

מרחב תכנון מקומי
הר חברון

מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 522/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית R-1

סנסנה

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
יזם התכנית: המועצה האזורית הר חברון
מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר חברון
עורך התכנית: נודלמן בינה - אדריכלים (מס' רישיון 31765)
רח' משה שרת 82, תל אביב 62504
פלי: 050-6344119, טלי: 03-5467060, פקס: 03-5467670.

פלי: 050-6344119, טלי: 03-5467060, פקס: 03-5467670.

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
יצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1972
لم يمان للمجلس الأعلى للتخطيط
القدس والبلد
1972-0722 (418) رقم
נפה
מרחב תכנון מקומי
מס' תכנית
מס' 522/1
ועדת המענה ל
בנייה
בנייה מס' 522/1
החלטתה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
מיום 10/10/13
מנהל השכבה
המנהל האזורי לתכנון ובניה
מס' תכנית
10/10/13
10/10/13

תאריך עדכון אחרון: 6/10/13

תוכן
העניינים:

עמוד:

פרק:

3	התכנית	פרק א' -
4	הגדרות	פרק ב' -
5	טבלת השטחים הכלולים בתכנית	פרק ג' -
6	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד' -
8	תנאים למתן היתרי בניה	פרק ה' -
9	שונות	פרק ו' -
10	חתימות והצהרת המתכנן	פרק ז' -

פרק א' - התכנית:

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 522/1 ליישוב סנסנה, המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית R-1.
2. **המקום:** יישוב סנסנה - באדמות הכפר צנע אל גיאברי
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:** א. 11 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקנה-מידה 1:1,250 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 8.20 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יזם התכנית:** המועצה האזורית הר חברון.
8. **מגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר חברון.
9. **עורכי התכנית:** נודלמן בינה - אדריכלים (מס' רישיון 31765)
רח' משה שרת 82, תל אביב 62504
פלי': 050-6344119, טל': 03-5467060, פקס: 03-5467670.
10. **מטרת התכנית:** א. שינוי ייעוד מאזור חקלאי למבנים ומוסדות ציבור ולדרך מוצעת.
ב. קביעת שימושים ביעודי הקרקע השונים.
ג. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית R-1. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 522/1 ליישוב סנסנה כולל תשריט והוראות.
2. הועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר חברון.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מספר 418 תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים מיוחדים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת כחוק.
8. קו בנין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
9. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
10. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ' נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
11. גובה מרבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג השטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
12. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
13. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין כולל מקלטים ומרחבים מוגנים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהווה חלק מפיתוח השטח ואינו כולל מרתפים. אך כולל כל חלק אחר.
14. קומה מדורגת: קומה הבנויה ברובה או כולה בנסיגה ביחס לקומה שמתחתיה.
15. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
16. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.

17. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

18. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.

19. רשות סביבתית איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.
מוסמכת:

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

ייעוד	צבע בתשריט	שטח (דונם)	ב - אחוז
מבנים ומוסדות ציבור	חום	2.73	33.29
דרך מוצעת	אדום	5.47	66.71
סה"כ	-----	8.20	100%

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

1. כללי:

- 1.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 1.2 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- 1.3 קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- 1.4 בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. שטח למבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור. אזור זה מיועד לבניית מבנים ומוסדות ציבור בבניה רגילה או בבניה מדורגת.

2.1. השימושים המותרים:

- א. גן ילדים, מעון יום.
- ב. בית כנסת, מקווה.
- ג. מגרשי ומתקני ספורט.
- 2.1.1 שילוב שימושים: מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני. כמו כן, בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

2.2. שטח מותר לבניה:

- א. שטח הבנייה המירבי המותר באזור זה הוא 80% משטח המגרש.
- ב. שטח התכסית המירבי המותר הוא 40% משטח המגרש.
- ג. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

2.3. קווי בנין:

כמסומן בתשריט.

2.4. מס' קומות:

עד 2 קומות לא כולל עליית גג/חלל גג רעפים או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף.

2.5. גובה מירבי לבנייה:

- א. עם גג רעפים - 11.0 מ'.
- ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 10.0 מ'.
- ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 11.0 מ'.
- ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 20.0 מ"ר ושימושו לצורך מדרגות עליה לגג בלבד.
- ה. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
- ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

2.6. חניה:

- א. החניה תיקבע בתוך מסגרת המגרש המתוכנן על-פי תקן החניה המאושר.
- ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו בשלב הוצאת היתרי הבניה.

2.7 פיתוח וקירות תומכים :

- א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית.
- ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר, בחלקיו הגלויים.
- גובה הקיר מפני הקרקע בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ'.
- גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'.
- במידה ויש צורך בקיר גבוה יותר, יחולק הקיר על-ידי דרוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.

2.8 תכנית חלוקה :

בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ השטח המותר לבניה לא יגדל וכן שתובטח גישה לכל מגרש.

2.9 גימור חזיתות הבניינים :

- א. הבניינים יצופו באבן טבעית או בטיח. יותר שימוש בחומרים אחרים ושילוב בין חומרים באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי: כיסוי גג בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס. לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

2.10 סידורים לנכים :

בכל המבנים באזור זה יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקונייהם.

2.11 יועץ נגישות :

בעת תכנון מבנים באזור יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן, תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע על-פי סטנדרטיים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

3. דרך מוצעת :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך מוצעת.
- א. השטח יישמש לדרך, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים ונסיעות לאורך הדרך, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרך והחניות.
- ג. חניות תותרנה לאורך הדרך במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה איו"ש.
- ד. תוואי הדרך, רוחב הדרך וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- ה. איסור בניה ועבודות בדרך - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.
- ו. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרך בתכנית.

פרק ה' - תנאים למתן היתרי בניה:

1. ביצוע ההריסה על-פי המסומן בתשריט.
2. תיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש לגבי מיקום החניות והיקפן.
3. הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הוועדה:
 - 3.1 התחברות למאסף הביוב של הישוב.
 - 3.2 חיבור למערכת אספקת המים.
 - 3.3 הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 - 3.4 פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - 3.5 היתרי הבניה בכל שלב יינתנו לאחר שהתקיימו התנאים הבאים:
 - א. הבטחת ביצועם של התשתיות המוזכרות בסעיף מס' 3 לעיל להנחת דעתה של הוועדה יחסית להיקף הבנייה המבוקש.
 - ב. ביצוע התשתיות של השלב הקודם. אולם הוועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה גם בלי שהסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
4. **תכנית פיתוח:**
 - א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.
 - ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הוועדה.
5. **שירותי כבאות:**
 - א. תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.
6. **חברת החשמל:**
 - א. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.
 - ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
7. **פיקוד העורף:**
 - א. תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח שהינו נשוא הבקשה להיתר.
8. **עיצוב ארכיטקטוני:**
 - א. טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.
9. **איכות הסביבה:**
 - א. תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:
 - א. תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
 - ב. חיבור הבניין לרשת המים.
 - ג. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
 - ד. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב.
 - ה. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 - ו. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
 - ז. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
 - ח. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

פרק ו' - שונות:

1. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

א. בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. יותר שילוב מתקנים בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

ב. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרך ובחניות באישור הוועדה.

3. ניקוז:

הוועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בנין או סלילת דרך. מעברי מים ותעלות בתחום המגרש יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

4. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

5. קווי חשמל ותקשורת:

כל התשתיות עבור מערכות החשמל והתקשורת תהיינה תת-קרקעיות.

6. פסולת בנין:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

7. עתיקות:

במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

8. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת הקצאה.

9. בטיחות אש וגז:

א. כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז.
ב. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

10. מיגון:

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.

11. פיקוח על הבניה:

הוועדה ראשית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

12. מתקנים פוטו וולטאיים:

א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.

ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - או תמ"א שתתקן אותה.

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

..... חתימת בעל הקרקע

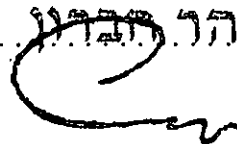
נודלמן מינה - אדריכלים
 רח' שרת 82 ת"א 62504
 טל: 5467060, 5467707

6/10/13 .

חתימת עורך התכנית...

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה

..... חתימת היזם

הר חברון


..... חתימת המגיש

מועצה אזורית
 הר חברון


הצהרת עורך התכנית

אני מצהירה בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופעים בהוראות תכנית זו. כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

נודלמן מינה - אדריכלים
 רח' שרת 82 ת"א 62504
 טל: 5467060, 5467707

6/10/13בינה נודלמן אדריכלים

תאריך

חתימה

שם ותפקיד

חותמת מתן תוקףחותמת הפקדה