



## 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	
		שטח מ"ר	% משטח התכנית	מוצע	% 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"כ 1971  
**מרחב תכנון מקומי שומרון**  
 הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון  
 תכנית מס' 119/9/6  
 יעדת המשנה לתכנון ובניה  
 מיום 1.12.11  
 כניסות מס' 1.12.11  
 החליטה לאשר את הבקשה ולהעביר למתקן  
 חתימת הוועדה המלצה להחלטת  
 לדחות את הבקשה מועצה  
 יו"ר יעדת המשנה לתכנון ובניה שומרון  
 מזכיר הועדה

תאריך

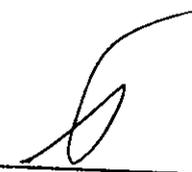
עורך התכנית: מהנדס חגן יצחק מ.ר. 84560  
 הופ הנדסה ופיקוח  
 הכרמל 57, אבני חפץ 44861  
 טל: 09-8948108, פקס: 09-8949749

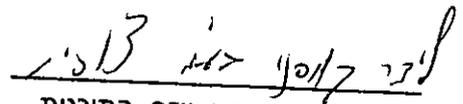
חגן יצחק מהנדס אזרחי  
 אבני חפץ 57/21543  
 מ.א. 84560

19/12/12

שם תפקיד

תאריך

  
 מגיש התוכנית

  
 בעל הזכות בקרקע ויזם התוכנית

מתן תוקף

הפקדה