

700/1352

מרחב תכנון מקומי
הר חברון



מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 515/5

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 515

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

טנא-עומרים (מרכז הישוב)

יוזם ומגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה הר חברון

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

עורך התכנית:

אדר' רוני גולדשמידט

לישנסקי 27 ראשל"צ 75650

טל': 03-9523313

פקס: 03-9523050

תאריך עדכון: 15 בדצמבר 2015

<u>מס' עמוד</u>		<u>תוכן העניינים</u>
3	נתוני התכנית	פרק א' -
4	הגדרות	פרק ב' -
5	טבלת שטחים	פרק ג' -
5	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד' -
10	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה' -
12	שונות	פרק ו' -
13	מרכיבי בטחון	פרק ז' -
13	חתימות והצהרות	פרק ח' -

פרק א' – נתוני התכנית:

1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' 515/5 לשוב טנא-עומרים (מרכז היישוב)
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 515 ולתכנית מתאר אזורית RJ-5.

2. מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקני"מ 1:1,250 (להלן: "התשריט") המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ב. 13 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")

3. המקום:

הישוב טנא-עמרים (מרכז הישוב)
גוש פיסקאלי 3 חלק מחלקת חירבת זנותא באדמות כפר א-דהריה
בין הקואורדינטות – אורך: 195730-196280
רוחב: 586940-587660

4. שטח התכנית:

כ- 148 דונם.

5. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

6. עורך התכנית:

אדריכל רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650 טל: , פקס: 03-9523050

7. יוזם ומגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "הר חברון".

8. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

9. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד משטח לתכנון בעתיד, אזור חקלאי, שטח ציבורי פתוח ודרכים, לאזור מגורים א', לאזור מגורים ואירוח כפרי, לשטח למבנים ומוסדות ציבור, לשטח ספורט ונופש, לשטח ציבורי פתוח, לשטחים פתוחים ולדרכים.
- ב. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
- ג. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
- ד. התוויית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
- ה. קביעת תנאים, שלבי ביצוע, ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

10. קיבולת התכנית:

28 יח"ד + 20 יחידות נופש (צימרים)

11. כפיפות התכנית:

תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5. תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 515. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות:

בתכנית זו יהיו להגדרות להלן הפירושים שלצידן;

התכנית: תכנית מפורטת מס' 515/5 לשוב טנא-עמרים כולל תשריט והוראות.

קו בנין: קו על פני הקרקע ומתחתיה שנקבע בתכנית, שבמרווח שבינו לבין גבול המגרש הבנייה אסורה למעט מבני עזר או עבודות פיתוח כגון: גדרות, קירות תומכים, מדרגות פיתוח, חנייה מקורה, מבנה לחנייה, מחסן, גשרי כניסה, חצרות אנגליות ופרגולות ולמעט בליטות המבנה כגון: מרפסות זיזיות, מסתורי כביסה, חלונות בולטים וכדו'.

מפלס הכניסה: מפלס קומת הכניסה הראשית לבניין מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר כמפלס ה-0.00 שהוא הגובה המוחלט ביחס לפני הים. ייקבע עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.

מפלס ה-0.00: הגובה המוחלט ביחס לפני הים של מפלס הכניסה הקובע של הבניין. ייקבע עפ"י תכנית בינוי המאושרת ע"י הוועדה.

קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חנייה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר בניה.

גובה בניה מותר: הגובה הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה התחתונה של הבניין, לא כולל מרתף, אל שיא גג הרעפים או אל מעקה הגג השטוח, שמעברו לא יבלוט כל חלק של הבנין אלא אם כן צוין במפורש אחרת בהוראות התכנית.

שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט: מרתף, מבני עזר, מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים ופרגולות כמוגדר בהוראות התכנית, ומרחבים מוגנים לפי גודל מינימאלי הנדרש על ידי פיקוד העורף ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.

מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדו'. גובהו עד 1.5 מ', נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

מיצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

מעקה הגג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג לא יפחת מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

מרתף: קומה בבסיס הבניין התחומה בקונטור קומת הקרקע שמעליה, בגובה עד 2.50 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. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבנייה המירביים. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.

יחידת אירוח: חדר או מערכת חדרים המשמשים לצרכי נופש ובהם ההשכרה מתבצעת על בסיס יומיומי.

חצר אנגלית: שטח שמפלסו עד 1.80 מ' מתחת למפלס הקרקע, המוקף קירות לתימוך הקרקע ומיועד להחדיר אור ואוורור לשטחים וחללים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה תהיה מרוחקת ממנו עד 1.20 מ'.

מבני עזר:

בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי אשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

עליית/חלל גג:

חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח בנייה אלא אם כן רשום במפורש אחרת בהוראות התכנית, ויתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבנייה.

פרק ג' - טבלת שטחים:

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	ייעוד
	שטח (%)	שטח (ד')		
18	6.72	9.96	צהוב	אזור מגורים א'
20 + 10 יח' אירוח	5.66	8.39	חום בהיר / ירוק / ורוד לסירוגין	מגורים ואירוח כפרי
	15.55	23.07	חום	מבנים ומוסדות ציבור
	4.51	6.69	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
	9.95	14.75	ירוק תחום חום כהה	ספורט ונופש
	35.01	51.94	ירוק כהה	שטחים פתוחים
	6.66	9.87	סגול	תעשייה
	12.14	18.01	אדום	דרך מוצעת
	3.81	5.64	חום בהיר	דרך מאושרת
20 + 28 יח' אירוח	100%	148.34		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה**1. כללי**

- 1.1 לא ישמשו שום קרקע או בניין 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 לסביבה.
- 1.4 בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור מגורים א'**2.1 טבלת שטחי מגרשים**

מס' מגרש	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	שטח (מ"ר)
501	569	507	511	513	584
502	623	508	614	514	505
503	555	509	574	515	561
504	558	510	481	516	766
505	504	511	478	517	508
506	545	512	523	518	504

- 2.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א' . באזור זה תותר בניית בתים חד משפחתיים על מגרשים בגודל מינימלי של 475 מ"ר. בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים עפ"י שיקול דעתה ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובלבד שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

- 2.3 שטח מותר לבניה: עד 250 מ"ר ב-2 קומות, מזה עד 180 מ"ר במפלס אחד. בנוסף, תותר בניית מרתף בשטח עד 80 מ"ר וחלל גג רעפים למגורים (בגובה מעל 1.80 מ') בשטח עד 40 מ"ר אשר לא יכללו במניין שטחי הבנייה המצויינים לעיל. תותר בניית חצרות אנגליים לצורך אוורור והחדרת אור למרתף.
- 2.4 מספר קומות מירבי: לא יעלה על 2 קומות, לא כולל קומת מרתף, עליית גג או מבנה יציאה לגג.
- 2.5 גובה בניה מותר: בבניין עם גג שטוח כולל מעקה הגג עד 7.5 מ'. בבניין עם גג רעפים/עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג עד 9.0 מ'. במקרה של גג שטוח, תותר בניית מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העליון ובשטח שלא יעלה על 12 מ"ר, אשר לא יכלול במניין הקומות ולא במניין השטח המותר לבנייה. במקרה של גג רעפים, יותר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים (בגובה מעל 1.80 מ') בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר, אשר לא יכלול במניין השטח המותר לבנייה.
- 2.6 קווי בניין: קדמי 4.0/5.0 מ' (בחזית המשיקה לדרך) - כמסומן בתשריט, אחורי - 3 מ', צידי - 3 מ'. במגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בניין צדדיים.
- 2.7 פרגולות: תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
 א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו הבניין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. על אף האמור, באישור הוועדה יותר קו בניין 0 מ' בחזית המשיקה לשטח ציבורי פתוח. בנוסף, יותר גם קו בניין 0 מ' בחזית הצידיית בהסכמת וחתימת שכן ובאישור הוועדה. שטח הפרגולה לא ייחשב שטח המותר לבנייה.
 ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
 ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
 ד. עלה שטח המיצללה על האמור בסיי' ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה כאמור בסעיף מס' 2.3 לעיל.
 ה. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
 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. יחס מירבי של שטח קירוי מרישי העץ לסך שטח הפרגולה - 40%. הפרגולה תאושר לפי פרט אחיד שיאושר ע"י הוועדה.
- 2.8 מבני עזר: תותר הקמת 2 תאי חנייה מקורים או מבנה ל-2 חניות. המיקום יוגדר בתכנית הבינוי והשטח המירבי לכל חנייה לא יעלה על 18 מ"ר. כמו כן תותר בניית מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי מבני העזר לעיל הינם בנוסף לשטח הבנייה המירבי המותר (סעי' 2.3 לעיל) קוי הבניין לחניה המקורה ו/או למבנה החנייה: קדמי/צידי מחייב - 0 מ'. קווי בניין למחסן: אחורי/צידי מחייב - 0 מ'.
- 2.9 קומת מסד: לא תותר בניית קומת מסד.
- 2.10 גימור: ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור מהנדס הוועדה.
- 2.11 מערכת חימום סולארית: בגג שטוח - דודים וקולטים יהיו מוסתרים ע"י קירות ו/או מבנה על הגג. בגג רעפים - הדוד ימוקם בחלל הגג והקולטים על גבי מישור הרעפים.

3. מגורים וארוח כפרי

3.1 טבלת שטחי מגרשים

מס' מגרש	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	שטח (מ"ר)
402	971	407	715	410	892	413	822
405	771	408	843	411	892		
406	700	409	892	412	892		

3.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר/ירוק/ורד לסירוגין הוא אזור למגורים וארוח כפרי. באזור זה תותר בניית בתים חד משפחתיים (להלן: היחידות העיקריות), ובנוסף לא יותר מ-2 יחידות לאירוח כפרי (להלן: יחידות האירוח), על מגרשים בגודל מינימלי של 700 מ"ר. מיקום יחידות האירוח במגרש יאושר ע"י המהנדס כאשר הכניסה ליחידות האירוח תהיה נפרדת ממבנה המגורים ולא יהיה מעבר ביניהן.

בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים עפ"י שיקול דעתה ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובלבד שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

3.3 שטח מותר לבניה: עד 260 מ"ר ליחידה העיקרית ב-2 קומות מזה עד 180 מ"ר במפלס אחד, + מרתף בשטח 80 מ"ר + 40 מ"ר חלל גג רעפים למגורים (בגובה מעל 1.80 מ').
תותר בניית חצרות אנגליים לצורך אוורור והחדרת אור למרתף.
שטח כל יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר. שטח זה הינו בנוסף לשטח המותר לבנייה ליחידה העיקרית לעיל.

3.4 מספר קומות מירבי: עבור יחידת הדיור העיקרית - עד 2 קומות (מתוכן אחת מעל מפלס הכביש העליון, ובנוסף עליית גג או מבנה יציאה לגג).
בנוסף תותר בניית קומת מרתף.
עבור יחידת/יחידות האירוח קומה אחת בלבד בחלק הנמוך של המגרש.

3.5 גובה בניה מותר: בבניין עם גג שטוח כולל מעקה הגג 7.5 מ' ולא יותר מ-4.5 מ' מעל מפלס הכביש העליון, בבניין עם גג רעפים/עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג עד 9.0 מ' ולא יותר מ-6.0 מ' מעל מפלס הכביש העליון.
במקרה של בניין עם גג שטוח, יותר בנוסף לבנות מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העליון ובשטח שלא יעלה על 12 מ"ר, אשר לא יכלל במניין הקומות ולא במניין השטח המותר לבנייה.
במקרה של גג רעפים, יותר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים (בגובה מעל 1.80 מ') בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר, אשר לא יכלל במניין השטח המותר לבנייה.
גובה יחידת האירוח:
א. במקרה בו היא תיבנה כמבנה נפרד במגרש - בבניין עם גג שטוח כולל מעקה הגג 4.5 מ', בבניין עם גג רעפים עד 6.0 מ' מעל מפלס ה-0.00 של יחידת האירוח.
ב. במקרה בו היא תיבנה כחלק ממבנה היחידה העיקרית - היא תמוקם בקומה התחתונה של המבנה עפ"י הגבלות הבנייה החלות על היחידה העיקרית כמפורט לעיל.

3.6 קוי בניין: חזית המשיקה לדרך - 4.0 מ'
חזית צידית - 3.0 מ'
חזית אחורית (מגרש 402 בלבד) - 4.0 מ'

3.7 בניית יחידות האירוח תותר בצמוד ליחידות העיקריות או בנפרד מהן בתוך המגרש בתחום קווי הבניין.
בהסכמת וחתימת שכן ובאישור הוועדה תותר בניית יחידת האירוח גם בקו בניין בחזית הצידית - 0.0 מ'. על אף האמור, במגרש מס' 402 בלבד תותר בניית יח' האירוח בנוסף גם בקו בניין בחזית האחורית - 0.0 מ'. ניקוז גגות יחידות האירוח ופתחיה לא יופנו למגרש שכן.

3.8 פרגולות: תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
א. תותר בניית מיצללה ליחידה העיקרית מעבר לקו הבניין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. על אף האמור, בהסכמת וחתימת שכן ובאישור הוועדה יותר קו בניין 0 מ' בחזית הצידית. בנוסף, במגרש 402 בלבד יותר גם קו בניין בחזית האחורית 0 מ'.
שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.

- ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
- ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר, (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
- ד. תותר הקמת פרגולה בשטח עד 20 מ"ר לכל יח' אירוח. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'. כמו-כן תותר הצמדת הפרגולה לקו בניין בחזית הצדדית – 0.0 מ' במקרה בו יח' האירוח תיבנה בקו בניין בחזית הצדדית – 0.0 מ'. על אף האמור, במגרש מס' 402 בלבד תותר הצמדת הפרגולה בנוסף גם בקו בניין בחזית האחורית – 0.0 מ' במקרה בו יח' האירוח תיבנה בקו בניין בחזית האחורית – 0.0 מ'.
- ה. עלה שטח המיצללה על האמור בס"ק ב-ד' לעיל, יחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה כאמור בסעיף מס' 3.3 לעיל.
- ו. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ז. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
- ח. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות. יחס מירבי של שטח קירוי מרשי העץ לסך שטח הפרגולה – 40%. הפרגולה תאושר לפי פרט אחד שיאושר ע"י הוועדה.

3.9 מבני עזר: תותר הקמת עד 3 חניות מקורות בקירוי מחומר קל בלבד. המיקום יוגדר בתכנית הבינוי והשטח המירבי לכל חנייה לא יעלה על 18 מ"ר. כמו כן תותר בניית מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. שטחי מבני העזר לעיל הינם בנוסף לשטח הבנייה המירבי המותר (סעי' 3.3 לעיל) קוי הבניין לחניה המקורה ו/או למבנה התנייה: קדמ/צידי מחייב - 0 מ'. קווי בניין למחסן: קדמ/צידי מחייב - 0 מ'. על אף האמור, במגרש מס' 402 בלבד תותר בניית המחסן בנוסף גם בקו בניין אחורי 0 מ'.

3.10 קומת מסד: לא תותר בניית קומת מסד.

3.11 גימור: ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור מהנדס הוועדה. חומרי גמר של יחידת האירוח יהיו כדוגמת בית המגורים שבמגרש ו/או מאבן טבעית מסותתת, אבן טבעית פראית, עץ. תיאסר בנייה בגמר של חומרים מתועשים כגון פנל מבודד וכיוצ"ב.

3.12 מערכת חימום סולארית:

בג שטח - דודים וקולטים יהיו מוסתרים ע"י קירות ו/או מבנה על הגג. בג רעפים - הדוד ימוקם בחלל הגג והקולטים על גבי מישור הרעפים.

3.13 יחידות האירוח:

- א. יחידות האירוח יותאמו לדרישות משרד התיירות אלא אם שונו הדרישות ע"י משרד התיירות בין מתן תוקף לתכנית לבין מועד הגשת הבקשה להיתר בנייה.
- ב. תותר הקמת בריכת שחייה/ג'קוזי ליחידות האירוח מחוץ לקווי הבניין בהסכמת וחתימת שכן ובאישור הוועדה, ובתנאים להלן:
1. בניית הבריכה/ג'קוזי תתאפשר תוך מתן פתרון הסתרה להנחת דעתה של הוועדה וכן שהוועדה שוכנעה שהבריכה/ג'קוזי לא יהיו מטרד/מפגע סביבתי.
 2. בניית הבריכה/ג'קוזי תתאפשר באישור משרד הבריאות ועל-פי הנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעת לדבר.
 3. בניית הבריכה/ג'קוזי תהיה על-פי תקנים ישראלים מתאימים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.
 4. בניית הבריכה/ג'קוזי תותר בצמוד ליחידת האירוח או בנפרד ממנה.
 5. בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

4. שטח למבנים ומוסדות ציבור

4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מיועד למוסדות ציבור כגון: משרדים מקומיים, מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, דת ותרבות, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים, מגרש/מתקני ספורט וכיוצ"ב.

- 4.2 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטריד אחד לשני.
- 4.3 באזור זה יינתנו היתרי בנייה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- 4.4 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.

4.5 טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	שטח בנייה מירבי (מ"ר)**	תכסית (%)	מס' קומות	גובה מירבי (מ')
303	21,401	12,750	35	+ 3 מרתף	14
1300	1,668	1,250	40	+ 2 מרתף	9
סה"כ	23,069	14,000	-----	-----	-----

** בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה שלא ייכלל בשטח המירבי המותר לבנייה.

- 4.6 א. קוי בנין: מגרש 1300: קדמי - 5.0 מ', אחורי/צדדי - 4.0 מ'.
מגרש 303: חזית המשיקה לדרך - 5.0 מ', צדדי - 4.0 מ'.
ב. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שברקע התשריט לפי קו בניין שונה מהמצויין בתכנית זו לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו תבוצע לפי קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- 4.7 גימור: ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור מהנדס הוועדה.
- 4.8 קומת מסד: לא תותר קומת מסד.

5. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר מיועד לשטח ציבורי פתוח והוראות תכנית מס' 515 - "פרק ד' - רשימת תכליות שימושים והגבלות בנייה" הנוגעות לשטח ציבורי פתוח תחולנה באזור זה.
בנוסף, תותר בו הקמת מגרשי ספורט ושבילי אופניים.

6. ספורט ונופש

- 6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק תחום בחום כהה הוא אזור המיועד להקמת מבני ומתקני ספורט. בסמכות הוועדה לאשר בתכנית בינוי חלוקת משנה של כל האזור בשלמותו, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- 6.2 תכנית בינוי לכל האזור בשלמותו תאושר ע"י הוועדה בטרם הוצאת היתרי בנייה למתקנים/מבנים.
- 6.3 באזור זה תותר הקמת מבני ומתקני ספורט כגון: מגרשי ספורט, בריכת שחייה, אולמות ספורט, חדרי כושר וספא, מלתחות ומשרדים המשרתים מבנים ומתקנים אלו, גני משחקים וכיוצ"ב.
- 6.4 שטח מותר לבנייה / שטח מקורה מותר לבנייה - עד 30% משטח המגרש, תכסית מירבית עד 15% משטח המגרש. בנוסף תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה.
- 6.5 מס' קומות מירבי - 2 + מרתף.
- 6.6 גובה בנייה מותר - 11.0 מ'.
- 6.7 קווי בניין:
- א. קדמי (חזית המשיקה לדרך) - 4.0 מ' / 5.0 מ' - כמסומן בתשריט.
צדדי - 4.0 מ'. אחורי - 4.0 מ'.
- ב. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שברקע התשריט לפי קו בניין שונה מהמצויין בתכנית זו לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו תבוצע לפי קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- 6.8 מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטריד אחד לשני.
- 6.9 קומת מסד: לא תותר קומת מסד.

7. דרכים מאושרות ו/או מוצעות
 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות ו/או מוצעות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח, ריהוט רחוב ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. חניות ותותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים, כמסומן בתשריט.
- ה. 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, הכל באישור הוועדה.

8. תעשייה

1. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מיועד לתעשייה. הוראות תכנית מס' 515 - "פרק ד' - רשימת תכליות שימושים והגבלות בנייה" הנוגעות לשטח לתעשייה תחולנה באזור זה, למעט המפורט להלן:
- א. באזור זה יינתנו היתרי בנייה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- ג. קווי בניין: חזית משיקה לדרך: 4.0 מ' / 5.0 מ', כמסומן בתשריט. חזית משיקה לשטח ציבורי פתוח: 4.0 מ'.
- בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שברקע התשריט בקו בניין השונה מהמצויין בתכנית זו לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרש זה תבוצע לפי קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- ד. המבנה המסומן בתשריט במסגרת בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים בצבע שחור הוא מבנה להריסה עם הנחיות מיוחדות. המבנה מיועד להריסה אך יותר בו שימוש ל-10 שנים בלבד ממועד קבלת תוקף לתכנית זו עפ"י סעיף 32 לחוק ולפי תכנית מפורטת מס' 515.

9. שטחים פתוחים

- 9.1 השטחים המסומנים בתשריט בירוק כהה הם שטחים פתוחים השמורים לצרכי ניקוז ומיועדים לשימור נופי ותותר בהם תחזוקת הצומח הקיים, נטיעות עצים, עבודות גינון וערוגות.
- 9.2 תותר, באישור הוועדה, הקמת מתקנים המיועדים לשימור נופי ומתקנים הנדסיים למינהם ששטחם הכולל לא יעלה על 3% מסך השטח. תותר הקמת מרכיבי בטחון ודרכי גישה למתקנים השונים שבשטח זה.
- 9.3 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום/הצלה ורכב תחזוקה/שירות ואופניים.

10. קרקע חקלאית

- השטח הצבוע בתשריט בצבעים ירוק ולבן לסירוגין הוא שטח קרקע חקלאית. האזור הנדון אשר היה מיועד לייעודים שונים בתחום תכנית מתאר מפורטת מאושרת מס' 515 חוזר לייעוד של אזור חקלאי (לפי תכנית מתאר אזורית 5-RJ).

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תנאים למתן היתרי בנייה:

- עפ"י תכנית מתאר מפורטת מאושרת מס' 515 (פרק ה'), ובנוסף:
- א. ביצוע ההריסה עפ"י המסומן בתשריט, למעט "מבנה להריסה עם הנחיות מיוחדות" שההנחיות לגביה על פי המפורט בסעיף מס' 8 ב' בפרק ד' להוראות התכנית.
- ב. יחידות אירוח:
1. לא יינתן היתר בנייה ליחידת אירוח ללא אישור משרד התיירות ומשרד הבריאות.
 2. יחידת אירוח אשר תיבנה מעץ תהיה טעונה אישורים נוספים על פי דרישות המהנדס והוועדה (הצהרת מהנדס וחישוב סטטי, קונסטרוקטור, יועץ בטיחות וכדו') וכן תהיה טעונה אישור שירותי הכבאות לבטיחות מתקני הגז שבקרבת יחידת האירוח.

2. הבקשה להיתר בניה תכלול את המרכיבים הבאים:

- א. הבקשה תוכן על רקע של מדידה מעודכנת לחצי שנה האחרונה וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקנה מידה 1:100 או בקנה מידה 1:250.
- ב. סימון קווי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
- ג. תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100 או 1:250 עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מכלים הטמונים באדמה, מתלי כביסה, פרגולות וכד' כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות, אופן ההתחברות לרשת הביוב.
- ד. תכנית הקומות בקנה מידה 1:100.
- ה. תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
- ו. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע סופית במישור החתך, דרך המבנה עד גבול המגרש ערוכים בקנה מידה 1:100.
- ז. חזיתות, כולל סימון קרקע סופית בכל חזית, ערוכים בקנה מידה 1:100.
- ט. חזית גדר לרחוב כולל חזית מבנה החניה המקורה, באם מוצע, כולל סימון גבהים וחומרי הבנייה בהתאם להוראות תכנית זו.
- י. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- יא. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- יב. תרשים סביבה בקנ"מ 1:1,000.
- יג. סכמת מערכות מים וביוב קבועות, ומתווה החיבור למערכת היישובית.

2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת

- 2.1 בכוחה של הועדה יהיה להיתר פעילות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - א. תוכן לגבי כל איזור תכנית בינוי ופיתוח בצרוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר ע"י הועדה.
 - ב. תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מפה מצבית מעודכנת לחצי השנה האחרונה ותהיה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.
 - ג. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי מים, חשמל ותקשורת וסילוק שפכים לשביעות הועדה והרשויות הנוגעות בדבר כל אחד מהשירותים דלעיל.
 - ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, לישור ולמילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות מהנדס הועדה. כמו כן ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכנית הטבעית.
 - ה. תוכן תכנית תאום מערכות תשתית כולל מתקנים הנדסיים לאישורו של מהנדס הועדה.
 - ו. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חנייה עפ"י דרישת המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- 2.2 מתן היתרי בנייה בתחום התכנית ייעשה בשלבים:
 - שלב א': היתר לביצוע עבודות פיתוח כולל גידור/תימוך המגרש בגבול המגרש.
 - שלב ב': היתר לבניית הבית עד לשלב רצפת ה-0.00 בתנאי גמר ביצוע שלב א'.
 - שלב ג': היתר לבנייה להשלמת המבנה בתנאי גמר ביצוע שלב ב'.
3. סידורים לנכים:

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור, כולל יחידות האירוח באזור מגורים ואירוח כפרי וכולל בשטחים הציבוריים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 - על כל תיקונייהם.
4. יועץ נגישות:

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור (כולל יחידות האירוח באזור מגורים ואירוח כפרי), ובשטחים הציבוריים הפתוחים, 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 תבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.
5. תעודת גמר:

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

פרק ו' – שונות

1. תנייה

- א. באזור מגורים א' תקן החנייה הינו 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חנייה לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.
- ב. באזור מגורים ואירוח כפרי תקן החנייה הינו 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש ובנוסף 0.3 מקומות חנייה לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.
- בנוסף, חלה חובת הסדרת מקום חנייה אחד לכל יחידת ארוח בתחומי המגרש.
- ג. בייעודים האחרים החניות תהינה לפי הנוהליים והתקניים הקיימים בזמן הוצאת ההיתרים ובאשור המפקח על התעבורה והמהנדס. כל החניות תהינה בתוך המגרשים.

2. מובלעות:

- השטח החקלאי התחום בקו כחול בתוך תחומי התכנית הינו מובלעת, קרי שטח שהתכנית אינה חלה עליו.
- א. השטח יגודר בגדר בתוך תחומי התכנית על ידי יזם התכנית ועל חשבונו, ועל פי הנחיות של לשכת התכנון המרכזית ביו"ש.
- ב. תתאפשר נגישות בלתי מופרעת אל המובלעת מדרך מוצעת או משטח ציבורי פתוח (בין היתר זכות מעבר לרכב). כמו כן, לא תיחסס גישה למובלעת הפרטית לצרכי עיבוד. ככל שהדבר יחייב הצבת שערים חקלאיים, הדבר יבוצע בתיאום עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר וככל הניתן עם בעלי הקרקע.
- ג. תמיכת הקרקע של המובלעת תהיה בקיר תומך בתוך תחומי התכנית אשר יובצע על ידי יזם התכנית ועל חשבונו וכחלק מקדים לעבודות הפיתוח במגרשים לבנייה.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים הצמודים למובלעת יהיה מתן פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממי הנגר העילי אל שטחי השצ"פ הגובלים במובלעת, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה במקום.

3. מתקנים פוטו-וולטאים

- 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 (על גגות וחזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

4. עתיקות

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

5. הקצאת שטחי ציבור

5. שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

6. בטיחות אש וגז

6. כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

7. מיגון

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

8. נטיעות עצים ושמירתם

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם 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.

9. גריסה וחציבה

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
- ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט – 1999.

10. פסולת בנין

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

11. קירות תומכים:

קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.

פרק ז' - מרכיבי בטחון

1. יום התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון ע"פ דרישות קצין הגמ"ר אינ"ש ובהסתמך על מרכיבי הבטחון הקיימים בישוב.

2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס האזור

א. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב/היזם כפי שנקבע/יקבע ע"י פקע"ר.

ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב פיתוח האזור יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.

ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/ ק. הגמ"ר אינ"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם, מעודכן לחצי שנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.

ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק ח' - חתימות

הוועדה המיוחדת לתכנון והיתר
הר"ר חברון
החתימה המגיש והיזום
ההס
עיונית העל
החתימה בטו

חתימת בעל הקרקע

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו.

כמו כן, ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

רוני גולדשמידט – אדריכל

עורך התכנית:

רח' לישנסקי 27 ראשל"צ 75650

אור אדריכלים
אילן גולן - רוני גולדשמידט
לישנסקי 27, ראשל"צ 75650
03-9523313

חתימה

14.12.2015
תאריך