

720207

מרחב תכנון מקומי
שומרון

מכתב תוקף

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' 160/9

שינוי לתכנית מפורטת מס' 160

פדואל

חותמת מתן תוקף

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى

וע בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأحياء
بإيودا والسامرة (رقم 418) 522 - 1971

נפה אשדוד
לוא אשדוד

מרחב תכנון מקומי אשדוד
منطقة تنظيم محلي

תכנית 160/9 מס' 160/9
مشروع رقم

ועדת המשנה ל אשדוד
اللجنة الفرعية ل

בשיבה מס' 160/9 בתאריך 27.10.21
بتاريخ

החליטה לתת תוקף לתכנית המסכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

חותמת הפקדה

חותמת הפקדה

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء

מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى واللجنة الفرعية

תאריך עדכון: 03.11.21

מס' עמוד	תוכן
3	פרק א' – התכנית :
4	פרק ב' - הגדרות :
6	פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית :
7	פרק ד' - ייעודי קרקע :
11	פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים :
12	פרק ו' - הוראות נוספות :
14	פרק ז' - אופן הביצוע של התכנית המפורטת :
15	פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן :

פרק א' התכנית:

1. **שם וחלות התכנית :**
תכנית מפורטת מספר 160/9
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 160
2. **מקום התכנית :**
יישוב: **פדואל**
קוארדינטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי אורך: **205100-205000**
קווי רוחב: **663425-663300**
אדמות הכפר: **כפר א-דיק**
גוש פיסקאלי מס' 2 חלק ממאוקע **חרבת אל חמקא**.
3. **גבול התכנית:** כמתוחס בתשריט בקו כחול
4. **מסמכי התכנית:**
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 15 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
- תשריט בקני"מ 1:500
- נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250 (נספח זה מחייב לענין קווי הבנין).
- נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:250
5. **שטח התכנית:** 4.76 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
7. **יזם התכנית:** ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות
8. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון
9. **עורך התכנית:** גדליהו מולד-אדריכל מ.ר. 17022714
כתובת: רח' גבעות עולם 362 רבבה
טל': 054-6541416
דוא"ל: gmolad.arc@gmail.com
11. **מטרות התכנית:**
 1. שינוי יעוד מאזור מגורים ג', שטח לשימור (כהגדרתו בתכנית מאושרת 160) ודרך מאושרת, לאזור מגורים ג', שטח ציבורי פתוח, קרקע חקלאית ודרך מוצעת.
 2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
 3. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
12. **כפיפות לתכניות אחרות:**
תכנית זו משנה את תכנית מפורטת מס' 160.
תכנית זו כפופה להוראות תכנית מס' 160.
בכל מקרה של סתירה בין התכנית, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' הגדרות

1. **החוק** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"א 1971.
2. **מועצת תכנון עליונה** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
3. **הועדה** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
4. **המהנדס** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
5. **אזור** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
- תכנית חלוקה** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
6. **תכנית בינוי** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבנינים, גובהם, צורתם החיצונית, המרווחים ביניהם, שימושם, והכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, פתרונות חניה ומיקום מבני עזר.
7. **היתר בניה** תכנית הבינוי תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה אחורה ממועד הגשתה ותוגש לאישור הועדה.
8. **קו בניין** רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים (מס' 79) לשנת 1966 תשכ"ו קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו, ולמעט אלמנטים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות, גגות רעפים חצרות אנגליות, גשרי גישה ומדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו.
9. **חזית קדמית** במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
10. **חזית אחורית** חזית המגרש לדרך או לשביל.
11. **חזית צדדית** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
12. **כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)** חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
13. **קומה** הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, שתוגדר בתכנית בינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה הסמוכים לה. הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב.
14. **גשר גישה** חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
15. **מדרגות חיצוניות** גשר תלוי מחוץ לקווי בניין המשמש לגישה ישירה לבתים במגרשים הנמוכים מפני הכביש.
16. **מדרגות חיצוניות** מדרגות הנמצאות מחוץ לבניין ו/או מחוץ לקווי בניין המשמשות כדרך גישה למפלסי הפיתוח השונים במגרש.

16. **תכנית** השטח הבנוי במגרש בצמוד לקרקע למעט מבני עזר.
17. **שטח מותר לבניה** השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור. שטח זה אינו כולל מרחב מוגן מינימאלי הנדרש לפי דרישות פיקוד העורף, מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
18. **מספר קומות מירבי** מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של קומה המגורים הנמוכה ביותר של הבנין.
19. **מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג** מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מ' מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבנין בלבד. לא יכלל בגובה הבניה המותר ובשטחי הבניה המותרים. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים.
20. **גובה בניה מירבי** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה, אלא אם יצויין אחרת בהוראת התכנית. בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
21. **זיקת הנאה/זכות מעבר** שטח מוגדר בתחום מגרשים שניתנת לאחריים או לציבור זכות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית זו.
22. **מצללה/פרגולה** מבנה ללא קירות / סגירה בהיקף, שתקרתו משטח הצללה מישורי שאינו משופע או נטוי ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. עבור מצללות תותר בליטה של עד 40% מקו הבניין אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בהוראות תכנית זו. שטח המצללה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
23. **זירוג** נסיגה של חזית המבנה, החל מהקומה ה-3, ביחס לקומה שמתחתיה - בעומק של 2 מ' לפחות ובאורך של 50% לפחות מחזית המבנה בקומה הרלוונטית (ביחס לקו החזית הקדמי של המבנה בכיוון המורד), במקביל לקווי ההרמה.
24. **מרפסת זיזית** זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין.
25. **מבנה עזר** חניה/מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
26. **רשות סביבתית מוסמכת** איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

יעוד	צבע בתשריט	מצב מאושר		מצב מוצע	
		דונם	אחוז	דונם	אחוז
דרך מאושרת	חום בהיר	1.03	21.64	0.90	18.90
דרך מוצעת	אדום	-	-	0.61	12.82
שטח לשימור	ירוק מפוספס בכחול	0.07	1.47	-	-
שטח ציבורי פתוח	ירוק	-	-	0.91	19.12
מגורים ב'	צהוב	0.39	8.20	-	-
מגורים ג'	כתום	3.27	68.69	1.94	40.76
קרקע חקלאית	ירוק מפוספס	-	-	0.4	8.40
סה"כ		4.76	100	4.76	100

1. שטחי המגרשים המפרטים להלן הינם בקירוב ובמידה ממוחשבת. שטחי המגרשים ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך בעת הכנת תכנית חלוקה לשטח.

מגורים ג'		
מס' מגרש	שטח בדונם	מס' יח"ד
4006	1.686	20
4006A	0.107	חניות
4006B	0.153	
סה"כ	1.94	20

פרק ד' - יעודי קרקע:

כללי

1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין או לשימושים דומים, לשיקול דעת הוועדה.
2. בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה ו/או שינויי גבולות בין מגרשים בייעוד זהה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת, ובתנאי שסה"כ מס' יחידות הדיור לא יגדל.

1.	מגורים ג'
1.1	שימושים
	<p>השטח הצבוע בתשריט בכתום הוא אזור מגורים ג'. השימוש במגרשים יהיה לבניני מגורים בבניה רוויה עד 12 יח"ד לדונם, ועד 5 קומות, כאשר ניתן לבנות את הקומה התחתונה ביותר בבנין כדירות דופלקס כאמור בסעיף א.1.2 (שטחי בניה), ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה. סה"כ יח"ד במגרש ושטחי המגרשים כמפורט בטבלה בפרק ה.</p>
1.2	הוראות
	<p>שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה.</p> <p>א. שטח הבנייה המירבי המותר של דירות דופלקס כאמור בסעיף מס' 1.1 לעיל לא יעלה על 210 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>ב. שטח דירה מינימלי 90 מ"ר ליח"ד.</p> <p>ג. בקומת הכניסה בלבד (0.00) תותר בניית גשרים ומדרגות לכניסה המשותפת לבנין, מעבר לקו הבנין בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה. כל הכניסות לדירות - תהיינה דרך המבואה המשותפת בכל בנין.</p> <p>ד. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.</p> <p>ה. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: מסתורי כביסה, מרפסת זיזית, אדניות, כרכובים וכדומה.</p> <p>ו. בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות (מקומיות) בבניית דגם חוזר עד 35% מקווי בנין צדדיים ואחוריים במגרש לא רגולרי, בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה.</p> <p>ז. בסמכות הועדה לאשר חריגות בבניית מרפסות זיזיות עד 35% מקו בנין אחורי בלבד.</p> <p>ח. חלה חובת דירוג המבנים בכיוון המורד הטבעי של הקרקע. אופן הדירוג יקבע בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.</p> <p>ט. לא תותר בניה במרווח בין המבנים שלא בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה.</p> <p>י. מעל מפלס הרחוב יבנו שלושה מבנים כאשר המרחק המינימאלי ביניהם לא יקטן מ-5 מטרים.</p>

1.3	<p>מבני עזר</p> <p>1. מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליחיד יבנו כחלק אינטגרלי מהבניין. שטח המחסן הוא בנוסף לשטחי הבניה המותרים, וגובהו לא יעלה על גובה הקומה הרלוונטית.</p>
1.4	<p>הוראות כלליות למגורים</p>
	<p>1.4.1 גימור חזיתות הבניינים</p> <p>א. אבן טבעית או נסורה, בטון חשוף או טיח. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.</p> <p>ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.</p> <p>ג. גימור גג שטוח: במקומות, בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס.</p> <p>ד. מעקה גג: בבניין בו נדרש הגבהת מעקה לצורך חזות אדריכלות הבנין, יותר מעקה עד לגובה 1.70 מ' ולא יותר מאורך 2.5 מטר.</p> <p>1.4.2 דודי שמש</p> <p>א. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.</p> <p>ב. המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט לעיל, גובה המסתור לא יעלה על 1.70 מ' מרצפת הגג העליון של המבנה.</p> <p>ג. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.</p> <p>1.4.3 מתקן כביסה, מסתור בלוני גז ומיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה</p> <p>א. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.</p> <p>ב. מתקן תלייה נפרד: בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.</p> <p>ד. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש.</p> <p>ה. בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.</p> <p>ו. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים באישור המהנדס.</p> <p>1.4.4 אנטנות טלוויזיה</p> <p>א. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.</p> <p>ב. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.</p>

1.4.5. פרגולות

- תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
 - ב. 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 10 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
 - ג. במפלס הקרקע - עד 30 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
 - ד. עלה שטח המיצללה על האמור בסעיפים ב' ו'ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
 - ה. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
 - ו. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. בלבד והכל באישור המהנדס.
 - ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

1.4.6. מעליות

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבניה.

2	דרכים
2.1	שימושים השטח הצבוע בתשריט באדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות. 1. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. 2. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
2.2	הוראות 1. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט. 2. עד להשלמת ביצוע הדרך המוצעת- יתאפשר שימוש בדרכים הקיימות ומיועדות לביטול. 3. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך כל מבנה, ולעשות בהם עבודות כלשהן ללא אישור הוועדה, למעט: א. עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה. ב. התקנת מרכיבי דרך לרבות: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים. הכל באישור הוועדה.

3	שטח ציבורי פתוח
3.1	שימושים
	<p>אזור זה ישמש ל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים לגינות, גנים וחורשות. 2. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים. 3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. 4. מתקנים הנדסיים למיניהם (לרבות מתקני תברואה) באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד. 5. במקרים בהם ישנו למתקן הנדסי העולה על 5% מסך שטח הייעוד, תידרש תכנית בינוי באישור הוועדה ע"פ הדרישות של הרשות הרלוונטית.
3.2	הוראות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: <ol style="list-style-type: none"> א. התקנת פרגולות (כהגדרתן בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על מספר 20% משטח המגרש. ב. התקנת ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה. ג. התקנת שבילים להולכי רגל ורחבות. ד. התקנת צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים. ה. ביצוע פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות. ו. מתקני/אנטנות תקשורת. ז. עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה. 2. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה ושירות למתקנים הנדסיים, וכן לאופניים, ופרט לאמור לעיל בשימושים לייעוד.

פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים

מצב מאושר על פי תכנית 160

מספר קומות מירבי	קווי בניין (מטר)			גובה בניה מירבי (מטר)	מספר יח"ד	תכסית מירבית (%)	מרתף למגרש	שטחי בניה (מ"ר)			שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	ייעוד
	צדדי	אחורי	קדמי					סה"כ שטחי בניה מותרים	שטח בניה מירבי מתחת לכניסה הקובעת	שטח בניה מעל הכניסה הקובעת			
3	4	3	3	-	13 (4 לדונם)	-	-	מקסי: 180 מ"ר ליח"ד מיני: 90 מ"ר ליח"ד			3.27	407 408	מגורים ג'

מצב מוצע על פי תכנית 160/9

מספר קומות מירבי	קווי בניין (מטר)			גובה בניה מירבי (מטר)	מספר יח"ד	תכסית מירבית (%)	מרתף למגרש	שטחי בניה (מ"ר)			שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	ייעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צדדי					אחורי	קדמי	סה"כ שטחי בניה מותרים			
3	2	3 (4)	2.70 (3)	0	20	55%	-	2,940 (1)	2,110 (1)	830 (1)	1.68	4006	מגורים ג'

הערות לטבלת מצב מוצע:

- (1) השטח אינו כולל ממ"ד בשטח המינימלי הנדרש ע"י פיקוד העורף, מרפסות לא מקורות, מחסנים (כמפורט בפרק ד' סעי' 1.3.1) אך כולל שטחים משותפים בבנין כגון חדרי מדרגות, מבואות וכדו'.
- (2) הגובה נמדד מפני הקרקע המפותחת הסופית. במידת הצורך (כגון: בניית מסתורי מערכות / פירי מעליות וכדו'), תותר חריגה מגובה זה. (כמפורט בפרק ד' סעי' 1.4.1 ד').
- (3) בסמכות הועדה לאשר הקלות בקו בנין צידי / אחורי בבניית דגם חוזר, ובחריגת מרפסות זיזיות, כמפורט בפרק ד' סעי' 1.2.
- (4) קו בנין צדדי (דרומי) לכיוון מגרש החניה: 16 מ', כמסומן בנספח הבינוי.

פרק ו' - הוראות נוספות

1.	<p>קרקע</p>						
	<p>שפני הסלע</p> <p>א. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.</p> <p>ב. מתקני אשפה ציבוריים יוסתרו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.</p> <p>ג. צמצום מניעת נגיעות משפני סלע ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי "מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפן הסלעים, חיית המאגר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים וסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה - מרץ 2011).</p>						
2.	<p>מערכות נלוות</p>						
	<p>חניות</p> <p>א. <u>תקן החנייה הינו כדלקמן:</u></p> <table border="1" data-bbox="240 739 1328 884"> <thead> <tr> <th>תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות</th> <th>תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש</th> <th>כמות יח"ד במגרש</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.3 מקומות חנייה</td> <td>1.5 מקומות חנייה</td> <td>מ-5 יח"ד ומעלה</td> </tr> </tbody> </table> <p>ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.</p>	תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	כמות יח"ד במגרש	0.3 מקומות חנייה	1.5 מקומות חנייה	מ-5 יח"ד ומעלה
תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	כמות יח"ד במגרש					
0.3 מקומות חנייה	1.5 מקומות חנייה	מ-5 יח"ד ומעלה					
	<p>מתקנים פוטו וולטאים</p>						
	<p>1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים .</p> <p>2. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.</p>						
	<p>מרכיבי ביטחון</p>						
	<p>1. יש לשמור מרחקי חיץ של 5 מ' בין גדר הביטחון של הישוב לקו הבנין , על בסיס מרכיבי הביטחון של הישוב.</p> <p>2. תנאי לפרסום היתרי אכלוס וטופס 4 הינו קבלת אישור מראש ובכתב מאת ר' קשי"צ על הצבתם בפועל של כלל מרכיבי הביטחון.</p> <p>3. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, הכוללת מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. במידה והיזם ידרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית ההמאושרת לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, היזם נדרש להגיש בקשה נפרדת בכתב ומראש לנציג צה"ל במת"ע, ובקשה זו תאושר בכפוף לשיקולי צה"ל. במקרה של מתן אישור, העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. מובהר בזאת כי אין ודאות כי בקשה לחריגה מהגובה המירבי תאושר.</p> <p>4. במידה ובעתיד תוגש בקשה להקלה בקווי הבנין – תנאי לאישור הבקשה הינו קבלת אישור מראש ובכתב מנציג צה"ל במת"ע.</p> <p>5. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:</p> <p>א. בדוא"ל: air21@idf.gov.il</p> <p>ב. יש לוודא קבלת ההודעה בטלפון: 03-6063866</p>						
3.	<p>איכות הסביבה</p>						
	<p>1. תנאי למתן היתר בנייה:</p> <p>א. הצגת הסכמי התקשרות לקמ"ט איכה"ס ומהנדס המועצה עם אתרים מוסדרים לקליטה וטיפול בפסולת, ע"פ סוגי הפסולת והכמויות שצוינו בפרוגרמות.</p> <p>ב. הגשת תכנית ביוב לאישור קמ"ט איכה"ס.</p> <p>ג. פירוט האתרים לטיפול בפסולת בניין ובעודפי עפר.</p>						

2. הוראות בענין איכות הסביבה:

2.1 הנחיות כלליות טרם תחילת העבודה

- 2.1.1 קודם תחילת העבודות, אתר הבנייה, מחנות הקבלן הארעיים ושטחי התארגנות יוקפו בגדר קשיחה בגובה 3 מ' לפחות.
- 2.1.2 אין לבצע שום פעולות בנייה או הכנה לבנייה מחוץ לגדר האתר. בעל ההיתר מתחייב לתחזק את גדר האתר בצורה נקייה ותקינה עד לגמר העבודה באתר ועד לקבלת תעודת גמר והאכלוס.
- 2.1.3 אין לפרוץ דרכי גישה חדשות, יעשה שימוש בדרכים סלולות או בדרכי עפר קיימות.

2.2 אחזקת אתר בניה

- 2.2.1 בעל ההיתר מחויב לשמור על ניקיון של קטע הכביש והמדרכה אשר מול ו/או סביב שטח המגרש בו הוא עובד.
- 2.2.2 אין לחסום מדרכות, שבילים, וכבישים למעבר הפשי.
- 2.2.3 אין לחרוג מן השטח המגודר בשום צורה שהיא, ובכלל זה: הנחת חומרי בניה, כלי עבודה, כלי רכב, מכשירים או חפצים, פסולת בניין.

2.3 מניעת מפגעי פסולת ועודפי עפר

- 2.3.1 סוגי הפסולת השונים, ובכלל זה עודפי הקרקע/החומר הטפל, יפוננו באופן שוטף לאתרים מוסדרים המאושרים ע"י קמ"ט איכה"ס לקליטה וטיפול בפסולת, בהתאם לסוג הפסולת (עודפי קרקע, פסולת בניין וכיו"ב).
- 2.3.2 באתר יוקצה שטח לאצירת פסולת, מיון ומחזור. השטח יסומן בתוכנית התארגנות האתר.
- 2.3.3 לא תותר שפיכת עפר/כל פסולת מכל סוג שהיא מעבר לגבולות התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים.
- 2.3.4 עודפי עפר ועודפי חציבה ינוצלו למילוי או לבניית קירות תמך בתוך גבולות התכנית.

2.4 צמצום מטרדי אבק

- 2.4.1 יש לבצע הרטבה של דרכי גישה לא סלולות, ערמות קרקע ועפר וכן של שטחי העבודה, בדגש על העונות השנה היבשות ובסמוך לשימושים רגישים.
- 2.4.2 משאיות היוצאות או נכנסות לאתר יכוסו כל העת ביריעות על מנת למנוע פיזור אבק.
- 2.4.3 מהירות הנסיעה של המשאיות והצמ"ה בשטחי העבודה לא תעלה על 20 קמ"ש.
- 2.4.4 גריסת עודפי עפר או פסולת בנין באמצעות מגרסה ניידת מותנית באישור איגוד ערים שומרון ובאישור קמ"ט איכה"ס וברישיון עסק כדון.
- 2.4.5 ערמות העפר לפינוי ימוקמו בחלק של שטח התכנית הרחוק ככל הניתן מהמבנים הסמוכים, במקום מוגן מהרוח, בצורה שתקטין את פיזור האבק.
- 2.4.6 בימים בהם ישנן רוחות חזקות המסיעות אבק מאתר הבנייה לכוון מבני מגורים יש להפסיק את עבודות העפר.
- 2.4.7 בקידוחים בקרבת מגורים יעשה שימוש במכונות קידוח המציידות במסנני אבק הקולטים את האבק. אזור הקידוח יורטב באמצעות ממטרות. לא תותר הפעלת מכונות קידוח ללא אמצעים למניעת אבק. יש ליידע את דיירי הרחוב לפני תחילת עבודות חפירה או עבודות קידוח כלונסאות ולמסור להם מידע על היקף העבודה, זמן התחלה וסיום יומי, מועדי התחלה וסיום העבודות וכתובת לפניות.

2.5 מטרדי רעש

- 2.5.1 העבודות באתר יוגבלו לשעות 7:00 עד 19:00 בימי חול ו-7:00 עד 16:00 בימי שישי וערבי חג.
- 2.5.2 כלל הפעילויות וכלי העבודה בפרויקט יעמדו בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) – 1992, וכן תקנות החוק למניעת מפגעים (מניעת רעש) – התשנ"ב 1992. יש לנקוט באמצעים ובטכנולוגיות מתאימות לצורך עמידה בתקנות החוק. בכל מקרה מטרדי הרעש לא יעלו על dB(A) 70 במרחק של 1 מטר מחוץ למבני המגורים הקרובים לשטח העבודות.
- 2.5.3 בבניה בסמיכות למגורים בעת הפעלתו של הציוד הגורם למפלסי רעש גבוהים במיוחד יש להסתייע במחיצות אקוסטיות ניידות.

2.5.4. אם במהלך העבודה ידרשו פעולות בניה חריגות כגון פיצוצים או הפעלת מקדח כלונסאות יש ליידע את התושבים בבניינים הגובלים באתר הבנייה על מועד ומשך הזמן של ביצוע עבודות אלו.
2.5.5. במידת הצורך, כגון במקרים של תלונות, תתבצענה מדידות רעש ורעידות על חשבון היזם על ידי אקוסטיקאי מוסמך. בהתאם לממצאים ינקטו האמצעים הנדרשים למניעת המטרד.

2.6. זיהום קרקע ומים

2.6.1. בזמן תחזוקה של ציוד מכני באתר יש להימנע מכל שפיכת שמן או דלק על קרקע האתר. שמנים ודלקים עודפים יאספו ויפוננו למחזור.
2.6.2. במידה ויעשה שימוש במתקני תדלוק לכלים המכניים באתר, יצוידו המאצרות בנפח 110% מנפח מיכל התדלוק. התדלוק יבוצע מעל משטח ניקוז אל המאצרות לבל ידלפו דלקים אל הקרקע. ריקון המאצרות אל מכלי סילוק במקרה של מילוי במי גשם או דלק יבוצע אך ורק בנוכחות המפקח במקום. עודפי דלק ו/או מי גשם מעורבים בדלקים יפוננו למחזור.
2.6.3. קרקע מזוהמת בדלק או שמן תיארז מידית בכלי אצירה ותפונה לאתר סילוק על פי הנחיות קמ"ט לאיכה"ס ואיגוד ערים שומרון.
2.6.4. שפכים ממבנים זמניים יש לחבר למערכת האיסוף העירונית. לחלופין יש לאגור את השפכים במכל אטום ולפנות לנקודת חיבור בתאום עם הרשות המקומית.

2.7. תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

2.7.1. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב, לא תותר הזרמת נגר עילי אל מערכת הביוב.
2.7.2. יובטח חיבור קליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית.
2.7.3. לא תותר הזרמת נגר עילי מאזורים לא מזוהמים למערכת הביוב.
2.7.4. בתחום התוכנית יוקצו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי בתחום המגרש לחדור לתת הקרקע.
2.7.5. תבוצע הפניית הנגר משטחים אטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת תכנון שיפועים מתאימים.

2.8. פיתוח מסלעות וקירות תמך

2.8.1. על מנת למנוע את התפשטות מחלת הלשמניה, פיתוח המסלעות יתוכנן ויבוצע באופן שימנע משפני הסלע להתאכלס בהן.
2.8.2. אין לתכנן ולבנות מסלעות הכוללות חללים בין הסלעים או דרדרות ללא כיסוי בחומר דק.
2.8.3. קירות תמך או טרסות, לא יבנו מבולדרים או סלעים לא מסותתים.
2.8.4. אין להותיר סלעים, דרדרות, ערמות עפר וקרקע, פסולת בניין וכיו"ב בתחום שטח התכנית ובסמוך לה.

2.9. שיקום נופי

2.9.1. בסיום עבודות הפיתוח יפורקו ויפוננו אתרי התארגנות, מחנות עבודה, חניונים, דרכי גישה זמניות, ערמות עודפי עפר ופסולת, או כל שטח אחר שיופר במהלך העבודות שאינו מיועד להיות מבונה, ויתבצע שיקום נופי בשטחים אלו.
2.9.2. אין להותיר שטחים שבוצעו בהם עבודות עפר ללא שיקום של השטח המפותח בכל שלב משלבי הביצוע בתוכנית.

פרק ז' - אופן הביצוע של התכנית המפורטת

אכלוס המבנים בתחום התכנית מותנה בחיבור מערכת הביוב של היישוב למט"ש.

אופן ביצוע התכנית, ויתר ההוראות – ללא שינוי מתכנית מאושרת 160.

פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן

תאריך עדכון: 03.12.20

תכנית מפורטת מס' 160/9

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

08-12-2020
משרד המבחן
משרד המבחן
משרד המבחן

גדליהו מולד
אדריכל
מ.ר. 17022714

חתימת עורך התכנית

חתימת יזם התכנית

צו בדבר חוק התכנון ע"י משרד המבחן ובמילוי (יהודר ישומרון) מס' 418, תשל"ב 1971

מרחב תכנון מקומי שומרון
הועדה המיוחדת לתכנון בניה שומרון

תכנית מס' 160/9
ועדת המשנה לתכנון ובניה

בישיבתה מס' 10 של 8/9/19 מיום 8/9/19 החליטה

לאשר את הבקשה ולעגור למת"ע

בהמלצה ל...
 לדחות את הבקשה

יזם התכנית: _____
יו"ר ועדת המשנה: _____

חתימת מגיש התכנית

"כדואל" ישוב קהילתי
כפרי של הפוגל המזרחי
אגודת שידוכית בע"מ

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהירה בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

גדליהו מולד
אדריכל
מ.ר. 17022714

אדרי גדליהו מולד

03.12.20

חתימה

שם תפקיד

תאריך