

- מתן תוקף -

מרחב תכנון מקומי
שומרון

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 158/2/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 158/2

אבני חפץ

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

בעל הקרקע:

ת.ד 43 בית אל 90631

טל: 02 9977706

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.

מגישי התכנית:

אזור תעשייה ברקן, דרך ברקן 1 מיקוד : 44820

טל : 039066444

הקרון לגאולת קרקע תכנון ופיתוח ישובים בע"מ.

יזם התכנית:

רח'י רחל 3 דירה 1 תל אביב

טל : 03-5234469

אדריכל שחר בן חמו

עורך התכנית:

נריה הנביא 58/4 בית שמש, מיקוד 9913941

טל : 02-9925500

[illegible]

תאריך עדכון אחרון: 06/12/2018

תוכן עניינים :

עמוד

3	פרק א - התכנית
5	פרק ב - פרוש מונחים והגדרות
6	פרק ג - טבלת שטחים וטבלת שמושי הקרקע
10	פרק ד - רשימת תכליות , שימושים והגבלות בניה
11	פרק ה - פרטי פיתוח מגרשי הבניה
11	פרק ו - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
12	פרק ז - איחוד וחלוקה
13	פרק ח - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א – התכנית

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 158/2/5,
שינוי לתכנית מפורטת מס' 158/2 שינוי לתכנית מפורטת (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית:

- א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית").
ב. תשריט בינוי בקני"מ 1:500 המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח חתכים טיפוסיים מנחה.

3. גבולות התכנית:

מגרשים 231-241, 243-251, 263-266, 270-286
עפ"י תכנית 158/2 כמתוחם בנספח הבינוי בקו הכחול.

4. מיקום התכנית:

אבני חפץ
גוש פיסקאלי 2
באדמות הכפר שופה
חלק מחלקות: ארד וד אן נימר, חלת אש שיח, ארד וד עיסא.
באדמות הכפר אל לבד
חלק מחלקות: וד אן נימר, דירבן.

השטח שבין הקורדינטות כדלהלן:

קואורדינטות:

קווי אורך: 687700-207650

קווי רוחב: 688650-206650

5. שטח התכנית: 76.417 דונם.

6. בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

7. יזמי התכנית:

הקרן לגאולת קרקע תכנון ופיתוח ישובים בע"מ.

8. עורך התכנית:

שחר אדריכלים

9. מטרת התכנית :

שינוי הוראות ומגבלות בניה בדבר :

- שינוי גבולות מגרשים, ע"י איחוד וחלוקה.
- שטח בנייה מירבי.
- מספר קומות .
- גובה הכולל של הבניין
- הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי.
- שינוי בקווי בנין צידיים ואחוריים.
- קביעת הגדרות לגובה קירות פיתוח.

10. כפיפות התכנית :

התכנית כפופה לתכנית מפורטת 158/2 בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – פרוש מונחים והגדרות

על תכנית זו חלות ההגדרות בתכנית 158/2, וכן ההגדרות שלהלן:

1. מרפסות זיזיות: מרפסות הבולטות מפניו החיצוניים של הבניין.
2. קומה חלקית: קומה הבנויה ברובה או כולה בנסיגה של 1.5 מ' לפחות ביחס לקומה שמתחתיה.
3. דירוג: נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה בעומק של 1.5 מ' לפחות.
4. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין 2 רצפות סמוכות זו מעל זו והכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
5. מספר קומות מקסימלי: מספר קומות המקסימלי בבנין, ובכל מצב מס' הקומות החופפות בכל חתך לא יעלה על 5 קומות.

פרק ג – טבלת שטחים וטבלת שימושי הקרקע:

טבלת שימושי קרקע – מוצע						טבלת שימושי קרקע – מאושר						
סה"כ לבניה מירבי	סה"כ יח"ד	% משטח התכנית	שטח בדונם	צבע בתשריט	מס' מגרש	סה"כ לבניה מירבי	סה"כ יח"ד	% משטח התכנית	שטח בדונם	צבע בתשריט	מס' מגרש	יעוד
2560	16	3.79	2.895	צהוב	231	1760	16	4.47	3.400	צהוב	231	שטח למגורים ג
2560	16	3.65	2.785		232	1760	16	2.99	2.280		232	
2000	16	2.68	2.050		233	1760	16	2.69	2.050		233	
2000	16	2.56	1.960		234	1760	16	2.58	1.960		234	
2000	16	2.64	2.015		235	1760	16	2.09	1.590		235	
2000	16	2.61	1.997		236	1760	16	2.51	1.910		236	
2560	16	2.46	1.879		237	1760	16	2.67	2.030		237	
2560	16	2.30	1.757		238	1760	16	2.56	1.950		238	
2560	16	2.33	1.782		239	1760	16	2.56	1.950		239	
2560	16	2.67	2.039		240	1760	16	2.35	1.790		240	
2560	16	2.46	1.881		241	1760	16	2.35	1.920		241	
2000	16	2.87	2.190		243	1760	16	2.88	2.190		243	
5120	32	5.46	4.174		244250	1760	16	3.32	2.530		244	

טבלת שימושי קרקע – מוצע						טבלת שימושי קרקע – מאושר						
סה"כ לבניה מירבי	סה"כ יח"ד	% משטח התכנית	שטח בדונם	צבע בתשריט	מס' מגרש	סה"כ לבניה מירבי	סה"כ יח"ד	% משטח התכנית	שטח בדונם	צבע בתשריט	מס' מגרש	יעוד
5120	32	4.16	3.176	צהוב	245249	1760	16	2.14	1.630	צהוב	245	שטח למגורים ג
5120	32	4.08	3.121		246248	1760	16	2.00	1.520		246	
2560	16	2.16	1.649		247	1760	16	2.05	1.560		247	
אוחד עם מגרש 246					248	1760	16	1.99	1.510		248	
אוחד עם מגרש 245					249	1760	16	2.00	1.520		249	
אוחד עם מגרש 244					250	1760	16	2.43	1.850		250	
2560	16	2.75	2.100		251	1760	16	2.76	2.100		251	
2560	16	2.20	1.680		263	1760	16	2.2	1.680		263	
2560	16	2.20	1.680		264	1760	16	2.2	1.680		264	
2560	16	2.20	1.680		265	1760	16	2.2	1.680		265	
2560	16	2.34	1.782		266	1760	16	2.34	1.782		266	
2560	16	2.34	1.785		270	1760	16	2.34	1.785		270	

טבלת שימושי קרקע – מאושר						טבלת שימושי קרקע – מוצע						
יעוד	מס' מגרש	צבע בתשריט	שטח בדונם	% משטח התכנית	סה"כ יח"ד	סה"כ לבניה מירבי	מס' מגרש	צבע בתשריט	שטח בדונם	% משטח התכנית	סה"כ יח"ד	סה"כ לבניה מירבי
שטח למגורים ג	271	צהוב	1.785	2.34	16	1760	271	צהוב	1.785	2.33	16	2560
	272		1.785	2.34	16	1760	272		1.785	2.33	16	2560
	273		1.785	2.34	16	1760	273		1.785	2.33	16	2560
	274		1.785	2.34	16	1760	274		1.785	2.33	16	2000
	275		1.785	2.34	16	1760	275		1.785	2.33	16	2000
	276		1.785	2.34	16	1760	276		1.785	2.33	16	2000
	277		2.530	3.32	16	1760	277		2.530	3.31	16	2560
	278		1.680	2.2	16	1760	278		1.680	2.20	16	2560
	279		1.680	2.2	16	1760	279		1.680	2.20	16	2560
	280		1.680	2.2	16	1760	280		1.680	2.20	16	2560
	281		1.680	2.2	16	1760	281		1.680	2.20	16	2560
	282		1.680	2.2	16	1760	282		1.680	2.20	16	2560

2560	16	2.20	1.680		283	1760	16	2.2	1.680		283	
טבלת שימושי קרקע – מוצע						טבלת שימושי קרקע – מאושר						
סה"כ לבניה מירבי	סה"כ יח"ד	% משטח התכנית	שטח בדונם	צבע בתשריט	מס' מגרש	סה"כ לבניה מירבי	סה"כ יח"ד	% משטח התכנית	שטח בדונם	צבע בתשריט	מס' מגרש	יעוד
2560	16	2.20	1.680	צהוב	284	1760	16	2.2	1.680	צהוב	284	שטח למגורים ג
2560	16	2.20	1.680		285	1760	16	2.2	1.680		285	
2560	16	2.20	1.680		286	1760	16	2.2	1.680		286	
100.480	656	100%	76.417			72.160	656	100%	76.207			סה"כ

1. שטח למגורים ג'

א. על המגרשים המיועדים לאזור מגורים ג' יחולו כל ההוראות על פי תכנית מפורטת מס' 158/2 פרט לשטח הבנייה המירבי המותר, מספר הקומות וקווי הבניין כדלקמן:

1. תותר בנייה של בניינים במספר קומות מקסימלי של 5 קומות כאשר הקומה החמישית הינה קומה חלקית. גובהו הכולל של הבניין לא יעלה על 17.5 מ' מפני קרקע הסופי כולל מעקה הגג.

במגרשים 233, 234, 235, 236, 243, 274, 275, 276 – שטח הבניה בקומה הנוספת לא יעלה על 60 מ"ר. שטח זה יהיה בנוסף לשטח המותר לבניה בהתאם להוראות תכנית 158/2. מתן היתר לתוספת הבניה בקומה החמישית מותנה בהגשת תכנית בינוי לאישור הועדה.

2. תותר במגרשים 244250, 245249, 246248 בנייה של בניינים מדורגים. מספר הקומות המקסימלי בבניינים אלו הם של 9 קומות מפני הקרקע התחתונה ביותר, ובכל מצב מס' הקומות החופפות בכל חתך לא יעלה על 5 קומות כאשר הקומה התשיעית הינה קומה חלקית. גובהו הכולל של הבניין לא יעלה על 31.5 מ' מפני הקרקע הסופית התחתונה כולל מעקה הגג.

3. במגרשים 231, 232, 241-237, 251-244, 267-263, 273-270, 286-277 שטח הבניה המירבי במגרש יהיה מכפלה של מספר יחידות המגורים לפי 160 מ"ר ממוצע ליחיד.

שטח מקסימלי ליחיד - 180 מ"ר. בסמכות הועדה להתיר הרחבת הדירות, בהתאם לזכויות הבניה בתכנית זו, בכפוף להגשת תכנית בינוי לכל המגרש.

ב. תותר הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד שיעור של 30% מהמרווח ובלבד שגובהן 2.5 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים.

ג. קווי בניין:

קדמי : 5.0 מ'

אחורי : 3.0 מ'

הערה: במגרשים 233, 234, 235, 236, 243, 274, 275, 276 ק.ב אחורי יהיה 5 מ' - ללא שינוי מתכנית מאושרת 158/2.

צדדי : 3.0 מ'

פרק ה' – פרטי פיתוח מגרשי בניה

יותר קירות תומכים בגובה אשר יעלה על 3 מ' וכן פתרונות של מיצוב מדרון, מסלעות, או פתרונות אחרים בתאום עם הועדה המקומית.

פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- א. היתרי בנייה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- ב. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
- ג. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר, בחלקיו הגלויים.
- גובה הקיר מפני הקרקע, בצד המגרש הגבוה הפונה לחזית הרחוב לא יעלה על 2.00 מ' גובה קיר תומך אחורי ברצף אחד, לא יעלה על 3.00 מ' במידה ויש צורך בקיר גבוה יותר, יחולק הקיר בדרוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מטר.
- ד. שביל גישה אבן טבעית, גרנולית, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ה. מדרגות לשביל גישה- מחומר שביל הגישה.
- ו. גדרות- משכבת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית יהיו כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.
- ז. שער כניסה – מחומר הגדר (במידת האפשר).
- ח. מסלעות – מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.
- ט. כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר.
- י. ניקוז הקירות יהיה נסתר.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית, או במתקן ביתי משולב בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1 א' – 1 ב', לעיל תוך התייחסות להיבטים תברואתיים ואסטטיים.

יש להציג פתרון על גבי התכניות למכלים הנ"ל.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3 א' לעיל, אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.

פרק ז' – איחוד וחלוקה

א. יותר איחוד וחלוקה בין המגרשים באישור הועדה המקומית ובלבד שהמגרשים הינם בבעלות אחת וסך כל יחידות הדיור וזכויות הבניה לא ישתנה.

ב. יותר איחוד וחלוקה בין מגרשים 244+250 ויקראו מעתה מגרש מספר 244250, 245+249 ויקראו מעתה מגרש מס' 245249, 246+248 ויקראו מעתה מגרש 246248, באישור הועדה המקומית.

במגרשים אלו תותר בנייה מסוג בינוי מדורג בן 9 קומות מפני הקרקע התחתונה ביותר, ובכל מצב מס' הקומות החופפות בכל חתך לא יעלה על 5 קומות כאשר הקומה התשיעית הינה קומה חלקית. ובלבד שהמגרשים הינם בבעלות אחת וסך כל יחידות הדיור וזכויות הבניה לא ישתנה.

פרק ח' – הצהרת המתכנן וחתימות:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

שחר אדריכלים
Shachar Architects
מ. עוסק 085979350

חתימת עורך התכנית

הקדן פגאולת קרקע
תכנון ומיתוח ישובים בע"מ

חתימת היזמים

חתימת המגישים

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושימרון) מס' 418, תש"ל"ב 1971	
מרחב תכנון מקומי שומרון	
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון	
תכנית מס' 152115	ועדת המשנה לתכנון ובניה
30/11/16	מיום 212
בישיבתה מס' החליטה:	
☒	לאשר את הבקשה ולהעביר למת"ע
☐	בהמלצה ל.....
☐	לדחות את הבקשה
מזכיר הועדה	
יו"ר ועדת המשנה למת"ב שומרון	

חתימת הועדה המקומית

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

בד"ר מועאד
מורד מוסמך
מס' רשיון 1426
15/11/2020