

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מתאר מפורטת מס' 510/30
שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
תל רומיזה - חברון

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזום התכנית : מחדשי הישוב היהודי בחברון

מגיש התכנית : מחדשי הישוב היהודי בחברון

עורך התכנית : אדר' גיל אליהו מרואני
" בית אליהו ארכיטקטורה "

תאריך: פברואר 2002

המפקח האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
משרד המבנה והתכנון הארצי
רחוב המלחמה 10, תל אביב 6100

תכנית מתאר מפורטת מס' 510/30
שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
תל רומיזה - חברון

מגיש התכנית: מחדשי הישוב היהודי בחברון
עורך התכנית: אדר' גיל אליהו מרואני

תאריך: 2/02
בתאריך: 13.2.02

510/30

אדר' גיל אליהו מרואני

אשרה

המפקח האזורי לאזור יהודה ושומרון

תוכן העניינים:

עמוד		
3	התכנית.	פרק א.
5 - 4 - 3	הגדרות.	פרק ב.
5	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.	פרק ג.
6 - 5	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.	פרק ד.
7 - 6	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה.	פרק ה.
8	מרכיבי בטחון.	פרק ו.
8	שונות.	פרק ז.
9	חתימות.	פרק ח.

פרק א' - נתוני התכנית :

1. שם התכנית : תכנית מתאר מפורטת מס' 510/30 .
שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ - 5 .
2. מקום : גוש 34416
חלקות 66 - 67
באדמות חברון
3. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול
(גבול התכנית).
4. מסמכי התכנית : א. תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט).
ב. 8 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
ג. נספח מס' 1 - תכנית בנוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 / 1:100.
5. שטח התכנית : 3.103 דונם.
6. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. היוזם : מחדשי הישוב היהודי בחברון בע"מ.
8. מגיש התכנית : מחדשי הישוב היהודי בחברון בע"מ.
9. עורך התכנית : בית אליהו ארכיטקטורה בע"מ.
ת.ד - 26 קרית ארבע 90100
טלפון: 02-9961667
פקס: 02-9962919
10. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד מאיזור חקלאי למגורים.
ב. פירוט התכליות באזורים השונים.
ג. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם.
ד. התוית רשת דרכים לרבות חניה ושבילים להולכי רגל.
ה. קביעת תנאים והבטחת ביצוע תשתיות לפני מתן היתרי
בניה.
ו. קידוי והגנה על ממצאים ארכיאולוגים באתר.

פרק ב' - פרוש המונחים להגדרות:

1. התכנית : תכנית מפורטת מס' 510/30 לתל רומידה בחברון, כולל תשריטים והוראות.

2. אזור: "אזור" פירושו שטח קרקע שצוין בתשריט בסימון מיוחד כדי לציין את היעוד השימושי או ההגבלות שנקבעו בהתאם לתכנית, או על פי תכנית מפורטת.
3. אזור מגורים: אזור המיועד על פי התכנית להקמת בניני מגורים.
4. גובה קומה: מרחק אנכי בין מפלס ריצפה למפלס ריצפה שמעליה, במידות בין 2.5 מ' ל - 3.5 מ', אלא אם כן צוין במפורש אחרת.
5. החוק: חוק תכנון ערים כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 (תשל"א - 1971).
6. 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 הבטון התחתונה של הבניין.
7. נספח בינוי: נספח בינוי ופיתוח פרושו: כל חלק מתכנית (לפי החוק) הערוך בקנ"מ ושבנו מסומנים הבנינים, גובהם, מידותיהם, סידורי החניה ומפלסים.
8. קו בנין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית 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. קומה עליונה: הקומה הגבוהה ביותר בבנין.
11. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
12. רוחב הדרך: המרחק בין קווי הרחוב שנמדד במאונך לציר הדרך לרבות מדרכות.
13. שטח בניה מותר: כל שטח מקורה הבנוי במגרש, כולל מרחב מוגן, כולל מחסנים, חדרי מכונות, חדרי מדרגות, מעברים משותפים, מרפסות מקורות, למעט חניה, מבואה מקורה, מרפסות פתוחות ופרגולות.
14. גובה מירבי לבנייה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד מנקודות על רכס הגג וגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
15. דרך משולבת: דרך אשר בה תתאפשר תנועת כלי רכב והלכי רגל במשולב ומצויידת באלמנטים לריסון התנועה.
16. מרפסת זיז: זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין.
17. קומה מפולשת: חלל מקורה בבנין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים ואשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.
18. שטח ארכאולוגי: שטח שנועד לשימור ממצאים ארכיאולוגיים.
19. הוועדה: "מועצת תכנון עליונה"

20. מועצת התכנון עליונה : מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.

פרק ג' - הגדרת האזורים וחלוקת השטחים הכלולים בתכנית:

אזור	צבע בתשריט	שטח בדונם	%
דרך קיימת	חום בהיר	1.201	38.6
דרך מוצעת	אדום	0.332	11.0
אזור מגורים	תכלת	1.570	50.4
סה"כ		3.103	100.0

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. **תכליות ושימושים:**
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. **תכנית בנוי ופיתוח (בק.מ 1:250)**
א. תכנית הבינוי והפיתוח תפרט את אופי הבינוי, פתרונות המגורים השונים, מפלסי החצרות, גישות לבנינים, חניות, מספר הקומות, גובה הבנינים, מרווחי הבניה וסוגי הדירות.
ב. תכנית הבינוי תקבע את מרכיבי הבטחון כפי שמפורטים בפרק ו' להלן, ובכפוף להנחיות קצין הגמ"ר.
ג. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את המתקנים ההנדסיים הנדרשים.
ד. תכנית הבינוי והפיתוח תגדיר את פיתוח השטחים הפתוחים והציבוריים.
ה. תכנית הבינוי והפיתוח טעונה אישור על ידי מת"ע.
3. **תכניות הגשה להיתרי בניה**
כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות הבאות:
א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח.
ב. תכנית מדידה מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקנ"מ 1:250.
ג. תרשים סביבה בקנ"מ 1:50000.
ד. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף א, בקנ"מ 1:250.
ה. תכניות הקומות, לפחות 2 חתכים ניצבים, חזיתות בקנ"מ 1:100.
ו. תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחיה, מערכת ביוב, כולל סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים.
ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי מת"ע.
4. **תכנית לצרכי רישום**
א. על מבקש הבקשה להגיש עם גמר הבניה תכנית מדידה מצבית לצרכי רישום.
5. **ארכיאולוגיה**
תנוחה אופקית ואנכית של המבנים, ביחס לפני הקרקע, תיקבע ע"פ הנחיות של קמ"ט ארכיאולוגיה.
לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור קמ"ט ארכיאולוגיה, המאשר כי התכנית תואמות את הנחיותיו.
יזם התכנית יממן את ההוצאות הכרוכות בפיקוח מטעם קמ"ט ארכיאולוגיה על עבודות הבנייה.

6. מיגון

- א. הבנייה הקשיחה תיתן מענה למיגון כנגד ירי 0.5 ח"ש לקירות - בטון ב- 400 לפחות בעובי 20 ס"מ, יציקת בטון 5 ס"מ עם רשת ואבן כ 4 ס"מ או 30 ס"מ בטון.
- ב. יותקנו חלונות מוגני ירי באחת משתי האפשרויות שלהלן:
1. אפשרות ראשונה - מיגון חלונות פלדת שריון בעובי 32 מ"מ + חלון זכוכית רב שכבתי 33 מ"מ כדוגמת קיבוץ צובה.
 2. אפשרות שנייה - מיגון חלונות פלדת שריון בעובי 32 מ"מ + חלון ממ"ד תקני - זכוכית דו שכבתי 9.5 מ"מ.
- ג. תוקם עמדה על גג המבנה כאשר מיקומה המדוייק מימדיה ייקבעו ע"י החטיבה המרחבית.
- ד. יצומצם למינימום השטח הפתוח המיוחד לחצרות, מתקנים, כניסה לבינין, חלונות וכו'... בדגש על הכיוונים היותר מאויימים.
- ה. הבנייה לא תותנה בהקמת ממ"דים - זאת, בשל אי-היכולת הטכנית להקים ממ"ד בקומת הקרקע עפ"י הנחיות פקע"ר לאור מגבלת הארכיאולוגיה במקום.

פרק ה' - תכליות ושימושים:1. אזור המגוריםא. זכויות הבניה והוראות הבניה :

שטח אזור מגורים	מס' יחיד' דיר	זכויות בניה * במ"ד	מספר קומות	קו בנין למגרש	אחוזי בניה	גובה מירבי
1570 מ"ר	16	2905 מ"ר	4	0	185%	15.50 מ'

* השטח כולל גם שימושים ציבוריים כאמור בסעיף טו'.

ב. זכויות בניה

זכויות הבניה יחושבו כסכום כל השטחים המקוריים בבנין, כולל מחסנים, חדר' מכוונות, מקלטים, מרחבים מוגנים, מרפסות מקורות, חדרי מדרגות למעט חניה, מבואות מקורות, מרפסות פתוחות, פרגולות, עליות גג עד לגובה של 1.80 מ' ושטח ארכיאולוגי מקורה.

ג. מספר הקומות / מפלסים

מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות. במקומות שבהם שיפוע הקרקע מחייב זאת תותר קומה נוספת מתחת מפלס ה- 0.00. השטח הארכיאולוגי המקורה, מקלטים, חדרי מכוונות ועליות גג עד לגובה של 1.80 מ' פנימי, לא יחשבו במנין הקומות ובגובה המותר לבניה.

ד. קו בנין

קו הבנין לכל צד הוא 0. חלקי בנין כגון מרפסות זיזיות ניתן יהיה להבליט מקו הבנין ב 1.50 מ' נוספים ובלבד שגובהם מעל פני הפיתוח הסמוכים יעלה על 3.00 מ' ואינם נמצאים מעל הדרך.

ה. גגות

שיפוע הגגות רעפים (אם יהיו) לא יעלה על 35 מעלות.
תותר עלית גג שגובהה הפנימי לא יעלה על 1.80 מ' ושטחה לא יעלה על 15 מ"ר.
עלית גג זו לא תחשב באחוזי הבניה.

ו. חניה

החניה תהיה בתחום הדרכים הציבוריות, תותר חנית רכבים באזור המגורים
ע"פ הנחיות מפע"ת איר"ש.

ז. פרגולות

תותר בנית פרגולות במרפסות לא מקורות שלא בחישוב זכויות הבניה.

ח. תומרי בניה ופרטי בניה

ציפוי הבנינים יעשה באבן טבעית מלבנית ומסותתת.
יותר שילוב של חומרים אחרים כגון טיט, קרמיקה וכיר"ב בלא יותר מ 10% משטח
החזית, וזה באישורה של הועדה.
גמר מעקות וגמלונים יעשה באבן קופינג מסותתת 5 ס"מ לפחות.

ט. מסד

המסד יהיה אטום ולא יעלה על גובה של 1.5 מ' ממפלס הקרקע הסמוך, אלא אם קמ"ט
ארכיאולוגיה ידרוש אחרת לצורך השימור והשימוש בממצאים.

י. מערכות סולריות

קולטי השמש יתוכננו במישור גג הרעפים או על פני גג שטוח באופן שיפורט כחלק
מהיתרי הבניה.

יא. צנרת

כל הצנרת בבנין תהיה בתוך מעטפת הבנין למעט צנורות מי גשם ובתנאי שיהיו צנורות
פח צבוע להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

יב. הנחיות לפיתוח באזור המגורים :

1. תמיכת קרקע - תיעשה בקירות תומכים ובמסלעות. תמיכת קרקע תיעשה ע"פ תכנית
פיתוח שתאושר ע"י הועדה. בכל מקרה של מסלעה יידרש בנוסף קיר ניקיון.
2. קירות תומכים - בגבולות המגרש יהיו בגובה מקסימלי של 6 מ'.
3. שבילים - יבוצעו באבן משתלבת או חומר אחר ע"פ אישור הועדה.

יג. תשתיות חשמל ותקשורת : כל מעברי החשמל, בזק, טל"כ ותאורה יהיו להנחת דעתה
של הועדה.

יד. ארונות למערכות תשתית : ארונות למערכות תשתית כגון חשמל, טלפון, טלוויזיה
וכיר"ב יותקנו על גבולות המגרשים בתוך תחום המגרשים.

טו. ביוב : המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית לפני איכלוסם.

טז. צרכים ציבוריים : בתוך אזור המגורים ייוחדו שטחים לצרכים ציבוריים כגון פעוטון,
בית כנסת, מועדון קהילתי וכדומה. סך כל השטחים המותרים לבניה כלולים בטבלה
בסעיף א'.

2. דרכים

1. תואי הדרכים ורחבן יהיה כמצוין בתשריט.
2. השטח המיועד לדרכים ישמש למיסעות, חניות, מדרכות, נטיעות.

פרק ו' - מרכיבי בטחון :

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקמ"ז ופקע"ר.

1. גדר הקפית.
2. תאורת ביטחון הקפית.
3. חלונות ממוגני ירי.
4. עמדות על גג המבנים.

ב. יזם התכנית מתחייב לבצע מרכיבי בטחון נוספים כפי שיידרשו ע"י פקמ"ז / פקע"ר.

ג. לא יוצא התרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/ פקמ"ז למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים התרי הבניה ופירוט מיקומם.

פרק ז' - שונות :

קמ"ט חקלאות מאשר העתקת עץ הזית בתנאים הבאים:

1. העץ יעקר עם מערכת שורשים מכסימלית ובהתאם לאותה מערכת יוכן חפיר מתאים.
2. נטיעת העץ תבצע בנקודה הנמצאת כ- 20 מ' דרום מערב למיקומו הנכחי.
3. לפני ביצוע העקירה יש לגזום 2/3 מענפי העץ ע"מ להקל על קליטתו במקום החדש.
4. כשעתיים לפני הכנסת העץ לחפיר, יש מלא את החפיר במים.
5. יש להשקות את העץ אחת ליומיים עד לעונת הגשמים.
6. יישום התנאים הנ"ל באחריות מזכיר הישוב היהודי בחברון.

פרק ח' - חתימות :

מחדשי הישוב היהודי בחברון
עמותה רשומה
ת.ד. 105 קרית ארבע 90100

מחדשי הישוב היהודי בחברון

חתימת היוזם:

חתימת קמ"ט אפוטרופוס:

בית אליהו
ארכיטקטורה בע"מ
טל. 02-9961667

21.02.02

בית אליהו ארכיטקטורה בע"מ.
ת.ד - 26 קרית ארבע 90100
טלפון: 02-9961667
פקס: 02-9962919

חתימת עורך התכנית:

הצהרת עורך התכנית: אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלו המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות הישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

תאריך : _____ חתימה : _____

הפקדה : _____ מתן תוקף : _____