

98 २०१८

Page 24

מוועץ נוועז אונרין

17 -05- 1998

ה תְּשִׁבָּל

- 1 -

מראות מקומיים

אזרע יהודה ושומרון
מצעת התכנו העליונה

תכן ית מתאר מפורט מס' 2/144

ישוב חרמש

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה – מוא"ז שומרון

הילזם:

הממו ננה על הרכוש הממלתי והנטווש באין י"ש

מג'יש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות ומוסעה אזרית שומרון

ההסתדרות הציונית - החטיבה להתיישבות
שחר ירושע - אדריכלים

תאריך: 15/12/93
עדכו: 12/5/98

ע"מ

תוכן העניינים

פרק א' – התכנית	3
פרק ב' – הגדרות	4
פרק ג' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע	5
פרק ד' – רשיית תכליות, שימושים והגבלה בניה	6
פרק ה' – פיתוח, נתיעות וקירות גבול	10
פרק ו' – תשתיות	11
פרק ז' – שונות	12
פרק ח' – מרכיבי בטחון	12
פרק ט' – רישום על שם	12
פרק י' – טבלת בניה מותרת	13
פרק יא' – חוותות	16

פרק א' – התכנית

1. המקום: כפר פראסין גוש פיסקאל' 2 – חלקה 7 גוש פיסקאל' 3 – חלקה 5.
נ.צ. רשות ישראלית:
קו' אוזרד 161600 – 161100
קו' רוחב 203600 – 200000.
2. גבול התכנית: כמותם בתשריט בקן כתול.
3. שם התכנית: תכנית מתאר מפוזרת מס' 2/144 לישוב חרמש.
4. מספר התכנית: 16 דפי הוראות התכנית.
התשריט בק.מ. 1000:1, המצוורף לתכנית זו מהוועה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 37 דונם בקירוב.
6. היזום: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה – מוא"ז שומרוני.
7. מכיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות ומוסעה אזוריית שומרוני.
8. המתבכל: שחר יושע – אדריכלים רח' אפטן 2, תל – אביב טל. 03-5467576 פקס. 03-5467670
- ההסתדרות הציונית – החטיבה להתיישבות חבל התקון – אריאל טל. 03-9366266 פקס. 03-9365382
9. מטרת התכנית: תכנון מפורט לשוב חרמש והסדרת הבינוי והדרכים באזור של התכנית המפוזרת מס' 2/144 ע' :
 - א. הסדרת סימונו נגבולות השטח לפיתוח.
 - ב. קביעות אזורים ועתודות קרקע ושימושים שונים בתחום התכנית כולל פרטציה בתכנית מפוזרת.
 - ג. התזונית רשת דרכי למיניהן וסינוגן.
 - ד. קביעות הוראות בניה שונות המסדרות מגורי אדם, מבני, ציבור, מבני, שחר, מבני, מלאכה ומוסדות באזוריים בהם מותרת הבניה.
 - ה. קביעות הוראות לטיפול בשטחים פתוחים וסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 - ו. קביעות תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - הגדרות

- 1. התכנית:**
תכנית מתאר מפורטת מס' 2/144 לישוב חרמש כולל תשייטים והוראות.
- 2. הזעדה:**
זעדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון.
- 3. אזרן:**
שטח קרקע המסומן בתשייט בצעו או במסגרת תיכוןים כדי לצוין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
- 4. תכנית חלוקה:**
תכנית לחלוקת קרקעינו לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת בחוק.
- 5. קו בניין:**
קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בבניין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית.
- 6. קומה:**
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות זו מעל זו והכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
- 7. מרטף:**
קומה לבסיס הבניין בגובה שאיננו עוללה על 50.2 מ'. נמצא כולה או דבבו מתחת למפלס פנוי הקרקע הסופיים המקיפים אותו (תקרטנו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 50.2 מ' מפני קרקע סופיים).
- 8. גובה בנייה מותרת:** מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטעית אשר מעלי' לא יבלוט בבניין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית.
- 9. קו הדרך:**
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
- 10. שטח מותר לבניה:** השטח המתkeletal עפ', מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מוקרות או כללה המהוות חלק מפיתוח השטח ומרטפים, אך כולל כל חלק אחר.
- 11. זכות מעבר:**
שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ועל פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כאמור בתכנית.
- 12. מתחם תכנון להבניה בבניין ופיתוח:**
כל מתחם אשר הוגדר בתכנון כמתאים לתכנון להקמת תכניות ביןוי ופיתוח לגביינו תוגש ותואשר בזעדה המקומית לתכנית ביןוי, בטרם הוצאת היתר בנייה לכל מכנה בנפרד. תכנית ביןוי תהיה בקנה'ם 500:1 לפחות, תציג ותפרט את אופן העמדת המבנים והמתקנים וכל המרכיבים הדרושים לעיצוב המרחב המתוכנן.
- 13. תכנית מאושרת:**
כל شيئا' ביעוד שטחים והזנת מגרשים מן התכנית המזוקרת עקב ביצוע בשטח, יתבטא בתכנית המוגשת למתן ת Zukf ולא יהיה צורך בהפקדה נספתח של התכנית לפי בקשה ועדת הבניה המקומית.
- 14. המהנדס:**
מהנדס הזעדה המחויזת או המקומית לפי העניין או כל אדם שההנדס העביר אליו הכתב סמכיותו, כולל או מקטן.

פרק ג' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:
בכוחה של הוועדה יהיה להתייר פועלות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנמלאו התנאים הבאים:
א. יושלם תכנון עקרוני של תשתיות עבור היישוב כולה. ייקבעו תנאים ויבטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סילילת הדרכים והגינות, הנחת קווים חשמל, מים, ביוב, טלפון ועוד, לשביות רצונה של הוועדה והרשויות הבוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- ב.1. לנבי כל מתחם תכנון אשר לנבי נדרשת תכנית ביןוי ופיקוח ובבולותינו יהיו כמסומן בתכנית המפורטת תוכשנה ותאשרנה תכניות ביןוי ופיקוח בקנה מ 500:1 לפחות ואליהו תצורת פרוגרמה ממותית ולוז זמנים משוער לשבי הביצוע, אלא אם כן נמלאו דרישות אלה בתכנית זו.
- ב.2. תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלווה. תכנית החלואה מבוססת על מדידת השטח. התכנית תישמש עפ"י מתחמים שלמים.
- ב.3. תכנית הבינוי תכלול: חלווה למגרשים מצויין לעיל, התזוזית הדרכים בשטח התכנית ורוחבו, מצויין בתכנית המפורטת, חתכי הדרכים ומפלסיהו הכלליים, העמדת הבינויים, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, פתרונות מיקלוט ומיגון וסימון שטחי חניה.
- ב.4. תכנית פיתוח תכלול: הגישות אל הבינויים, ניקוזים, יarks, סוגי נתיעות וככלים לפיתוחו הכללי, של השטח כגון: קווים ניקוז, קווים חשמל, פנס, רחוב, מתקנים לאשפה, לבישה ועוד, גדרות, קירות תמך וקירות נקיון, ספולים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגولات, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורותם, וכל אלמנט נוסף הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן לפ' ראות עיניה של הוועדה.
- ג. יקבעו התנאים ויבטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביות רצונה של הוועדה. העבוזות לא תעבורנה את גבול התכנית.
- ד. יקבעו תנאים ויבטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולшибויות רצונה של הוועדה.

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בנייה

כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזורי המסומן בתשריט לכל תכליות, פרט לתכליות המפורטות בראשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לגבי תכליות שלא הוזכרו בראשימת התכליות, מחייבת הועדה עפ"י השוואת תכליות המותרות באזורי הנדרון או עפ"י תכנית מפורטת שתופק. קביעות התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסייעתו.
- ג. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנויתו.
- ד. חניה במבנים באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית איחידה.
- ה. יותר העברת צנרת של מערכות הנדסיות ציבוריות לפ"י סעיף 5.2 בפרק א'.
- ו. יינתן פתרון נאות לנ"קוז ט' גשמי לשביות רצון הועדה.

1. אזור מגוריים
- א. איזוריים אלו נועד לבניית מגוריים בלבד ומהווים בקשوت להיתר בנייה.
- ב. היתרי בנייה יינתקו עפ"י תכניות ביןוי ופיתוח שיוכנו עפ"י תכנית החלוקה למתחמי תכנון.

- 1.1 אזור מגוריים א'
שטח זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מנראש, בנייה בשטח מינימל של 400 מ"ר.

- 1.1.1 קוו בניין
קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) – 5.0 מ'.
קו בניין אחורי – 4.0 מ'.
קו בניין צדי – 3.0 מ'.

- 2.1.1 במגרשים פינתיים יהיו שני בניין הנוספים (מעבר לקו בניין הקדמיים)
לפי הגדרתם קו בניין צדדיים.

- 3.1.1 בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו לפי קו בניין שונה מהמצוין בתכנית זו, לא ייחסו כחריגה.

- 4.1.4 שטח מותר לבנייה
סה"כ שטח הבנייה המותר בשתי קומות 240 מ"ר, מזה עד 150 מ"ר במפלס אחד הכלול ממ"ד או מקלט. חלל נג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' ייחשב בסה"כ השטח המותר לבנייה. מבנה לחניה כאמור בסעיף 1.1.5 בשטח 0.25 מ"ר לא ייחשב בסה"כ השטח המותר לבנייה.
בנוסף תותר בנייה מדרף בשטח שלא עולה על 50 מ"ר.
תאסר הקמת כל מבנה עד למעט מבני עזר לחניה.

- 4.1.5 מבנה עזר לחניה
יותר הקמת מבנה עזר אחד לחניה בלבד בשטח 0.25 מ"ר והוא אינו כולל במסגרת שטח הבנייה המותר כאמור לעיל בסעיף 1.1.4.1 לגביין יהיו קו בניין כללה: קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) – 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כניסה לחניה, קו בניין קדמי 1 מ'.
קו בניין צדי – 0.0 מ', או עפ"י תכנית ביןוי.
קו בניין מחייבים ואינם באים לציפוי מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית ביןוי. אורך המבנה לא עולה על 0.6 מ'. ניקוז גגות מבנה לחניה ופתחינו לא יופנו למגרש שכנו.
תותר הקמת מבנה עזר למחסן, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים נמוכים מהכביש. שטחו לא יתרוג מהיקף החניה ולא ייחסו במסגרת שטח הבנייה המותר.
תאסר הקמת כל מבנה עזר מסווג אחר.

- 6.1.1 גובה בנייה מותר**
- א. בשתי קומות עם גג רעפים – 0.9 מ' .
ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג – 5.5 מ' .
ג. יותר מבנה יצאה אל הגג שגובהה תקרתו לא יעלה על 2.2 מ' מפני הרצפה
ושטחו לא יעלה על 10.0 מ"ר ולא ייחסב בסה"כ השטח המותר לבניה.
גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 9.0 מ' .
- 7.1.1 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביועות רצונה של הוועדה המקומית, כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא, ומפלס זה בחלק הגובה של המגרש לא יעלה על 5.0 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת. כל זאתiams לא ייקבע אחרת בתכנית בינוי.**
- 1.2.1 איזור מגוריים ב'**
- שטח זה מיועד לבתים דו משפחתיים על מגרשי בנייה בשטח מינימלי של 500 מ"ר.
- 1.2.1.1 קוו בניין**
- כמו באיזור מגוריים א' (כאמור בסעיפים 1.1.2, 1.1.1) .
- 1.2.2 שטח מותר לבניה**
- סה"כ שטח הבניה המותר בשתי קומות 180 מ"ר לכל יחידת דיור, מזיה עד 120 מ"ר, במפלס אחד הכלול ממד' או מיקלוט. חלל גג רעפים שימoshi מעל גובה 1.80 מ' ייחסב בסה"כ השטח המותר לבניה. מבנה לחניה כאמור בסעיף 1.2.3 שטח 0.25 מ"ר לא ייחסב בסה"כ השטח המותר לבניה. סה"כ שטח התכנית המותר עד 40% משטח המגרש. בנוסף תוצרת בניית מרتف בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. תאסר הקמת כל מבנה עזר למעט מבני עזר לחניה.
- 1.2.3 מבנה עזר לחניה**
- יותר הקמת מבנה עזר אחד לחניה לכל יחידת דיור לחניה בלבד, בשטח עד 0.25 מ"ר, והוא אינו כולל במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף 1.2.2, לגביו יהיי קו בניין בלבד: קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש רחוב או דרך) – 0.0 מ'. במידה ומכוצע שער כניסה לחניה הקו בניין קדמי 1 מ' . קו בניין צדדי – 0.0 מ' . או עפ' , תכניות ביןוי או בגבול בין שתי יחידות דיור ובתנאי שבנית המבנים לשתי יחידות תהיה בקייר משותף. קו בניין החיבאים ואינם באים לצוין מידת מינימום אלא אם נקבע אחרת בתכנית הבינוי. אורך המבנה לא יעלה על 6.0 מ' . ניקוז גנות מבנה לחניה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן. תוצרת הקמת מבנה עזר למחסן, אם נוצר חלל כתוצאה משיפור טופוגרפיה, מתחת למשטה חניה במגרשים נזוקים מהכביש. שטחו לא יתרוג מהיקף החניה ולא ייחסב במסגרת שטח הבניה המותר. תאסר הקמת כל מבנה עזר מסווג אחר.
- 1.2.4 גובה בנייה מותר**
- כמו באיזור מגוריים א' (כאמור בסעיפים 1.1.6, 1.1.5) .
- 1.2.5 כנישות משותפת**
- יותר כנישה משותפת לשתי יחידות במרכז המגרש.
- 1.3 גובה מסד/עמודים מפולשת**
- אם כתוצאה משיפור המגרש וההנחיות כמפורט לעיל יוצר חלל משופע בין פנים השטח ותחתיות רצפת הבניין וחיל זה לא יונצל במסגרת שטח הבניה. יהיה גובה המירבי 1.2 מ' מהמקומן הנוכחי ביזותר של الكرקע מתחת לבנייה. מרוזח שיונצל מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החל עולה על 1.2 מ' או לחילופין במידה ומוצע המחרפות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתח חלונות או לחילופין לשuttle בחלל קומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט לעיל ובמגבלות הגובה הכללי ובתנאי شبושים מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.6 מ' .

1.4 גימור חזיתות הבתים

- 4.4.1 בטון חסוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט ובכפוף לאמור בסעיף 1.4.2.
- 4.4.2 בכל מקרה לא יהנו חזיות הבניינים כולל צורת הגג מגע נקי וישתלבו בחזיות בנייני השכנים לפि החלטת הוועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.
- 4.4.3 גימור גג שטוח במקומות, בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהוזה הגג חלק נקי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרם שלא יהנו מגע נקי: כיסוי בחוץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הוועדה ולא יאשר גג עט הלבנה בלבד על אספלט.

1.5 דודים שימושיים ומייל מים רזרבי

יינטן פטרון אדריכלי נאות למסטור דוד, משמש הכל באישור הוועדה.

- 1.5.1 בגג רעפים יהיה הרוד בחלל הגג והקוטטים על הגג או בכל מתקן צמוד באישור הוועדה.

- 1.5.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתksen לא יבלוט מעבר לגובה הבניין המותר כמפורט לעיל.

- 1.5.3 יש להתקין מיכל מים רזרבי בגודל מינימלי של 5.0 מ"ק לדירה. במתקן תהיה חלופה קבועה של המים. יינטן פטרון אדריכלי נאות למתksen עפ"י סעיפים 1.5.1-1.5.2.

1.6 מתקן כביסה ומסטור בלוני גז

- 1.6.1 מתקן תלוי כביסה במבנה יוסטר ע"י מסטור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הוועדה.

- 1.6.2 מתקן תלוי נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תלוי כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור הוועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.

- 1.6.3 לא תותר התקנת מתקן תלוי כביסה בחויטת המגרש.

- 1.6.4ubo מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסטור עפ"י תכנון מפורט שהוזה חלק מהיתר הבנייה, אולם אם פטרון מסוג זה איבנו משтельב בצדקה המניחה את הדעת מבחינות עיצוב הבניין ופיתוח המגרש - מחייב הוועדה המקומית התקנת מיכליים תת-קרקעיים.

- 1.6.5 בלוני גז יוסטרו ע"י מסטור חלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור הוועדה.

2. אזור לבניין ציבור

א. יעוזו של שטח זה:

1. בת' ספר, גני ילדים ומעונות ים.
2. מוזדות, מוסדות נוער וילדים.
3. מוסדות דת ותרבות, מרכזים קהילתיים.
4. שירות בריאות ורזואה.
5. צרכניה.

6. מקלטים ציבוריים ומתקני אשפה ציבוריים.

7. מנדר מים זמני ואנטנות לתקשורת.

- ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחד לשנייה.

- ג. שטח הבניה המKeySpec'ל, באזורי זה 50% משטח המגרש. תזרע הקמת 3 קומות מקס'. שטח הבניה המותר יהיה עפ"י חלוקה ל- 3 קומות כלהלן:
קומות א' ו- ב' - % 20 לכל קומה.
קומה ג' - % 10.
- בנוסף תזרע בנית קומת מרتفع אחת בשטח התכסית המותרת לשימוש בנייה אחסון, מתקנים טכניים וسطح שרות.
התכסית המקסימלית המותרת 40% משטח המגרש.
ד. גובה הבניה המותר באזורי זה: עם גג רעפים 12.0 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 10.5 מ'.
- ה. קו' הבניין המותרים יהיו: קדמי - 5.0 מ', אחורי וצדדי עפ"י תוכניות ביןנו' אר לא פחות מ- 4.0 מ'.
- ו. אזור זה מוגדר כתחום המכון הרפואי הנקרא תכנית ביןנו' ופיתה לאזור כלו'. יעודם, מיקומם, מפלסיםם, גודלם, מרחוקים בין המבנים, גובהם ו/או מס' הקומות, ייקבע עפ"י תכנית ביןנו' ופיתה באישור הוועדה.
ז. בשטח זה יכולו' שטחים ציבוריים פתוחים ו/או מקוריים, מעברים להולכי רגל, רחבות וכיירות, דרכי גישה לרכב, משטח טעינה ופריקה וחנינות לרכב.

3. שטח ציבורי פתוח

- א. ייעודו של שטח זה:
1. שטחים לגיניות, גנים וחורשות.
2. מנדרשי' משחקים וספורט.
3. מועדוני נוער ותנועות נוער.
4. מתקנים הנדרשים למניינם באישור הוועדה, לרבות אנטנות תקשורת.
5. למקום מיקלטים, בתנאי שטח רצפת המקלט לא יעלה על 50% משטח הקרקע/מגרש.
6. ציריים להולכי רגל, גישה לרכב חרום ושירותיהם.
7. ציריים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
8. ניתן למקם מרכבי' בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.
ב. כל בנייה אסורה פרט לעיל עפ"י תכניות ביןנו' ופיתה באישור הוועדה.

4. אזור ספורט

- א. שטח זה ישמש להקמת מבנים ומתקני ספורט, למנשי' ספורט, למזעדים נספורט ומזעדים קהילתיים וכדו'.
- ב. באזורי זה ינתנו' היתרי' בנייה עפ"י תכנית ביןנו' ופיתה באישור הוועדה.
- ג. אזור ספורט יחולק למגרשים לבניה עפ"י תכנית ביןנו' ופיתה באישור הוועדה.
- ד. יעודם, מיקומם, מפלסיםם, גודלם, מרחוקים בין המבנים, גובהם ו/או מס' הקומות - ייקבע עפ"י תכנית ביןנו' מאושרת ע'י הוועדה.
- ה. שטח הבניה המקסימלי באזורי זה 50% משטח המגרש. תזרע הקמת 3 קומות מקס'. שטח הבניה המותר יהיה עפ"י חלוקה ל- 3 קומות כלהלן:
קומות א' ו- ב' - % 20 לכל קומה.
קומה ג' - % 10.
- בנוסף תזרע בנית קומת מרتفע אחת בשטח התכסית המותרת לשימוש בנייה אחסון, מתקנים טכניים וسطح שרות.
התכסית המקסימלית המותרת 40% משטח המגרש.
ו. גובה הבניה המותר באזורי זה: עם גג רעפים 12.0 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 10.5 מ'.
- ז. קו' הבניין המותרים יהיו: קדמי - 5.0 מ', אחורי וצדדי עפ"י תוכניות ביןנו' אר לא פחות מ- 4.0 מ'.

5. דרכיים

- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות מדרכאות, חניות, רחבות לתהנות אוטובוסים ונטיעות לאוצר הדריכים ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. מערכות של תשתיות השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדריכים והחניות.
- ג. חניות תזרננה לאוצר הדריכים במסגרת תוכנו יכול של החניה בהתאם לתקנות ובאישור המפקח על התעבורה.
- ד. רוחב הדריכים אקו' בניין מינימליים - כמפורט בתשريع.

6. מתקנים הנדסיים

- מבנה המשמש למערכות תשתיות כדוגמת: מבנה שנאים, מתקן שאיבה לביזב/למים, בריכה או מגדל מים וכו'.

7. שביל

- משמש למעבר הולכי רגל ולמעבר קו' תשתיות וגישה לרכב למגרשים.

פרק ה' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- 1.1 היותר בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלולה בתכנית פיתוח, ביןנו ותוארה בהתאם להנחיות שלහן:
- במידה ולא קיימת תכנית ביןוי, לצורך לבקשה תכנית פיתוח למתוחם.
- 1.2 קירות תומכים: אבן טבעית עם נג בטון כSEGIMOR האבן לכל גובה הקיר. קירות התמך הפונים לשטח ציבור: גובה הקיר מפנ' הקruk הטבעיים לא עולה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית ביןוי מאושרת. גובה קיר תומך ברצף לא עולה על 2.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית ביןוי מאושרת. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות. רוחב מדרגה מינימלי יהיה 50 ס"מ.
- 1.3 שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.
- 1.4 מדרגות לשבייל גישה: מחומר שביל הגישה.
- 1.5 גדרות: מסבכת מתכת, גדר חיה, לווחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיותות השכנות לפ' אישור הוועדה המקומית. גובה הגדר מפנ' הקruk הגבוהים לא עולה על 0.9 מ'.
- 1.6 שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7 מסלעות: מבני האזורי עם CISCO אדמת גינון וצמחיים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

- בהתאם לשיטת פינוי האשפה במוועצה האזורי. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובל ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.
- מ'כל אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנו מגעים תעבורתיים או תברואים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בנויות ובשכונות וחלוקת של תכנית ביןוי של מבני ציבור.

3. סילוק מגעים ושימור הנוף

- 3.1 הוועדה רשאית להורות בהזדהה למבצע התכנית או לבעל' הקrukות הגובלות עם כל דרך, להקים על קrukותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן יש לקצץ או לזרום עצים ושיחים או חלק מכל מגע אחר בין קוו בנייה וקו הדריך שלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2 לא מילא מ' שנמסרה לו ההזדהה עפ' סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשר התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

- 3.3. **שימור הבניין:** יובטו כל התנאים המובאים בטבלת **שיםושי קרקע וזכויות לבנייה ובהזאות הבנייה**, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו לבנייה, במשר הבנייה ולאחזקתה התקינה בעtid, וזאת ע"י:
א. מסירת הזראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרישה למגיש התכנית ולבעל המגרשים, ואחריוותם כלפי פגיעה ונזק.
ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיא באסמכות להזרות על אופן הביצוע של הבנייה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבנייה במקרה של חשש פגיעה.
ג. סמכות קבועה מוגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. **נסיבות עצים ושמירתם**
הוזדה רשאית להזרות בהזדה בכתב למוצע התכנית או לבעל' הקרקעות בשטח התכנית, לנטו עצים, שיחים או גדר חיה לאורכו של הדרכם או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י הוועדה ולגנו עליהם מכל נזק שועל להגראם להם.

פרק ו' – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. **קביעת שטח קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול**
הוזדה רשאית לחיב את מוצע התכנית להקצות קרקע הדרישה למעבר מי הגשמי או מי הביוב אין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעובדות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. **שמירה על הבריאות**
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. **ניקוז**
הוזדה רשאית להזרות תנאי היתר בנייה, שיגבט ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר ב민יה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. **ביוב**
כל בניין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הוועדה, עד 50 י"ד פתרון מותר בורות רקב וספינה. מעל 50 י"ד, כולל תהום וסילוק באישור ועדת משנה לביבוב.
5. **זיהת הנאה – זכות מעבר**
5.1 לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שההינו עד מרחק של 0.3 מ' מגבולות המגרשים, לא ניתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.
5.2 יותר מעבר צנרת של כל אחת מהמערכות ההנדסיות הציבוריות בכל האזורי, כולל אזורי מגורים, בתנאי שההינו עד מרחק של 0.3 מ' מגבולות החלקות ולא יהוו הפרעה למימוש תכליות האזורי. לא ניתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון קוים.
6. **מיקלוט ומיכון**
יבנו עפ"י הנחיית הרשות המוסמכת ובאישורה.
7. **תיאום**
בכל העיניים הנדרדים בפרק זה, תחת הוועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ז' - שונות

1. איסור בינוי מתחת לקו, חשמל או בקרבתם לא יוקם כל בניין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקו, חשמל קיימים: אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 0.5 מ' מקו המונך הנמתח לאדמה מהחותן החיצוני הירוג ביותר של קו החשמל. אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ- 0.2 מ'. כנ"ל במרחק מינימום של 0.2 מ' מקו תחת קרגעוי.
2. **פיקוח על בנייה** הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.
3. **חניות** באזורי המגורים יובתו 2-1 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני ציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה, תיקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

פרק ח' - מרכיבי בתי חוץ

1. יוזם התכנין מתחייב לבצע את מרכיבי הבתי חוץ לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת ביתחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאות, גדר ביתחון.
2. ביצוע מרכיבי הבתי חוץ יהיה עד מועד איילום השכונה.
 - א. מרכיבי הבתי חוץ שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה / המישב כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי ביתחון.
 - ב. מרכיבי הבתי חוץ הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בינוי ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצע בפנייה אישור פקע"ר/ Katzinger המג"ר/אייז"ש לרכיבי הבתי חוץ לאחרו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הבתי חוץ יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק ט' - רישום על שם

דרכים, דרכי משולבות, שטח לבניין ציבור, שטח ציבורי פתוח יירשם על שם מועצה אזורית שומרון.

877	
הגמ"ר	
הגמ"ר 877	
מטי כ"	
שם	
תאריך	
חוונינה	

פרק י' – טבלת בניה מותרת – תכנית מס' 2/144

אזרע	מגזרים	גודל מגן במ"ר	מס' ייח' מגן	שטח בניה	מספר קומות מגן מ"ר	מבנה לחניה מגן מ"ר	גובה בנייה מגן מ"ר	ק"א ק נ צ	ק"ו, בנייה
מגורים א'	74-82	כרשום בלוז התשרית במקורב	1	עד 240 מ"ר + חניה 25 מ"ר + מרتفע עד 50 מ"ר. תכסית הבניין עד 150 מ"ר	25	2	9 מ', עם גג רעפים 7.5 מ', עם גג שטוח	4 3 5	ק"ו, בנייה מירבי מ"ר
מגורים ב'	425	כרשום בלוז התשרית במקורב	2	עד 180 מ"ר לכל ייח' ד'. + חניה 25 מ"ר + מרتفע עד 50 מ"ר. תכסית עד 40%	25	2	9 מ', עם גג רעפים 7.5 מ', עם גג שטוח	4 3 5	ק"ו, בנייה מירבי מ"ר
בנייה ציבורי	חלוקת 416 (חלוקת)	כרשום בלוז התשרית במקורב		עד 50% משטח המגרש. משטח המגרש: 40% תכסית: 40%		2	12 מ' עם גג משופע 10.5 מ' עם גג שטוח	4 4 5 עפ"י תכנית בינוי	ק"ו, בנייה מירבי מ"ר
אזרע סגור	403, 406, 410	כרשום בלוז התשרית במקורב		עד % 50 משטח המגרש. תכסית עד 40%		2	12 מ' עם גג משופע 10.5 מ' עם גג שטוח	4 4 5 עפ"י תכנית בינוי	ק"ו, בנייה מירבי מ"ר
שצ"פ	404, 412, 413, 414 418, 419, 420, 421 422, 423, 426	כרשום במקורב בראשימת השטחים		לא תורשה בנייה, זולות מתכונים הנדסיים ומקלטיים					

טבלה מס' 1: שטחי המגרשים למגורים

מס' מגרש	שטח מגרש	מס' מגרש	שטח מגרש	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש
600	67	415	37	60	60 (חלק)	2
425	68	400	38	470	(חלק) 470	3
460	69	400	39	70	(חלק) 70	4
500	70	410	40	160	(חלק) 160	6
440	71	410	41	450	(חלק) 450	7
440	72	410	42	10	(חלק) 10	8
440	73	400	43	20	(חלק) 20	11
470	83	425	44	520	(חלק) 520	12
425	84	423	45	500	500	13
400	85	410	46	520	520	14
410	86	410	47	520	520	15
		410	48	520	520	16
		410	49	500	500	17
		440	50	520	520	18
		425	51	520	520	19
מגרשים דו משפחתיים		430	52	520	520	20
		435	53	500	500	21
		420	54	500	500	22
		420	55	500	500	23
		430	56	500	500	24
625	74	420	57	520	520	25
575	75	425	58	520	520	26
600	76	420	59	520	520	27
750	77	420	60	430	430	30
550	78	420	62	450	450	31
575	79	420	63	450	450	32
525	80	435	64	560	560	33
550	81	480	65	435	435	34
500	82	500	66	500	500	35
				440	440	36

הערה: שטח המגרשים נקבעו עפ"י מדידה גרפית והינם בקירוב בלבד.

תכנית מס' 2/144

טבלה מס' 2: שטח מגרשים ציבוריים

מס' מגרש	שטח במ"ר	יעוד	
	235 (חלק)	שצ"פ	403
	243	שצ"פ	404
	675 (חלק)	שצ"פ	406
	1060 (חלק)	שצ"פ	410
	3635	שצ"פ	412
	810	שצ"פ	413
	2040	שצ"פ	414
ספ/orט	320 (חלק)	שצ"פ	416
	160	שצ"פ	418
	1300	שצ"פ	419
	375	שצ"פ	420
	300	שביל	421
	40	שצ"פ	422
	900	שצ"פ	423
מתקן הנדסי	300		424
מבנה ציבור	6900 (חלק)		425
שביל	150		426

הערה: שטח המגרשים נקבעו עפ"י מדידה גרפית והינם בקירוב בלבד.
שטח המגרשים אינם לצרכי רישום.

תכנית מתאר מפורטת מס' 2/441
ליישוב חרמש

shore ירושע-אדריכלים
רח' אפשטיין 2, תל-אביב 62962
טל. 5467576, טל. פקס 03-5467670
חתימת המתכנן

פרק יא' - חתימות

הסתדרות הציונית העולמית

חבל התיכון - אריאל
ת.ד. 9, מיקוד 44824

חותמת המג'ש
14/5/98

חתימת המבצע
משרד הבינוי והשיכון

חתימת קמ"ט
אפוטרופוס

תאריך

חתימת הזעדה/זוזר מועצה

עורך התכנית:
shore ירושע
רשויון מס' 08567
רחוב אפשטיין 2, תל אביב 62962
טל. 5467576-03 טלפקס 03-5467670

תאריך:
15/12/93
עדכון:
12/5/98

מצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים
בຕבאות השטחים והאזורים בתשריט זה הם
ומתאים לאלה המופיעים בתכנון תכנית זו,
כמפורט וידאת ערכנות חישוב השטחים ביחס
لتשריט הנוכחי.

shore ירושע-אדריכלים
רח' אפשטיין 2, תל-אביב 62962
טל. 5467576, טלפקס 03-5467670
שם, תפקידה

12/5/98

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

המנעל והזרמי לזרור חזרות ושותמו
מוציאר מזכון העלווה
אלדראת הדניה לטליה ירושה וஸמרה
مجلس התعظيم האלקי
ש מזכר חוק נספח ציון, מפורסם בז'ניב
ויז'נוב ווושינגטן (טט 418) תשל"ב - 1972
הרשות פלאן פלאן תחתן אנד - הרץ ואנדה
(ירושה וஸמרה) (ר"מ 418) 227-0-1971
1971