

מס' עמוד

3
4
6
7
8
9

תוכן

פרק א' התכנית :
פרק ב' הגדרות :
פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית :
פרק ד' ייעודי קרקע :
פרק ה' טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים :
פרק ו' חתימות והצהרת המתכנן :

הוראה כללית
יש לקרוא הוראות תכנית מפורטת זו, מס' 166/6/2, יחד עם הוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 166/6/1. סדר הפרקים ושמותיהם זהה בשתי התכניות.
הוראות תכנית מס' 166/6/1 חלות גם על תכנית מס' 166/6/2, מלבד סעיפים אחדים ששוננו ו/או נוספו בהוראות תכנית זו.

פרק א' התכנית:

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת מספר 166/6/2
ליישוב: חנינית שכונת טל מנשה

המהווה שינוי לתכנית:
שינוי לתכנית מפורטת מס' 166/6/1

2. מקום התכנית:

יישוב חנינית שכונת טל מנשה

קוארדינטות (נ.צ. רשת ישראלית):

קווי אורך: 215512-215674

קווי רוחב: 709947-710033

אדמות הכפרים: עאנין, יעבד

גוש מס' 2 חלק מחלקות 0,1,4,6 באדמות כפר יעבד.

גוש מס' 2 חלק מחלקה 1 באדמות כפר עאנין.

3. גבול התכנית: כמתוחם בתשריט בקו כחול.

4. מסמכי התכנית: כל המסמכים המצורפים לתוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

א. 9 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".

ב. תשריט בקנ"מ 1:500.

5. שטח התכנית: 3.57 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: רוזנהיים- מקום אדריכלים

כתובת: האומן 21 תלפיות, ירושלים

טל': 02-6231040

דוא"ל: office@makomarc.co.il

11. מטרת התכנית:

שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד למגורים א'

1. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.

2. ביטול קטע דרך מאושרת.

3. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.

4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

5. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

6. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

12. כפיפות לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית 166/6/1

בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית 166/6/1.

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.
6. **תכנית בינוי**
תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1: 500 או 1: 250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, המרווחים ביניהם, שימושם, והכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, פתרונות חניה ומיקום מבני עזר.
תכנית הבינוי תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה אחורה ממועד הגשתה ותוגש לאישור הועדה.
7. **היתר בניה**
רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים (מס' 79) לשנת 1966 תשכ"ו
8. **קו בניין**
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בנין 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.
במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
9. **חזית קדמית**
חזית המגרש לדרך או לשביל.
10. **חזית אחורית**
חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
11. **חזית צדדית**
חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
12. **כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)**
הגובה המוחלט/אבסולוטי ביחס לפני הים ושממנו נמדד גובה הבניה המותר, כפי שמוגדרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, כפי שמוגדרת בנספח הבינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה אשר ממנה הגישה לבניין, הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב.
13. **קומה**
חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
14. **מרתף**
קומה בבסיס הבנין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים ולא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו ולא בכלל במס הקומות.
15. **מסד**
בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

16.	שטח בניה מירבי	השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גדול מ-1.80 מ'. שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, שטחים מתחת למרפסות זיז, לגשרי גישה ולגגונים- לא יכללו במניין השטח המרבי לבניה. שטחי בניה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות ולא יכללו בשטח הבניה המירבי.
17.	תכנית	שטח תפוסת הקומה הגדולה ביותר ביחס לשטח המגרש כולו או במקרה של בתים מדורגים בקרקע משופעת שטח היתל הבניין על המגרש ביחס לשטח המגרש כולו.
18.	מספר קומות מירבי	מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של קומה המגורים הנמוכה ביותר של הבנין
19.	גובה בניה מירבי	הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל קומת המגורים התחתונה בבניין. אלא אם יצויין אחרת בהוראת התכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף). בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
20.	זכות מעבר	שטח מוגדר בתחום מגרשים שניתנת לאחרים או לציבור זכות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית זו.
21.	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.
22.	מבנה עזר	חניה/מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
23.	רשות סביבתית מוסמכת	איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

א. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	אחוז	דונם		אחוז	דונם		
10	100	3.57	צהוב	21.00	0.75	צהוב	מגורים א'
-	-	-		78.72	2.81	אלכסונים אפור ולבן לסירוגין	שטח לתכנון בעתיד
-	-	-		0.28	0.01	ירוק/אדום לסירוגין	דרך משולבת
10	100	3.57		100	3.57		סה"כ

ב. טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר:

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

ייעוד: מגורים א'	
מס' מגרש	שטח בדונם
107	0.76
112	0.70
117	0.70
121	0.70
122	0.71
סה"כ הייעוד	3.57

פרק ד' ייעודי קרקע:

כללי

1. לא יישמשו 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 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' המגרשים לא ישתנה ומס' יחידות הדיור לא יגדל.
3. קווי בנין ושטחי בניה לייעודים הרלוונטיים- יפורטו בטבלה בפרק ה.
4. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בנין שנקבעו בתכנית הזו.

1.	אזור מגורים א'
	השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא שטח לאזור מגורים א'.
1.1	שימושים
1.1.1	1. השימוש במגרשים יהיה למגורים בבתיים דו משפחתיים ולמבני עזר עבורם. 2. שטח מינימאלי למגרש דו משפחתי 700 מ"ר, לא תותר חלוקה נוספת של המגרש. 3. במקרה של סטיה של עד 3% מגודל המגרש במדידה מצבית על אף האמור לגבי שטח מינימאלי יקבע השימוש על פי טבלת יחיד בפרק ג'.
1.2	הוראות
	שטחי בניה
	1. במגרש 107 יחולו הנחיות תב"ע 166/6/1. במגרשים 112,117,121,122 שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה. 2. תקן החניה הינו 2 מקומות חניה בתחום המגרש לכל יחיד ועוד 0.3 מקומות חניה לכל יחיד אשר ימוקמו בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.
1.2.2	מבני עזר
	במגרש 107 יחולו הנחיות תב"ע 166/6/1. במגרשים 112,117,121,122 יחולו ההנחיות שלהלן: כללי: 1. מבני העזר המותרים: חנייה מקורה בלבד. 2. להקמת מבנה עזר בגבול מגרש צדדי על קו אפס נדרשת הסכמת שכן וחתימתו. 3. גובהו של מבנה העזר יהיה עד 2.2 מ' מרצפה לתקרה פנימית. 4. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. חניה מקורה 1. שטחה לא יעלה על 32 מ"ר ולא יחשב כשטח המותר לבניה. 2. השטח הינו לקירוי הנסמך על עמודים בלבד, ללא קירות. 3. קווי הבניין עבורו יהיו: קדמי: 0.00 מ' ובמידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי: 2.0 מ'. צדדי: 0.00 מ'. קו בנין אלו הינם קו בנין מחייבים.

2	דרך לביטול
	השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח לדרך לביטול.
2.1	שימושים
	שטח דרך לביטול. בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים כמפורט בסעיף מס' 8 ("דרכים") בתוכנית 166/6/1 ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקווקו.

פרק ה' טבלת זכויות ומגבלות בניה ליעודים

מצב מאושר על פי תכנית 166/6/1 ליעודי מגורים צמודי קרקע (עד 4 יחידות לדונם)

יעוד	מספר מגרש	שטח מגרש מינימלי דונם	שטח בניה מירבי ליחיד מ"ר	מרתף ליחיד (מ"ר)	תכסית (מ"ר)	מספר יחיד למגרש	גובה בניה מירבי לגג רעפים (מטר)	גובה בניה מירבי לגג שטוח (מטר)	קווי בניין (מטר)			מספר קומות מירבי	
									קדמי	אחורי	צדדי	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים א'	107	0.7	250	50	עד 140 מ"ר ליחיד	2	-	7.5	5	4	3	2	1

מצב מוצע ליעודי מגורים צמודי קרקע (עד 4 יחידות לדונם)

יעוד	מספר מגרש	שטח מגרש מינימלי דונם	שטח בניה מירבי ליחיד מ"ר	מרתף ליחיד (מ"ר)	תכסית (מ"ר)	מספר יחיד למגרש	גובה בניה מירבי לגג רעפים (מטר)	גובה בניה מירבי לגג שטוח (מטר)	קווי בניין (מטר)			מספר קומות מירבי	
									קדמי	אחורי	צדדי	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים א'	107	זכויות הבניה בהתאם לתכנית 166/6/1											
	112	0.70	250	50	עד 140 מ"ר ליחיד	2	9	8	5	4	3	2	1
	117												
	121												
	122												

תכנית מפורטת מס' 166/6/2

תאריך עדכון: 28/03/2023

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התכנית

חתימת יזם התכנית

אוריאל רוזנהיים
אדריכל
רשיון מס' 108599

צו בדבר חוק התכנון ערים כמרים ובנינים
(יהודה ושומרון) מס' 48 תשס"ב 1971
מרחב ובנין שומרון
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון
תכנית מס' 166/6/2
ועדת המשנה לתכנון ובניה
החליטה: 12.2.2023 מיום 12.1.2023
כאשר את הבקשה להעביר למת"ע
בהמלצה ל...
לדחות את הבקשה

מוכר הועדה
גנרל ועדת המשנה לתכנון שומרון

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.

אוריאל רוזנהיים
אדריכל
רשיון מס' 108599

אוריאל רוזנהיים- אדריכל

28.03.2023

חתימה

שם תפקיד

תאריך