד.נ מערב שומרון.

זים התוכנית : לידר ניהול ופיתוח בע"מ צופים

טל: 09-7676112, פקס: 09-7676117

ד.נ מערב שומרון.

עורך התכנית: מהנדס חנן יצחק מ.ר. 84560

הופ הנדסה ופיקוח

הכרמל 57, אבני חפץ 44861

טל: 09-8948108, פקס: 09-8949749

תאריך עדכון: אוגוסט 2012

מרחב תכנון מקומי שומרון
מועצת התכנון העליונה

اللجنة العليا للتخطيط والبناء
مجلس التخطيط الأعلى

ועדה מקומית לתכנון ולבניה שומרון
(הוקמה בהחלטת מועצת התכנון העליונה - 1971-1972)
אזור יהודה ושומרון

מס' תכנית: 149/4/4

מס' מתאר: 149/4

תאריך: 5.12.12

תאריך: 12/12

החלטת המועצה: 11/2012

מנהל: יו"ר מועצת התכנון העליונה/משרד

מנהל: מנהל תכנון ובניה

תוכן העניינים:

פרק א'	התכנית - עמ' 3
פרק ב'	הגדרות - עמ' 4
פרק ג'	חלוקת שטחים הכלולים בגוף התכנית - עמ' 4
פרק ד'	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה - עמ' 4
פרק ה'	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית - עמ' 5
פרק ו'	הוראות פיתוח נופי - עמ' 5
פרק ז'	חתימות - עמ' 6

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת 149/4/4 צופים מרכז, מהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 149/4
 2. המקום: צופים מרכז, באדמות כפר ג'וס, גוש פסקלי 3 חלקה 628.
 3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט ובנספח בינוי בקו כחול עבה.
 4. מסמכי התכנית: א. 6 - דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית"
ב. תשריט ערוך בק"מ 1:250 .
ג. ניספח בינוי בק"מ 1:500 עם חלוקת מתחם "ז" לתת מגרשים לפי המאושר ע"י הוועדה בתוכנית בינוי .
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 666 מ"ר .
 6. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון
טל: 03-9066450, פקס: 03-9066457
א.ת. ברקן ת"ד 1 .
 7. מגיש התכנית ובעל הזכות בקרקע: לידר ניהול ופיתוח בע"מ צופים
טל: 09-7676112, פקס: 09-7676117
ד.נ מערב שומרון.
 8. עורך התכנית: מהנדס חנן יצחק מ.ר. 84560
"הופ הנדסה ופיקוח"
הכרמל 57, אבני חפץ 44861
טל: 09-8948108, פקס: 09-8949749.
9. מטרת התוכנית :
- א. שינוי ייעוד מאזור המיועד לשטח ציבורי פתוח ומגורים ב' לאזור מגורים א' .
 - ב. איחוד וחלוקה של מגרשים לפי התכנון המוצע .
 - ג. קביעת הוראות בניה במגרש 171 המיועד לאזור מגורים א' .
10. כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית 149/4, בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת 149/4/4 צופים מרכז,
 מהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 149/4
 כל ההגדרות החלות על תוכנית 149/4 יחולו על תוכנית זו.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.

אזור	צבע	149/4		149/4/4	
		קיים שטח מ"ר	% משטח התכנית	מוצע שטח מ"ר	% משטח התכנית
מגורים ב' (חלק ממתחם ז')	תכלת	242	36.34		
מגורים א' (חלק ממתחם ז')	כתום			394	59.16
שטח ציבורי פתוח	ירוק	424	63.66	272	40.84
סה"כ		666	100	666	100

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה

1 אזור מגורים א' :

השטח הצבוע בצבע כתום הוא אזור מגורים א' במגרש זה יחולו הוראות בניה כדלהלן :
 במגרש תותר בניית יחידת דיור אחת .
 שטח בניה מרבי יהיה 190 מ"ר ובנוסף מרתף שלא יחרוג מקווי הקירות החיצוניים של הבניין בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר . כמו כן 15 מ"ר לכל חניה מקורה בפועל אך לא יותר מ 30 מ"ר .
 גובה המרבי לבניה לא יעלה על 8.0 מ' למבנה בעל גג שטוח ו- 9.0 מ' למבנה בעל גג רעפים מדוד מפני קרקע סופית .
 השטח המינימלי ליחידת מגורים 75 מ"ר .

טבלת ריכוז זכויות בניה למגורים :

אזור מגורים א'	
שטח מגרש מ"ר	394
מס יח"ד למגרש	1
שטח מותר לבניה במ"ר	190
שטח מרתף ליחידה מ"ר	40
שטח לחניה בפועל מ"ר	30
מס' קומות מרבי	+2 מרתף
גובה בניין מרבי בגג רעפים מ'	9.0
גובה בניין מרבי בגג שטוח מ'	8.0
קו חזית קדמית מ'	5.0
קו חזית אחורית מ'	4.0
קו חזית צדדית מ'	3.0

2 אזור שטח ציבורי פתוח :

השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח אשר ישמש למטרות שיפורטו להלן :
 א. השטח ישמש למעבר להולכי רגל והעברת תשתיות .
 ב. גנים המיועדים לגינון כולל ספסלי ישיבה ופרגולות .

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

בסמכותה של הועדה לאשר הוצאת היתרים לביצוע עבודות פיתוח ובניה לאחר שנתקיימו

התנאים הבאים :

1. תוגש תוכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 הכוללת ניקוז המגרש .
2. תוגש תוכנית מדידה של מודד מוסמך כחלק מתוכנית ההגשה .
3. תוגש תוכנית המבנה כולל חזיתות וחתכים בקנ"מ 1:100 .
4. בבקשה להיתר יסומנו חומרי הגמר על גבי חזיתות המבנה .
5. שני מקומות חניה בתחום המגרש , החניה תמוקם בקו בניין קדמי וצידו " 0 " או כחלק אורגני של הבניין . שטח חניה מקורה עד 15 מ"ר לכל חניה אך לא יותר מ- 30 מ"ר . שטח זה יתווסף לשטח המותר לבניה .
6. תותר בניית פרגולה בתחום קווי הבניה . שטחה לא יחשב במניין השטחים המותרים לבניה .

פרק ו' - הוראות פתוח נופי

1. קירות תמך:

א. קירות תמך יכולים להיבנות גם מאבן לקט מקומית או אבן בבנייה פראית או מסלעות.

ב. הגובה המרבי של קירות תמך באזורי הבנייה למגורים יקבע על פי תכנית בינוי שאושרה ע"י הועדה.

ג. כרכוב קיר התמך יבוצע מאבן ו/או מחגורת בטון יצוקה בתבנית מלוחות מהוקצעות, פני הבטון מחולקים וקטומים בפינות.

2. גדרות:

א. הגובה המרבי של גדרות וקירות התמך יקבע על פי תכנית בינוי, שאושרה על ידי הועדה.

ב. גדרות, יכול שיבוצעו גם מאבן לקט מקומית או אבן בבנייה פראית או על ידי מסלעות.

פיקוד בבנייה
 (יהודה ושומרון) מס' 418. תש"ל"ב 1971
מרחב תכנון מקומי שומרון
 הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון
 תכנית מס' 119/9/6
 יעדת המשנה לתכנון ובניה
 מיום 1.8.12
 בשיבתה מס' 1.8.12
 החליטה לאשר את הבקשה ולהעביר למתקן
 חתימת הוועדה המלצה להחלטת
 לדחות את הבקשה מועצה
 יו"ר יעדת המשנה לת"כ שומרון
 מזכיר הועדה

תאריך

עורך התכנית: מהנדס חגן יצחק מ.ר. 84560
 הופ הנדסה ופיקוח
 הכרמל 57, אבני חפץ 44861
 טל: 09-8948108, פקס: 09-8949749

חגן יצחק מהנדס אזרחי
 אבני חפץ 57/21543
 מ.א. 84560

19/12/12

שם תפקיד

תאריך

[Handwritten signature]

מגיש התוכנית

[Handwritten signature]
 בעל הזכות בקרקע ויזם התוכנית

מתן תוקף

הפקדה
