

7001502

-הפקדה-

-מתן תוקף-

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 307

חמרה

[illegible][illegible]

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

1. מושב שיתופי חמרה

מגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה בקעת הירדן

אדר' יאנה פיליפנקו - משה להב הנדסה אזרחית בע"מ

טל': 04-8258955

פקס : 153-4-8123180

תאריך עדכון: 05 ביולי 2017

תוכן העניינים:

מס' עמוד:

הפרק:

3

פרק א' - נתוני התכנית

4

פרק ב' - הגדרות

5

פרק ג' - הוראות התכנית

7

פרק ד' - חתימות

נספח 1 - תרשים סביבה

נספח 2 - אורתופוטו

פרק א' - נתוני התכנית:

1. שם התכנית:
תכנית מפורטת מס' 307/4 ביישוב חמרה, המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 307.

2. המקום:
יישוב חמרה -
קואורדינטות: קווי אורך: 241600-241830
קווי רוחב: 678080-678470

גוש פיסקאלי מס' 3
חלק ממאוקע אום-רוחאיה
באדמות הכפר בית-דג'אן.

3. מטרות התוכנית
א. השלמת הוראות חסרות בתקנון של תכנית מתאר מפורטת מאושרת מס' 307 ליישוב חמרה ביעודי הקרקע "מבני משק ושירותי חקלאות לרבים" ו-"מלאכה, תעשייה ואחסנה".
ב. מתן אפשרות להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות/חזיתות מבנים קיימים בלבד ביעודים אלה (מופיעים בנספחי התכנית).

4. גבול התכנית:
כמתוחם בתרשים הסביבה (נספח מס' 1) בקו כחול עבה.

5. מסמכי התכנית:
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
ב. נספח מס' 1 - תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח מס' 2 - אורתופוטו (יולי 2017) בקני"מ 1:1,000 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, ובו מפורט המצב הקיים בתחום תכנית זו.

6. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

7. יזמי התכנית:
א. מושב שיתופי חמרה.
ב. צבר סולאר 3 בע"מ - צבר סולאר-חמרה בע"מ.

8. מגיש התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בקעת הירדן.

9. עורך התכנית:
אדרי' יאנה פיליפנקו - משה להב הנדסה אזרחית בע"מ
בת חן 17 חיפה 3299020. טל: 04-8258955, פקס: 04-8123180-153

10. כפיפות התוכנית
תוכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 307.
בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, יקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית:**
תכנית מפורטת מס' 307/4 ליישוב חמרה, כולל תרשים סביבה (נספח מס' 1), אורתופוטו (נספח מס' 2) והוראות.
2. **הוועדה:**
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בקעת הירדן.
3. **החוק:**
חוק תכנון ערים כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966, וצו מס' 418 התשל"א-1971.
4. **מועצת תכנון עליונה:**
מועצה התכנון העליונה באזור יהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
5. **המהנדס:**
מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיו בכתב, כולן או מקצתן.
6. **אזור:**
שטח קרקע המסומן בתרשים הסביבה (נספח מס' 1) בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית מאושרת מס' 307 ואשר נתחמו בתכנית זו.
7. **קו בנין:**
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
8. **גובה מותר לבניה:**
הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג משופע יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
9. **שטח מותר לבנייה:**
השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד-העורף, מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
10. **קומה:**
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **מס' קומות מירבי מותר:**
מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך.
12. **מתקן פוטו-וולטאי:**
מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל הממירה אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים. שטח המתקן יכול את כל התשתיות והמבנים הדרושים לתפעול, למעט קווי חשמל.
13. **בית צמיחה:**
חממה, מנהרה או בית רשת.

פרק ג' - הוראות התכנית:

1. אזור מבני משק ושירותי חקלאות לרבים:

השטח הצבוע בתרשים הסביבה (נספח מס' 1) בצבע חום מותחם בירוק כהה הוא שטח המיועד למבני משק ושירותי חקלאות לרבים.

1.1 שימושים מותרים:

אזור זה יישמש להקמת מבני משק חקלאיים מסוג לולים. יותרו בו גם שימושים הקשורים בייצור חקלאי בלבד כגון: בתי אריזה, סככות, בתי צמיחה למיניהם, מחסני קירור, מבני אחסנה לחומרים חקלאיים, מוסך לכלים חקלאיים, מבני שירות לעוסקים בחקלאות, מפעלים העוסקים בייצור חקלאי בלבד וכדומה. בנוסף, תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות/חזיתות מבנים קיימים בלבד ואשר מופיעים באורתופוטו (נספח מס' 2), וכן תותר הקמת ביתני שמירה ואחזקה.

1.2 שטח מותר לבנייה:

שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 80% משטח המגרש שייבנו במפלס אחד.

1.3 גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי מותר:

- המבנים יהיו בני קומה אחת, וגובהם לא יעלה על 12.0 מ'.
- מפלס רצפת המבנה יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה.

1.4 קווי בניין:

- 3.0 מ' לכל הכיוונים.
- בניינים קיימים בעת מתן תוקף לתכנית זו ובנויים לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית הזו בלבד.

2. אזור מלאכה, תעשייה ואחסנה:

השטח הצבוע בתרשים הסביבה (נספח מס' 1) בצבע ורוד מותחם בסגול כהה הוא שטח המיועד למלאכה, תעשייה ואחסנה.

2.1 שימושים מותרים:

2.1.1 באזור זה יותרו שימושים של תעשייה קלה, מלאכה ואחסנה (הכל בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה) כדלהלן:

- שטחי ומבני אחסנה לתוצרת חקלאית או תעשייתית, הציוד והחומרים.
- מבנים למיון ואריזה.
- מפעלים העוסקים בייצור חקלאי.
- מכונים ומעבדות לשירות התעשייה.
- מוספים-לכלים חקלאיים.
- בתי מלאכה זעירים (דפוס, נגרייה, רפדיה וכדומה).
- תעשייה קלה כגון מפעלי עץ/ריהוט, מזון, חקלאות מתועשת, טקסטיל וכדומה.
- תעשיות עתירות ידע, אלקטרוניקה, בתי תוכנה, עיבוד שבבי עדן וכדומה.
- משרדים ושירותים חקלאיים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
- חנויות המפעל (בשטח שאינו עולה על 10% משטח המגרש).
- מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות/חזיתות מבנים קיימים בלבד ואשר מופיעים באורתופוטו (נספח מס' 2).
- ביתני שמירה ואחזקה.

2.1.2 התעשייה תהיה קלה ונקייה בלבד וחל איסור על שימוש בתעשייה של חומרים מסוכנים ובתעשייה כבדה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע סביבתי.

2.1.3 מותר לכלול בבניין אחד מס' שימושים מהמפורט בס"ק מס' 2.1.1 לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.

2.1.4 השימושים באזור זה מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בנייה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על הבקשה להיתר.

2.2 שטח מותר לבנייה:

שטח הבנייה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 150% משטח המגרש. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 80% משטח המגרש.

2.3 גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי מותר:

- המבנים יהיו בני עד 2 קומות, וגובהם לא יעלה על 12.0 מ'.
- בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה המצוין בס"ק 2.2א' לעיל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מיכלים וכיוצא בזה. חריגה כאמור מחויבת בקבלת אישור אגף התכנון בצבא ההגנה לישראל בנפרד.

ג. מפלס רצפת המבנה יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה.

2.4 קווי בניין:

א. 3.0 מ' לכל הכיוונים.

ב. בניינים קיימים בעת מתן תוקף לתכנית זו ובנויים לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית הזו בלבד.

3. הוראות כלליות לאזורים בתחום התכנית:

3.1 שימושים - כללי:

- א. לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתרשים הסביבה (נספח מס' 1) לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בניין הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

3.2 חלוקת משנה:

בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש על-פי שיקול דעתה וללא צורך באישור תכנית מפורטת ובתנאי ששטח הבנייה המותר לא יגדל וכן שתובטח גישה לכל מגרש.

3.3 חומרי גמר:

המבנים ייבנו מחומרים קלים, אך יותר גם שימוש באבן כחומר חיפוי ו/או בגמר טיח בגוון סביבתי באישור המהנדס.

3.4 חניות:

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

3.5 שמירה על איכות הסביבה:

לקראת היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. בהקשר זה, הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שככים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

3.6 קווי תשתית:

כל התשתיות עבור מערכות חשמל, תקשורת, קווי מים וביוב, מערכות ניקוז ותאורה תהיינה תת-קרקעיות.

3.7 מתקנים פוטו-וולטאיים:

א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות/חזיתות מבנים קיימים בלבד ואשר מופיעים באורתופוטו (נספח מס' 2), ובתנאי שבנייתם נעשתה על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.

ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים כמפורט בס"ק 3.7 א' לעיל יחולו כל ההנחיות 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.

ג. מתן היתרי בנייה למתקנים הפוטו-וולטאיים מותנה בקבלת אישור אגף התכנון של צבא ההגנה לישראל וקבלת אישור של רשות התעופה האזרחית.

תאריך:חתימות:

החשדות הצונית העלמית
 חתומה להתנישבות
 חטיבת חזית, בעמדות וקרקות

13.7.17חתימת בעל הקרקע:**חמרה**

כפר שיתופי בע"מ

* 12.7.2017חתימת יזם התוכנית:11/07/2017**צבר סולאר 3 בע"מ**

ח.ג. 514575869

חתימת יזם התוכנית:

ה.אדר יבנות
 פלימוקו יאנה
 ח.ג. 25791

05/07/2017

חתימת עורך התכנית:

משה להב הנדסה בע"מ
 ח.ג. 515389419

13.7.17

דוועה המקומית לתכנון ולבניה
 בנקות חסידות

חתימת מגיש התכנית: