

תוכן העניינים :

עמוד

3	פרק א' - נתוני התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
4	פרק ג' - הוראות התכנית
6	פרק ד' - חתימות והצהרת מתכנן

פרק א' – נתוני התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 101/5 בשוב חנינית שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 101 ו- 101/3.
2. מקום: ישוב חנינית, בתחום תכנית מפורטת 101.
בין הקואורדינטות: קווי אורך – 216/400-216/700
קווי רוחב – 709/400-709/800
אדמות כפר יעבד, גוש מוסדר מס' 1, חלק מחלקות 7,8.
3. גבול התכנית: כמתוחם בתשריט בקו הכחול.
4. מסמכי התכנית: א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) המצורפים לנספח בינוי התכנית ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
ב. נספח בינוי בקני"מ 1:1000 (להלן: נספח בינוי)
5. שטח התכנית: 74.9567 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
אגודה שיתופית חנינית (בעל הזכות במשבצת).
7. יזם התוכנית: ההסתדרות ציונית העולמית – החטיבה להתיישבות
חבל תיכון ת.ד. 9 אריאל
אגודה שיתופית חנינית.
חנינית ד.נ. מנשה.
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. שינוי קווי בנין כמסומן בנספח בינוי וכמפורט בהוראות תכנית זו.
ב. שינוי תכנית הבניה.
ג. הגדלת השטח המירבי לבנייה.
ד. שינוי הוראות ומגבלות בניה.
11. כפיפות התכנית: תכנית זו משנה את תכנית מתאר מפורטת מס' 101/3.
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת 101.
בכל מקרה של סתירה יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

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

פרק ג' - הוראות התכנית

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

1. השטח מיועד למגרשים לבנית בתים חד משפחתיים צמודי קרקע בצפיפות של 2.5 יחיד' לדונם (יחידה אחת למגרש בשטח מזערי של 400 מ"ר).
2. כחלק ממבנה המגורים במרתף , יותר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים של בעלי מקצוע חופשיים , 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 ו/או 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.
- 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.
- ה. קווי בניין כמפורט בטבלה רצ"ב ונספח הבינוי . בכל מקרה של סטירה בין הטבלה לנספח הבינוי הנספח הבינוי הוא הקובע .

מגרש	קווי בנין		
	קדמי	צדי	אחורי
67	5	3	-
69	כמסומן בנספח	3	4
71	5	3	4
73	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	4
75	כמסומן בנספח	3	4
70	5	3	-
72	כמסומן בנספח	3	4
74	כמסומן בנספח	3	3
76	כמסומן בנספח	3	3
78	5	3	4
126	5	3	4
127	כמסומן בנספח	3	4
129	כמסומן בנספח	3	4
131	5	3	4
133	כמסומן בנספח	3	4

קווי בנין			מגרש
אחורי	צדי	קדמי	
4	3	כמסומן בנספח	135
-	3	כמסומן בנספח	128
4	3	5	130
4	3	כמסומן בנספח	132
4	3	כמסומן בנספח	134
4	3	כמסומן בנספח	136
4	3	כמסומן בנספח	138
4	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	140
כמסומן בנספח	3	5	165
4	כמסומן בנספח	5	167
4	3	5	169
4	3	כמסומן בנספח	171
4	3	כמסומן בנספח	173
4	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	175
4	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	177
4	3	כמסומן בנספח	179
-	3	כמסומן בנספח	164
4	3	כמסומן בנספח	166
4	3	כמסומן בנספח	168
4	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	170
4	3	כמסומן בנספח	172
4	3	5	174
4	3	כמסומן בנספח	176
4	3	כמסומן בנספח	178
4	3	5	501
כמסומן בנספח	3	5	502
4	3	כמסומן בנספח	503
כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	504
4	כמסומן בנספח	5	505
4	כמסומן בנספח	5	211/1
4	כמסומן בנספח	5	213/1
4	3	5	215/1
-	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	509
-	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	510
-	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	511
-	כמסומן בנספח	5	512
-	כמסומן בנספח	5	211/2
-	כמסומן בנספח	5	213/2
-	כמסומן בנספח	5	215/2
-	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	516
-	3	5	517
כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	518
4	כמסומן בנספח	5	519
-	3	5	210/1
-	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	523
4	3	5	524

קווי בנין			מגרש
אחורי	צדי	קדמי	
4	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	525
4	3	5	526
4	3	5	181
4	כמסומן בנספח	5	183
4	3	5	185
4	3	5	187
4	3	5	189
4	3	5	191
4	כמסומן בנספח	5	193
4	3	כמסומן בנספח	180
4	3	כמסומן בנספח	182
4	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	184
4	3	5	186
4	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	188
4	3	5	190
-	3	כמסומן בנספח	192
כמסומן בנספח	3	5	217/1
4	כמסומן בנספח	5	219/1
4	כמסומן בנספח	5	221/1
4	כמסומן בנספח	5	223/1
4	כמסומן בנספח	5	225/1
3	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	227/1
כמסומן בנספח	3	5	229/1
4	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	231/1
4	כמסומן בנספח	5	233/1
-	כמסומן בנספח	5	217/2
-	כמסומן בנספח	5	219/2
-	3	5	221/2
-	3	כמסומן בנספח	223/2
-	כמסומן בנספח	5	225/2
-	3	כמסומן בנספח	227/2
-	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	229/2
4	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	231/2
-	כמסומן בנספח	כמסומן בנספח	233/2

4. מספר קומות :

2 קומות לא כולל קומת מרתף ומבנה יציאה לגג/עליית גג .

5. קווי בניין - כמפורט בתשריט ובטבלה , בכל מקרה של סטייה בין התשריט לטבלה – נספח הבינוי הוא הקובע .

תותר הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי הבניין , כגון אדניות, כרכובים וכד' מותרת בניית פרגולה עד 40% ממרווח קווי הבניין.

6. מרתפים :

תותר בנית 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 בנית 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. מחסן

- תותר הקמת מחסן בשטח של 10-12 מ"ר לכל יחידת דיור . והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור בסעיף 3 לעיל . תותר בנית מחסן גם בקו צדי ואחורי 0 בכפוף לאשור וחתירת השכן הרלוואנטי . לא יותר שימוש בחומר נחות .

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

ג. חניה

החניות תהיינה בתחום המגרש , 2 מקומות חניה לכל יחיד . לא יינתן היתר בניה על פי תכנית זו ללא בניית 2 מקומות חניה לכל יחיד בתוך המגרש

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 הבניין לחניה מחייבים ויהיו כדלקמן :
- קו בנין בחזית המשיקה לדרך/צדי 0.0 מ' .
- לא יותר הקמת שער עם פתיחה חיצונית .
- גבה חניה 2.5 מ' נטו .
- ניקוז המבנה לא יהיה למגרש השכן .
- חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה העיקרי . לא יותר שימוש בחומר נחות . הכול בכפוף לאשור המהנדס .

9. טבלת הוראות ומגבלות בניה:

מ"ר	תבחין	מצב מאושר – 101 ו- 101/3	מצב מוצע – 101/5
1	שטח בניה מותר	240 מ"ר בשתי קומות + מרתף מזה 140 מ"ר בקומה אחת. בבניה בקומה אחת בלבד 150 מ"ר + 25 מ"ר מבנה עזר .	240 מ"ר בשתי קומות . 200 מ"ר בקומה אחת .
2	מרתף	40 מ"ר בגובה 2.5 מ' נטו . כלול בשטח הבניה המותר .	50 מ"ר בגובה 2.5 מ' נטו . לא ייכלל בשטח הבניה המותר .
3	ממ"ד	נכלל בשטח מבנה עזר יחד עם חניה ומחסן – סה"כ 25 מ"ר . נכלל בשטח הבניה המותר .	בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר
4	חניה מקורה	נכלל בשטח מבנה עזר יחד עם חניה ומחסן – סה"כ 25 מ"ר . נכלל בשטח הבניה המותר .	32 מ"ר בגובה 2.5 מ' נטו . לא ייכלל בשטח הבניה המותר .
5	מחסן	נכלל בשטח מבנה עזר יחד עם חניה ומחסן – סה"כ 25 מ"ר . נכלל בשטח הבניה המותר . קו בנין קדמי 2.0 מ' וצדי 0 מ'	בשטח של 10 - 12 מ"ר בקו בנין אחורי ו/או צדי 0 . בגבה 2.5 מ' נטו .
6	מצללה (פרגולה)	אין התייחסות	מותר, על-פי המפורט בסעיף מס' 7 בפרק ג' להוראות התכנית .

פרק ד' – חתימות והצהרת המתכנן

תאריך

חתימות

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית
הרשות להתיישבות
חטיבת הנדסה ופיתוח

חתימת היזם:

חתימת המגיש:

כרמן ש'נאור
אדריכלות ופיתוח ערים
מ.ר. 37458

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 ופיתוח ערים
מ.ר. 37458
חתימה

אלמוגה ונתי אבי
שם ותפקיד

19.12.18
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושימרון) מס' 414, תשל"ב 1971	
מרחב תכנון מיישובי שומרון	
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון	
תכנית מס' 10115	ועדת המשנה לתכנון ובניה
מיום	בנישבתה מס'
החליטה:	
☐	כאשר את הבקשה ולהעביר למת"ע
☐	בהמלצה ל
☐	לדחות את הבקשה
עדת המשנה לתכנון שומרון	
מוכר הועד	