

מדינת ישראל

משרד הממשלה

35-1

משרד לוחמי
אוצר. אבינו

שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - אזור תכנון אבני
חפץ
גל-1/44995
5.88-4.91



שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - אזור תכנון אבני חפץ

גל-1/44995

מזהה פיזי

מזהה פריט: 000ydx

תאריך הדפסה: 10/04/2018

כתובת: 2-120-5-18-6

מחלקת ילקט
נ.א.א. אבינו

35-1

מס' תיק מקורי: _____



משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים



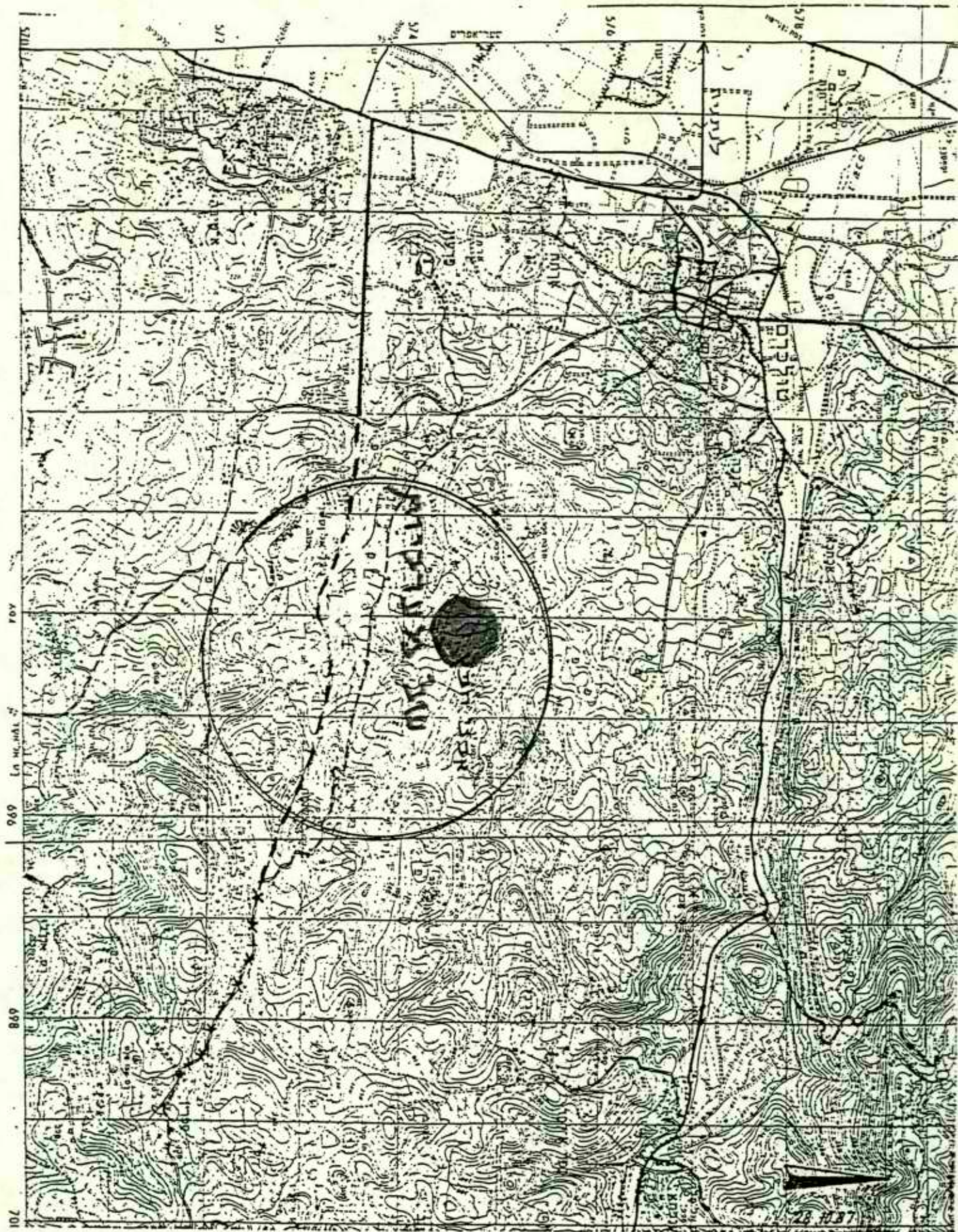
תדריך תכנון

המחוז: מרכז

הישוב: אבני חפץ

האתר: שכונות מערביות

נערך ע"י: אדרי' דיאנה זולקוב
תאריך: 24.4.91
אושר בוועדת אישורים ביום



א. אבני חפץ - כללי :

גוש אבני חפץ - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 5 ק"מ מזרחית לצומת קלנסוה על כביש מס' 444. פחות מ- 50 ק"מ ממע"ר ת"א ופחות מ- 40 דקות ממנו. קרבתו למוקד תעסוקתי - נתג"ג ותעשייה אווירית - בשילוב עם סלילת כביש מס' 6 והמשך סלילת כביש מס' 5615, מבטיח פיתוח הכולל.

תחזית ההגירה לאזור זה מבוססת על הנחות שבחוברת "קווים לפיתוח מערב השומרון" (הוכנה ע"י האגף לתכנון ולבינוי ערים במאי 88) תחזית זו מדברת על פריסת האוכלוסיה לשנת 2000 בקצב מואץ בין 3400 ל- 7200 יח"ד (לפי החלופה מינימלית או לפי חלופה מקסימלית לפיתוח האזור).

מצאי הקרקעות כיום מעל 5000 דונם - יותר מהמצאי בזמן הכנת התחזית לעיר.

פוטנציאל לפיתוח כ- 5000 דונם ויעד אוכלוסיה של כ- 15,000 יח"ד, (3.5 גודל משפחה ממוצע) ובסה"כ כ- 50,000 תושבים.

ב. איכויות השטח בהקשר אזורי :

1. מיקום צמוד לגוש דן - בטבעת החיצונית של ישובים פרבריים.
2. מיקומו צמוד לכביש מס' 6 (קרי השדרה המרכזית של הארץ).
3. מיקומו קרוב לאזורי תעסוקה של מחוז המרכז.
4. אקלים נוח למגורים - יחסית לאזור החוף. (בין 150 ל- 200 מ' מעל גובה פני הים)
5. נוף ואיכות סביבה.

ג. מטרת התכנית

יצירת קבוצת שכונות עירוניות בעלות אופי פרברי למרגלות ההר, באיכות דיור גבוהה, הוצאות פיתוח מינימליות, בעלות מוקדים המרכזיים שרותים ומוסדות ציבור על פי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

ד. עקרונות תכנון בסיסיים להשגת המטרה

1. פיתוח של קבוצת שכונות קשורות במערכת עירונית אחת, הכוללת גם מרכיבי שרותים ומוסדות ציבור.
2. חסכון מירבי בהוצאות פיתוח, סלילת כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
3. חסכון באנרגיה וניצול אנרגיה השמש בתכנון המבנים ובביצוע הבתים שבתחומם.
4. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון.
5. הבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.
5. גיוון מירבי של בניה בתחום התכנית כולה ובתוך כל חלק ממנה.

ה. הערכה רעיונית של המתחמים הפוטנציאליים לפיתוח

המתחמים:

1. שכונת המייסדים	כ- 200 ד'
2. שכונה מזרחית	כ- 1,100 ד'
3. שכונה צפונית	כ- 650 ד'
4. אזור תעשייה בעבר	כ- 950 ד'
5. שכונות מרכזיות	כ- 550 ד'
6. שטח להכרזה	כ- 1360 ד'
סה"כ	כ- 5,000 ד'

1. הערכת קיבולת

בהנחה של 3.0 יח"ד/ברוטו, קיבולת השטח בתדריך זה הוא כ- 1,500 ד' כ- 4,500 יח"ד לפי גודל ממוצע של המשפחה: 3.5 נפש = 50,000 נפש.

עקרונות תכנון כללים

1. יצירת שכונה אחידה.
2. התווית מערכת דרכים הררכית ופשוטה.
3. בניה באיכות גבוהה, גיוון מירבי בטיפוסים ואחידות בחומרים ובפרופורציות חיצוניות.
4. מערכת שטחים ירוקה בעלת אופי אנושי כשהדגש הוא על הפונקציונליות, מיקום, פרופורציה, החזקה מינימלית וכו' ולאן דווקא למבטים ולנוף (לא פחת תכנוני ואזורי שוליים).
5. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות ונקודות ציון.
6. השכונה תתוכנן בשלמותה בהמשך רצוף השלב הנוכחי, שהוא בבעלותינו, מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על המתכנן להציג סכימה המביאה בחשבון שהשטחים שאינם ברשות האפוטרופוס היום, ירכשו בעתיד וישולבו במירקם של השכונה.

שכונות מערביות

עקרונות לתכנון המפורט

מטרת התכנית יצירת שכונה עירונית - כחלק ממקבץ כולל באיכות דיור גבוהה, לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

שכונות מערביות תתוכנן כיחידה תכנונית אחת כאשר יודגשו אזורים בעלי תכונות מיוחדות כדלקמן:

א. הרחוב הראשי הוא האזור של הפעילויות המשולבות, בנייה תלת-קומתית על קומת קרקע מסחרית שתהיה רצופה עם ארקדות בחזיתות.

ב. האזור הנמוך של הגבות הוא האזור המיועד למגורים דלילים ביותר, דו קומתי ברחובות ובנה ביתך במבואות משולבים עם היער המדגיש את הפרדה בין שטח העיר והשטח הפתוח.

ג. אזור ביניים הוא האזור בין הרחוב הראשי ושולי האתר בנינים תלת קומתיים עם גינות קטנות בחזיתות וחרצות פנימיות או מרפסות לנוף.

ד. יעור - אזורים מתאימים יועדו לשטחים פתוחים, מיוערים אינטנסיביים ולמוסדות הציבור של המבננים הסמוכים.

המוסדות יבנו צמודים זה לזה, כאשר החזית של כל אחד תיפנה לרחוב הראשי. באזורים השטוחים יפותחו מגרשי ספורט הדרושים למתנ"ס הראשי של השכונה ליד אולם ספורט, בית הספר התיכון, ספרייה ובית המועצה המקומית.

ה. בכניסה לשכונה יש להקים "שער". השער לשכונה יכול להיות בנינים תאומים גבוהים יותר מהממצוע בשני צידי הרחוב הראשי - בתי אבות בעל 8 קומות עם מעלית או שטח ירוק מעוצב בצורה יוצאת דופן שמטרתו היא להדגיש את הפרדה בין שטח פתוח לשטח בנוי.

ו. כדי להדגיש את ההבדל באופי הרחוב (קיל-דה-סק לעומת רחוב שמעביר תנועה), יש לעצב את סוגי הרחובות בצורה אופינית ומיוחדת.

ז. מומלץ לעצב בנינים פינתיים ע"י הוספת קומה או עלית גג או מרפסות יוצאת דופן וכו' כדי להבליט את הצמתים.

רחוב ראשי

א. הרחוב הראשי יחבר הכניסה (הכניסה הראשית לשכונה) עם יתר השכונות של המקבץ.

ב. מוסדות שכונתיים וכלל שכונתיים ימוקמו לאורך הרחוב הזה - מסחר, שרותים, משרדים, מוסדות, מגורים וכו' - ויופנו אליו.

ג. יש לעצב את חזית הרחוב בחתכים לאורך. יש לקבוע גובה אחיד לבנינים, לקומות, כניסות, חלונות, דלתות, מעקות, מדרגות וכו' ולפרטם בתקנון התכנית.

ד. לאורך הרחוב הראשי יתוכננו ארקדות כדי ליצור חלל מסחרי תוסס וגם מוגן מרוחות וגשם.

ה. קומת הקרקע בין כל צומת וצומת תהיה בנויה ורצופה משני צידי הרחוב.

ו. לאורך הרחוב ייוצרו במרחקים קצובים ככרות, בצמתים עם רחובות המשנה. בהמשך לרחוב המשנה מצידו השני של הרחוב הראשי יפותחו שבילים או מדרגות לחיבור רגלי של האזור המרכזי עם אזורי המגורים.

הנחיות ספיצפיות לתכנון המפורט:

כדי ליצור אופי בניה המלווה את הטופוגרפיה יש לקיים את התנאים הבאים:

1. גובה הקירות התומכים יוגבל ל- 1.5 מ'.
2. לא ייבנו בנינים על עמודים.
3. יסודות המבנים יחפרו בצורה מדורגת ולא ייוצרו פצעים מכווערים בפני הקרקע.
4. גובה ה-0.00+ של הדירה הצמודה לקרקע יהיה כ- 10 ס"מ מעל גובה פני החצר (פני הקרקע הסופיים).
5. גובה הגדרות הבנויות יהיה עד 90 ס"מ מעל פני הקרקע.
6. כדי ליצור מראה נעים לחזית החמישית (הגגות), יעוצבו הגגות מרעפים בשיפוע 30%-35% בלי הקלות.

7. דודי השמש יוסתרו באופן מוחלט בגגות.
 קולטי השמש ישולבו כחלק אינטגרלי של הגג.
8. מסתורי הכביסה יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויסתירו באופן מוחלט את הכביסה.
9. יש לתכנן מיקום קבוע למיכלי זפחי האשפה. מתקנים אלה ישולבו בפיתוח הרחוב בגדרות ובקירות התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.
10. המתקנים העירוניים והתשתיות (חשמל, מים, טלפון וכו') ישולבו גם כן בגדרות ובקירות התומכים של השוליים הגבוהים של הרחוב.
11. רשתות החשמל והטלפון תהיינה תת קרקעיות.

הנחיות ספציפיות לתכנון מערכת הדרכים

1. מערכת הדרכים בישוב תתוכנן כשילוב בין דרכים לתחבורה ממונעת המלווה את קווי הטופוגרפיה ודרכים להולכי רגל העוברים בניצב לקווי הגובה.

2. אופי צירים אלה יודגש על ידי:

א. צמחייה מיוחדת: למשל ציר עם עצים בפריחה אדומה.

ציר עם עצים בפריחה סגולה.

ציר עם עצים גבוהים.

ציר עם עצים רחבים.

ב. היצוף, תאורה וריהוט רחוב האופייניים רק לציר מסוים (ושונים מציר לציר). אין לשנות את אופי האלמנטים הנ"ל לאורך אותו ציר.

3. יש להדגיש את הצמתים בין הרחובות המאספים וציר הגישה הזמני לישוב, לצורך הקלה בהתמצאות.

4. צירי הולכי הרגל יקשרו בין מוקדים למרכז הראשי - בתי הספר, מסחר, מוסדות שכונתיים וכו'.

1400 דונם

סה"כ שטח לתכנון

700 ד"ר

50% לצרכי ציבור, מסחר ושירותים

700 דונם

50% למגורים

לוח חלופות התפלגות הבניה

ד'			ג'			ב'			א'			חלופות		
מספר	שטח	שטח ב- אחוזים	מספר	שטח	שטח ב- אחוזים	מספר	שטח	שטח ב- אחוזים	מס' יח"ד	שטח	שטח ב- אחוזים	מס' יח"ד	מגורים	סוג הבניה
175	70	10	175	70	10	350	140	20	350	140	20	2.5		בנה ביתך
525	105	15	875	175	25	700	14	20	1050	210	30	5		קוטג'ים טוריים
470	210	30	1715	245	35	1960	280	40	1470	210	30	7		דו קומתי
840	105	15	560	70	10	280	35	5	280	35	5	8		תלת קומתי
840	105	15	840	105	15	560	70	10	560	70	10	8		תלת קומתי על מסחר
1050	105	15	350	35	5	350	35	5	350	35	5	10		בניינים פינתיים
4900	700	100	4515	700	100	4200	700	100	4060	700	100			סה"כ

- א) כ- 10% מאוכלוסיה מסולגלים לבנות את ביתה בעצמה
- ב) כ- 15% מאוכלוסיה נוספת מעדיפה לאור בקומוגי
- ג) 30% יעדיפו דירה שאפשר להגדילה (על הקרקע או על הגג)
- ד) עוד כ- 30% יאורו בדירות רגילות.
- ה) כ- 15% מהשטח הם פינות שיש לעצבם.

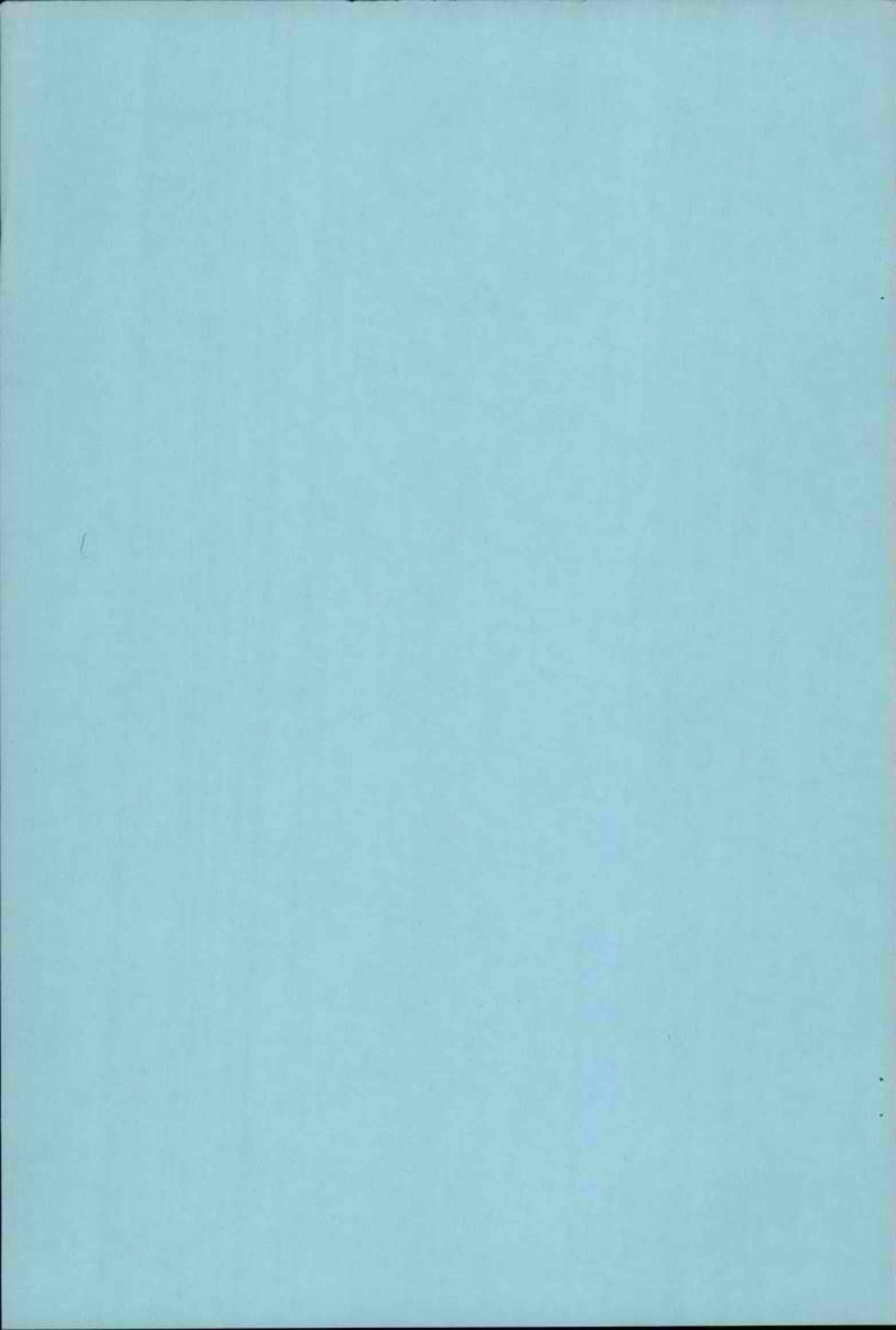
שכונות מערביות

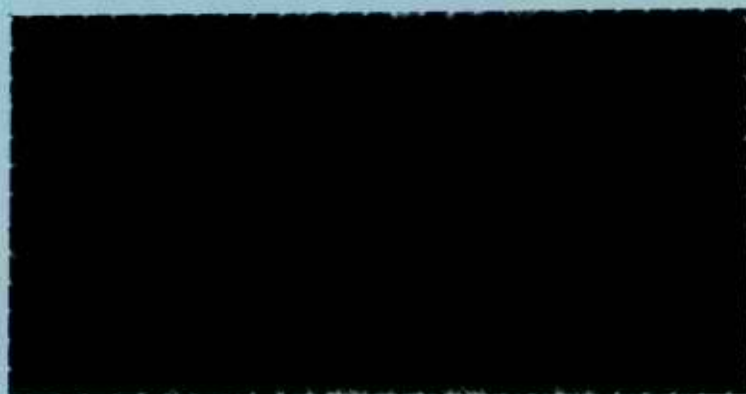
מצב סטטוטורי

יעודי קרקע על פי תכנית R35, תחום השכונות המערביות, מיועד לחקלאות.

בעלויות על הקרקע

ביום 10/1/89 השטח הוכרז כרכוש ממשלתי.





משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים



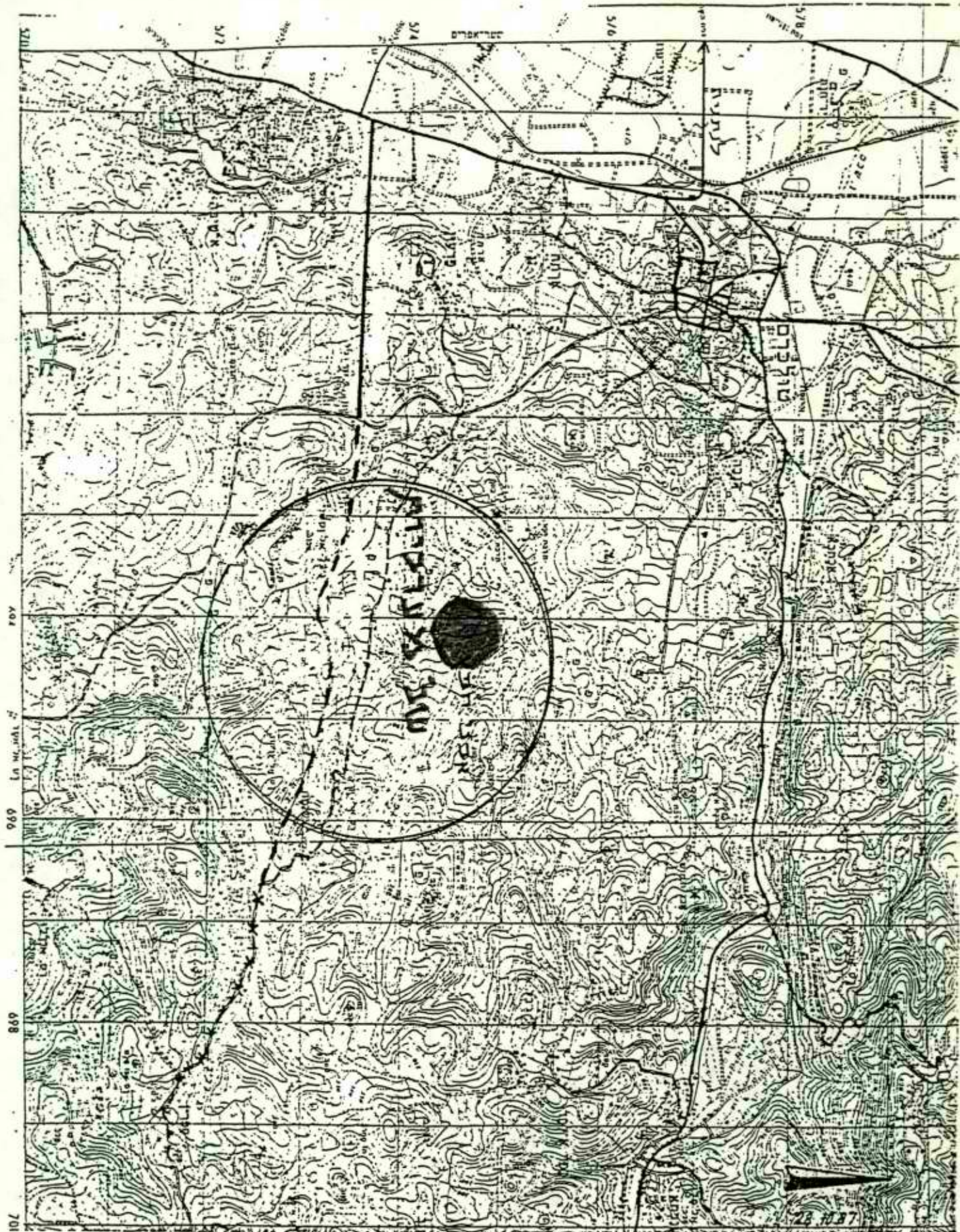
תדריך תכנון

המחוז: מרכז

הישוב: אבני חפץ

האתר: שכונות מערביות

נערך ע"י: אדרי דיאנה וולקוב
תאריך: 24.4.91
אושר בועדת אישורים ביום



תיחום תכנון אבני חפץ

א. אבני חפץ - כללי:

גוש אבני חפץ - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 5 ק"מ מזרחית לצומת קלנסוה על כביש מס' 444. פחות מ- 50 ק"מ ממע"ר ת"א ופחות מ- 40 דקות ממנו. קרבתו למוקד תעסוקתי - נתג"ג ותעשייה אווירית - בשילוב עם סלילת כביש מס' 6 והמשך סלילת כביש מס' 5615, מבטיח פיתוח הכולל.

תחזית ההגירה לאזור זה מבוססת על הנחות שבחוברת "קווים לפיתוח מערב השומרון" (הוכנה ע"י האגף לתכנון ולבינוי ערים במאי 88) תחזית זו מדברת על פריסת האוכלוסיה לשנת 2000 בקצב מואץ בין 3400 ל- 7200 יח"ד (לפי החלופה מינימלית או לפי חלופה מקסימלית לפיתוח האזור).

מצאי הקרקעות כיום מעל 5000 דונם - יותר מהמצאי בזמן הכנת התחזית לעיר.

פוטנציאל לפיתוח כ- 5000 דונם ויעד אוכלוסיה של כ- 15,000 יח"ד, (3.5 גודל משפחה ממוצע) ובסה"כ כ- 50,000 תושבים.

ב. איכויות השטח בהקשר אזורי:

1. מיקום צמוד לגוש דן - בטבעת החיצונית של ישובים פרבריים.
2. מיקומו צמוד לכביש מס' 6 (קרי השדרה המרכזית של הארץ).
3. מיקומו קרוב לאזורי תעסוקה של מחוז המרכז.
4. אקלים נוח למגורים - יחסית לאזור החוף. (בין 150 ל- 200 מ' מעל גובה פני הים)
5. נוף ואיכות סביבה.

ג. מטרת התכנית

יצירת קבוצת שכונות עירוניות בעלות אופי פרברי למרגלות ההר, באיכות דיור גבוהה, הוצאות פיתוח מינימליות, בעלות מוקדים המרכזיים שרותים ומוסדות ציבור על פי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

ד. עקרונות תכנון בסיסיים להשגת המטרה

1. פיתוח של קבוצת שכונות קשורות במערכת עירונית אחת, הכוללת גם מרכיבי שרותים ומוסדות ציבור.
2. חסכון מירבי בהוצאות פיתוח, סלילת כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
3. חסכון באנרגיה וניצול אנרגיה השמש בתכנון המבננים ובביצוע הבתים שבתחומם.
4. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון.
5. הבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.
5. גיוון מירבי של בניה בתחום התכנית כולה ובתוך כל חלק ממנה.

ה. הערכה רעיונית של המתחמים הפוטנציאליים לפיתוח

המתחמים:

1. שכונת המייסדים	כ- 200 ד'
2. שכונה מזרחית	כ- 1,100 ד'
3. שכונה צפונית	כ- 650 ד'
4. אזור תעשייה בעבר	כ- 950 ד'
5. שכונות מרכזיות	כ- 550 ד'
6. שטח להכרזה	כ- 1360 ד'
סה"כ	כ- 5,000 ד'

1. הערכת קיבולת

בהנחה של 3.0 יח"ד/ברוטו, קיבולת השטח בתדריך זה הוא כ- 1,500 ד' כ- 4,500 יח"ד לפי גודל ממוצע של המשפחה: 3.5 נפש = 50,000 נפש.

עקרונות תכנון כללים

1. יצירת שכונה אחידה.
2. התווית מערכת דרכים הרכית ופשוטה.
3. בניה באיכות גבוהה, גיוון מירבי בטיפוסים ואחידות בחומרים ובפרפורציות חיצוניות.
4. מערכת שטחים ירוקה בעלת אופי אנושי כשהדגש הוא על הפונקציונליות, מיקום, פרפורציה, החזקה מינימלית וכו' ולאן דווקא למבטים ולנוף (לא פחת תכנוני ואזורי שוליים).
5. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות ונקודות ציון.
6. השכונה תתוכנן בשלמותה בהמשך רצוף השלב הנוכחי, שהוא בבעלותינו, מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על המתכנן להציג סכימה המביאה בחשבון שהשטחים שאינם ברשות האפוטרופוס היום, ירכשו בעתיד וישולבו במירקם של השכונה.

שכונות מערביות

עקרונות לתכנון המפורט

מטרת התכנית יצירת שכונה עירונית - כחלק ממקבץ כולל באיכות דיור גבוהה, לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

שכונות מערביות תתוכנן כיחידה תכנונית אחת כאשר יודגשו אזורים בעלי תכונות מיוחדות כדלקמן:

א. הרחוב הראשי הוא האזור של הפעילויות המשולבות, בנייה תלת-קומתית על קומת קרקע מסחרית שתהיה רצופה עם ארקדות בחזיתות.

ב. האזור הנמוך של הגבות הוא האזור המיועד למגורים דלילים ביותר, זו קומתי ברחובות ובנה ביתך במבואות משולבים עם היער המדגיש את הפרדה בין שטח העיר והשטח הפתוח.

ג. אזור ביניים הוא האזור בין הרחוב הראשי ושולי האתר בנינים תלת קומתיים עם גינות קטנות בחזיתות וחצרות פנימיות או מרפסות לנוף.

ד. יעור - אזורים מתאימים יועדו לשטחים פתוחים, מיוערים אינטנסיבית: ולמוסדות הציבור של המבננים הסמוכים.

המוסדות יבנו צמודים זה לזה, כאשר החזית של כל אחד תיפנה לרחוב הראשי. באזורים השטוחים יפותחו מגרשי ספורט הדרושים למתנ"ס הראשי של השכונה ליד אולם ספורט, בית הספר התיכון, ספריה ובית המועצה המקומית.

ה. בכניסה לשכונה יש להקים "שער". השער לשכונה יכול להיות בנינים תאומים גבוהים יותר מהמצוע בשני צידי הרחוב הראשי - בתי אבות בעל 8 קומות עם מעלית או שטח ירוק מעוצב בצורה יוצאת דופן שמטרתו היא להדגיש את ההפרדה בין שטח פתוח לשטח בנוי.

ו. כדי להדגיש את ההבדל באופי הרחוב (קיל-דה-סק לעומת רחוב שמעביר תנועה), יש לעצב את סוגי הרחובות בצורה אופינית ומיוחדת.

ז. מומלץ לעצב בנינים פינתיים ע"י הוספת קומה או עלית גג או מרפסות יוצאת דופן וכו' כדי להבליט את הצמתים.

רחוב ראשי

א. הרחוב הראשי יחבר הכניסה (הכניסה הראשית לשכונה) עם יתר השכונות של המקבץ.

ב. מוסדות שכונתיים וכלל שכונתיים ימוקמו לאורך הרחוב הזה - מסחר, שרותים, משרדים, מוסדות, מגורים וכו' - ויופנו אליו.

ג. יש לעצב את חזית הרחוב בחתכים לאורך. יש לקבוע גובה אחיד לבנינים, לקומות, כניסות, חלונות, דלתות, מעקות, מדרגות וכו' ולפרטם בתקנון התכנית.

ד. לאורך הרחוב הראשי יתוכננו ארקדות כדי ליצור חלל מסחרי תוסס וגם מוגן מרוחות וגשם.

ה. קומת הקרקע בין כל צומת וצומת תהיה בנויה ורצופה משני צידי הרחוב.

ו. לאורך הרחוב יוצרו במרחקים קצובים ככרות, בצמתים עם רחובות המשנה. בהמשך לרחוב המשנה מצידו השני של הרחוב הראשי יפותחו שבילים או מדרגות לחיבור רגלי של האזור המרכזי עם אזורי המגורים.

הנחיות ספיצפיות לתכנון המפורט:

כדי ליצור אופי בניה המלווה את הטופוגרפיה יש לקיים את התנאים הבאים:

1. גובה הקירות התומכים יוגבל ל- 1.5 מ'.
2. לא ייבנו בנינים על עמודים.
3. יסודות המבנים יחפרו בצורה מדורגת ולא יוצרו פצעים מכוערים בפני הקרקע.
4. גובה ה-0.00+ של הדירה הצמודה לקרקע יהיה כ- 10 ס"מ מעל גובה פני החצר (פני הקרקע הסופיים).
5. גובה הגדרות הבנויות יהיה עד 90 ס"מ מעל פני הקרקע.
6. כדי ליצור מראה נעים לחזית החמישית (הגגות), יעוצבו הגגות מרעפים בשיפוע 30%-35% בלי הקלות.

7. דודי השמש יוסתרו באופן מוחלט בגגות.
 קולטי השמש ישולבו כחלק אינטגרלי של הגג.
8. מסתורי הכביסה יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויסתירו באופן מוחלט את הכביסה.
9. יש לתכנן מיקום קבוע למיכלי זפחי האשפה. מתקנים אלה ישולבו בפיתוח הרחוב בגדרות ובקירות התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.
10. המתקנים העירוניים והתשתיות (חשמל, מים, טלפון וכו') ישולבו גם כן בגדרות ובקירות התומכים של השוליים הגבוהים של הרחוב.
11. רשתות החשמל והטלפון תהיינה תת קרקעיות.

1.1 הנחיות ספציפיות לתכנון מערכת הדרכים

1. מערכת הדרכים בישוב תתוכנן כשילוב בין דרכים לתחבורה ממונעת המלווה את קווי הטופוגרפיה ודרכים להולכי רגל העוברים בניצב לקווי הגובה.

2. אופי צירים אלה יודגש על ידי:

א. צמחייה מיוחדת: למשל ציר עם עצים בפריחה אדומה.

ציר עם עצים בפריחה סגולה.

ציר עם עצים גבוהים.

ציר עם עצים רחבים.

ב. ריצוף, תאורה וריהוט רחוב האופייניים רק לציר מסוים (ושונים מציר לציר). אין לשנות את אופי האלמנטים הנ"ל לאורך אותו ציר.

3. יש להדגיש את הצמתים בין הרחובות המאספים וציר הגישה הזמני לישוב, לצורך הקלה בהתמצאות.

4. צירי הולכי הרגל יקשרו בין מוקדים למרכז הראשי - בתי הספר, מסחר, מוסדות שכונתיים וכו'.

1400 דונם

סה"כ שטח לתכנון

700 ד"ר

50% לצרכי ציבור, מסחר ושירותים

700 דונם

50% למגורים

לוח חלופות התפלגות הבניה

ד'			ג'			ב'			א'			חלופות		
מספר	שטח	שטח ב-1	מספר	שטח	שטח ב-1	מספר	שטח	שטח ב-1	מס' יח"ד	שטח	שטח ב-1	שטח ב-1	מגורים	סוג הבניה
יח"ד	בדונם	אחוזים	יח"ד	בדונם	אחוזים	יח"ד	בדונם	אחוזים	יח"ד	בדונם	אחוזים	דונם		
175	70	10	175	70	10	350	140	20	350	140	20	2.5		בנה ביתך
525	105	15	875	175	25	700	14	20	1050	210	30	5		קוטג'ים טוריים
470	210	30	1715	245	35	1960	280	40	1470	210	30	7		דו קומתי
840	105	15	560	70	10	280	35	5	280	35	5	8		תלת קומתי
840	105	15	840	105	15	560	70	10	560	70	10	8		תלת קומתי על מסחר
1050	105	15	350	35	5	350	35	5	350	35	5	10		בנינים פינתיים
4900	700	100	4515	700	100	4200	700	100	4060	700	100			סה"כ

- א) כ- 10% מאוכלוסיה מסולגלים לבנות את ביתה בעצמה
- ב) כ- 15% מאוכלוסיה נוספת מעדיפה לגור בקוטג'
- ג) 30% יעדיפו דירה שאפשר להגדילה (על הקרקע או על הגג)
- ד) עוד כ- 30% יגורו בדירות רגילות.
- ה) כ- 15% מהשטח הם פינות שיש לעצובם.

שכונות מערביות

מצב סטטוטורי

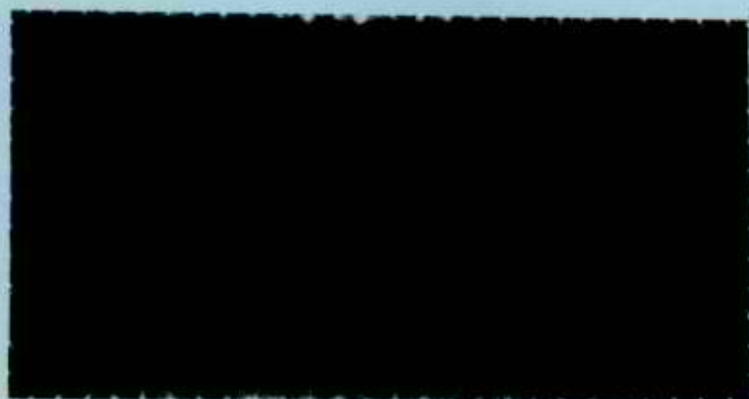
יעודי קרקע על פי תכנית R35 תחום השכונות המערביות מיועד לחקלאות.

בעלויות על הקרקע

ביום 10/1/89 השטח הוכרז כרכוש ממשלתי.



משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים



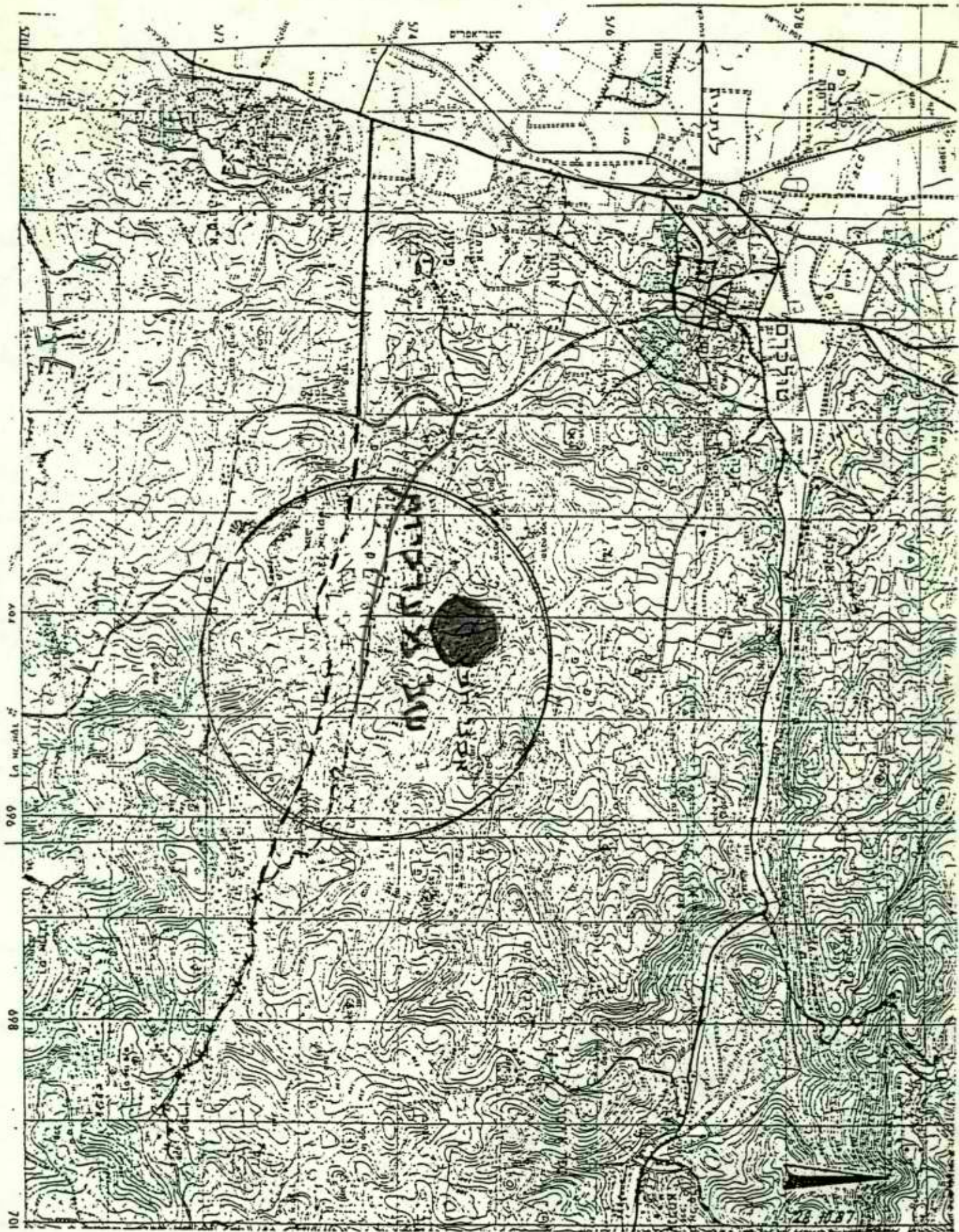
תדריך תכנון

המחוז: מרכז

הישוב: אבני חפץ

האתר: שכונות מערביות

נערך ע"י: אדרי' דיאנה וולקוב
תאריך: 24.4.91
אושר בוועדת אישורים ביום



תיחום תכנון אבני חפץ

א. אבני חפץ - כללי:

גוש אבני חפץ - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 5 ק"מ מזרחית לצומת קלנסווה על כביש מס' 444. פחות מ- 50 ק"מ ממע"ר ת"א ופחות מ- 40 דקות ממנו. קרבתו למוקד תעסוקתי - נתג"א ותעשייה אווירית - בשילוב עם סלילת כביש מס' 6 והמשך סלילת כביש מס' 5615, מבטיח פיתוח הכולל.

תחזית ההגירה לאזור זה מבוססת על הנחות שבחוברת "קווים לפיתוח מערב השומרון" (הוכנה ע"י האגף לתכנון ולבינוי ערים במאי 88) תחזית זו מדברת על פריסת האוכלוסיה לשנת 2000 בקצב מואץ בין 3400 ל- 7200 יח"ד (לפי החלופה מינימלית או לפי חלופה מקסימלית לפיתוח האזור).

מצאי הקרקעות כיום מעל 5000 דונם - יותר מהמצאי בזמן הכנת התחזית לעיר.

פוטנציאל לפיתוח כ- 5000 דונם זיעד אוכלוסיה של כ- 15,000 יח"ד, (3.5 גודל משפחה ממוצע) ובסה"כ כ- 50,000 תושבים.

ב. איכויות השטח בהקשר אזורי:

1. מיקום צמוד לגוש דן - בטבעת החיצונית של ישובים פרבריים.
2. מיקומו צמוד לכביש מס' 6 (קרי השדרה המרכזית של הארץ).
3. מיקומו קרוב לאזורי תעסוקה של מחוז המרכז.
4. אקלים נוח למגורים - יחסית לאזור החוף. (בין 150 ל- 200 מ' מעל גובה פני הים)
5. נוף ואיכות סביבה.

ג. מטרת התכנית

יצירת קבוצת שכונות עירוניות בעלות אופי פרברי למרגלות ההר, באיכות דיור גבוהה, הוצאות פיתוח מינימליות, בעלות מוקדים המרכזיים שרותים ומוסדות ציבור על פי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

ד. עקרונות תכנון בסיסיים להשגת המטרה

1. פיתוח של קבוצת שכונות קשורות במערכת עירונית אחת, הכוללת גם מרכיבי שרותים ומוסדות ציבור.
2. חסכון מירבי בהוצאות פיתוח, סלילת כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
3. חסכון באנרגיה וניצול אנרגיה השמש בתכנון המבנים ובביצוע הבתים שבתחומם.
4. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון. הבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.
5. גיוון מירבי של בניה בתחום התכנית כולה ובתוך כל חלק ממנה.

ה. הערכה רעיונית של המתחמים הפוטנציאליים לפיתוח

המתחמים:

1. שכונת המייסדים	כ- 200 ד'
2. שכונה מזרחית	כ- 1,100 ד'
3. שכונה צפונית	כ- 650 ד'
4. אזור תעשייה בעבר	כ- 950 ד'
5. שכונות מרכזיות	כ- 550 ד'
6. שטח להכרזה	כ- 1360 ד'
סה"כ	כ- 5,000 ד'

1. הערכת קיבולת

בהנחה של 3.0 יח"ד/ברוטו, קיבולת השטח בתדריך זה הוא כ- 1,500 ד'
כ- 4,500 יח"ד לפי גודל ממוצע של המשפחה: 3.5 נפש = 50,000 נפש.
4.200
17.000

עקרונות תכנון כללים

1. יצירת שכונה אחידה.
2. התווית מערכת דרכים הררכית ופשוטה.
3. בניה באיכות גבוהה, גיוון מירבי בטיפוסים ואחידות בחומרים ובפרופורציות חיצוניות.
4. מערכת שטחים ירוקה בעלת אופי אנושי כשהדגש הוא על הפונקציונליות, מיקום, פרופורציה, החזקה מינימלית וכו' ולא דווקא למבטים ולנוף (לא פחת תכנוני ואזורי שוליים).
5. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות ונקודות ציון.
6. השכונה תתוכנן בשלמותה בהמשך רצוף השלב הנוכחי, שהוא בבעלותינו, מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על המתכנן להציג סכימה המביאה בחשבון שהשטחים שאינם ברשות האפוטרופוס היום, ירכשו בעתיד וישולבו במירקם של השכונה.

שכונות מערביות

עקרונות לתכנון המפורט

מטרת התכנית יצירת שכונה עירונית - כחלק ממקבץ כולל באיכות דיור גבוהה, לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

שכונות מערביות תתוכנן כיחידה תכנונית אחת כאשר יודגשו אזורים בעלי תכונות מיוחדות כדלקמן:

א. הרחוב הראשי הוא האזור של הפעילויות המשולבות, בנייה תלת-קומתית על קומת קרקע מסחרית שתהיה רצופה עם ארקדות בחזיתות.

ב. האזור הנמוך של הגבות הוא האזור המיועד למגורים דלילים ביותר, דו קומתי ברחובות ובנה ביתך במבואות משולבים עם היער המדגיש את הפרדה בין שטח העיר והשטח הפתוח.

ג. אזור ביניים הוא האזור בין הרחוב הראשי ושולי האתר בנינים תלת קומתיים עם גינות קטנות בחזיתות וחצרות פנימיות או מרפסות לנוף.

ד. יעור - אזורים מתאימים יועדו לשטחים פתוחים, מיוערים אינטנסיביים, ולמוסדות הציבור של המבנים הסמוכים.

המוסדות יבנו צמודים זה לזה, כאשר החזית של כל אחד תיפנה לרחוב הראשי. באזורים השטוחים יפותחו מגרשי ספורט הדרושים למתנ"ס הראשי של השכונה ליד אולם ספורט, בית הספר התיכון, ספרייה ובית המועצה המקומית.

ה. בכניסה לשכונה יש להקים "שער". השער לשכונה יכול להיות בנינים תאומים גבוהים יותר מהממצוע בשני צידי הרחוב הראשי - בתי אבות בעל 8 קומות עם מעלית או שטח ירוק מעוצב בצורה יוצאת דופן שמטרתו היא להדגיש את הפרדה בין שטח פתוח לשטח בנוי.

ו. כדי להדגיש את ההבדל באופי הרחוב (קיל-דה-סק לעומת רחוב שמעביר תנועה), יש לעצב את סוגי הרחובות בצורה אופינית ומיוחדת.

ז. מומלץ לעצב בנינים פינתיים ע"י הוספת קומה או עלית גג או מרפסות יוצאת דופן וכו' כדי להבליט את הצמתים.

רחוב ראשי

א. הרחוב הראשי יחבר הכניסה (הכניסה הראשית לשכונה) עם יתר השכונות של המקבץ.

ב. מוסדות שכונתיים וכלל שכונתיים ימוקמו לאורך הרחוב הזה - מסחר, שרותים, משרדים, מוסדות, מגורים וכו' - ויפנו אליו.

ג. יש לעצב את חזית הרחוב בחתכים לאורך. יש לקבוע גובה אחיד לבנינים, לקומות, כניסות, חלונות, דלתות, מעקות, מדרגות וכו' ולפרטם בתקנון התכנית.

ד. לאורך הרחוב הראשי יתוכננו ארקדות כדי ליצור חלל מסחרי תוסס וגם מוגן מרוחות וגשם.

ה. קומת הקרקע בין כל צומת וצומת תהיה בנויה ורצופה משני צידי הרחוב.

ו. לאורך הרחוב יוצרו במרחקים קצובים ככרות, בצמתים עם רחובות המשנה. בהמשך לרחוב המשנה מצידו השני של הרחוב הראשי יפותחו שבילים או מדרגות לחיבור רגלי של האזור המרכזי עם אזורי המגורים.

הנחיות ספיצפיות לתכנון המפורט:

כדי ליצור אופי בניה המלווה את הטופוגרפיה יש לקיים את התנאים הבאים:

1. גובה הקירות התומכים יוגבל ל- 1.5 מ'.
2. לא ייבנו בנינים על עמודים.
3. יסודות המבנים יחפרו בצורה מדורגת ולא יוצרו פצעים מכוערים בפני הקרקע.
4. גובה ה-0.00+ של הדירה הצמודה לקרקע יהיה כ- 10 ס"מ מעל גובה פני החצר (פני הקרקע הסופיים).
5. גובה הגדרות הבנויות יהיה עד 90 ס"מ מעל פני הקרקע.
6. כדי ליצור מראה נעים לחזית החמישית (הגגות), יעוצבו הגגות מרעפים בשיפוע 30%-35% בלי הקלות.

7. דודי השמש יוסתרו באופן מוחלט בגגות.
קולטי השמש ישולבו כחלק אינטגרלי של הגג.
8. מסתורי הכביסה יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויסתירו באופן מוחלט את הכביסה.
9. יש לתכנן מיקום קבוע למיכלי זפחי האשפה. מתקנים אלה ישולבו בפיתוח הרחוב בגדרות ובקירות התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.
10. המתקנים העירוניים והתשתיות (חשמל, מים, טלפון וכו') ישולבו גם כן בגדרות ובקירות התומכים של השוליים הגבוהים של הרחוב.
11. רשתות החשמל והטלפון תהיינה תת קרקעיות.

1.1 הנחיות ספציפיות לתכנון מערכת הדרכים

1. מערכת הדרכים בישוב תתוכנן כשילוב בין דרכים לתחבורה ממונעת המלווה את קווי הטופוגרפיה ודרכים להולכי רגל העוברות בניצב לקווי הגובה.

2. אופי צירים אלה יודגש על ידי:

א. צמחייה מיוחדת: למשל ציר עם עצים בפריחה אדומה.

ציר עם עצים בפריחה סגולה.

ציר עם עצים גבוהים.

ציר עם עצים רחבים.

ב. ריצוף, תאורה וריהוט החוב האופייניים רק לציר מסוים (ושונים מציר לציר). אין לשנות את אופי האלמנטים הנ"ל לא י, איתו ציר.

3. יש להדגיש את הצמתים בין הרחובות המאספים וציר הגישה הזמני לישוב, לצורך הקלה בהתמצאות.

4. צירי הולכי הרגל יקשרו בין מוקדים למרכז הראשי - בתי הספר, מסחר, מוסדות שכונתיים וכו'.

1400 דונם

סה"כ שטח לתכנון

700 ד"ר

50% לצרכי ציבור, מסחר ושירותים

700 דונם

50% למגורים

לוח חלופות התפלגות הבניה

ד"ר		ג'			ב'			א'			חלופות		סוג הבניה
מספר יח"ד	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח בדונם	מספר יח"ד	
175	70	10	175	70	10	350	140	20	350	140	20	2.5	בנה ביתך
525	105	15	875	175	25	700	14	20	1050	210	30	5	קומטיים סוריים
470	210	30	1715	245	35	1960	280	40	1470	210	30	7	דו קומטי
840	105	15	560	70	10	280	35	5	280	35	5	8	תלת קומטי
840	105	15	840	105	15	560	70	10	560	70	10	8	תלת קומטי על מסחר
1050	105	15	350	35	5	350	35	5	350	35	5	10	בניינים פינתיים
4900	700	100	4515	700	100	4200	700	100	4060	700	100		סה"כ

- (א) כ- 10% מאוכלוסייה מסולגלים לבנות את ביתה בעצמה
- (ב) כ- 15% מאוכלוסייה נוספת מעדיפה לגור בקוטג'י
- (ג) 30% יעדיפו דירה שאפשר להגדילה (על הקרקע או על הגג)
- (ד) עוד כ- 30% יגורו בדירות רגילות.
- (ה) כ- 15% מהשטח הם פינות שיש לעצבם.

שכונות מערביות

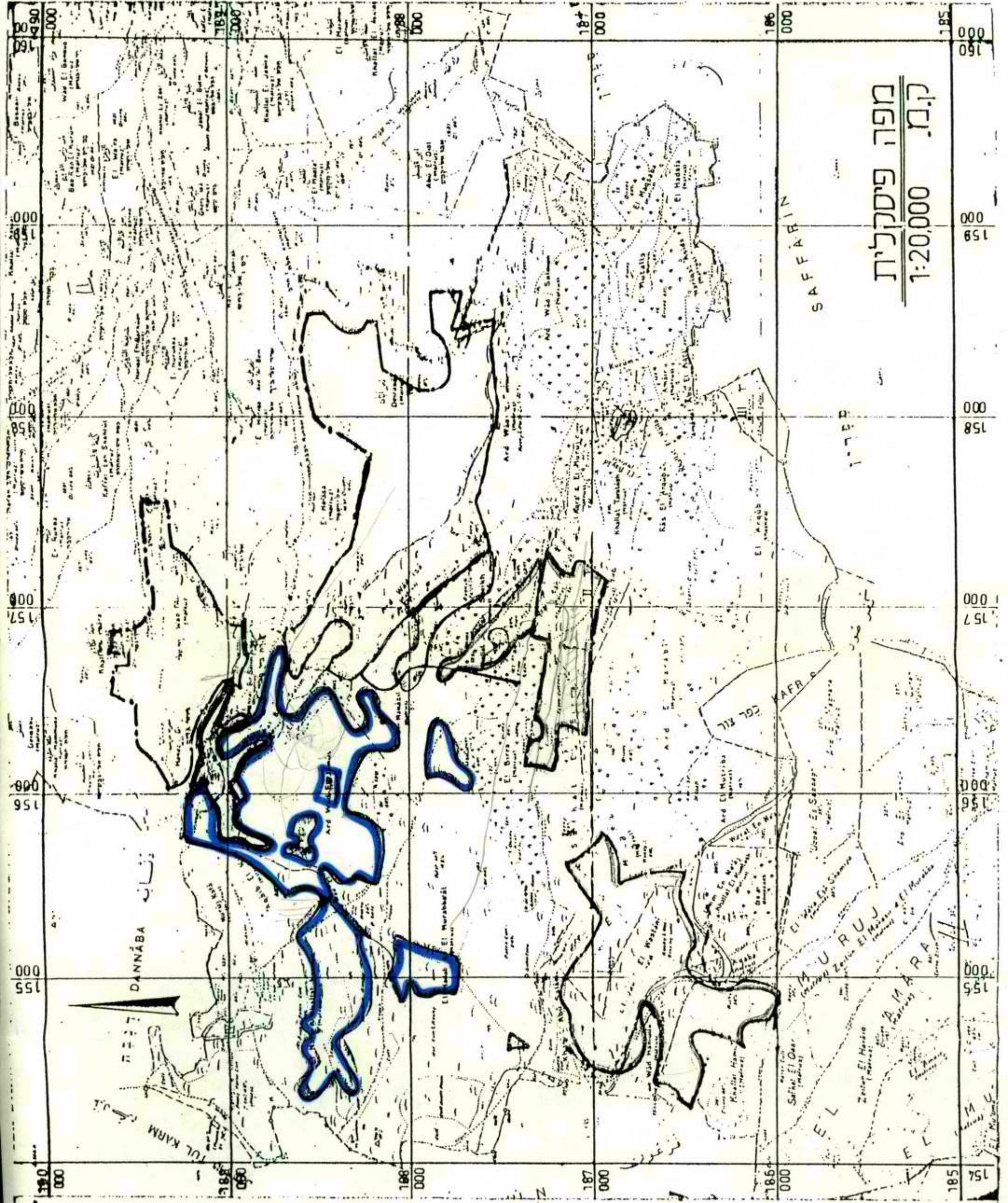
מצב סטטוטורי

יעודי קרקע על פי תכנית R35 תחום השכונות המערביות מיועד לחקלאות.

בעלויות על הקרקע

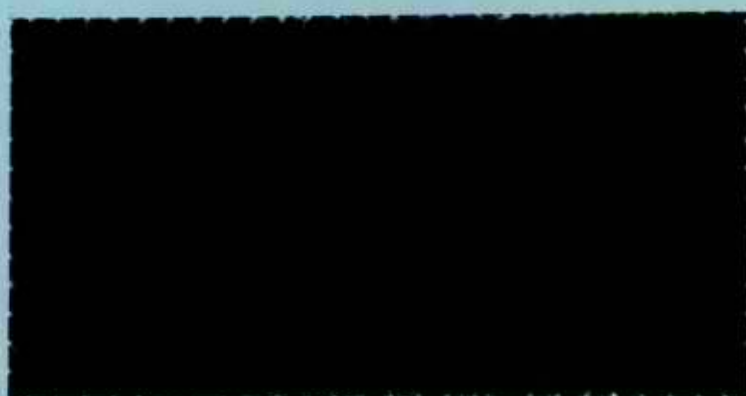
ביום 10/1/89 השטח הוכרז כרכוש ממשלתי.

גר. 157



מפה פיסקלית
ק.מ. 1:20,000





משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים



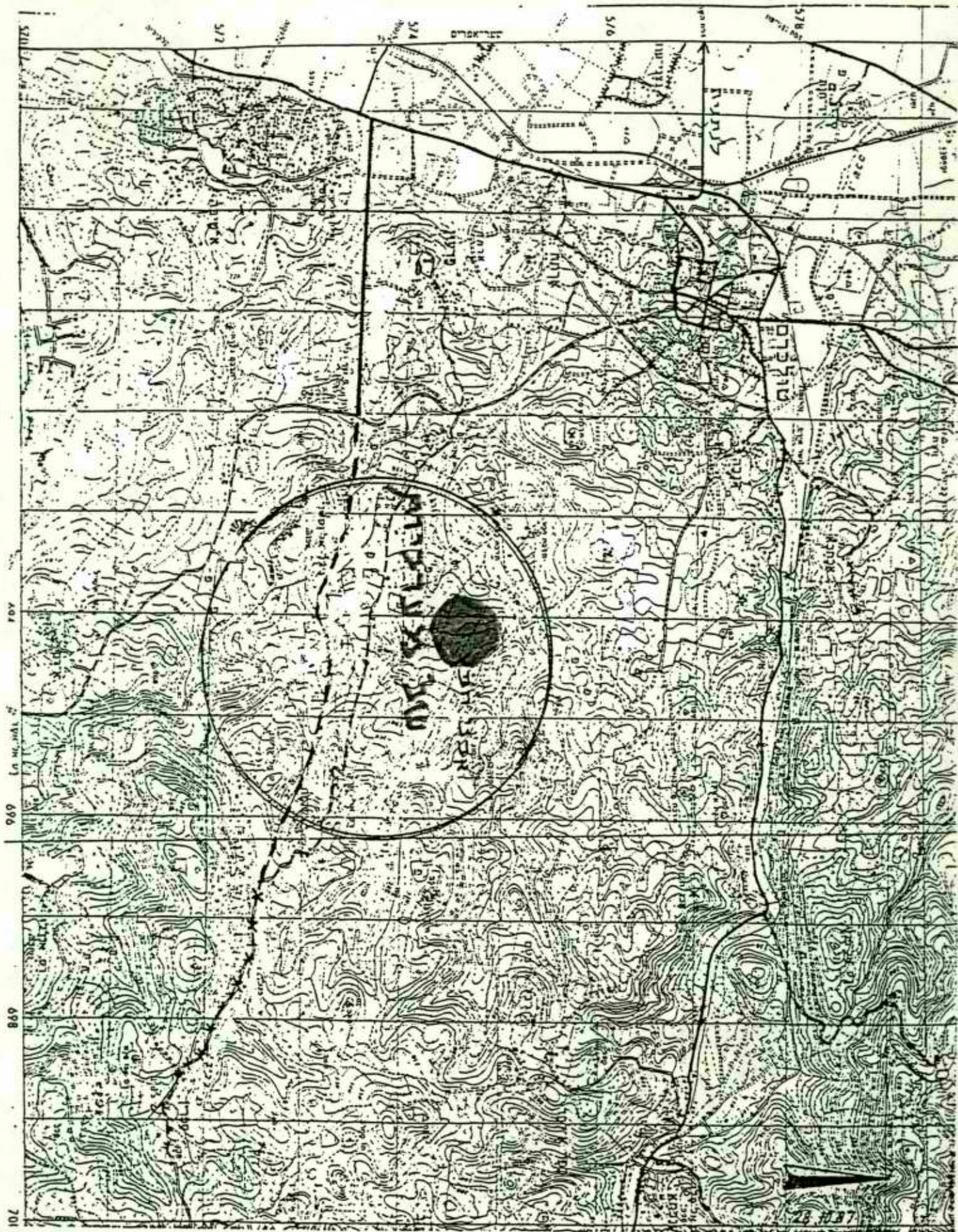
תדריך תכנון

המחוז: מרכז

הישוב: אבני חפץ

האתר: שכונות מערביות

נערך ע"י: אדרי' דיאנה וולקוב
תאריך: 24.4.91
אושר בוועדת אישורים ביום



תיחום תכנון אבני חפץ

א. אבני חפץ - כללי:

גוש אבני חפץ - מקבץ מתחמים לתכנון - נמצא 5 ק"מ מזרחית לצומת קלנסוה על כביש מס' 444. פחות מ- 50 ק"מ ממע"ר ת"א ופחות מ- 40 דקות ממנו. קרבתו למוקד תעסוקתי - נתג"א ותעשייה אווירית - בשילוב עם סלילת כביש מס' 6 והמשך סלילת כביש מס' 5615, מבטיח פיתוח הכולל.

תחזית ההגירה לאזור זה מבוססת על הנחות שבחוברת "קווים לפיתוח מערב השומרון" (הוכנה ע"י האגף לתכנון ולבינוי ערים במאי 88) תחזית זו מדברת על פריסת האוכלוסיה לשנת 2000 בקצב מואץ בין 3400 ל- 7200 יח"ד (לפי החלופה מינימלית או לפי חלופה מקסימלית לפיתוח האזור).

מצאי הקרקעות כיום מעל 5000 דונם - יותר מהמצאי בזמן הכנת התחזית לעיר.

פוטנציאל לפיתוח כ- 5000 דונם ויעד אוכלוסיה של כ- 15,000 יח"ד, (3.5 גודל משפחה ממוצע) ובסה"כ כ- 50,000 תושבים.

ב. איכויות השטח בהקשר אזורי:

1. מיקום צמוד לגוש דן - בטבעת החיצונית של ישובים פרבריים.
2. מיקומו צמוד לכביש מס' 6 (קרי השדרה המרכזית של הארץ).
3. מיקומו קרוב לאזורי תעסוקה של מחוז המרכז.
4. אקלים נוח למגורים - יחסית לאזור החוף. (בין 150 ל- 200 מ' מעל גובה פני הים)
5. נוף ואיכות סביבה.

ג. מטרת התכנית

יצירת קבוצת שכונות עירוניות בעלות אופי פרברי למרגלות ההר, באיכות דיור גבוהה, הוצאות פיתוח מינימליות, בעלות מוקדים המרכזיים שרותים ומוסדות ציבור על פי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

ד. עקרונות תכנון בסיסיים להשגת המטרה

1. פיתוח של קבוצת שכונות קשורות במערכת עירונית אחת, הכוללת גם מרכיבי שרותים ומוסדות ציבור.
2. חסכון מירבי בהוצאות פיתוח, סלילת כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
3. חסכון באנרגיה וניצול אנרגיה השמש בתכנון המבננים ובביצוע הבתים שבתחומם.
4. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון. הבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.
5. גיוון מירבי של בניה בתחום התכנית כולה ובתוך כל חלק ממנה.

ה. הערכה רעיונית של המתחמים הפוטנציאליים לפיתוח

המתחמים:

1. שכונת המייסדים	כ- 200 ד'
2. שכונה מזרחית	כ- 1,100 ד'
3. שכונה צפונית	כ- 650 ד'
4. אזור תעשייה בעבר	כ- 950 ד'
5. שכונות מרכזיות	כ- 550 ד'
6. שטח להכרזה	כ- 1360 ד'
סה"כ	כ- 5,000 ד'

1. הערכת קיבולת

בהנחה של 3.0 יח"ד/ברוטו, קיבולת השטח בתדריך זה הוא כ- 1,500 ד' כ- 4,500 יח"ד לפי גודל ממוצע של המשפחה: 3.5 נפש = 50,000 נפש.

עקרונות תכנון כללים

1. יצירת שכונה אחידה.
2. התווית מערכת דרכים הרכית ופשוטה.
3. בניה באיכות גבוהה, גיוון מירבי בטיפוסים ואחידות בחומרים ובפרופורציות חיצוניות.
4. מערכת שטחים ירוקה בעלת אופי אנושי כשהדגש הוא על הפונקציונליות, מיקום, פרופורציה, החזקה מינימלית וכו' ולאן דווקא למבטים ולנוף (לא פחת תכנוני ואזורי שוליים).
5. יצירת חללים אורבניים - תיחום הרחובות, כיכרות ונקודות ציון.
6. השכונה תתוכנן בשלמותה בהמשך רצוף השלב הנוכחי, שהוא בבעלותינו, מהווה קטע המתפקד בצורה עצמאית. על המתכנן להציג סכימה המביאה בחשבון שהשטחים שאינם ברשות האפוטרופוס היום, ירכשו בעתיד וישולבו במירקם של השכונה.

שכונות מערביות

עקרונות לתכנון המפורט

מטרת התכנית יצירת שכונה עירונית - כחלק ממקבץ כולל באיכות דיור גבוהה, לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

שכונות מערביות תתוכנן כיחידה תכנונית אחת כאשר יודגשו אזורים בעלי תכונות מיוחדות כדלקמן:

א. הרחוב הראשי הוא האזור של הפעילויות המשולבות, בנייה תלת-קומתית על קומת קרקע מסחרית שתהיה רצופה עם ארקדות בחזיתות.

ב. האזור הנמוך של הגבות הוא האזור המיועד למגורים דלילים ביותר, דו קומתי ברחובות ובנה ביתך במבואות משולבים עם היער המדגיש את הפרדה בין שטח העיר והשטח הפתוח.

ג. אזור ביניים הוא האזור בין הרחוב הראשי ושולי האתר בנינים תלת קומתיים עם גינות קטנות בחזיתות וחצרות פנימיות או מרפסות לנוף.

ד. יעור - אזורים מתאימים יועדו לשטחים פתוחים, מיוערים אינטנסיבית: ולמוסדות הציבור של המבננים הסמוכים.

המוסדות יבנו צמודים זה לזה, כאשר החזית של כל אחד תיפנה לרחוב הראשי. באזורים השטוחים יפותחו מגרשי ספורט הדרושים למתנ"ס הראשי של השכונה ליד אולם ספורט, בית הספר התיכון, ספרייה ובית המועצה המקומית.

ה. בכניסה לשכונה יש להקים "שער". השער לשכונה יכול להיות בנינים תאומים גבוהים יותר מהמצוע בשני צידי הרחוב הראשי - בתי אבות בעל 8 קומות עם מעלית או שטח ירוק מעוצב בצורה יוצאת דופן שמטרתו היא להדגיש את הפרדה בין שטח פתוח לשטח בנוי.

ו. כדי להדגיש את ההבדל באופי הרחוב (קיל-דה-סק לעומת רחוב שמעביר תנועה), יש לעצב את סוגי הרחובות בצורה אופינית ומיוחדת.

ז. מומלץ לעצב בנינים פינתיים ע"י הוספת קומה או עלית גג או מרפסות יוצאת דופן וכו' כדי להבליט את הצמתים.

רחוב ראשי

א. הרחוב הראשי יחבר הכניסה (הכניסה הראשית לשכונה) עם יתר השכונות של המקבץ.

ב. מוסדות שכונתיים וכלל שכונתיים ימוקמו לאורך הרחוב הזה - מסחר, שרותים, משרדים, מוסדות, מגורים וכו' - ויופנו אליו.

ג. יש לעצב את חזית הרחוב בחתכים לאורך. יש לקבוע גובה אחיד לבנינים, לקומות, כניסות, חלונות, דלתות, מעקות, מדרגות וכו' ולפרטם בתקנון התכנית.

ד. לאורך הרחוב הראשי יתוכננו ארקדות כדי ליצור חלל מסחרי תוסס וגם מוגן מרוחות וגשם.

ה. קומת הקרקע בין כל צומת וצומת תהיה בנויה ורצופה משני צידי הרחוב.

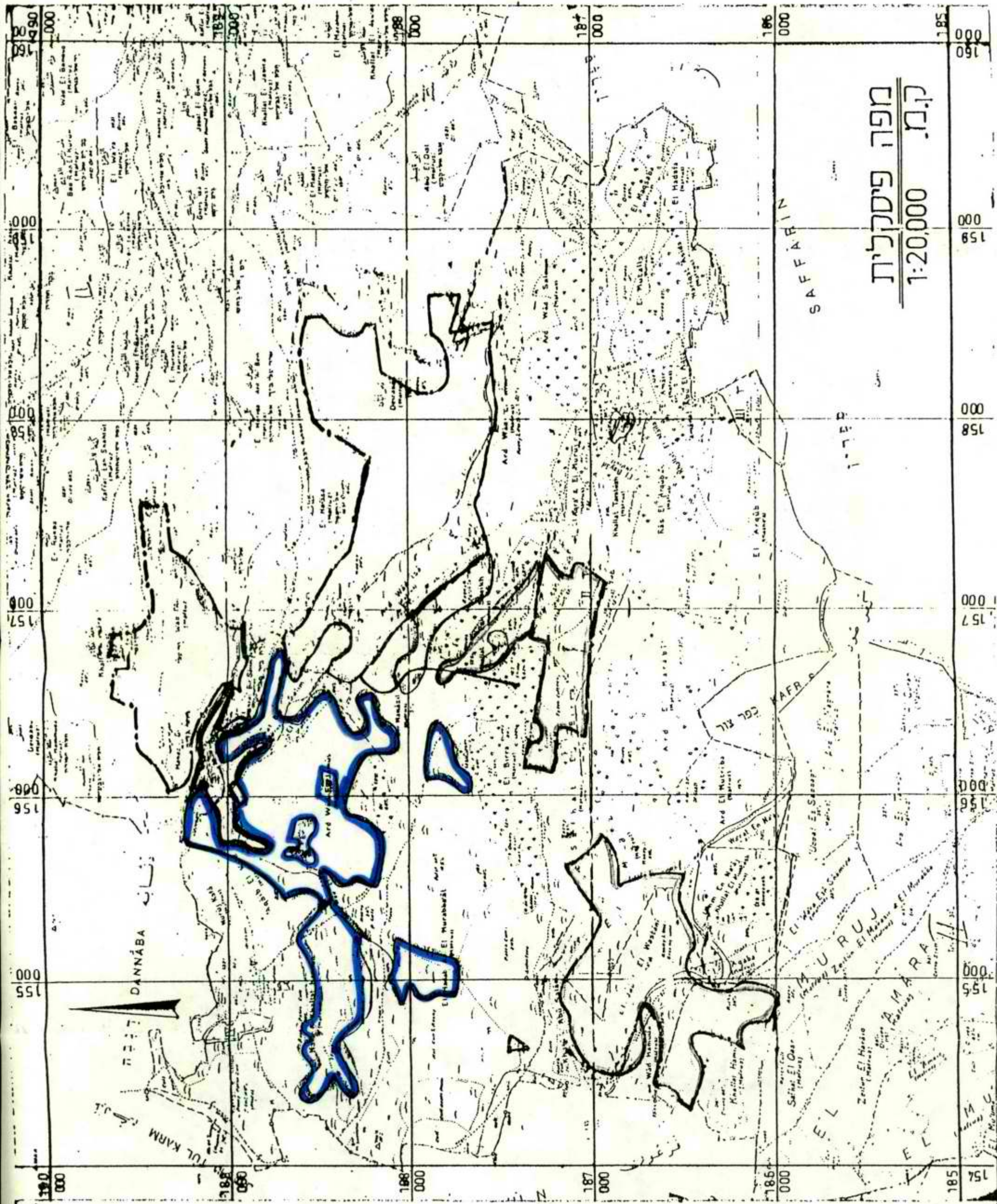
ו. לאורך הרחוב יוצרו במרחקים קצובים ככרות, בצמתים עם רחובות המשנה. בהמשך לרחוב המשנה מצידו השני של הרחוב הראשי יפותחו שבילים או מדרגות לחיבור רגלי של האזור המרכזי עם אזורי המגורים.

הנחיות ספיציפיות לתכנון המפורט:

כדי ליצור אופי בניה המלווה את הטופוגרפיה יש לקיים את התנאים הבאים:

1. גובה הקירות התומכים יוגבל ל- 1.5 מ'.
2. לא ייבנו בנינים על עמודים.
3. יסודות המבנים יחפרו בצורה מדורגת ולא יוצרו פצעים מכוערים בפני הקרקע.
4. גובה ה-0.00+ של הדירה הצמודה לקרקע יהיה כ- 10 ס"מ מעל גובה פני החצר (פני הקרקע הסופיים).
5. גובה הגדרות הבנויות יהיה עד 90 ס"מ מעל פני הקרקע.
6. כדי ליצור מראה נעים לחזית החמישית (הגגות), יעוצבו הגגות מרעפים בשיפוע 30%-35% בלי הקלות.

גר. 157



מפה פיסוקלית
1:20,000



7. דודי השמש יוסתרו באופן מוחלט בגגות.
 קולטי השמש ישולבו כחלק אינטגרלי של הגג.
8. מסתורי הכביסה יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויסתרו באופן מוחלט את הכביסה.
9. יש לתכנן מיקום קבוע למיכלי זפחי האשפה. מתקנים אלה ישולבו בפיתוח הרחוב בגדרות ובקירות התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.
10. המתקנים העירוניים והתשתיות (חשמל, מים, טלפון וכו') ישולבו גם כן בגדרות ובקירות התומכים של השוליים הגבוהים של הרחוב.
11. רשתות החשמל והטלפון תהיינה תת קרקעיות.

הנחיות ספציפיות לתכנון מערכת הדרכים

1. מערכת הדרכים בישוב תתוכנן כשילוב בין דרכים לתחבורה מאונעת המלווה את קווי הטופוגרפיה ודרכים להולכי רגל העוברים בניצב לקווי הגובה.

2. אופי צירים אלה יודגש על ידי:

א. צמחייה מיוחדת: למשל ציר עם עצים בפריחה אדומה.

ציר עם עצים בפריחה סגולה.

ציר עם עצים גבוהים.

ציר עם עצים רחבים.

ב. ריצוף, תאורה וריהוט רחוב האופייניים רק לציר מסוים (ושונים מציר לציר). אין לשנות את אופי האלמנטים הנ"ל לאורך אותו ציר.

3. יש להדגיש את הצמתים בין הרחובות המאספים וציר הגישה הזמני לישוב, לצורך הקלה בהתמצאות.

4. צירי הולכי הרגל יקשרו בין מוקדים למרכז הראשי - בתי הספר, מסחר, מוסדות שכונתיים וכו'.

1400 דונם

סה"כ שטח לתכנון

700 ד"ר

50% לצרכי ציבור, מסחר ושירותים

700 דונם

50% למגורים

לוח חלופות התפלגות הבניה

ד'		ג'			ב'			א'			חלופות		סוג הבניה
מספר יח"ד	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח בדונם	מגורים	
175	70	10	175	70	10	350	140	20	350	140	20	2.5	בנה ביתך
525	105	15	875	175	25	700	14-	20	1050	210	30	5	קומפליקס טוריים
470	210	30	1715	245	35	1960	280	40	1470	210	30	7	דו קומתי
840	105	15	560	70	10	280	35	5	280	35	5	8	תלת קומתי
840	105	15	840	105	15	560	70	10	560	70	10	8	תלת קומתי על מסחר
1050	105	15	350	35	5	350	35	5	350	35	5	10	בנינים פינתיים
4900	700	100	4515	700	100	4200	700	100	4060	700	100		סה"כ

- א) כ- 10% מאוכלוסיה מסולגלים לבנות את ביתה בעצמה
- ב) כ- 15% מאוכלוסיה נוספת מעדיפה לגור בקומטג'
- ג) 30% יעדיפו דירה שאפשר להגדילה (על הקרקע או על הגג)
- ד) עוד כ- 30% יגורו בדירות רגילות.
- ה) כ- 15% מהשטח הם פינות שיש לעצובם.

שכונות מערביות

מצב סטטוטורי

יעודי קרקע על פי תכנית R35 תחום השכונות המערביות מיועד לחקלאות.

בעלויות על הקרקע

ביום 10/1/89 השטח הוכרז כרכוש ממשלתי.



המינהל האזרחי ביהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי

המועצה האיזורית שומרון

תוכנית מתאר מקומית מספר 158

א ב נ י ח פ י

הוראת התכנית

קצין | פסא ר 68/89
תחבורה

משרד הבינוי והשיכון
לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

אפריל 1988

6א המתכנן

לרמן, אדריכלים, ומתכנני ערים בע"מ, רחוב בית הלל 18 תל-אביב

7א מטרות התוכנית

- (1) ייעוד שטח להקמת יישוב עירוני
- (2) חלוקת שטח התוכנית למתחמי תכנון וקביעת הוראות להכנת תוכניות מפורטות
- (3) קביעת ייעדי הקרקע העיקריים בתחום התוכנית
- (4) קביעת תנאים למתן היתרי בניה ולשימוש בבנינים.

ב. פירוש מונחים והגדרות

בו כ ל ל י

מונחים הנזכרים בתוכנית זו מוגדרים בחוק בתקנות שחוקו מכוחו, תהיה להם המשמעות שבחוק ובתקנות כאמור, מלבד אם הכתוב מחייב פירוש אחר, או אם הוגדרו אחרת בתוכנית.

2ב מונחים המוגדרים בפרק זה, יתפרשו בהתאם למשמעות המפורטת בצידם להלן: -

1.2.ב החוק

חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מספר 79 משנת 1966 וצו בדבר תכנון ערים כפרים ובנינים מספר 418 תש"יא (יהודה ושומרון).

2.2.ב הועדה המחוזית

ועדת משנה להתיישבות של מועצת התכנון העליונה (מ.ת.ע.).

3.2.ב הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה של המועצה האזורית שומרון

4.2.ב המהנדס

מהנדס הועדה המקומית וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו לפי תקנון זה כולן או מקצתן.

5.2.ב א. תוכנית מתאר: כמוגדר בחוק

ב. תוכנית מפורטת - כמוגדר בחוק

ג. תוכנית בינוי - תוכנית בינוי פירושה, כל תוכנית לפי החוק ושבה מסומנים גם הבניינים, גבהם, מידותיהם, שטחים, המרחקים שבניהם, סידורי החניה, הטעינה והפריקה וכיו"ב, מבלי לפגוע בסמכויות הועדה המקומית ו/או המחוזית, לקבוע תנאים למתן היתר.

6.2.ב תשריט פתוח

תשריט המתאר על פי דרישתה של הועדה המקומית, את מידותיהם ומיקומם של משטחי חניה, שבילים, קירות תומכים, מתקני אשפה, מתקני הסקה, גדרות, ספסלים, שבילים, מתקני משחק, מתקני שירות, גינון ופרטים אחרים הדרושים לדעת הועדה המקומית לפירוט עבודות הפיתוח במסגרת ההיתר להקמת בנין.

7.2.ב תוכנית לעיצוב אדריכלי

תוכנית הקובעת את צורתם ומראם החיצוני של מבנים.

8.2.ב חזית ארכיטקטונית

חזית או חזיתות לאורך דרך או דרכים שעיצובם הארכיטקטוני הוגדר בתוכנית ויכול שהעיצוב יכלול דרישות מיוחדות בעניינים הבאים כולם או מקצתם: קו רקיע, רשימת חומרים, פירוט אופן גמר הבנין או הבניינים, פרטי החזיתות, צבעים וכו'.

9.2.ב מ ג ר ש

שטח מגרש פירושו: שטח קרקע המוגדר על פי תוכנית מפורטת כיחידת שימוש בקרקע ואשר אינו כולל הפרשות לצורכי ציבור.

10.2.ב מגרש מנימלי

"שטח מגרש מנימלי" פירושו: השטח הקטן ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבנות לפי התוכנית.

11.2.ב מגרש פינה

"מגרש פינה" פירושו: - חלקת מגרש הגובלת לפחות בשתי דרכים נפגשות.

ב.2.12, מגרש מיוחד

"מגרש מיוחד" פירושו: - מגרש שעליו חלים תנאים מיוחדים.

ב.2.13, שטח ציבורי פתוח

קרקע המיועדת לתכליות בהתאם להוראות תוכנית זו.

ב.2.14, בית מגורים

"בית מגורים" פירושו: בית המשמש או שנבנה או הוכרש לשמש למגורים לרבות שטחי העזר, למעט בתי מלון ופנסיונים או בתי הבראה ונופש.

ב.2.15, קיוסק

"קיוסק" פירושו - כל בית או חלק ממנו אשר אושר ומשמש, למטרות מסחר בהתאם לרשימת השימושים המותרים לקיוסקים אשר ברשימת התכליות דלהלן, ואשר שטחו לא יעלה על 15 מ"ר כולל מחסן פנימי.

ב.2.16, מוסך פרטי

"מוסך פרטי" פירושו: מבנה הנמצא במגרש מגורים המשמש לחביית קט ים, אופנועים, מכוניות ווסעים או מכוניות מסחריות המורשות לשאת עד 750 ק"ג והשייכים לדיירי הבית.

ב.2.17, גובה הבנין

"גובה הבנין" פירושו: המרחק הנמדד במטרים ומספר קומות במאונך בין מפלס הקרקע המאושר, לבין קצהו העליון של הקיר החיצוני של הבנין, או במקרה שהגג הוא משופע - עד לקצה העליון של הגג.

ב.2.18, קיר משותף

קיר המשמש חלק מבנין, הניצב בחלק מארכו על גבול המגרש שעליו מוקם הבנין וגבול מגרש הסמוך לו.

ב.2.19, רוחב הדרך

המרחק בין קווי הרוחב כשהוא נמדד במאונך לציר הדרך, לרבות המדרכות.

ב.2.20, מפלס קרקע מאושר

"מפלס קרקע מאושר" פירושו: מפלס מאושר סופית ומאוזן, כמסומן בתשריט הפיתוח המצורף אל היתר הבניה על המגרש הנדון.

- ב.2.21 אחוזי בניה של קומה
היחס באחוזים בין היטל הבנין על הקרקע, לרבות בליטות של מרפסות, חדרי מדרגות וחלקי בנין אחרים, הכוללים בפחי בניה שימושיים - ובין שטח המגרש ובין שטח המגרש עליו מוקם הבנין.
- ב.2.22 שטח בניה
שטח כל הרצפות בבנין לפי מידותיהם החיצוניות, כולל יציעים, מרפסות מקורות, חדרי מדרגות, מקלטים ושטחי חניה מקורה.
- ב.2.23 קו בנין
המרחק הקצר ביותר בין קו בנין לבין גבולו הקרוב של המגרש.
- ב.2.24 חזית
צלע של מגרש הגובל בדרך
- ב.2.25 חזית ראשית
חזית שמהנדס רואה אותה כחזית ראשית של מגרש.
- ב.2.26 תסקיר השפעה על הסביבה - בהתאם להבחיות השירות לשמירת איכות הסביבה,

ג. הוראות התוכנית

1.ג. ציון גבולות בתשריט

גבולות האיזורים והדרכים שבתשריט הם גבולות מנחים בלבד, התוויה מדוייקת של מערכת הדרכים, תיחום מדוייק של מתחמי התכנון, וקביעת גבולות ייעודי הקרקע השונים, יהיו על פי תוכניות מפורטות, כמפורט בסעיף 10 להלן.

2.ג. איזורים

1.2.ג. איזורי המגורים

השטחים הצבועים בתשריט בצבע תכלת הינם אזורי מגורים.

באזורים אלו תותר הקמת בניני מגורים, בנינים ציבוריים לשירות איזור המגורים, חזית מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני ספורט וכן כל שימוש אחר לשירות איזור המגורים כפי שייקבע בתוכנית מפורטת.

התוכנית המפורטת - לפי סעיף 3 שלהלן - תיקבע את גבולות המדוייקים של השטחים, את ההנחיות בדבר גובה הבנינים, אופי הבינוי, צפיפות המגורים, חומרי הגמר ופיתוח השטח, זכויות הבניה, על פי צפיפויות השונות שיקבעו בתוכניות המפורטות, יהיו על פי המפורט בטבלת האזורים וזכויות הבניה להלן.

איזורי מגורים לתכנון בעתיד - השטחים הצבועים בתשריט בפסים כתומים על רקע לבן, מיועדים להקמת שכונות מגורים בעתיד. באיזורים אלו תותר הקמת בניני מגורים, בנינים ציבוריים לשירות איזור המגורים, שטחי מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקני ספורט, וכל שימוש אחר לשירות המגורים, הגבולות המדוייקים, הצפיפויות וזכויות הבניה, הנחיות בדבר גובה הבנינים, אופי הבינוי, חומרי גמר ופיתוח השטח - ייקבעו בתוכנית מפורטת על פי סעיף 33 שלהלן.

2.2.ג. שטח למוסדות ציבור

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים למוסדות ציבור. שטחים אלו מיועדים למוסדות ציבור כלל עירוניים, מוסדות איזוריים, מוסדות חינוך על-יסודיים, ופנימיות וכיו"ב. לשטח מוסדות ציבור תוכן תוכנית מפורטת על גבי רקע של מפת מדידה מצביה מעודכנת. תוכנית זו יכול שתכלל בתוכנית מפורטת למתחם תכנון. התוכנית תקבע את הגבולות המדוייקים של השטח, את ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבינוי, חומרי גמר, פיתוח השטח וכיו"ב.

ג.2.3 שטח למרכז אזרחי - שימושים מעורבים

האיזור הצבוע אפור מקווקו אדום באלכסון, הוא איזור לשימושים מעורבים. יותרו בו מגורים, מסחר, משרדים, הארחה, מוסדות ציבור וכו'. ייעודו המפורט של השטח ייקבע בתוכנית מפורטת. התוכנית תקבע את השימושים, את הגבולות המדוייקים של השטח, ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבינוי, חומרי גמר, פיתוח השטח, חניה, מתקני תשתית וכו"ב.

ג.2.4 איזור תעשייה ומלאכה

באיזור הצבוע בצבע סגול, תותר הקמת בנייני תעשייה ומלאכה, ומערכות השירותים לתעשייה ולעובדים בתעשייה. לאיזור תוכן תוכנית מפורטת שתיקבע את גבולות השטח ואת ההנחיות בדבר הבניה המותרת, אופי הבינוי, הוראות להקמת סככות ובנייני עזר, חומרי הגמר, פיתוח השטח, חניה, מתקני תשתית וכו"ב, לא יותרו שימושים המהווים מטרד לאיזורי המגורים בנושאים כגון: רעש, ריחות, עשן, זהום אויר, חזות וכו'. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת האזורים וזכויות הבניה להלן.

ג.2.5 שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע ירוק, הוא שטח ציבורי פתוח. גבולות השטח ייקבעו בתוכנית מפורטת של מתחם תכנון שלם. בשטח ציבורי פתוח תותר בטיעת עצים וצמחים, פיתוח דרכים, שבילי גישה וחניה לרכב, הקמת מתקני משחק, בופש וספורט, הקמת מתקנים לאחזקה ותפעול של השטח הציבורי הפתוח וכו"ב. אתרי עתיקות ישובצו בשטח ציבורי פתוח. כל מבנה וממצא ארכיאולוגי שיחוייב גידור, יגודר בהתאם להנחיות קמ"ט ארכיאולוגיה.

ג.2.6 שטח מיועד לספורט

השטח הצבוע בירוק מותחם חום כהה, מיועד לשמש כשטח ספורט. בשטח זה תותר הקמת מבנים ומתקנים למטרות ספורט, כולל קליטת קהל צופים בתחרויות ספורט, דרכים, חניות, בטיעות - וכל שאר המתקנים והמבנים הדרושים למערכות בספורט. זכויות הבניה והצפיפויות תיקבענה בתוכנית מפורטת לפי סעיף 10 שלהלן, השטח המיועד לספורט, ישמש כאיזור למילוי עודפי חפירה וחציבה. בתוכנית מפורטת שתוכן לשטח הספורט, ייבדקו מטרדי רעש לסביבה ויינקטו כל הצעדים הדרושים למניעת מטרדים אלה, לרבות הכנת חסקיר השפעה על הסביבה.

7.2.ג איזור בית קברות

מסומן בתשריט בצבע צהוב, משובץ קוים אלכסוניים מצולבים בצבע ירוק, מיועד לבית קברות עירוני ומתקניו בלבד.

8.2.ג איזור למתקנים הנדסיים

איזור למתקני ביוב - צבוע באפור מותחם באדום בתשריט החלוקה לאזורים. השימושים המותרים:
הקמת בריכות חמצון, מתקני ביוב וטהור.
חלוקת השטחים לביצוע השימושים השונים, תיעשה על ידי הועדה המקומית באישור משרד הבריאות.

9.2 דרכים

מסומנות בתשריט בצבע אדום.
מקומות הדרכים ורוחבן של אותן הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. בתוכנית מפורטת ייקבעו מקומות בוספים לדרכים והרחבתן.
אין להקים על כל קרקע, שהיא מקום של דרך כל בנין ולעשות עליה כל עבודה פרט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שרותים הנדסיים, על קרקעיים ותת קרקעיים.

3.ג הנחיות להכנת תוכניות מפורטות

תנאי למתן התרי בניה המתחם שבשטח התוכנית הוא הכנת תוכנית מפורטת למתחם התכנון, התוכנית המפורטת תיערך על רקע של מפת מדידה מצבית מעודכנת בקנה מידה 1:2500 או 1:1250 לפחות, כפי שייקבע על ידי מועצת התכנון העליונה. תוכנית מפורטת תכלול בין היתר את ההוראות הבאות:

1.3.ג קביעת ייעודי השטחים בתחום התוכנית, לרבות שטחים למוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים, הכל על פי רשימה שתהווה חלק מתוכנית המפורטת. הרשימה תפרט את מספר יחידות המגורים המתחם ושטחן, את השטחים למוסדות ציבור ומוסדות אחרים, שטחים לספורט, שטח ציבורי פתוח וכיו"ב. הרשימה המצורפת כנספח מספר 1 לתקנון זה תהווה פרוגרמה מנחה להכנת רשימה מפורטת למתחמי התכנון המסומנים בתשריט.

2.3.ג השימושים המותרים בכל שטח מיוחד, לרבות הנחיות לשימושים מעורבים.

3.3.ג התווית רשת הדרכים, מערכת הכבישים, מעברים ושטחים להולכי רגל, פתרונות חביה לכלי רכב. כן יכללו הנחיות לטיפול בופי בשולי הדרך.

4.3.ג הנחיות להכנת "תוכניות בינוי ופיתוח למבני" שתהיינה תנאי להגשת היתרי בניה, ושתקבענה הוראות להעמדת בניינים, גבהם, שטחם, מספר יחידות דיור, וכך הוראות בדבר חומרי הבניה והגמר, מבנה הגגות וכיו"ב, תוכניות בינוי ופיתוח תקבענה בין היתר אופן פיתוח השטח, מפלסי קרקע מתוכננים, מפלסי כניסות, קירות תומכים וגדרות, מתקני אשפה, הסדרי חניה, עיצוב בופי - הכל לפי הענין.

5.3.ג הבטחת דרך גישה ציבורית לשטחים פנימיים שבמסגרת התוכנית, שאינם כלולים בגבול ההכרזה ובגבול התוכנית.

תנאים למתן היתרי בניה ולשימוש בבנין

4.ג

ועדה מקומית ראשית לתת היתר, לטרב לתיתו, לתקבו, לשנותו, להתלותו או לבטלו לפי סעיף 216 לחוק וכן להתנות בו תנאים ובין השאר בעניינים אלה:-

- (1) חמרי הבניה לביצוע העבודה, בדקת אי דליקותם או סיווגם בהתאם לדליקותם ושימושם, הכל בהתאם לתקן.
- (2) מראהו החיצוני של הבנין המוצע והתאמתו לבניינים בסביבתו.
- (3) השלמת בנין שלא בבנה עד כדי הגבולות המותרים לפי ההיתר, ומתן צורה גמורה למראהו החיצוני בהתאם לבניינים בסביבה, לרבות ציפוי באבנים, הצבת מיכלי מים, מעקים רצופים, חדרי מדרגות, מרפסות וכיוצא באלה.
- (4) מילוי וחפירות
- (5) התאמת מפלסי הנכס למערכת הדרכים והניקוז ולעיצוב בוף הסביבה.
- (6) עבודות פיתוח מסביב לבנין המוצע:
 - (א) סלילת מדרכות, שבילים ובנייתם של קירות תומכים וגדרות.
 - (ב) בטיעת עצים וצמחים מסויימים ושמירה על עצים וצמחים מסויימים שבנמצא.
- (7) הריסתו של בנין אשר יש לו קשר עם העבודה המוצעת.
- (8) מערכת איורור, תאורה, ביוב וניקוז, התקנת מעליות, אספקת מים, גז, חשמל, רשת טלפון, מתקנים לאצירת אשפה וסילוקה ומתקנים לבטיחות אש.
- (9) מקומות חניה והגישה אליהם
- (10) מקלטים וסידורי בטיחות אחדים.
- (11) סימון תאורת אזהרה למניעת מכשולי טיסה
- (12) הבטחת יציבות הבנין במהלך העבודה
- (13) נקיטת אמצעי בטיחות להגנת הציבור והעובדים בביצוע העבודה, לרבות התקנת מנורות, פיגועים ומחיצות קרשים.

- (14) מניעת הפרעה במהלך העבודה לתנועת רכב ולהולכי רגל בדרך ציבורית
- (15) נקיטת אמצעים למנוע הנחת חמרים מכשירים, כלי עבודה או חפצים אחרים על דרך ציבורית, במהלך העבודה.
- (16) סילוק כלים, מכשירים וחפצים אחרים מהבכס ומסביבתו לאחר השלמת העבודה.
- (17) סילוק שיירי בנין ואדמה חפורה מהבכס למקום שעליו יורה המהנדס, במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה.

תעודת גמר 5.ג

- (1) הועדה המקומית רשאית להתנות היתר בתנאי שבעל ההיתר לא יגור בבנין, לא ישתמש בו בדרך אחר, ולא ירשה לאחר לגור בו או להשתמש בו, עד אשר קיבל לגביו תעודת גמר.
- (2) בקשה לתעודת גמר תיערך בטופס 4 שבתוספת הראשונה: טופס כאמור אפשר להשיג במשרדי כל ועדה מקומית.
- (3) אם לדעת המהנדס בעשתה והושלמה העבודה בהתאם להיתר, ונתמלאו הוראות התקנות האלה, תיבטן לבעל ההיתר תעודת גמר חתומה ביזו וערוכה לפי טופס 5 שבתוספת הראשונה.

מניעת מטרדים 6.ג

הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת מטרדי רעש, אבק, ריח, וכיו"ב. הועדה המקומית תקבע אתריך לסילוק עודפי חציבה וחפירה, וכן את ההנחיות לטיפול בעודפים אלה.

אופן חישוב שטחי בנין לרישוי 7.ג

כשטחי בנין לרישוי יחושבו כל השטחים המקורים, לרבות: מחסנים, מקלטים, מוסכים, מרתפים, עליות גג, מרפסות, מדרגות.

תקן חניה 8.ג

לענין החניה תחולנה הדרישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה החלות בישראל (התקנת מקומות חניה). מקומות החניה המותרים על הכבישים, יחושבו במסגרת התקן.

המניין במסגרת פיקוד - יהיה בלבד המניין הריבוי.

המניין במסגרת פיקוד - יהיה כפי שהוא מופיע בתוכנית...

ת ש ת י ת 9.ג

התקנת מתקנים להספקת מים, ביקוז וביוב, פינוי אשפה ופסולת למגרשים המיועדים לצורך זה, סוג המתקנים ומיקומם, יהיו בהנחית ואישור של מהנדס הועדה המקומית ובהנחית קמ"ט בריאות ונציג השרות לשמירת איכות הסביבה.

מיקלוט 10.ג

בנית מקלטים תהיה באישור הג"א ובהתאם להנחיות שיפורסמו מעת לעת.

מגבלות בניה ליד קווי חשמל 11.ג

מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים בשטח בנוי:

- קו חשמל במתח במוך - 2.00 מ' מהתיל הקיצוני
 - קו חשמל במתח גבוה - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני
- יתכן שינוי במגבלות על פי הצוים המתפרסמים באיזור.

877-הנמ"ר	
תאריך	
החשבה	התאריך
7.6.89	
מס' מידורי	מס' חש

12.ג 1.א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון הבאים:

- 1. מחסן תחמושת ונשק
- 2. דרך היקפית + גדר לפי הסיווג של הישוב
- 3. האורת בטחון
- 4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון

ב. ביצוע הנ"ל עד למועד האיכלוס

13.ג יש לסמן מרכיבים אלה בנספח הבינוי בחשויט התכנית המפורטת.

14.ג ביצוע דרכים לפי חתכים בהתאם לדרישת המפקח על התעבורה ואישורו.

ג.2. טבלת האזוריים וזכויות הבניה

אזור	ציון בחשויים	שטח מגרש	מספר קומות	% בניה מירבי	תוחך	ומס' יח' זיור	ואורך חזית	וקרי בנין מנימליים
אזור	ציון בחשויים	מגרש מנמלי	מירבי	ק. קרקע קומות	סה"כ	מירבי	למגרש מנימלי	קדמי צדדי
ומגורי א	וכתום (תכ' מפורטת)	4000	2	251	501	11	121	61 ***
מגורים ב	הכלה	500	1	30	60	2	12	61 ***
מגורים ג	צהוב (בתכ' מפורטת)	500	3	30	90	3	15	61 ***
ומרכז אזרחי - שימוש מעורב	ואפור מקורקו ואפור כהה							
ומעשיה ומלאכה	ומגורל	1000	31	501	1001	1	1	61 ***
שטח לתכנון בעתיד פסיים כתומים על ורקע לבן	לא תוחך בנייה עד לאשור תכנית מפורטת							
ספורט	ירוק חום וחום כהה							
מבני צביר	חום							
בית קברות	צהוב מקורקו	2000	2	5	10	1	30	61
	ירוק							

* בנין קו קדמי ייקבע בתוכנית מפורטת. ניתן יהיה לתכנן קו בנין 0 כנובע מתוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למבנן.

** ניתן יהיה לבנות קו בנין צדדי 0, בתנאים של קיר אטום ורבייה על פי תוכנית בינוי משותפת למספר מגרשים.

א1. שם התוכנית וסוגה

תוכנית זו, על מסמכיה האמורים להלן תיקרא:
"תוכנית מתאר מקומית אבני חפץ מספר 158 (להלן: התוכנית).

א2. מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית) גליון אחד של חשויט בקנה מידה 1:5,000 (להלן: התשריט), נספח מספר 1 המהווה פרוגרמה מבנה, נספח מספר 2 - תוכנית אב למים וביוב. כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

א3. מקום התוכנית, שטחה וגבולותיה

שטח התוכנית כ-3,200 דונם, כמותחם בתשריט בקו כחול כהה.

שמות המאדמות: מאדמות כפר א-לבד:

חלק מדירבן, וד אן-נמר, דהרת ביר סלם, מבזל גריב, וד עלי, אל גייף, אל חרג' רם אן-נמר.

מאדמות שופה:

חלק מ-ארד וד סלמן, ארד וד אן בימר, ארד וד עיסה, ספת אל בירה, חילת יעקוב, רס חילת א-שייך, רס אל אקרה ואל מורוג', אל מזרוב, חילת אבו סלמה, אל גיבל אל וסטני, וד חמודה, חילת אל מונטש.

מאדמות א-רס:

חילת חמיד.

א4. מגיש התוכנית

משרד הבינוי והשיכון

א5. בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הממשלתי בירוש

ד. חתימות ואישורים

יזם התוכנית:

בעל הקרקע:

עדנה ורפאל לרמן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' בית הלל מס' 18 תיא 67017
טל. 03-5620604, 5620298

עורך התוכנית: לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

תאריך	מס' דו"ח	מס' חשבון
5/1/89		3110

אגף המס' 3110

מס' חשבון 3110

מס' חשבון 3110

מס' חשבון 3110

מס' חשבון 3110

מס' חשבון 3110

מס' חשבון 3110

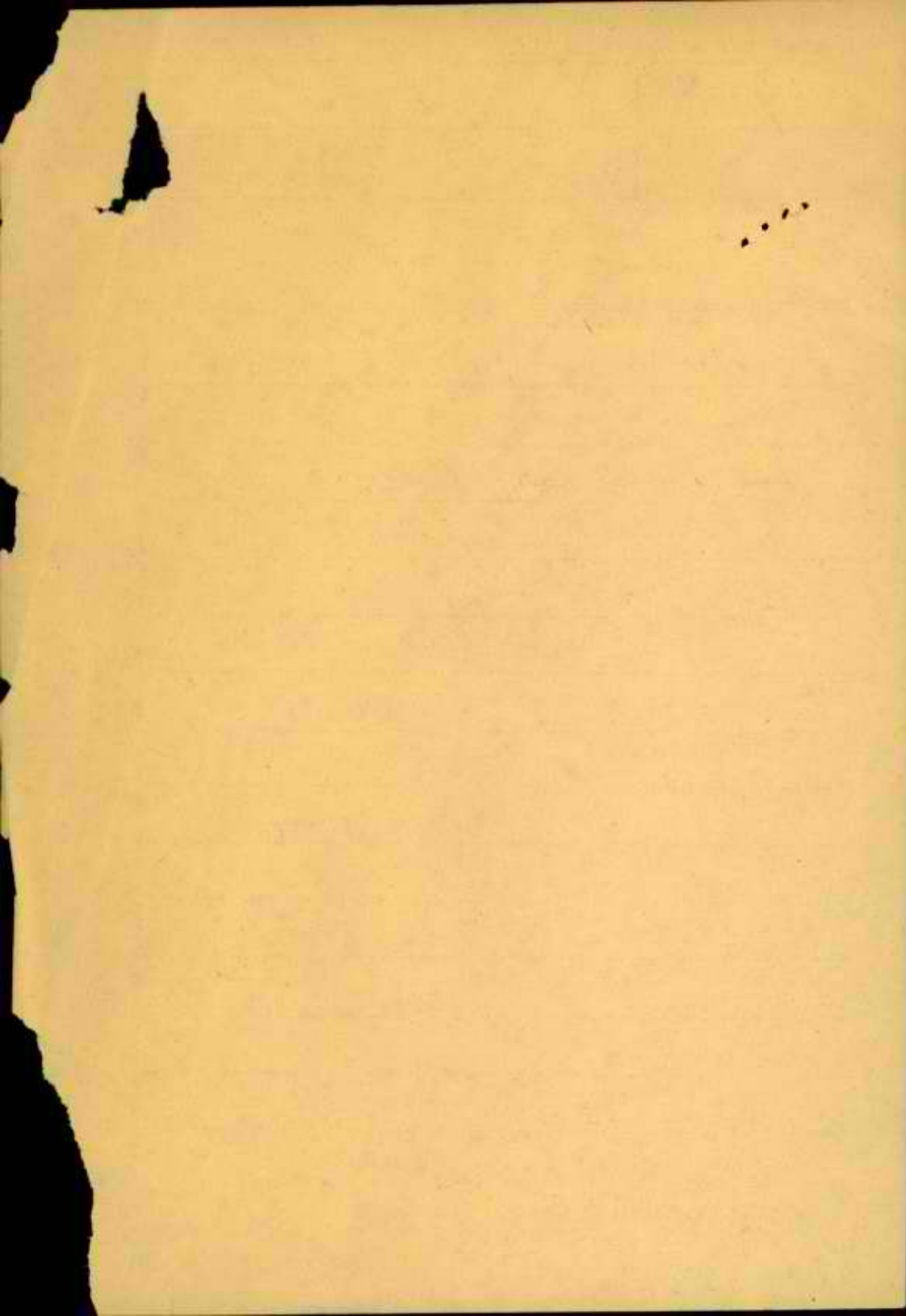
מס' חשבון 3110

מס' חשבון 3110

מס' חשבון 3110

מס' חשבון 3110

מס' חשבון 3110



משרד המבנה והתכנון

אוצר 88
מאי 1988



משרד המבנה והתכנון
30.8.88

המינהל האזורי באזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מועצה אזורית שומרון
תכנית מתאר מקומית מס' 188.....

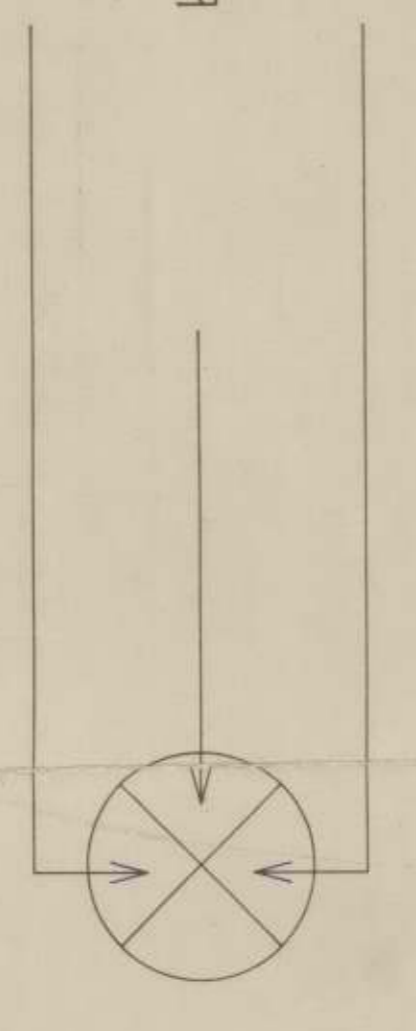
תכנית אזורית

לראשי: אגף להחזיר לי.
מחוז יהודה ושומרון

נפה ד-א-ה - טול-כרם (כפר שפוח)
ישוב אבני חפץ (אור ואד עוסא)
גוש פיסקלי מס' 188

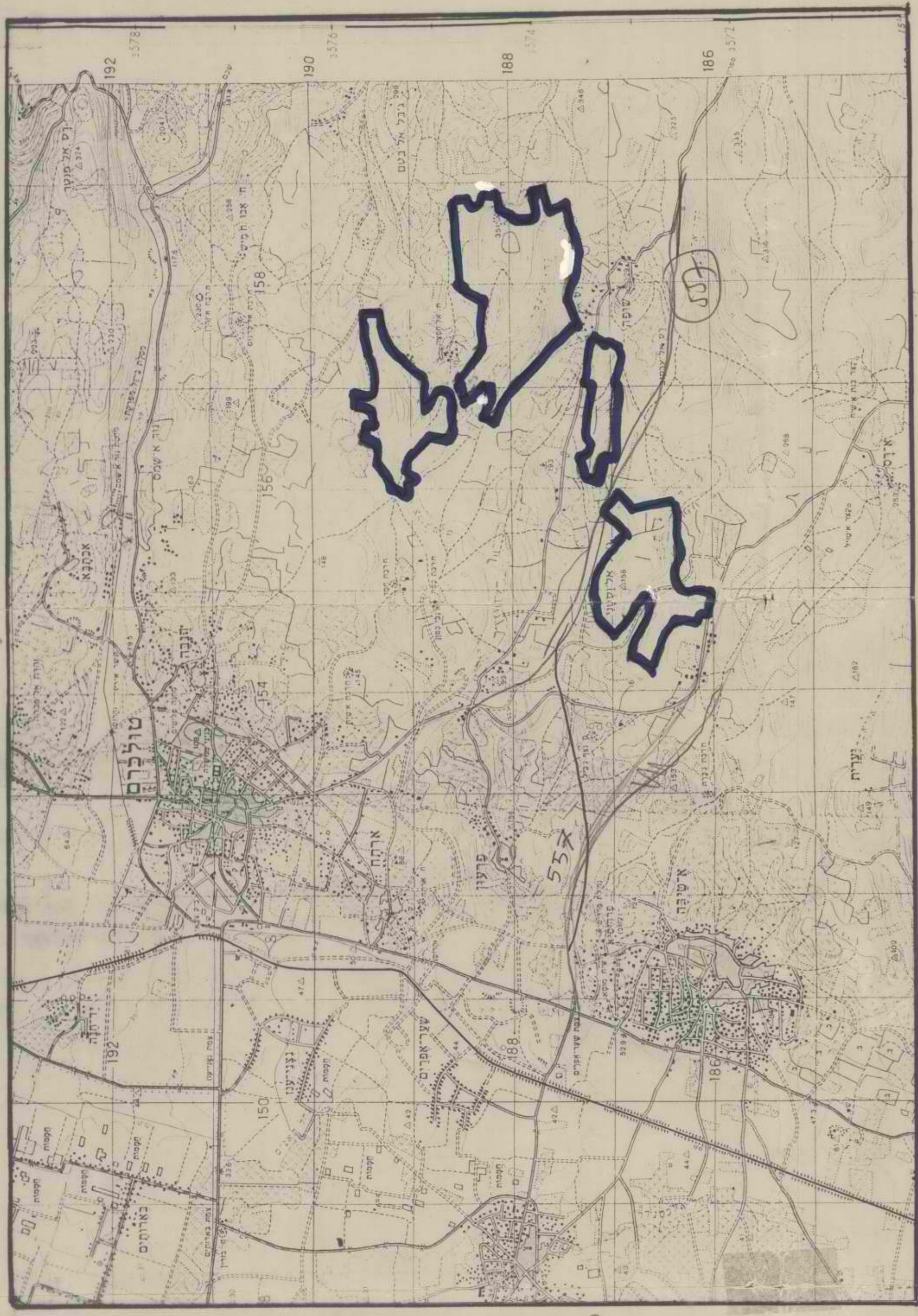
בעל הקרקע הממונה על התכנון הממשלתי
הקור לאולדת קרקע הקור לאולדת שומרון
יזום התכנית משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז
מליש התכנית הקור לאולדת קרקע
עורר התכנית לרמן אדייכלים ומתכנני ערים בע"מ
שטח התכנית 3200 דונם
קנה מידה 1 : 5000

- מקרא
- גבול התכנית
- גבול פתחם תכנון
- גבול שטח שאינו בבעלות ממשלתית
- אזור מגורים
- שטח למבני ציבור
- שטח למרכז אזורי - שימושים מעורבים
- שטח לספורט
- שטח ציבורי פתוח
- שטח למגורים בעתיד
- שטח לתעשייה ומלאכה
- שטח לשרותים תרבותיים
- שטח לבית קברות
- דרך מתוכננת
- דרך קיימת
- שטח בבעלות הקור לאולדת קרקע בבנד
- מספר הדרך
- קו בנין מציר הכביש
- רוחב הדרך

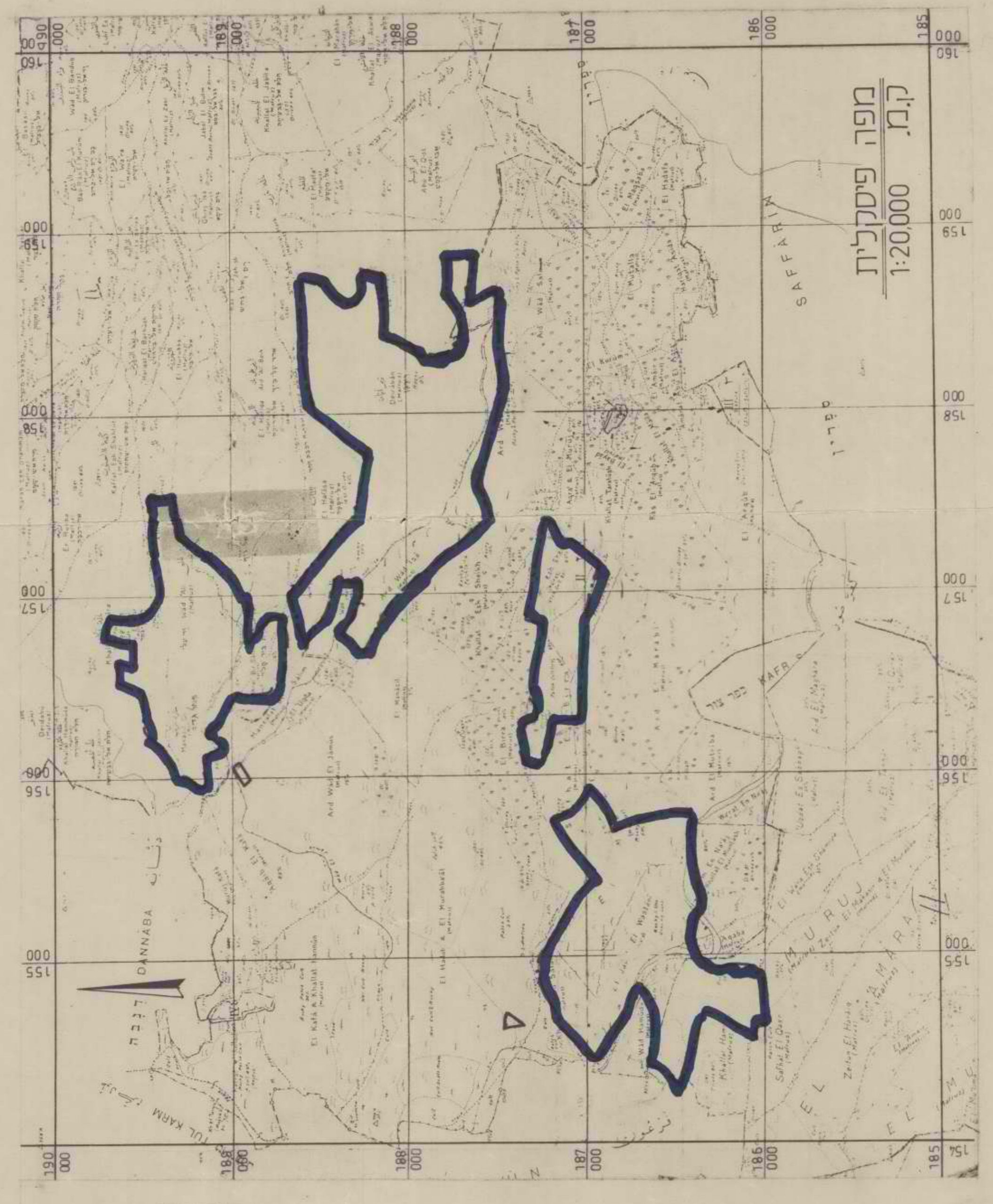


חתימות
יזום התכנית
בעל הקרקע

3.5.1988



תרשים סביבה קנה מ 1:25000



מפה פיסקלית
קנה 1:20000

המתכנן

משרד המבנה והתכנון
רחוב המדע 10
תל אביב 6100
טל: 03-5300000

תוכנית אזור מודרניזציה
שלטון המים
1:5000
מ.א. 00051

נקודות גובה
מסלול מים
צוק גובה + עומק עומק



28.11.88. 2. parte de la 1.ª parte en el mismo libro - con 12 plc

28.11.88. 2.ª parte de la 1.ª parte en el mismo libro - con 12 plc

□ ▨ □ ||

