

**אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה**

מנהל הלשכה המרכזית לתכנון ובניה מدير الدائرة	יו"ר מועצת התכנון העליונה/משנה رئيس مجلس
المركزية للتخطيط والبناء	التخطيط الاعلى /اللجنة الفرعة

מס' עמוד

3
4
4
5
7
7
8

תוכן

פרק א' - התכנית :
פרק ב' - נתונים כמותיים עיקריים בתכנית :
פרק ג' - יעודי קרקע :
פרק ד' - טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים
פרק ה' - הוראות נוספות :
פרק ו' - אופן הביצוע של התכנית המפורטת :
פרק ז' - חתימות והצהרת המתכנן :

פרק א' התכנית:

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת מספר 163/3/4/א/1

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 163/3/4/א

2. מקום התכנית:

ישוב איתמר

קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):

קווי רוחב: 675125-675200

קווי אורך: 229225-229300

עוורתא: אדמות הכפר:

גוש פיסקאלי מס' 5 חלק ממאוקע אדרנאש-שעב

3. גבול:

כמתוחם בתשריט בקו כחול

4. מסמכי התוכנית:

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית
<8 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".

<תשריט בקנ"מ 1:250

5. שטח התוכנית:

1.064 דונם.

6. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

7. יזם התוכנית:

ההסתדרות הציונית – החטיבה להתיישבות

8. מגיש התוכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון

9. עורך התוכנית:

גדליהו מולד – אדריכל

מ.ר. 17022714

11. מטרות התכנית:

1. שינוי גבולות מגרשים 210,184,812

2. קביעת קווי בנין

3. שינוי בשטח תכסית מותר במגרש 184

12. כפיפות לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 163/3/4/א

בכל מקרה של סתירה בין התכנית, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

ייעוד	מגרש	צבע בתשריט	מצב מאושר		מצב מוצע		יח"ד
			אחוז	דונם	אחוז	דונם	
מגורים א'	184	צהוב בהיר	0.077	0.555	0.093	0.664	1
מגורים א'	210	צהוב בהיר	0.057	0.409	0.049	0.350	1
שביל	812	ירוק טורקז	0.014	0.100	0.007	0.050	-
סה"כ			100	1.064	100	1.064	2

פרק ג' - יעודי קרקע:

כללי

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 בניין שנקבעו בתכנית הזו.

1.	אזור מגורים א'
	השטח הצבוע בתשריט בצהוב בהיר הוא שטח לאיזור מגורים א'
1.1	שימושים
1.1.1	- השימוש במגרשים יהיה למגורים בבתיים חד משפחתיים ולמבני עזר עבורם. - שטח מינימאלי למגרש חד משפחתי 0.350 מ"ר, לא תותר חלוקה נוספת של המגרש. - במקרה של סטיה של עד 3% מגודל המגרש במדידה מצבית על אף האמור לגבי שטח מינימאלי יקבע השימוש על פי טבלת יח"ד בפרק ב'.
1.2	הוראות
1.2.1	על תוכנית זו יחולו הוראות תכנית א/163\3\4, למעט המפורט בהוראות תכנית זו: - שינוי גבולות למגרשים – 812, 184, 210 בהתאם למסומן בתשריט. - קווי בניה חדשים כמפורט בתשריט ובטבלה בפרק ד' ובהערות. - תכסית – שטח תכסית מקסימלי במגרש 184 יהיה 190 מ"ר.
1.2.2	כללי
	כללי:
	1. הוראות לענין מבני עזר, חניה, מחסן – לפי תכנית מפורטת א/163/3/4.

2	שבילים
2.1	שימושים
	השטח הצבוע בתשריט בירוק טורקז הינו שטח לשבילים - צירים להולכי רגל - צירים למעבר תשתיות וניקוז

פרק ד' - טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים

מצב מאושר על פי תכנית 163/3/4/א

מספר קומות מירבי	קווי בניין (מטר)			גובה בניה מירבי לגג (מטר)	גובה בניה מירבי לגג (מטר)	גובה בניה מירבי לגג (מטר)	מספר יחיד למגרש	תכנית (מ"ר)	מרתף ליחיד	שטח בניה מירבי ליחיד מ"ר	שטח מגרש דונם	מס' מגרש	יעוד
	מספר קומות מירבי	צדדי	אחורי	קדמי									
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	3	4	4	4	7.5 (**)	9	160/40% הקטן מבניהם (*)	50 מ"ר	250 (*)	0.555	184	מגורים א'
1	גג 2+חלל (**)	3	4	4	4	7.5 (**)	9	160/40% הקטן מבניהם (*)	50 מ"ר	250 (*)	0.409	210	מגורים א'
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	812	שביל

הערות לטבלת מצב מאושר:

(*) תותר הקמת מבנה עור אחד בלבד לכל יחיד, בשטח מרבי של 35.0 מ"ר בנוסף לשטח הבניה.

קו בנין קדמי – 0.0 מ'.

קו בנין צדדי 0.0 מ' או לפי תכנית בינוי.

אורך המבנה לא יעלה על 6.0 מ', גובה המבנה בשיאו לא יעלה על 2.70 מ'. במקרים בהם יבנה מחסן ללא חניה תותר בניה של עד 15 מ"ר.

(**) בבניה עם גג רעפים – 9.0 מ'.

בבניה עם גג שטוח, כולל מעקה הגג – 7.5 מ'.

יותר מבנה יציאה אל הגג שגובה תקרתו לא יעלה על 2.20 מפני הרצפה ושטחו לא יעלה על 15.0 מ"ר, שטח זה לא יכלל במניין השטחים המותרים לבניה. גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 9.0 מ'.

(***) תותר בניית שתי קומות, קומת מרתף וחלל גג. בבניה במדרון תותר בניית קומה נוספת מתחת למפלס הכניסה לבית בכפוף למגבלות הגובה. שטח בניה בקומה זו יהיה השטח המותר לבניה במרתף כמצוין בטבלה. לא תותר בניית מרתף תחת קומה זו.

מצב מוצע על פי תכנית 163/3/4/א/1

מספר קומות מירבי	קווי בניין (מטר)			גובה בנייה מירבי לגג שטוח (מטר)	גובה בנייה מירבי לגג (מטר)	גובה בנייה מירבי לגג (מטר)	מספר יחיד למגורש	תכנית (מ"ר)	מרתף ליחיד	שטח בניה מירבי ליחיד מ"ר	שטח מגורש דונום	מספר מגורש	יעוד
	צדדי	אחורי	קדמי										
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות מירבי	מספר קומות מירבי	מספר קומות מירבי	מספר קומות מירבי	מספר קומות מירבי	מספר קומות מירבי	מספר קומות מירבי	מספר קומות מירבי	מספר קומות מירבי	מספר קומות מירבי	מספר קומות מירבי	מספר קומות מירבי
1 (***)	2 חלל (**)	3	2.70	4	4	7.5 (**)	9	190 (*)	50 מ"ר	250 (*)	0.664	184	מגורים א'
1	2 חלל (**)	2.70	2.70	4	4	7.5 (**)	9	160/40% (*)	50 מ"ר	250 (*)	350	210	מגורים ב'
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	812	שביל

הערות לטבלת מצב מוצע:

לפי הוראות תכנית מפורטת א/4/163/3.

פרק ה' הוראות נוספות

1.	מערכות נלוות						
	חניות						
	א. <u>תקן החנייה הינו כדלקמן:</u>						
	<table><tr><td>תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות</td><td>תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש</td><td>כמות יח"ד במגרש</td></tr><tr><td>0.3 מקומות חנייה</td><td>2 מקומות חנייה</td><td>עד 2 יח"ד למגרש</td></tr></table>	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	2 מקומות חנייה	עד 2 יח"ד למגרש
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	2 מקומות חנייה	עד 2 יח"ד למגרש					
	ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.						
	מתקנים פוטו וולטאים						
	1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק. 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 עדכו שיאושרו מאוחר יותר.						

פרק ו' אופן הביצוע של התכנית המפורטת:

אופן ביצוע התכנית, ויתר ההוראות – ללא שינוי מתכנית מאושרת א/163\3

פרק ז' חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך עדכון 27.3.22

---- תכנית מפורטת מס' 1/א/4/3-163 ----

תאריך:

חתימות:

איתמר
כפר שיתופי תורני
ח.פ. 570028936

20.4.22

חתימת בעל הקרקע אברהם נאמן

27.3.22

גדליהו מולד
אדריכל
מ.ר. 17022714

חתימת עורך התכנית

החשבות העולמית
החשבה להתיישבות
מטיבת חוזים ובטחונות

20/4/22

חתימת יזם התכנית

צו בניה	מס' 438	תס"ב 1971
מרחב תכנון מקומי	שומרון	
העדה המועצה	לכונן וניהל שומרון	
תכנית מס'	163/3/4/1	
ועדה המעלה	לכונן וניהל	
מיום	20.8.18	
כישורתה מס'	מאב 4	
החליטה	לכונן וניהל	
לדחות את הבקשה	☐	

חתימת מגיש התכנית

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

גדליהו מולד - אדריכל

27.3.22

חתימה

שם תפקיד

תאריך