

תאריך עדכון: 21 בינואר 2018

תוכן העניינים

- פרק א' – נתוני התכנית 3
- פרק ב' – הגדרות 4
- פרק ג' – טבלת השטחים הכלולים בתכנית 5
- פרק ד' – הוראות התכנית 6
- פרק ה' – חתימות והצהרת מתכנן 9

פרק א' – נתוני התכנית:

1. שם התכנית:
תכנית מפורטת מס' 203/1/1 בישוב חלמיש (נווה צוף),
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 203/1.
2. מסמכי התכנית:
א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
ב. תשריט בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט") המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. המקום:
הישוב חלמיש (נווה צוף):
גוש פיסקאלי מס' 3 חלק ממאוקע חבלתא באדמות הכפר דיר נזאם
בין הקואורדינטות – אורך: 211905-211985
רוחב: 656640-656740
4. שטח התכנית:
כ-5.0 דונם.
5. גבול התכנית:
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
6. עורך התכנית:
אדריכל רוני גולדשמידט, לישנסקי 27 ראשל"צ 75650 טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050.
7. מגיש התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "מטה בנימין".
8. יוזם התכנית:
ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות.
9. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
10. מטרות התכנית:
א. שינוי ייעודי קרקע חלק מאזור מגורים א' לשטח פרטי פתוח.
ב. שינוי ייעודי קרקע חלק משטח פרטי פתוח לאזור מגורים א'.
ג. שינוי בהוראות הבנייה באזור מגורים א':
 1. הסדרת גבולות המגרשים.
 2. שינוי גודל מגרשים ושינוי גודל מגרש מינימאלי.
 3. שינוי בשטח המותר לבנייה.
 4. שינוי בגובה המותר לבנייה.
 5. שינוי בקווי בניין.
 6. מתן אפשרות לבניית מבני עזר כהגדרתם בתכנית.
 7. מתן אפשרות לבניית פרגולות.
 8. שינוי הוראות לבניית קירות תמך.
11. קיבולת התכנית:
9 יח"ד.
12. כפיפות התכנית:
תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 203/1.
בכל מקרה של סתירה בין התכנית, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

בתכנית זו יהיו להגדרות להלן הפירושים שלצידן ;

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 203/1/1 בישוב חלמיש (נווה צוף) - כולל תשריט והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א - 1971.
5. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. קו בנין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
8. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
9. גובה מותר לבנייה: הגובה הנמדד מפני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה, לא כולל מרתף, אל שיא הרכס של גג רעפים או אל מעקה הגג השטוח, שמעברו לא יבולט כל חלק של הבנין אלא אם כן צוין במפורש אחרת בהוראות התכנית.
10. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין, למעט מרחבים מוגנים לפי גודל מינימאלי הנדרש על ידי פיקוד העורף ולמעט מרתפים/עליות גג/מבני יציאה לגג/פרגולות כהגדרתם בתכנית זו ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
11. 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.
12. מעקה הגג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג לא יפחת מ- 1.05 מ' ולא יעלה על 1.40 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע ובלבד שגובה מעקה הגג לא יעלה על 1.80 מ'.
13. מרתף: קומה בבסיס הבנין התחומה בקונטור קומת הקרקע שמעליה, בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. אינה נכללת במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבנייה המירביים. לא תחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליה.

14. חצר אנגלית: שטח שמפלסו עד 1.80 מ' מתחת למפלס הקרקע, המוקף קירות לתימוך הקרקע ומיועד להחדיר אור ואוויר לשטחים וחללים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה תהיה מרוחקת ממנו עד 1.50 מ'.

15. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי אשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

16. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג העפים/עליית גג ולא כולל מרתף.

17. עליית/חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי גג הרעפים. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח בניה, אלא אם כן רשום במפורש אחרת בהוראת התכנית, יתרתו לא תיכלל במניין שטחי הבניה.

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

פרק ג' - טבלת שטחים הכלולים בתכנית:

מצב מוצע			מצב קיים		צבע בתשריט	ייעוד
יח"ד	(%)	שטח (ד')	(%)	שטח (ד')		
9	95.49	4.676	99.59	4.881	צהוב	אזור מגורים א'
9	4.51	0.221	0.41	0.016	ירוק תחום בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
9	100	4.897	100	4.897		סה"כ

פרק ד' – הוראות התכנית

1. אזור מגורים א'

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'. אזור זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים.
- הוראות ומגבלות הבנייה באזור זה יהיו על-פי ההוראות והמגבלות של תכנית מפורטת מאושרת מס' 203/1, למעט הסעיפים שלהלן:
- 1.1 גבולות וגודל מגרשים:
- גבולות המגרשים בתחום תכנית זו יהיו על-פי המסומן בתשריט.
 - גבולות המגרשים שאינם תואמים את אשר נקבע בתכנית זו בטלים.
 - גודל המגרשים ייקבע על-פי תכנית זו (כמפורט בס"ק ה' להלן).
 - תכנית חלוקה ושינויי גבולות בין מגרשי המגורים:
- תכנית חלוקה חדשה תתבסס על תכנית מפורטת זו.
 - בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת בתנאים הבאים: סה"כ מס' המגרשים לא ישתנה, מס' יחיד לא יגדל, לא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד ובתנאי ששטח מגרש מינימלי לא יפחת מ-450 מ"ר.
 - טבלת שטחי מגרשים:

מס' מגרש	שטח במ"ר	יחיד	מס' מגרש	שטח במ"ר	יחיד
125	506	1	131	503	1
126	504	1	133	503	1
128	509	1	134	544	1
129	500	1	136	599	1
130	508	1	סה"כ	4,676	9

- 1.2 שטח מותר לבנייה:
- ליחיד בשתי קומות לא יעלה על 260 מ"ר, מזה עד 180 מ"ר במפלס אחד.
- ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבנייה המותר
 - בנוסף תותר בניית מרתף במלוא היקף קומת הקרקע שמעליה. שטח המרתף לא ייכלל בשטח הבנייה המותר.
- 1.3 מספר קומות מירבי: 2 לא כולל קומת מרתף, מבנה יציאה לגג וחלל גג רעפים/עליית גג. לא תותר הקמת קומת מסד.
- 1.4 קווי בניין:
- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שברקע התשריט בקו בניין השונה מהמצויין בתכנית זו לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור המהנדס. בנייה חדשה תבוצע לפי קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו בלבד.
 - מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בניין.
 - מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בניין כגון: אדניות, כרכובים, מסתור כביסה וכדומה.
 - תותר בניית חצרות אנגליות לצורך אוורור והחדרת אור למרתף. בנייתם תותר עד 1.5 מ' לתחום מרווח קווי בניין.
- 1.5 גובה בנייה מותר: בגג שטוח כולל מעקה גג - עד 8.0 מ'. בגג רעפים – 9.5 מ'.
- בגג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - עד 9.5 מ'.
- ניתן לבנות גג רעפים או גג שטוח או שילוב בין סוגי גגות אלו.
- תותר הקמת מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר אשר לא יכלל במניין הקומות ולא במניין השטח המותר לבניה ואשר יכלול מדרגות יציאה לגג, מסתור קולטים ודוד שמש.
- במקרה של גג רעפים, יותר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים שגובהו מעל 1.80 מ', בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר, אשר לא ייכלל במניין השטח המותר לבנייה ולא במניין הקומות.

1.6 מבני עזר: תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. בנייתו תותר מעבר לקווי הבניין עד קו בניין 0.0 מ' בהתאם לתכנית אחידה שתאושר ע"י המהנדס.
שטח מבנה העזר הנ"ל אינו כלול בשטח המותר לבנייה המצויין בס"ק 1.2 לעיל.
גימור וגג מבנה העזר יהיה כדוגמת המבנה העיקרי. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

1.7 פרגולות: תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה בס"ק ב' ו-ג' להלן לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 70 מ"ר, ובקווי בנין כהגדרתם בס"ק 1.4 ב' לעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
ד. עלה שטח המיצללה על האמור בס"ק ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה כאמור בסעיף מס' 1.2 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: מצללה תיבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה וכו'. מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. והכל באישור המהנדס.
ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.
שטח הקירוי של הפרגולה לא יעלה על 40% משטח הפרגולה.
ח. הפרגולה תאושר לפי פרט אחיד שיאושר ע"י המהנדס.

1.8 קירות תמך: גובה קיר תמך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י דרוג אופקי של יפחת מ-60 ס"מ. לא ייבנו קירות תמך ללא אישור קונסטרוקטור מוסמך.

1.9 טבלת שינויים בהוראות הבנייה:

	מצב מאושר 203/1	מצב מוצע 203/1/1
שטח מותר לבנייה	220 מ"ר בשתי קומות מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד	260 מ"ר בשתי קומות מזה עד 180 מ"ר במפלס אחד
גובה מותר לבנייה	עם גג רעפים – 9.0 מ' עם גג שטוח כולל מעקה גג – 7.5 מ'	עם גג רעפים/גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג – 9.5 מ' עם גג שטוח כולל מעקה גג – 8.0 מ'
קווי בניין	קדמי – 5.0 מ' אחורי – 6.0 מ' צדדי – 4.0 מ'	עפ"י סעיף 1.4
מבני עזר	לא תותר הקמת מבני עזר	עפ"י סעיף 1.6
פרגולות	אין התייחסות	עפ"י סעיף 1.7
קירות תמך	עד 2.0 מ' ברצף אחד	עד 4.0 מ' ברצף אחד

2. שטח פרטי פתוח

על שטח זה יחולו הוראות תכנית מפורטת מאושרת מס' 203/1 הנוגעות לשטח זה ללא שינוי.

3. שונות

א. נטיות עצים ושמירתם

1. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורך 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.
2. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

ב. גריסה וחציבה

1. 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.
2. גריסה/חציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

ג. פסולת בנין

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

ד. הקצאת שטחי ציבור

1. שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש והנטוש באיו"ש על פי שיקול דעתו ובהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

ה. בטיחות אש וגז

1. כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

ו. מיגון

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

ז. מתקנים פוטו-וולטאים

1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
2. 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.

ח. תעודת גמר

1. 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 ה' - חתימות והצהרת המתכנן:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

החסידיה חינוכית העולמית
המחלקה לתכנון ולבנייה
חתימת היזם

4/2/18

חתימת המגיש

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

4/2/18

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

אור אדריכלים
אילן גולן - חני גולדשמידט
ליונסקי 27, ראש"צ 75650
03-9523313

21.01.2018

תאריך

שם תפקיד

חתימה