

**אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה**

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 512

[illegible]

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
 יזמי התכנית: המועצה האזורית הר חברון
 ההסדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות
 מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר חברון
 עורך התכנית: נודלמן בינה - אדריכלים (מס' רישיון 31765)
 רח' משה שרת 82, תל אביב 62504
 פל': 050-6344119, טל': 03-5467060, פקס: 03-5467670

6.2.17 תאריך עדכון אחרון:

תוכן
העניינים:

הפרק:

מס'
עמוד:

3	התכנית	פרק א' -
4	הגדרות	פרק ב' -
6	טבלת השטחים הכלולים בתכנית	פרק ג' -
7	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד' -
11	תנאים למתן היתרי בניה	פרק ה' -
13	שונות	פרק ו' -
15	חתימות והצהרת המתכנן	פרק ז' -

פרק א' - התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:**
תכנית מפורטת מס' 512/1/1 ביישוב עותניאל, המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 512.
2. **המקום:**
יישוב עותניאל -
גוש פיסקאלי מס' 13
חלק ממאוקע חירבת כרמא
באדמות הכפר דורא
קואורדינטות: קווי אורך: 202504-202702
קווי רוחב: 593742-594051
3. **גבול התכנית:**
כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:**
א. 15 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקנה-מידה 1:1,250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי הבניין, חלוקת העצים הקיימים בתחום התכנית לקריטריונים ומבנים להריסה) בקנ"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:250/1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 28.80 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. **יזמי התכנית:** המועצה האזורית הר חברון
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
8. **מגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר חברון.
9. **עורכי התכנית:** נודלמן בינה - אדריכלים (מס' רישיון 31765)
רח' משה שרת 82, תל אביב 62504
פלי: 050-6344119, טל': 03-5467060, פקס: 03-5467670.
10. **מטרת התכנית:**
א. שינוי ייעוד חלק משטח לתעשייה, חלק מאזור מגורים מיוחד (שטח למוסד), חלק משטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת לאזור מבנים ומוסדות ציבור, בית קברות, מתקנים הנדסיים ודרכים.
ב. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
ג. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:** תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 512. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 512/1/1 ליישוב עותניאל כולל תשריט, נספח בינוי, נספח תנועה וחניה והוראות.
2. הועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר חברון.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מספר 418 תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת כחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 והמציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ורצועת זיקת הנאה לציבור (לפי העניין) ובנוסף תכלול נספח נופי אשר יוכן על-ידי אדריכל/מתכנן נוף. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
8. קו בנין: התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
9. קומה: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. מרתף: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. גובה מרבי לבניה: קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 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. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
12. מס' קומות מירבי: 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.
13. קו הדרך: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
14. שטח מותר לבניה: מס' הקומות הנמדד בכל חתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג, חלל גג רעפים/עליית גג, ולא כולל מרתף/מסד.
15. מעקה גג: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
16. חזית קדמית: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט, מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מרתפים ופרגולות כהגדרתם בתכנית זו ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
17. חזית אחורית: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

18. חזית צדדית:

חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות
קדמיות והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.

19. 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.

20. קומת עמודים מפולשת: קומה בבסיס בניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה
וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על-ידי עמודים או על-
ידי קירות.

21. עליית/חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה
ונעשה בו שימוש, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח
בניה ויתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.

22. 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.

23. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו
לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

24. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

ייעוד	צבע בת שריט	שטח (דונם)	באחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	חום	16.48	57.22
בית קברות	צהוב משופץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק כהה	1.87	6.49
מתקנים הנדסיים	סגול כהה	0.306	1.06
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר	4.61	16.01
דרך מאושרת	חום בהיר	4.09	14.20
דרך מוצעת	אדום	1.444	5.01
סה"כ	-----	28.80	100%

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

1. כללי:

- א. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט 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 מיועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. שטח למבנים ומוסדות ציבור :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור.
- אזור זה ישמש להקמת מבני הציבור הבאים : בית ספר, גני ילדים, מעונות יום, מבני דת, מבנים ומתקני ספורט/מגרשי ספורט.
- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, חניות, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ד. בתכנית הבינוי ייקבע שטח רצועת זיקת הנאה לציבור על-פי המסומן בתשריט ועל-פי המפורט בס"ק ט"ו דלהלן.
- ה. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 100% משטח המגרש.
- ו. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 50% משטח המגרש.
- ז. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ח. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי : עד 3 קומות ועד 15 מ'. כמו כן, מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.
- ט. קווי הבניין : קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.
- י. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
- יא. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- יב. קומת מסד/עמודים מפולשת :
אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בס"ק ח' דלעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המירבי 1.5 מ' מרווח שייווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבנייה על-ידי בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותבוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומה חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבניה ובנוסף מרתף כמפורט בס"ק ז' דלעיל.
- יג. גימור חזיתות הבניינים :
 1. אבן טבעית או נסורה. ניתן לשלב עד 30% משטח החזיתות בבטון חשוף או טיח. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
 2. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה. בסמכות המהנדס לאשר צורות אדריכליות אחרות.
 3. גימור גג שטוח : במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי

השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

4. גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון. ארגזי הרוח יהיו על-פי פרטי גמר אחידים אשר יאושרו על-ידי המהנדס.

5. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.

יד. פרגולות:

תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

1. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 22 בפרק ב' להוראות התכנית.

2. פרגולה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהפרגולה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.

3. חומרים: פרגולה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C והכל באישור המהנדס.

4. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

טו. זיקת הנאה:

הסימון של קווים מצולבים בצבע ירוק בהיר על גבי הייעוד של מבנים ומוסדות ציבור הינו שטח לזיקת הנאה לציבור.

בשטח זה תשמר זיקת הנאה לציבור ובו יותר מעבר כלי רכב/הולכי רגל אל חלקי מגרש פנימיים (מגרש מס' 305/1) ואל המגרש בייעוד מתקנים הנדסיים (מגרש מס' 307). על השטח יחולו ההוראות הבאות:

1. בשטח זה לא תותר בניה מכל סוג שהוא. כמו כן, חל איסור לסגור את השטח למעבר הציבור ועליו להיות פתוח בכל שעות היממה.

2. בשטח זה יותר לבצע דרכי גישה לרכב ומקומות חניה ושבילים/מעברים להולכי רגל.

3. בשטח זה ישולבו ריצוף, נטיעות, גינות וריהוט רחוב.

3. בית קברות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק כהה הוא שטח לבית קברות.

שטח זה מיועד לקבורה, בית הספד, מבנים ייעודיים ומבני שירות לעוסקים בקבורה ולמבקרים, ביתן שומר, מקומות ליצירת מצבות, סככות צל ופרגולות, שבילים, גינות ונטיעות, עבודות גינות וערוגות.

א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה ביחד עם מגרש מס' 326 המיועד לשטח ציבורי פתוח ובמקשה ארכיטקטונית אחת ועל-פי המפורט בס"ק ג' דלהלן.

ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, חניות, מפלסיהם, שטחים, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות חומרי גמר, חלקות הקברים, השבילים והגינות - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם מגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ד. היקף וסוגי הנטיעות ייקבעו בתכנית הבינוי לשביעות רצונה של הוועדה על-מנת שחלקות הקברים תהיינה משולבות בעבודות גינות.

ה. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 25% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.

ו. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

ז. קווי הבינוי: קווי הבינוי יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

ח. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: קומה אחת בלבד ועד 8.0 מ'.

- ט. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
- י. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

4. מתקנים הנדסיים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.
- השטח ישמש להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת-קרקעיים כגון: מתקני אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה. לא תותר הקמת מתקני ביוב.
- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
- ב. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ד. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 50% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
- ה. קווי הבניין: קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.
- ו. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: קומה אחת בלבד ועד 8.0 מ'. על אף האמור, תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון, אנטנות, מיכלים וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הועדה.

5. שטח ציבורי פתוח:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.
- א. ייעודו של שטח זה:
1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 2. מגרשי משחקים ושבילי אופניים.
 3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
 5. פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 22 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש.
 6. ריהוט גן, ספסלים ופינויות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
 7. שבילים להולכי רגל ורחבות.
 8. צירים למעבר תשתיות וניקוז, תאורה, ומתקני אשפה ציבוריים.
 9. פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק 5'א' דלעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 4'א' דלעיל.
- ג. השצ"פ ישמש כחיץ נופי להפרדה והסתרת בית הקברות מהדרך ומהמגרשים השכנים. תוכן תכנית בינוי משותפת לשצ"פ ולבית הקברות אשר תכלול נספח נופי (שיכלול תכנית פיתוח ונטיעות) ואשר תובא לאישור הועדה.

6. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות או מאושרות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. חניות תותרנה 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, והכל באישור הועדה.

7. דרך לביטול:

שטח דרך הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום עם מרווחים על גבי הייעוד המוצע הוא שטח דרך לביטול.
 בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים כמפורט בסעיף מס' 6 ("דרכים") דלעיל, ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקווקוו.

8. מבנים להריסה:

מבנים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט ואשר מתוחמים בצבע צהוב היקפי הם מבנים להריסה.
 ההנחיות לגבי המבנים הללו הן כמפורט בסעיף מס' 1 בפרק ה' להוראות התכנית .

פרק ה' - תנאים למתן היתרי בניה:

1. הריסה:

ביצוע ההריסה על-פי המסומן בתשריט.

2. עצים:

- א. העצים בתחום התכנית חולקו לקריטריונים של כריתה/העתקה/שימור לפי נספח הבינוי שמחייב לעניין זה והתשריט. העתקה/כריתה/שימור של העצים על-פי נספח הבינוי והתשריט יבוצעו לפי הנחיות קמ"ט חקלאות בתאום עימו ובאישורו.
- ב. טרם התחלת העבודות יש להעביר למשרד קמ"ט חקלאות בקשות לקבלת רישיונות כריתה והעתקה על-פי חוק. כמו כן, מתן אישורי כריתה לא יתבצע, אלא לאחר סימון העצים בשטח והתחייבות הוועדה/הרשות המקומית לסוגיית פיצויי השבה עבור כל העצים שייכרתו.

3. תנועה וחנייה:

- א. מערכת הדרכים והחניות בתחום התכנית יבוצעו בהתאם לנספח תנועה וחנייה המאושר על-ידי המפקח על התעבורה באיו"ש.
- ב. החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים החלים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור מפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך המגרשים.

4. תשתיות:

ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הוועדה:

- א. התחברות למאסף הביוב של היישוב.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. חיבור למערכת אספקת המים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

5. תכנית פיתוח:

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.
- ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הוועדה.

6. שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

7. חברת החשמל:

א. תיאום הבקשה להיתר עם חברת החשמל.

- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.

8. פיקוד העורף:

תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.

9. עיצוב ארכיטקטוני:

טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.

10. סידורים לנכים:

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים זה יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקונייהם.

11. יועץ נגישות:

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור 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 תתבצע על-פי סטנדרטיים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

12. איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

א. תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.

ב. חיבור הבניין לרשת המים.

ג. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.

ד. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.

ה. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ו. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

ז. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

ח. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

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

י. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

יא. עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה

הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.

2. בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.

3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.

4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.

5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.

6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.

7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

13. אישורים נוספים:

בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

פרק ו' - שונות:

1. פיתוח וקירות תומכים:

א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.

ב. 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 3.0 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'.

2. תעודת גמר:

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

3. מתקני אשפה ציבוריים:

א. המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

ב. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

א. הוועדה 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 הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח

ב. כריתה/העתקה/שימור של עצים בתחום התכנית על-פי נספח הבינוי והתשריט מותנים בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה/שימור אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו והנחיותיו והכל כמפורט בסעיף מס' 2 בפרק ה' להוראות התכנית.

5. ביוב וסילוק שפכים:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הוועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

6. קווי חשמל, תקשורת ותאורה:

א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת וועדה בתאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.

ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים בתיאום עם חברת החשמל.

ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.

ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

7. גריסה וחציבה:

א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה איכות 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.

8. פסולת בנין:

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

9. עתיקות:

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

10. הקצאת שטחי ציבור:

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

11. בטיחות אש וגז:

א. כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז.
ב. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתרי הבנייה.

12. מיגון:

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

13. 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 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

14. זכות מעבר:

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

פרק ז' - חתימות והצהרת המתכנן:

עו"תניאל תכנית מפורטת מס' 512/1/1
תאריך עדכון: 6/2/17

חתימות:תאריך:

חתימת בעל הקרקע

.....

נודלמן מינה - אדריכלים
 רח' שרת 82 ת"א 62304
 טל: 0527060 / 0527067

חתימת עורך התכנית ...

6/2/17

23.2.17

ההסתדרות הציונית העולמית
 החטיבה להתיישבות
 חסיבת תווים, בטווח תוספת

מועצה אזורית
 הר-חברון

חתימת היזמים

19.2.17

מועצה המיוחדת לתכנון ובנייה
 הר-חברון

חתימת המגיש

19.2.17

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהירה בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופעים בהוראות תכנית זו. כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

נודלמן מינה - אדריכלים
 רח' שרת 82 ת"א 62304
 טל: 0527060 / 0527067

בינה נודלמן אדריכלים
 שם ותפקיד

חתימה

6/2/17
 תאריך