

**מתן תוקף**

מרחב תכנון מקומי  
הר חברון

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

**תכנית מפורטת מס' 515/1**

שינוי לתכנית מפורטת מס' 515

**טנא עומרים**

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר חברון

עורך התכנית: אדריכל ערן לשם (מס' רישיון 101786)

כנרת 5, מגדל ב.ס.ר 3, בני ברק

טל': 03-5403938

והמנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الهيئة العليا للتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
لتر بقاء تخطيط تخطيط المدن . اخرى والبيئة  
الهيئة العامة للتخطيط (رقم 418) 1971-1972  
נסח  
מרחב תכנון מקומי  
מס' 515/1  
ועדת הנשנה ל  
3/16 בתאריך 16/3/16  
החלטה מס' 3/16  
החלטת הוועדה לתכנון ולבניה הר חברון  
מרת המאשרת  
יו"ר מועצת  
התכנון  
מנהל הלשכה  
לתיאום תכנון ובניה  
מס' 515/1  
מס' 515/1

תאריך עדכון אחרון: 21 מרץ 2016

## תוכן העניינים:

### מס' עמוד:

### הפרק:

|   |                         |   |        |
|---|-------------------------|---|--------|
| 3 | התכנית                  | - | פרק א' |
| 4 | הגדרות                  | - | פרק ב' |
| 5 | הוראות התכנית           | - | פרק ג' |
| 9 | חתימות והצהרת<br>המתכנן | - | פרק ד' |

## פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות התכנית:  
תכנית מפורטת מס' 515/1 ליישוב טנא עומרים,  
המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 515.
2. המקום:  
יישוב טנא-עומרים -  
מגרשים מס' 160-166 (מגורים א');  
נ.צ. רשת ישראלית: קווי אורך: 195580-195610  
קווי אורך: 586520-586700  
גוש פיסקאלי מס' 3  
חלק ממאוקע חרבת זנותא באדמות הכפר א-ד'אהריה.
3. גבול התוכנית:  
כמתוחם בקו כחול בנספח הבינוי.
4. מסמכי התכנית:  
א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב. נספח בינוי בקנ"מ 500: 1 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק  
בלתי נפרד ממנה, מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי בניין ולעניין צורת  
החלוקה בין יחידות הדיור במגרש).
5. שטח התכנית:  
3.280 דונם.
6. בעל הקרקע:  
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יזם התכנית:  
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
8. מגיש התכנית:  
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה הר חברון.
9. עורך התכנית:  
אדריכל ערן לשם (מס' רישיון 101786)  
כנרת 5, ב.ס.ר 3, בני ברק  
טל': 03-5403938
10. מטרות התכנית:  
שינוי בהוראות הבנייה למגרשים מס' 160-166 (אזור מגורים א') בתחום תכנית בתוקף כדלקמן:  
א. תוספת 1 יח"ד לכל מגרש וקביעת צורת החלוקה בין יח"ד במגרש.  
ב. שינוי שטח הבנייה המותר, שינוי בקווי בניין, הגדלת גובה בנייה מותר, הגדלת מס' קומות  
מירבי וקביעת סוג הגג.  
ג. קביעת הוראות לממ"ד, קביעת הוראות למבני עזר, קביעת הוראות לפרגולות והגדלת מס'  
החניות.  
ד. שינוי הגדרות: "שטח מותר לבנייה", "גובה מירבי לבנייה" ו"מעקה גג".  
ה. קביעת הגדרות: "מס' קומות מרבי", "מצללה (פרגולה)", "מפלס הכניסה  
הקובע של הבניין", "מפלס ה-0.00", ו-"מבני עזר".
11. כפיפות התכנית:  
תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 515.  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 515/1 ליישוב טנא עומרים כולל נספח בינוי והוראות.
2. השטח המותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט: מבני עזר ופרגולות כהגדרתם בתכנית זו, ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מרפסות בלתי מקורות, מרפסות גג, ומרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח.
3. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.10 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
4. מס' קומות מרבי: מס' הקומות הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה התחתונה ביותר של הבניין עד גג הבניין.
5. גובה מירבי לבנייה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה ממעקה גג הבניין השטוח אל פני מפלס הרצפה של הקומה התחתונה ביותר של הבניין.
6. מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
7. מפלס הכניסה הקובע של הבניין: מפלס קומת הכניסה הראשית לבניין מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר כמפלס ה-0.00.
8. מפלס ה-0.00: הגובה המוחלט ביחס לפני הים של מפלס הכניסה הקובע של הבניין. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
9. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

## פרק ג' - הוראות התכנית :

### 1. אזור מגורים א' (מגרשים מס' 166-160):

הוראות ומגבלות הבנייה באזור זה יהיו על-פי תכנית מפורטת מאושרת מס' 515 ליישוב טנא-עומרים, למעט הסעיפים שלהלן:

#### 1.1 כללי:

- במגרשים מס' 166-160 תותר הקמת בתים דו-משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי שלא יפחת מ 380 מ"ר.
- צורת החלוקה בין יחידות הדיור במגרש תבוצע בהתאם לנספח הבינוי.

#### 1.2 טבלת שטחי מגרשים:

| מס' מגרש | שטח מגרש במ"ר | מס' יח"ד |
|----------|---------------|----------|
| 164      | 491           | 2        |
| 165      | 500           | 2        |
| 166      | 497           | 2        |
| סה"כ     | 3280          | 14       |

| מס' מגרש | שטח מגרש במ"ר | מס' יח"ד |
|----------|---------------|----------|
| 160      | 542           | 2        |
| 161      | 437           | 2        |
| 162      | 386           | 2        |
| 163      | 427           | 2        |

#### 1.3 השטח המותר לבנייה:

- שטח הבנייה המרבי המותר **לכל יח"ד** (בשתי קומות) לא יעלה על 180 מ"ר.
- שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- מבני עזר כאמור להלן בסעיף מס' 1.7 בשטח כולל של עד 40 מ"ר (30 מ"ר לחנייה מקורה ו-10 מ"ר למחסן) לכל יח"ד, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
- תותר הצמדת גינה פרטית לדירות.

#### 1.4 קווי בניין:

- קו בנין קדמי - 5.0 מ'.
  - קו בנין צדדי - 3.0 מ'.
  - קו בנין אחורי - 5.0 מ' או 2.0 מ' כמסומן בנספח הבינוי.
- תותר בניית מדרגות חיצוניות לצורך גישה ממפלס החניה ליחידת הדיור התחתונה של הבניין מעבר לקווי הבניין המחייבים לעיל. המדרגות תהיינה עשויות חומרי חיפוי קשיחים ובעלות מעקה תקני והכל באישור המהנדס.
  - ב. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
  - ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.

#### 1.5 מספר קומות מרבי מותר:

- עד 4 קומות ממפלס הרצפה של הקומה התחתונה ביותר של הבנין עד גג הבנין אשר מתחלקות כדלקמן: 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע של הבנין ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובע של הבנין, ולא יותר מ-2 קומות לכל יח"ד, והכל כמסומן בנספח הבינוי.
- ב. יותר לבנות עד 2 קומות בלבד מעל מפלס דרך מס' 8 כמסומן בנספח הבינוי.
- ג. לא תותר בניית קומת מרתף.
- ד. לא תותר בניית קומת מסד.

#### **1.6 גגות:**

- א. הגגות יהיו שטוחים בלבד. לא תותר הקמת גגות רעפים.
- ב. לא תותר בניית מבני יציאה לגג.
- 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 יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

#### **1.7 גובה בנייה מרבי:**

- א. ארבע קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג - 14.0 מ'.
- ב. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

#### **1.8 מבני עזר:**

##### **א. תניה מקורה:**

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 1.3.
2. קווי הבניין לחניה יהיו כדלהלן: קו בנין קדמי ו/או צדדי - 0.0 מ' על-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.

##### **ב. מחסן:**

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 10.0 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 1.3.
  2. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ' על-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.
  - ג. קווי הבנין וגובה בנייה מותר:
- קווי הבנין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. גובה מבני העזר יהיה 2.20 מ' נטו.

#### **1.9 פרגולות:**

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של הבנין עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 6 בפרק ב' להוראות התכנית.
- ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת/מרפסת גג או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ' (במגבלת הגובה המותר לבניה הכולל של הבניין כאמור בסעיף מס' 1.7 לעיל).
- ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ד. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
- ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ו. מצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או 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.

#### **1.10 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:**

רשומות הועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ולא ישתנו הגבול החיצוני של הייעוד וקווי הבניין ההקפיים.

#### **1.11 תנאים למתן היתרי בניה:**

החנייות יהיו בתחום המגרש, שתי מקומות חנייה לכל יח"ד. לא יינתן היתר בנייה על פי תכנית זו ללא בניית שתי מקומות חנייה לכל יח"ד בתוך המגרש. כל בקשה להיתר בנייה על פי תכנית זו, תכלול הוראות לביצוע חניות כאמור.

#### **1.12 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 - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ואו כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

#### **1.13 נטיעות עצים ושמירתם:**

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ואו שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

#### **1.14 מיגון:**

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

#### **1.15 פסולת בנין:**

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

#### **1.16 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.

#### **1.17 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 הבנייה.

| הוראות בנייה                      | מצב מאושר - 515                                                                                                                                                | מצב מוצע - 515/1                                                                                                                       |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מס' יח"ד במגרש                    | 1 (חד-משפחתי)                                                                                                                                                  | 2 (דו-משפחתי) כאשר צורת החלוקה בין יח"ד תבוצע בהתאם לנספח הבינוי                                                                       |
| שטח בנייה מותר + ממ"ד             | 220 מ"ר לכל יח"ד (לא כולל מרתף 40 מ"ר) מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד אין הוראות לממ"ד                                                                               | 180 מ"ר לכל יח"ד (אין מרתף) ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא יכלול בשטח הבניה המותר                                      |
| גגות                              | גג שטוח או גג רעפים מותר מבנה יציאה לגג                                                                                                                        | גג שטוח בלבד לא תותר הקמת גג רעפים/מבנה יציאה לגג                                                                                      |
| גובה בנייה מירבי ומס' קומות מירבי | 2 קומות (לא כולל מרתף, מסד, מבנה יציאה לגג/חלל גג רעפים) עם גג שטוח כולל מעקה גג - 7.5 מ'                                                                      | 4 קומות (אין מרתף, אין מסד, אין מבנה יציאה לגג, אין חלל גג רעפים) - ולא יותר מ-2 קומות לכל יח"ד עם גג שטוח כולל מעקה גג - 14.0 מ'      |
| מבני עזר                          | עד 40 מ"ר פונקצית מחסן/חניה ביחידה אחת לכל יח"ד מחסן נכלל בשטח הבניה המותר חניה לא נכללת בשטח הבניה המותר קווי בניין על-פי סעיף מס' 1.3 בפרק ד' בהוראות התכנית | עד 30 מ"ר חנייה מקורה לכל יח"ד עד 10 מ"ר מחסן לכל יח"ד לא נכללים בשטח הבניה המותר קווי בניין על-פי סעיף מס' 1.8 לפרק ג' בהוראות התכנית |
| קווי בניין                        | קו בניין קידמי- 5 מ' קו בניין צידי- 3 מ' קו בניין אחורי- 3 מ'                                                                                                  | קו בניין קידמי- 5 מ' קו בניין צידי- 3 מ' קו בניין אחורי- 5 מ' או 2 מ' כמסומן בנספח הבינוי.                                             |
| פרגולות                           | אין פרגולות                                                                                                                                                    | מותרת בניית פרגולות על-פי סעיף מס' 1.9 לפרק ג' בהוראות התכנית                                                                          |
| מס' חניות                         | 2 חניות לכל יח"ד במגרש                                                                                                                                         | 4 חניות (2 לכל יח"ד) במגרש                                                                                                             |



**פרק ד' - חתימות והצהרת המתכנן:**

**חתימות:**

**תאריך:**

חתימת בעל הקרקע:

ערן לשם - אדריכל  
ת.ז. 033067620  
מ.ר. 3580832

21.03.2016

חתימת עורך התכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית  
החטיבה להתיישבות  
חטיבת חוץ, נטחונות וקרקעות

חתימת היזם:

11.4.16

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה

חתימת המגיש:

10.4.2016

חתימת המודד:

**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.

ערן לשם - אדריכל  
ת.ז. 033067620  
מ.ר. 3580832

ערן לשם

21/03/2016

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה