

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
בקעת הירדן

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 316/4

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 316

תומר

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
לשכת המרחב המקומי
מס' 316/4
תאריך: 29.10.2012
שם: תומר

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

בעל הקרקע:

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה בקעת הירדן

יזם התכנית:

המועצה האזורית בקעת הירדן

מגיש התכנית:

אדריכל יואל ריבלין (אדריכל החטיבה להתיישבות) -

עורכי התכנית:

אזור תעשייה שער בנימין, ד.נ מזרח בנימין 90624

פל': 052-6130029, טל': 02-6204552

פקס: 02-6204555

אדריכלית זיבי אדלשטיין -

מועצה אזורית בקעת הירדן, ד.נ ערבות הירדן 91906

פל': 050-5511842, טל': 02-9946696

פקס: 02-9409197

תוכן העניינים :

<u>פרק</u>		<u>מס' עמוד</u>
פרק א'	- התכנית	3
פרק ב'	- הגדרות	4
פרק ג'	- רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה	6
פרק ד'	- שונות	13
פרק ה'	- חתימות והצהרת המתכנן	15
נספח מס' 1	- תשריט תכנית מתאר מפורטת מאושרת מס' 316	16
נספח מס' 2	- אורתופוטו	17

פרק א': התכנית

1. שם וחלות התוכנית:
תוכנית מפורטת מס' 316/4,
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 316 ליישוב תומר.
2. המקום:
יישוב תומר -
קואורדינאטות: קווי אורך - 241120-242380
קווי רוחב - 657290-658860
גוש מס' 2 חלק מחלקה מס' 3
גוש מס' 3 חלק מחלקה מס' 8
באדמות הכפר אל פצאיל.
3. גבול התוכנית: כמותחם בקו כחול בנספח מס' 1 המצורף להוראות התכנית.
4. מסמכי התכנית:
א. 15 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. נספח מס' 1 - תשריט תכנית מתאר מפורטת מאושרת מס' 316 בקנה-מידה 1:2,500 המצורף להוראות תוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח מס' 2 - אורתופוטו (מרץ 2012) בקנה-מידה 1:6,000 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, ובו מפורט המצב הקיים בתחום תכנית מתאר מפורטת מאושרת מס' 316 ליישוב תומר.
5. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
6. יוזמי התוכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות, מרכז, אזור תעשייה שער בנימין ד.נ מזרח בנימין 90624. הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה בקעת הירדן.
7. מגיש התוכנית: המועצה האזורית בקעת הירדן.
8. עורכי התוכנית:
אדריכל יואל ריבלין (אדריכל החטיבה להתיישבות) -
אזור תעשייה שער בנימין ד.נ מזרח בנימין 90624.
פלי: 052-6130029, טלי: 02-6204552
פקס: 02-6204555.
אדריכלית זיבי אדלשטיין -
מועצה אזורית בקעת הירדן, ד.נ ערבות הירדן 91906
פלי: 050-5511842, טלי: 02-9946696
פקס: 02-9409197.
9. מטרות התוכנית: השלמת הוראות חסרות בתקנון של תכנית מתאר מפורטת מאושרת מס' 316 ליישוב תומר (ללא שינוי בייעודי הקרקע, ללא תוספת מגרשים וללא תוספת יחידות דיור).
10. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 316. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב': הגדרות

1. התכנית: תוכנית מפורטת מס' 316/4 ליישוב תומר, כולל תשריט תכנית מתאר מפורטת מאושרת מס' 316 (נספח מס' 1), אורתופוטו (נספח מס' 2) והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה בקעת הירדן.
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966, וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת התכנון העליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתרשים הסביבה בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תוכנית זו.
7. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה, מבני עזר ומיקומם פרגולות. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה, אשורה על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
8. קו בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתוכנית 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 הבנייה של הקומה שמעליו.
11. גובה מרבי לבנייה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע כפי שיקבע במפלסי 0.00 שיקבעו בתכנית הבינוי. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
12. שטח המותר לבניה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
13. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
14. 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'.

15. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
16. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
17. חזית צדדית: חזית ניצבת לחזית הקדמית.
במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.
18. פרגולה (מיצללה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
19. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
20. בנייה בקיר משותף: בניית שתי יחידות דיור צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים.
במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים ותינתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.
21. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
22. מבני משק ושירותי חקלאות לרבים: שטח המיועד להקמת מבני משק חקלאיים, שירותי חקלאות, שירותים עסקיים ומשרדים השייכים לאגודה השיתופית ולכלל תושבי היישוב.
23. מבני משק לפרטים: חלק מחלקת המתיישב שאינו מיועד למגורים ושייך לבעל החלקה.
24. זרבה לקרקע משקית: אזור לתוספת למבני משק לפרטים.
25. יחידת אירוח (צימר): חדר או מערכת חדרים המושכרים לצרכי נופש, וההשכרה בהם מתבצעת על בסיס יומיומי.

פרק ג': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה

1. כללי

- א. לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, יותרו תכליות דומות, באישור הוועדה.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בכל אזור מבנים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו בהיתר בנייה ובסטייה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים/חלקות בכל אזור, תבוצע לפי מגבלות הבנייה שנקבעו בתכנית הזו. למען הסר ספק הוראה זו לא נוגעת לתכליות והשימושים המותרים בכל אזור אלא ההוראות לגביהם הן כאמור בסעיפים א', ב', ג' דלעיל, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו (אזור מבני משק לפרטים ואזור רזרבה לקרקע משקית בלבד).

2. אזור מגורים א' (שטח הצבוע בנספח מס' 1 בצבע כתום):

שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים/דו-משפחתיים על חלקות מגורים בשטח של כ-1,200 מ"ר, אך לא יותר מ-2 יחידות דיור לחלקה.

2.1 שטח מותר לבנייה

- א. בית חד-משפחתי - 300 מ"ר או 25% משטח החלקה בשתי קומות. שטח ממ"ד ייחשב בשטח המותר לבנייה. תותר בניית מרתף בשטח התכסית. שטח המרתף ייחשב בשטח המותר לבנייה. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג כאמור בסעיף מס' 2.3 ד' ייחשבו בשטח המותר לבנייה.
- ב. בית דו-משפחתי - 150 מ"ר או 12.5% משטח החלקה ליחידת דיור בשתי קומות. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייחשב בשטח המותר לבנייה. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ליחידת דיור. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבנייה. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג כאמור בסעיף מס' 2.3 ד' לא ייחשבו בשטח המותר לבנייה.

2.2 מספר קומות

2 קומות לא כולל עליית גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף.

2.3 גובה בניה מותר

- א. עם גג רעפים: 9.0 מ'.
- ב. עם גג שטוח: 7.5 מ'.
- ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג: 9.0 מ'.
- ד. תותר בניית מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 10.0 מ"ר.
- ה. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלו.
- ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה.

2.4 קווי בניין

- קו בנין בחזית המשיקה לדרך - 4.0 מ'.
- קו בנין בחזית המשיקה לשטח פרטי פתוח או לשביל - 3.0 מ'.
- קו בנין הניצב לקווי הבניין הנ"ל - 3.0 מ'.
- א. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
- ב. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 50 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.

2.5 חניות

תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחומי חלקות המגורים, ובנוסף 0.3 מקומות חניה לכל יחידת דיור לאורחים לאורך הכבישים.

2.6 מבני עזר

- א. תותר הקמת מבני עזר בצמוד למבנה המגורים או בנפרד ממבנה המגורים, בתוך החלקה אשר ישמשו כמחסן וחנייה מקורה.
- ב. **בית חד-משפחתי:** שטח מבני העזר יהיה עד 45.0 מ"ר במפלס אחד.
- ג. **בית דו-משפחתי:** שטח מבני העזר יהיה עד 25.0 מ"ר לכל יחידת דיור במפלס אחד.
- ד. שטח מבני העזר **לא ייחשב** בשטח המותר לבנייה.
- ה. קווי הבניין למבני העזר יהיו כדלקמן:
 - קו בניין בחזית המשיקה לדרך - 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בניין בחזית המשיקה לדרך - 2.0 מ'.
 - קו בניין בחזית המשיקה לשטח פרטי פתוח או לשביל ו/או קו בניין הניצב לקווי הבניין האחרים - 0.0 מ'. הכל באישור הוועדה.
- ו. קווי הבניין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת על-ידי הוועדה. ניקוז גגות מבני העזר ופתחיהם לא יופנו לחלקה שכנה.
- ז. גובה מבנה העזר יהיה 2.20 מ' נטו ואורך המבנה לא יעלה על 6.0 מ'.

2.7 מיצללה (פרגולה)

תותר בניית מיצללה על-פי ההנחיות הבאות:

- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה **לא ייחשב** בשטח המותר לבנייה.
- ב. שטח המיצללה יהיה 30% משטח מרפסת או על-פני שטח של 10 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ג. במפלס הקרקע - עד 30.0 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ד. עלה שטח המיצללה על האמור בסעיפים מס' 2 ו-3 לעיל, **ייחשב** השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
- ה. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב, והוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש/חלקה שכנה או לכיוון הדרך.
- ו. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות. כמו כן, בקירוי הפרגולה לא תותר סגירת המרווחים כמפורט בפרק ב' סעיף מס' 18.

2.8 דודי שמש, מתקן כביסה, בלוני גז, אנטנות, ארובות, מיזוג אוויר, מכלי גז ודלק, מכלי מים

זרביים ומדרגות חיצוניות:

- א. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- ב. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג. בגגות שטוחים המערכת הסולארית תהיה על הגג, כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג כמפורט בסעיף מס' 2.2 ב' לעיל.
- ג. לא תותר הקמת אנטנות יחידות לבתי מגורים אלא באישור המהנדס. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.
- ד. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' על גובה פני הגג (כמפורט בסעיף מס' 2.2 לעיל), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים.
- ה. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
- ו. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבניין ופיתוח החלקה/מגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- ז. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ח. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים באישור המהנדס.

ט. לא תותר בניית מבנה מדרגות חיצוניות מכל סוג וחומר בחזית הקדמית. בניית מדרגות חיצוניות בחזיתות צדדיות ואחוריות, תותר במגבלות קווי הבניין ובאישור המהנדס.

2.9 גימור חזיתות הבתים

- א. חומרי הגמר וסוגי הגגות יטופלו בשלב היתר הבנייה והכל באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני שכנים 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 כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
- ד. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, אך יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים באישור המהנדס.

3. אזור למבני ציבור שירותים וחברה (שטח הצבוע בנספח מס' 1 בצבע חום):

- 3.1 אזור זה יישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, שירותים וחברה כגון:
- א. מוסדות חינוך - גני ילדים, בתי ספר, מעונות יום, פנימייה וכדומה.
 - ב. מוסדות תרבות - מרכז קהילתי, מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון למבוגרים/קשישים, ספריה וכדומה.
 - ג. מוסדות דת - בית כנסת, מקווה וכדומה.
 - ד. מוסדות בריאות - מרפאה, טיפת חלב וכדומה.
 - ה. מוסדות ומשרדים מקומיים ואזוריים - מנהלה, מזכירות, שירותים ומתקנים טכניים וכדומה.
 - ו. שירותים מסחריים ומחסנים - בנק, סניף דואר, צרכניה וכדומה.

3.2 שטח מותר לבנייה

- א. שטח הבניה המירבי באזור זה הוא 100% משטח המגרש.
- ב. שטח התכסית המקסימאלית הוא 60% משטח המגרש.
- ג. תותר הקמת קומת מרתף בשטח התכסית המותרת. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ד. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג כאמור בסעיף מס' 3.4 ד' ייחשבו בשטח המותר לבנייה.

3.3 מספר קומות

2 קומות לא כולל עליית גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף.

3.4 גובה בניה מותר

- א. עם גג רעפים: 11.0 מ'.
- ב. עם גג שטוח: 10.0 מ'.
- ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג: 11.0 מ'.
- ד. תותר בניית מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 20.0 מ"ר.
- ה. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלו.
- ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה.

3.5 קווי בניין

- א. קווי בניין לכל כיוון לא יהיו פחות מ-3.0 מ'.
- ב. באישור הוועדה יותר קו בניין בחזית המשיקה לשטח פרטי פתוח או לשביל 0.0 מ'.

3.6 חניות

פתרונות לחנייה יינתנו בתוך מסגרת המגרש או בחניות מרוכזות ועל-פי תקן החנייה המאושר. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באי"ש ובאישורו.

3.7 חומרי גמר

- א. חומרי הגמר וסוגי הגגות יטופלו בשלב היתר הבנייה והכול באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני שכנים 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 יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

3.8 מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני. כמו כן, בבניינים אלה יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

4. שטח ספורט (שטח הצבוע בנספח מס' 1 בצבע ירוק תחום בחום כהה):

אזור זה יישמש להקמת מבנים ומתקני ספורט, למגרשי ספורט, למועדונים לספורט וחינוך גופני, מועדונים קהילתיים, בריכת שחייה, חדר כושר, ספא וכדומה.

4.1 שטח מותר לבנייה

- א. שטח הבניה המירבי באזור זה הוא 100% משטח המגרש.
- ב. שטח התכסית המקסימאלית הוא 60% משטח המגרש.
- ג. תותר הקמת קומת מרתף בשטח התכסית המותרת. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ד. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג כאמור בסעיף מס' 4.3 ד' ייחשבו בשטח המותר לבנייה.

4.2 מספר קומות

2 קומות לא כולל עליית גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף.

4.3 גובה בניה מותר

- א. עם גג רעפים: 11.0 מ'.
- ב. עם גג שטוח: 10.0 מ'.
- ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג: 11.0 מ'.
- ד. תותר בניית מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 20.0 מ"ר.
- ה. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלו.
- ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה.

4.4 קווי בניין

- א. קווי בניין לכל כיוון לא יהיו פחות מ-3.0 מ'.
- ב. באישור הוועדה יותר קו בניין בחזית המשיקה לשטח פרטי פתוח 0.0 מ'.

4.5 חניות

פתרונות לחנייה יינתנו בתוך מסגרת המגרש או בחניות מרוכזות ועל-פי תקן החנייה המאושר. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

4.6 חומרי גמר

- א. חומרי הגמר וסוגי הגגות יטופלו בשלב היתר הבנייה והכול באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני שכנים 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 יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

4.7 מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני. כמו כן, בבניינים אלה יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

5. שטח פרטי פתוח (שטח הצבוע בנספח מס' 1 בצבע ירוק בהיר):

5.1 ייעודו של שטח זה כדלקמן:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. מגרשי משחקים וספורט, שבילי אופניים.
- ג. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה בתכנית שלא תעלה על 5% מסך השטח.
- ה. מיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 5% מסך השטח.
- ו. צירים להולכי רגל.
- ז. צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
- ח. ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הפרטיים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר איו"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית ותאורת גדר).

5.2 כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה למעט עבודה הקשורה בתיקון ואחזקה ולמעט המפורט לעיל והכול באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר תנועה/גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום והצלה.

6. אזור מבני משק ושרותי חקלאות לרבים (שטח הצבוע בנספח מס' 1 בצבע חום

תחום בירוק כהה):

אזור זה ישמש להקמת מבני משק חקלאיים כגון: לולים, דירים, רפתות וכדומה. יותרו בו גם שימושים הקשורים בייצור חקלאי בלבד כגון: הקמת בתי אריזה, סככות, חממות, מוסך לכלים חקלאיים, מבני שירות לעוסקים בחקלאות, מפעלים העוסקים בייצור חקלאי בלבד, ביתן שוער וכדומה. בנוסף, תותר בו הקמת המשרדים של האגודה השיתופית של היישוב שישפיקו שירותים חקלאיים ועסקיים לתושבי היישוב.

6.1 **שטח מותר לבנייה**

שטח הבניה המירבי באזור זה הוא 90% משטח המגרש/חלקה שייבנו במפלס אחד.

6.2 **גובה בנייה מותר**

- א. המבנים יהיו בני קומה אחת בלבד, וגובהם ולא יעלה על 15.0 מ'.
- ב. מפלס רצפת המבנה יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה.

6.3 **קווי בניין**

- א. קווי בניין לכל כיוון לא יהיו פחות מ-3.0 מ'.
- ב. באישור הוועדה יותר קו בניין בחזית המשיקה לשטח פרטי פתוח 0.0 מ'.

6.4 **חומרי גמר**

המבנים ייבנו מחומרים קלים, אך יותר גם שימוש באבן כחומר חיפוי באישור המהנדס.

6.5 **חניות**

פתרונות לחנייה יינתנו בתוך מסגרת המגרש/חלקה ועל-פי תקן החנייה המאושר. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

6.6 לקראת היתר הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה. בהקשר זה, הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.

7. אזור מבני משק לפרטים (שטח הצבוע בנספח מס' 1 בצבע חום צהוב):

7.1 ייעודו של שטח זה כדלקמן:

- א. אזור זה ישמש להקמת מבני משק חקלאיים כגון: לולים, דירים, רפתות וכדומה. יותרו בו גם שימושים הקשורים בייצור חקלאי בלבד כגון: הקמת בתי אריזה, סככות, חממות, מוסך לכלים חקלאיים, מבני שירות לעוסקים בחקלאות, מפעלים העוסקים בייצור חקלאי בלבד, ביתן שוער וכדומה.

- ב. בנוסף יותרו בו השימושים המסחריים הבאים (באישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר וכל זאת במסגרת השטח המותר לבנייה באזור):
1. בניית חדרי אירוח (צימרים) באישור משרד התיירות ומשרד הבריאות ועל-פי הנחיותיהם
 2. סטודיו, גלריות, חנויות מזכרות וכדומה
 3. מרכזים זעירים לטיפול יופי, בריאות וספא
 4. חנויות בוטיק (יינות, גבינות, מוצרים היישר מהמשק וכדומה)
- ג. לא יותרו שימושים שיהיו מטרד/מפגע לסביבה. כל המכירה תתבצע מתוך שטח החנויות ותיאסר כל העמדת סחורה על המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה.

7.2 שטח מותר לבנייה

שטח הבניה המירבי באזור זה הוא 90% משטח המגרש/חלקה שייבנו במפלס אחד.

7.3 גובה בנייה מותר

- א. המבנים יהיו בני קומה אחת בלבד, וגובהם ולא יעלה על 15.0 מ'.
ב. מפלס רצפת המבנה יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה.

7.4 קווי בניין

- א. קווי בניין לכל כיוון לא יהיו פחות מ-3.0 מ'.
ב. באישור הוועדה יותר קו בניין בחזית המשיקה לדרך 0.0 מ'.

7.5 חומרי גמר

המבנים ייבנו מחומרים קלים, אך יותר גם שימוש באבן כחומר חיפוי באישור המהנדס.

7.6 חניות

- א. פתרונות לחנייה יינתנו בתוך מסגרת המגרש/חלקה ועל-פי תקן החנייה המאושר. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באי"ש ובאישורו.
ב. במידה ויוקמו השימושים המסחריים המפורטים לעיל **תנאי למתן היתר הבנייה** יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש/חלקה לאורחים/לקוחות והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ולפי הוראות המפקח על התעבורה באי"ש ובאישורו.
- 7.7 לקראת היתר הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה. בהקשר זה, הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

8. אזור רזרבה לקרקע משקית (שטח הצבוע בנספח מס' 1 בצבע אפור תחום בצבע ירוק כהה):

8.1 ייעודו של שטח זה כדלקמן:

- א. אזור זה ישמש להקמת מבני משק חקלאיים כגון: לולים, דירים, רפתות וכדומה. יותרו בו גם שימושים הקשורים בייצור חקלאי בלבד כגון: הקמת בתי אריזה, סככות, חממות, מוסך לכלים חקלאיים, מבני שירות לעוסקים בחקלאות, מפעלים העוסקים בייצור חקלאי בלבד, ביתן שוער וכדומה.
- ב. בנוסף יותרו בו השימושים המסחריים הבאים (באישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר וכל זאת במסגרת השטח המותר לבנייה באזור):
1. בניית חדרי אירוח (צימרים) באישור משרד התיירות ומשרד הבריאות ועל-פי הנחיותיהם
 2. סטודיו, גלריות, חנויות מזכרות וכדומה
 3. מרכזים זעירים לטיפול יופי, בריאות וספא
 4. חנויות בוטיק (יינות, גבינות, מוצרים היישר מהמשק וכדומה)
- ג. לא יותרו שימושים שיהיו מטרד/מפגע לסביבה. כל המכירה תתבצע מתוך שטח החנויות ותיאסר כל העמדת סחורה על המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה.

8.2 שטח מותר לבנייה

שטח הבניה המירבי באזור זה הוא 90% משטח המגרש/חלקה שייבנו במפלס אחד.

8.3 גובה בנייה מותר

- א. המבנים יהיו בני בקומה אחת בלבד, וגובהם ולא יעלה על 15.0 מ'.
- ב. מפלס רצפת המבנה יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה.

8.4 קווי בניין

קווי בניין לכל כיוון לא יהיו פחות מ-3.0 מ'.

8.5 חומרי גמר

המבנים ייבנו מחומרים קלים, אך יותר גם שימוש באבן כחומר חיפוי באישור המהנדס.

8.6 חניות

- א. פתרונות לחנייה יינתנו בתוך מסגרת המגרש/חלקה ועל-פי תקן החנייה המאושר. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
 - ב. במידה ויוקמו השימושים המסחריים המפורטים לעיל **תנאי למתן היתר הבנייה** יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש/חלקה לאורחים/לקוחות והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ולפי הוראות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- 8.7 לקראת היתר הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה. בהקשר זה, הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

9. דרכים מתוכננות/קיימות (שטח הצבוע בנספח מס' 1 בצבע אדום):

9.1 ייעודו של שטח זה כדלקמן:

- א. סלילת כבישים ומדרכות, דרכים ציבוריות, שדרות, מעברים לכלי רכב/להולכי רגל, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, עבודות גינון ופיתוח ונטיעות לאורך הדרכים, ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. מערכות ומעברן של תשתיות השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת התכנון הכולל ובתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- ד. מספרי הדרכים ורוחבן כמסומן בנספח מס' 1.

9.2 איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

10. שביל (שטח הצבוע בנספח מס' 1 בצבע ירוק כהה):

10.1 ייעודו של שטח זה כדלקמן:

- א. בשטחים אלה מותרת תנועת הולכי רגל בלבד.
- ב. בשטח זה תיאסר תנועה/גישה לכלי רכב, פרט לרכב חרום או הצלה.
- ג. הפיתוח יותאם לייעודו של שטח זה, כולל כל האלמנטים המתלווים אליו, כגון: מדרכות, מעברים להולכי רגל, ספסלים, ריצופים, רחבות, מדרגות, רמפות, פינות משחקים, עבודות גינון ופיתוח ונטיעות לאורך השבילים והכל באישור הוועדה.
- ד. מערכות ומעברן של תשתיות השירותים ההנדסיים, תעבורה גם בתחום השבילים.
- ה. מיקום השבילים ורוחבם כמסומן בנספח מס' 1.

10.2 איסור בניה ועבודות בשבילים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לשביל, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

פרק ד': שונות

1. גדרות
גדרות בין המגרשים יבנו מהחומרים הבאים: גדר סורג, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.10 מ'.
2. תכנית חלוקה
א. בסמכות הוועדה לאשר שינוי גבולות בין מגרש/חלקות המגורים בהתאם למיקום גדרות/קירות קיימים בין הבתים ובמקום שאין גדר יהיה הגבול המרחק הממוצע בין חלקי הבתים כל זאת בתנאי שבאזורים אלה סה"כ מספר יחידות דיור לא יגדל.
ב. בכל אזור אחר בסמכות הוועדה לאשר שינוי גבולות בין המגרשים/חלקות ו/או לאשר חלוקת משנה של המגרשים/חלקות/אזור על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת.
3. מתקנים פוטו-וולטאיים
א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים, בתנאי שלמבנה קיים היתר בניה שניתן כחוק.
ב. היה ואישרה הוועדה הקמת מתקן כאמור בסעיף א' לעיל בסמכותה לבחון את מידת השתלבותו של המתקן בסביבתו ואת מידת התאמתו האדריכלית של המתקן למבנה בו הוא ממוקם, ולקבוע תנאים בהתאם. כמו כן, בסמכותה לקבוע תנאים להסרתו.
4. חניות
א. באזור מגורים א' יהיו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחומי המגרש/חלקה, ובנוסף 0.3 מקומות חנייה לכל יחידת דיור לאורחים לאורך הכבישים הציבוריים.
ב. באזור מבני ציבור שירותים וחברה, בשטח ספורט, באזור מבני משק ושירותי חקלאות לרבים, באזור מבני משק לפרטים ובאזור רזרבה לקרקע משקית תיקבע החנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן על-פי תקן החנייה המאושר. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
5. מיגון
מקלטים, מרחבים מוגנים וממ"דים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.
6. זיקת הנאה-זכות מעבר
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים/חלקות פרטיים/יות. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה, ובתנאי שיהיו במרחק של עד 1.0 מ' מגבולות המגרשים/חלקות. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורך בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
7. נטיעת עצים ושמירתם
א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.
8. הקצאת שטחי ציבור
שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש איו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת הקצאה.
9. סידורים לנכים
בכל המבנים שאינם מיועדים למגורים, באזור מבני ציבור שירותים וחברה ושטח ספורט, וכן בשטחים הפרטיים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, על כל תיקונייהם.

10. חדר החתלה והנקה

במבני הציבור ומבנים המיועדים לשימוש הציבור יתוכנן ויוקם חדר המיועד לשמש כחדר הנקה טיפול והחתלה של תינוקות והחדר ישולט ויצויד בהתאם. החדר יכול להיות דו-שימושי ומשולב בחדר ביטחון וכדומה.

11. יועץ נגישות

בעת תכנון מבני ציבור שירותים וחברה, בשטח ספורט, שטחים פרטיים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבור, יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן, תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה (בדרכים/שבילים) לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

12. רעידות אדמה

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על תכנון שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון והחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

13. משפט מעבר

על אף האמור בסעיף 1 ד' (פרק ג') אם בעת מתן תוקף לתכנית יהיו בתחומה עובדות החורגות לדעת הוועדה בצורה ניכרת מהוראות התכנית, תורה הוועדה למחזיק בקרקע על ביטול החריגה תוך פרק זמן מוגדר.

14. תעודת גמר

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

פרק ה' חתימות והצהרת מתכנן-

תאריך:

חתימות:

_____	חתימת בעל הקרקע חתימת עורך התכנית חתימת היוזם חתימת המגיש

רשמי
מחשבה להתיישבות
החלטות העלמית

אדי זיבי אדלשטיין
מב. 118215

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת הירדן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת הירדן

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.

אדי זיבי אדלשטיין
מב. 118215
חתימה

רשמי
מחשבה להתיישבות
החלטות העלמית
אדי זיבי אדלשטיין
מב. 118215
שם ותפקיד

29.1.12
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

241000 241250 241500 241750 242000 242250 242500 242750 243000



נספח מס' 2 - תומר 316
תאריך 19.03.2012

658750
658500
658250
658000
657750
657500

658750
658500
658250
658000
657750
657500

1:6,000

מקרא
תוכניות ישובים במגזר היהודי
<all other values>
מס' התוכנית
316

241000 241250 241500 241750 242000 242250 242500 242750 243000