

פרק א' – נתוני התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת מספר 118\2 .
שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15,
שינוי לתכניות מתאר מפורטות מס' 118 ו- 118\2.
2. המקום: רח' החליל, מגרשים 80, 81, ביישוב יקיר.
נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 673383.850-673433.924
קווי אורך: 211006.958-211058.409
- גוש פיסקאלי מס' 10
חלק מחלקת אל-חריק
באדמות הכפר דיר אסתיא
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. גבול התכנית:
4. מסמכי התכנית: א. 9 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. נספח בינוי- מחייב בקוי בניין, בקני"מ 1:250; 1:100, המצורף לתכנית זו
והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן: נספח מס' 1).
5. שטח התכנית: 1.067 דונם.
6. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. יוזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית- החטיבה להתיישבות.
שמואל ונורית שטרנקלר, רח' החליל 80, יקיר, נייד: 054-2454516.
רנה ואלי מזרחי, רח' החליל 81, יקיר, נייד: 050-8322619.
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
9. עורך התכנית: אדריכלית רותי גבע-סופר,
כתובת: רח' יחזקאל שטרייכמן 15/7, תל-אביב, מיקוד: 69671,
טל': 052-6502547, פקס: 03-6129015.
10. מטרות התכנית: א. איחוד וחלוקה של מגרשים 80-81.
ב. שינוי הוראות הבניה בדבר:
- קווי בניין.
- מצללה (פרגולה).
- מבני עזר (מחסן, חניה מקורה).
11. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אזורית S-15 ולתכניות מתאר מפורטות מס' 118 ו- 118\2. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מספר 118\2\1 ביישוב יקיר כולל הוראות התכנית ונספח בינוי (נספח מס' 1).
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה (שומרון).
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 מציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
8. קו בניין: התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
9. קומונה: קו המקביל לגבולות המגרש שנקבע בתכנית ושבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה על פני הקרקע ומתחתיה, אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. גובה מירבי לבניה: קו בניין קדמי = קו בניין מקביל לדרך. קו בניין אחורי = קו בניין נגדי לקו בניין קדמי. קו בניין צדדי = קו בניין הניצב לקו בניין קדמי/ אחורי.
11. מס' קומות מירבי: חלק מבניין למעט קומת מרתף, הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. מפלס הכניסה הקובעת של הבניין: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה/ או ביחס למפלס 0.00 של הבניין/ או בכל חתך לרוחב הבניין (יש לבחור אחד מהן). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
13. שטח מותר לבנייה: מס' הקומות הנמדד ממפלס הכניסה הקובע של הבניין והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים ומרתף.
14. מצללה/ פרגולה: המשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבנין. תוגדר כמפלס ה-0.00 שהוא גובה המוחלט ביחס לפני הים.
15. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל יעוד ויעוד. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
16. מצללה/ פרגולה: מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

מבנה ללא קירות, בעל דופנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה נטוי/מקומר ומקורה בחומר אטום.

15. סככה:

ציון תכסית הקרקע משמש לקביעת שטח הבנוי אותו ניתן לבנות בקומת הקרקע. כרכוב, זיזי גג וחלקי בנין אחרים הבולטים מקירותיו החיצוניים כלפי חוץ אף לא יותר מ- 0.75 מ'.

16. תכסית:

17. בליטות:

פרק ג' – טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. יעודי קרקע

שטחי המגרשים יתחלקו מחדש עפ"י הטבלה כדלהלן:

טבלת שטחים							
מצב מוצע (תב"ע 118\2)				מצב מאושר (תב"ע 118\2)			
% משטח	שטח (מ"ר)	מגרש	יעוד	% משטח	שטח (מ"ר)	מגרש	יעוד
54.45	581	80	מגורים א'	51.17	546	80	מגורים א'
45.55	486	81		48.83	521	81	
100%	1,067	-	סה"כ	100%	1,067	-	סה"כ

* יעוד מגורים א'- צבע עפ"י מבא"ת- צהוב (ראה תרשים סביבה קרובה בנספח הבינוי).

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית 11812, למעט ההוראות המפורטות להלן:

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים – לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בנספח הבינוי לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. הריסה – כל המסומן בצהוב ו/או צהוב וקו מקווקו מיועד להריסה ועפ"י המסומן בנספח הבינוי.
- ו. יתר הוראות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מתאר אזורית S-15 ולתכניות מתאר מפורטות מס' 118 ו-11812.

2. גבול מגרש:

גבולות המגרשים 80, 81 יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

3. קוי בניין:

מגרש 80

- א. קו בניין צדדי (מזרח) – קו הבניין בצידו המזרחי של מגרש 80, בגבול עם מגרש מס' 81 יהיה 1.5 מ' בהתאם למסומן בנספח הבינוי במקום 3 מ' עפ"י תכנית מפורטת מס' 11812.
- ב. קו בניין אחורי – קו הבניין האחורי במגרש 80 יהיה 4 מ', ללא שינוי מתכנית מפורטת מס' 11812. תותר הקמת מחסן בקו בניין צידי ואחורי 0 מ', בהסכמה וחתימת שכן ועפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה.

מגרש 81

- א. קו בניין צדדי (מערבי) – קו הבניין בצידו המערבי של מגרש 81, בגבול עם מגרש מס' 80 יהיה 1.5 מ' בהתאם למסומן בנספח הבינוי במקום 3 מ' עפ"י תכנית מפורטת מס' 11812.

4. שטחי המגרשים (80, 81):

שטחי המגרשים יתחלקו מחדש עפ"י "טבלת השטחים" המופיעה בפרק ד', עמוד מס' 7 ועפ"י נספח הבינוי.

5. זכויות והוראות הבניה של המגרשים (80, 81):

ריכוז זכויות והוראות הבניה של המגרשים מופיע ב"טבלת זכויות והוראות בניה" בפרק ה', עמוד מס' 7. זכויות והוראות הבניה יהיו עפ"י הטבלה הנ"ל ועפ"י נספח הבינוי.

6. מבני עזר:

א. חניה

- תקן החניה על פי הוראות תכנית מפורטת מס' 11812.
- תותר הקמת סככה לחניה מקורה ל-2 חניות בשטח של עד 36 מ"ר.
- קו בניין צידי וקדמי למבנה זה - 0 מ'.
- ב. מחסן – תותר הקמת מחסן בשטח של עד 12 מ"ר בתוך המגרש, בצמוד ובתחום קוי הבניין של מבנה המגורים. ניתן לבנות את המחסן בקו בניין צידי ואחורי 0 מ', בהסכמה וחתימת שכן ועפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה.

7. מצללה/ פרגולה:

תותר הקמת מצללה/ פרגולה בשטח של עד 55 מ"ר.

8. טבלת זכויות והוראות בניה:

מס'	תבחין	מצב מאושר (תב"ע 118\2)	מצב מוצע (תב"ע 118\2)
1	שטח מגרש (מ"ר) מגרש 80 מגרש 81 סה"כ:	546 מ"ר 521 מ"ר 1,067 מ"ר	581 מ"ר 486 מ"ר 1,067 מ"ר
2	שטח בניה מותר מעל הכניסה הקובעת (מ"ר) עיקרי מחסן חניה מצללה (פרגולה) סה"כ: שטח מרתף מותר (מ"ר)	240 מ"ר 12 מ"ר 18 מ"ר 50 מ"ר 320 מ"ר 100 מ"ר	240 מ"ר 12 מ"ר 36 מ"ר 55 מ"ר 343 מ"ר 100 מ"ר
3	תכנית מירבית (% משטח תא השטח)	40%	40%
4	מס' יחיד	1	1
5	מס' קומות	מרתף + 2	מרתף + 2
6	מס' חניות	2	2
7	גובה מבנה מקסימלי (מ') עם גג רעפים עם גג שטוח + מעקה	10.5 מ' 9.5 מ'	10.5 מ' 9.5 מ'
8	קווי בנין (מטר) קדמי צידי (בין מגרשים 80-81) צידי (מזרחי 81, מערבי 80) אחורי חניה (צידי וקדמי) מחסן (צידי ואחורי)	5 3 3 4 0 4-3	5 1.5 3 4 0 0

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה:

- הריסה-
תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע הריסה ע"פ המסומן בנספח הבינוי.
- הגשת בקשה להיתר בניה-
תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר עבור המבנים בתחום תכנית זו לאישור הועדה, תיאום הבקשה ואישורה מול כל הגורמים והרשויות המוסמכות עפ"י דרישות מהנדס הועדה והחלטת הועדה.
- פינוי פסולת-
לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

פרק ו' - חתימות והצהרת המתכנן:חתימות:תאריך:

חתימת בעל הקרקע:

28.05.2019

חתימת עורך התכנית:

רותי גבע
אדריכלות
מ.ר. 00118949

חתימת היזם:

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודים וישראלים) מס' 418, תשלי"ב 1971 מרחב תכנון מקומי שומרון הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה שומרון תכנית מס' 118/2/2 ועדת המשנה לתכנון ובנייה בישיבתה מס' 23/ מיום 2.4.17 אשר את הבקשה ולהעביר למת"ע בהמלצה ל..... (מ.ר. 397) לדחות את הבקשה	יזם: יעידה יזם: יעידה המשנה: מנחם זמרון
--	---

חתימת המגיש:

מאשר את הבקשה
מאשר את הבקשה
מאשר את הבקשה
28-07-2019

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בנספח הבינוי-לתכנית מס' 118/2/2 זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו.

רותי גבע
אדריכלות
מ.ר. 00118949
חתימה

רותי גבע-סופר אדר'
שם ותפקיד

28.05.2019
תאריך

חותמת מתן תוקףחותמת הפקדה