

תוכן העניינים :

עמוד

פרק א' -	נתוני התכנית	3
פרק ב' -	הגדרות	3
פרק ג' -	טבלת השטחים הכלולים בתכנית	4
פרק ד' -	הוראות התכנית	4
פרק ה' -	שונות	6
פרק ה' -	חתימות והצהרת מתכנן	7

פרק א' – נתוני התכנית

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 101/ 3/ 2 בישוב חנינית שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 101/3.
2. **מקום:** ישוב חנינית, מגרש שפ"פ בסמוך למגרשים 523-526 בתחום תכנית מפורטת 101/3.
- בין הקואורדינטות: קווי אורך – 216/700-216/750
קווי רוחב – 709/400-709/500
- אדמות כפר יעבד, גוש מס' 1, חלק מחלקות 7,8.
3. **גבול התכנית:** כמתוחם בתשריט בקו הכחול.
4. **מסמכי התכנית:** א. תשריט בקני"מ 1:500 (להלן: התשריט כולל חתך מנחה)
ב. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) המצורפים לתשריט התכנית ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח תנועה. כולל בינוי מנחה. (להלן: נספח תנועה)
5. **שטח התכנית:** 3.6318 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. **יוזם התוכנית:** ההסתדרות ציונית העולמית – החטיבה להתיישבות חבל תיכון ת.ד 9 אריאל
חנינית כפר שיתופי בע"מ
8. **מגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון
9. **עורך התכנית:** אדריכלית כרמן שנאור
השיזף 12/2 אורנית 4481300
טל. 0526335083 פקס. 03-9089488
10. **מטרת התכנית:** א. שינויי ייעוד של שטח משפ"פ למגורים א' ודרך משולבת ושפ"פ.
ב. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו משנה את תכנית מתאר מפורטת מס' 101/3.
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת 101/3.
בכל מקרה של סתירה יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

על תכנית זו יחולו כל ההגדרות המפורטות בתכנית מפורטת מס' 101/3.

פרק ג' – טבלת שטחים הכלולים בתכנית

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	%-ב	שטח בדונם	%-ב
שטח פרטי פתוח	2.8797	79.29%	0.1609	4.43%
דרך מאושרת	0.7521	20.71%	0.7521	20.71%
מגורים א'			1.9965	54.97%
דרך משולבת			0.7223	19.89%
סה"כ	3.6318	100%	3.6318	100%

יעוד	מספר מגרש	שטח בדונם	מס' יח"ד
מגורים א	532	0.6492	2 יח"ד
	531	0.6503	2 יח"ד
	530	0.6970	2 יח"ד
סה"כ		1.9965	6 יח"ד

פרק ד' – הוראות התכנית

על תכנית זו יחולו כל ההוראות המפורטות בתכנית מפורטת מס' 101/3 .
ובנוסף הסעיפים להלן :

- השטח הצבוע בתשריט בצהוב ומוגדר כמגורים א' . מיועד למגרשים לבנית בתים דו משפחתיים .
- כחלק ממבנה המגורים , יותר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים של בעלי המגרשים , אשר המבנה משמש למגוריהם הפרטיים . לצורך גישה תותר כניסה חיצונית . כל זאת בכפוף לאשור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה .
התנאים לאשור הינם שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים , או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ואו לתנועת הולכי רגל .
כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל , תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שכרוך בה .
תנאי למתן היתר בניה לשימושי תעסוקה יהיה מתן פתרונות חניה בתוך מסגרת המגרש , ובקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות לאורחים/לקוחות ,
והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ולפי הוראות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו .
שימוש תעסוקתי במגרש המיועד למגורים מצריך הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש . תנאי להיתר בניה לשימוש התעסוקתי כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר .

3. שטח מותר לבניה :

- א. עד 240 מ"ר ליחידת דיור .
- ב. עד 200 מ"ר במפלס אחד בכפוף לגודל השטח בתחום קווי הבנין .
- ג. ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייחשב בשטח המותר לבניה .
- ד. חלל גג רעפים / עליית גג מעל גובה 1.8 מ' ייחשב בשטח המותר לבניה .

4. מספר קומות וגבה בניה מרבי :

- א. 2 קומות לא כולל קומת מרתף ומבנה יציאה לגג/עליית גג .
- ב. גבה בניה מרבי – לא יותר מ- 8.5 מ' בבנין דו קומתי עם גג משופע , או 7.5 מ' בבנין דו קומתי עם גג שטוח (כולל מעקה גג בגבה מרבי של 1.10 מ' מפני הגג) .
- בנוסף לאמור לעיל , יותר מבנה יציאה לגג בשטח מרבי של 10 מ"ר ובגבה מרבי של 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי , ובתנאי שישימש לצורך מדרגות יציאה לגג וכמסתור לדוד שמש בלבד . סה"כ גבה המבנה במקרה כזה לא יעלה על 8.5 מ' .
- ג. מפלס 0.00 עפ"י נספח בינוי . בסמכות מהנדס הוועדה להתיר סטייה של 50 ס"מ ממפלס ה- 0.00 המצוין בנספח .

5. קווי בנין - כמפורט בתשריט :

- א. חזית משיקה לדרך משולבת - 4.0 מ' .
- ב. חזית לדרך מס' 2 - 5.0 מ' .
- ג. חזית אחורית - 4.0 מ' .
- ד. חזית צד - 3.0 מ' .
- ה. תותר הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי הבנין , כגון אדניות, כרכובים וכד' מותרת בניית פרגולה עד 40% ממרווח קווי הבנין .

6. מרתפים :

תותר בניית מרתפים בשטח מרבי של 50 מ"ר ליחידת דיור , שטח זה הינו נוסף על השטח המפורט בסעיפים 3א , 3ב . קווי בנין למרתף לא יחרגו מקונטור קומת הקרקע .

7. פרגולות :

תותר בניית פרגולה (מצללה) על פי ההנחיות הבאות :

- א. תותר בניית מצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה .
- ב. מצללה תבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב . מי גשם לא יזרמו ממצללה לכיוון מגרש שכן או לכיוון הדרך .
- ג. יחס מרבי של שטח קירוי מרישי העץ לסך הפרגולה – 40% .

8. מבני עזר :

א. חניה מקורה

- תותר הקמת מבנה עזר במגרש אשר ישמש כחניה בשטח 16 מ"ר $\times$ 2 = 32 מ"ר ליחידת דיור . והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור בסעיף 3 לעיל .
- קווי הבנין לחניה מחייבים ויהיו כדלקמן :
- קו בנין בחזית המשיקה לדרך/צדי - 0.0 מ' עפ"י נספח בינוי .
- לא יותר הקמת שער עם פתיחה חיצונית .
- גבה חניה 2.5 מ' נטו (גבה מרצפה לתקרה) .

- ניקוז המבנה לא יהיה למגרש השכן .
- חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה העיקרי . לא יותר שימוש בחומר נחות. הכול בכפוף לאשור המהנדס .

ב. מחסן

תותר הקמת מחסן בשטח של 10 מ"ר לכל יחידת דיור . והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור בסעיף 3 לעיל . במידה והמחסן יבנה כחלק אינטגרלי של המבנה בתחום קווי הבניין גובהו יהיה כגובה הקומה של המבנה . נתן יהיה לבנותו בקו בנין צדי ואחורי 0 במקרה זה גובה המחסן לא יעלה על 2.5 מ' (גבה מרצפה לתקרה) .

ג. חובה להציג פתרון אדריכלי נאות למסתור כביסה , הסתרת דוד שמש ומסתור לבלוני גז הכול בכפוף לאשור הוועדה .

ד. חניה

החניות תהיינה בתחום המגרש , 2 מקומות חניה לכל יח"ד . לא יינתן היתר בניה על פי תכנית זו ללא בניית 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש. בנוסף יוקצו 0.3 מקומות חניה לאורחים עבור כל יחידת דיור בקרבת המגרשים .

9. דרכים :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם פסים אלכסוניים באדום הוא שטח לדרך משולבת מוצעת .

- הדרך תשמש לדרך כולל מדרכות , חניות , נטיעות , ריהוט רחוב , עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים .
- מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים , תעבורה בתחום דרך החניות .
- חניות תותרנה לאורך הדרך במסגרת תכנון על פי נספח תנועה .
- תווי הדרכים , רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים – כמסומן בתשריט .

10. שטח פרטי פתוח :

השטח הצבוע בירוק הוא שטח פרטי פתוח . ישמש לעבודות גינון ופיתוח , נטיעות ומתקני אשפה ציבוריים . לא תותר בניה מבנה כלשהו בשטח הפרטי הפתוח .

פרק ה'- שונות

תנאים למתן היתר

- היתר בניה לבניין בשטח תכנית זו יינתן בתנאי שהובטחה סלילת הדרך הקושרת את המגרשים עם הדרך הקיימת לכלי רכב .
- אשור בזק .
- אשור חברת חשמל .
- אשור הג"א .
- הגבלות בניה עפ"י פרק 2 תכנית 101/3 .

פרק ו' - חתימות והצהרת המתכנן

תאריך

חתימות

חתימת בעל הקרקע:

25.4.2018

צו כדור חנק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון) מס' 418, תשנ"ב 1971
מרחב תכנון מקומי שומרון
הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה שומרון
תכנית מס' 16/1372
ועדת המשנה לתכנון ובנייה
8.9.16 מיום 22.5
בשיבתה מס' 22.5
החלטתה:
☒ כאשר את הבקשה ולהעביר למת"ע
☐ בהמלצה ל.....
☐ לדחות את הבקשה
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ושומרון
יו"ר הועדה

כרמן ש'נאור
אדריכלות ובנין ערים
מס' 37458

חתימת היזם:

חתימת המגיש:

הצהרת עורך התכנית:

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

כרמן ש'נאור
אדריכלות ובנין ערים
מס' 37458
שם ותפקיד
25.4.2018
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה