

1009353

29/05/2006
ב"סיון/תשס"ו
169 - תקנון

היישוב הרי עדן ממוקם במדרונות הדרום מערביים של הבל עדולם מול הישוב רוגלית אשר במועצה אזורית מטה יהודה.

לנוסע על הכביש הראשי הבינוי כולו סמוי מן העין והוא מתגלה רק בהגיעו לפאתי היישוב. היישוב פרוס על כ- 30% מתוך כלל השטח המוקצה לו בתכנית המתאר וזאת במטרה להשאיר את סביבתו במצבה הטבעי ככל האפשר וכן על מנת לקבל יישוב קטן וקומפקטי. מרחק ההליכה בין קצוות היישוב הוא כ- 800 מ' בלבד.

450 יח"ד כוללות דירות, קוטג'ים ובתים צמודי קרקע. על מגרשים בגדלים שונים (מ- 250 מ"ר ליחידה ועד לכ- דונם). שטחים נוספים הוקצו למבני ציבור, מסחר, תעסוקה ושירותים.

עורק החיים המרכזי של היישוב הוא ה"קארדו". סביב הקארדו מתוכנן אזור המגורים הצפוף ביותר (3 יח"ד לדונם) ולאורכו ממוקמים השטחים הציבוריים ושטחי המסחר. המבנים הם בני 2 קומות ולמעשה הוא מיועד לתנועת הולכי רגל בלבד.

מהקארדו גולשים רחובות ראשיים אל עבר אגן הנוף בכיוון דרום-מערב. רחובות אלו מקשרים את הקארדו אל אזור המגורים העיקרי של השכונה.

רשת של סמטאות צרות ושבילים נפרסת על פני אזור המגורים העיקרי של היישוב. הסמטאות והשבילים מוצלים ע"י פרגולות וצמחיה ומונילים לפאתי הבתים צמודי הקרקע (בצפיפות של 2.5 יח"ד לדונם). הבינוי מסוחר אשכולות אשכולות המאפשרים היכרות אישית בין התושבים.

רצועה שלישית של בינוי מקיפה את היישוב לאורך מדרונות השלוחה. אלו וילות על מגרשים של כ- 1 דונם.

הטבע והשטחים הפתוחים הינם חלק בלתי נפרד מהיישוב ומצויים בכל קנה מידה - מגינת תבלינים שבחצר ועד לשטחים הפתוחים המקיפים את היישוב. החיבור בין הבינוי והטבעי מושג באמצעות היררכיה של שטחים פתוחים.

שלושת השצ"פים העיקריים של היישוב הם אזור הוואדי הצפון-מזרחי, הפארק הארכיאולוגי הצפוני שנושק לבינוי והשצ"פ המזרחי. אצבעות ירוקות, שהם שצ"פים העוברים לרוחב היישוב מצד לצד, מאפשרים מעבר טבעי ללא חציית כבישים.

אנו מאמינים שהרעיונות התכנוניים שבאים לידי ביטוי בהרי עדן יתרמו לחיי הקהילה של היישוב ולאיכות החיים של כל תושב ותושב.

משרד הפנים, מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 990
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2006.006 ביום 27.05.06
מיטל הבנוי
ד"ר חגית

משרד הפנים
המחוז הירושלמי
07-06-2006
נ.ת.ק.ל
תיק מס'

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
 תכנית מתאר מסי מ.י. 990
 המהווה שינוי לתכנית מסי מ.י. 200
 (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)
 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

1. שם התוכנית:
 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מסי מ.י. 990 המהווה שינוי לתכניות מסי מ.י. 200.
 (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת).
 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. מסמכי התוכנית:
 התוכנית כוללת את המסמכים הבאים:
- 32 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 - גיליון אחד של תשריט בק.מ. 1:2500 (להלן: התשריט).
 - גיליון אחד של נספח ביטוי מנחה בק.מ. 1:2500 (להלן: נספח מסי 1). המחייב לעניין גובה הבנין ומספר הקומות.
 - 2 גיליונות של חתכים מנחים הערוכים בק.מ. משתנה (להלן נספח מסי 2).
 - גיליון אחד של עיצוב אדריכלי מנחה בקנה מידה משתנה (להלן נספח מסי 3)
 - גיליון אחד של נספח תנועה מנחה בק.מ. 1:2500 (להלן נספח מסי 4).
 - גיליון אחד של נספח פיתוח וביטוי מנחה באזור הואדי והנחל (להלן נספח מסי 5).
 - נספח ניקוז מנחה (להלן נספח מסי 6).
 - גיליון אחד של נספח מנחה לטיפול בחציית כביש הגישה לשוב את נחל גידור (להלן נספח מסי 7).
- כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
 המסמכים המנחים מהווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, כהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
 מכוחה של תכנית זו להוציא היתרי בניה.

3. גבולות התכנית:
 הצד הפנימי של הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:
 963.64 דונם

5. מקום התכנית:
 מועצה אזורית מטה יהודה חבל עדולם. שטח בין קואורדינטות אורך 202,750 ל- 202,250 וקואורדינטות רוחב 618,250 ל- 620,250 ע"פ רשת ישראל החדשה.

גושים וחלקות:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
34287		35
34285		3
34286		32, 30, 26, 25, 14, 13, 12, 11, 10, 8, 7, 6
34302	6	13, 12, 10, 9, 8, 7, 5, 4, 3, 2, 1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

מטרות התכנית:

- א. פירוט שטח המיועד לשוב ע"פ תממ/ 31/1 המאושרת ליעודים הבאים: מגורים א' מיוחד, מגורים ב', מגורים ג', אזור תעסוקה מיוחד ושטח למבני ציבור, שטחים פתוחים, שטחי עתיקות, שטחים לדרכים, שטחים לשבילים להולכי רגל, שטח לרצועת נחל ונופש, שטח למבני ציבור ואזור חקלאות מיוחד.
- ב. תכנון 500 יחיד במבנים של עד 2 קומות + עליית גג.
- ג. קביעת הוראות לעניין פיתוח שטח התוכנית והבינוי בו בהתאם לתשריט ולנספחים ובין היתר:
 - 1) קביעת אופי המבנים, שטחי בניה מרבית, מספר קומות מירבי, מספר יחידות דיור מרבי לכל מגרש, תנאים למתן היתר בניה ותנאים לקבלת טופס 4.
 - 2) טיפול בשטחי התכנית שאינם מבונים.
- ד. קביעת הוראות בדבר:
 - 1) התווית דרכים חדשות.
 - 2) פתרונית לתנועה ותניה.
- ה. קביעת הוראות למתן היתר בניה.
- ו. קביעת הוראות בדבר שמירת טבע ונוף ואיכות סביבה.
- ז. איחוד וחלוקה מחדש.

148
ספר
3
111
452

יחס לתכנית אחרות:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מ.ל. 200 (להלן: תכנית מתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן למעט אלה העומדים בסתירה להוראות תכנית זו.

הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי התשריט (באם אינם מצויינים בהוראות שבכתב), הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות ביותר.

אזור מגורים א' מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול כהה הוא אזור מגורים א' מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. גובה הבניינים יהיה כמפורט בנספח. 2 קומות בהוספת עליית גג.
- ב. גובה הבניינים, שטחי הבניה המירביים, מספר הקומות המירבי ומספר יחיד המירבי יהיו כמסומן בטבלת שטחי הבניה שבסעיף 36.
- ג. הבינוי באזור זה חייב להיות בתוך קו בנין המסומן בתשריט בקו נקודה קו בצבע אדום. בנוסף, קו הבנין לחזית הרחוב (קארדו) יהיה אפס.
- ד. על שטח זה חלות ההוראות שבסעיפים 25-28 שלהלן.
- ה. תכליות:
 - 1) מגורים
 - 2) תעסוקה ומסחר, מותרים במקומות המסומנים בתשריט בקו שחור מרוסק (חזית מסחרית)

1. החניה באזור זה היא תת-קרקעית. תקרת קומת החניה לא תחרוג יותר מ- 1.2 מ' מפני קרקע סופיים.
2. בקומת החניה ניתן לשלב מחסנים, ממיידים וחדרים טכניים, במידה וגובה החדרים אלו יעלה על 2.5 מ' ייחשב שטחם כשטח עיקרי.
3. במפלס העליון של המגרש תינתן זיקת הנאה לציבור – מעבר להולכי רגל/רכב שרות וחרום (השטח המסומן ברשת אלכסונית)
4. תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות ובריכות נוי.
5. לכל יחידת דיור ניתן להוסיף סטודיו/משרד/קליניקה כחלק בלתי נפרד מהמבנה ובמנין סך הכל השטחים העיקריים המותרים.
6. תוסדר גישה לחניית ולמעברים להולכי רגל.
7. נספחי הבינוי הינם מנחים בלבד למעט גובה הבניינים, מספר הקומות, קווי הבנין וזכויות הבניה.

אזור מגורים ב'

.10

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול בהיר הוא אזור מגורים ב', וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- א. מספר הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות בתוספת עליית גג. ניתן לבנות קומת מרתף בגבולות קווי הבנין, בתנאי שלא תיבלוט יותר מ- 1.2 מ' מפני קרקע סופיים.
 - ב. גובה הבניינים, שטחי הבניה המירביים, מספר הקומות המירבי ומספר יחיד המירבי יהיו כמסומן בטבלת שטחי הבניה שבסעיף 36.
 - ג. הבינוי באזור זה חייב להיות בתוך קו הבנין המסומן בתשריט בקו נקודה קו בצבע אדום.
 - ד. על שטח זה חלות ההוראות שבסעיפים 25-28 שלהלן.
 - ה. מרתפים שגובהם מעל 2.5 מ', ייחשבו כשטח עיקרי.
 - ו. ניתן להקים בריכות שחיה ובריכות נוי.
 - ז. לכל יחידת דיור ניתן להוסיף סטודיו/משרד/קליניקה כחלק בלתי נפרד מהמבנה. שטחים אלה יחושבו במנין סך הכל השטחים העיקריים המותרים.
 - ח. באזור החניה הפרטית ניתן להקים מבני שרות ותחזוקה.
 - ט. יותר קירווי החניה בקירווי קל בלבד. השטחים יחושבו כשטחי שרות.
 - י. תוסדר גישה לחניית ולמעברים להולכי רגל.
 - יא. נספחי הבינוי הינם מנחים בלבד למעט גובה הבניינים ומספר הקומות.

אזור מגורים ג'

.11

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע תכלת הם אזורי מגורים ג' וחלות על שטחים אלו ההוראות הבאות:
- א. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות בתוספת עליית גג ניתן לבנות קומת מרתף בגבולות קווי הבנין, בתנאי שלא תיבלוט יותר מ- 1.2 מ' מפני קרקע סופיים.
 - ב. גובה הבנין, שטחי הבניה המירביים, מספר הקומות המירבי ומספר יחיד המירבי יהיו כמסומן בטבלת שטחי הבניה שבסעיף 36.
 - ג. הבינוי באזור זה חייב להיות בתוך קו הבנין המסומן בתשריט בקו נקודה קו בצבע אדום.
 - ד. על שטח זה חלות ההוראות שבסעיפים 25-28 שלהלן.
 - ה. ניתן להקים בריכות שחיה ובריכות נוי ומבנה שרות בסמוך להן.
 - ו. לכל יחידת דיור ניתן להוסיף סטודיו/משרד/קליניקה כחלק בלתי נפרד מהמבנה. שטחים אלה יחושבו במנין סך הכל השטחים העיקריים המותרים.
 - ז. יותר קירווי החניה. שטחים אלו יחושבו כשטחי שרות.
 - ח. מרתפים שגובהם יעלה על 2.5 מ' ייחשבו כחלק משטח עיקרי.
 - ט. תוסדר גישה לחניית ולמעברים להולכי רגל.
 - י. נספחי הבינוי הינם מנחים בלבד למעט גובה הבניינים ומספר הקומות.

אזור תעסוקה מיוחד:

.12

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבעים אלכסוניים, חום, ירוק ואדום לסירוגין מיתעדים לאזור תעסוקה מיוחד.
- ב. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ג. הבניינים יצופו כולם אבן. יותר שילוב חומרים (זכוכית, עץ, מהכת וכו') בשטח שלא יעלה על 40% משטח החזית.
- ד. גובה הבניינים, שטחי הבנייה המירביים ומספר הקומות המירבי יהיו כמסומן בטבלת שטחי הבנייה שבסעיף 36.
- ה. תותר בניית מרתף/חניה תת קרקעית בגבול קו הבניין.
- ו. על שטח זה חלות ההוראות שבסעיפים 25-26 שלהלן.
- ז. תכליות מותרות:
- (1) תעסוקה
 - (2) מסחר
 - (3) מבני ציבור
 - (4) מגורים
 - (5) כיכר ציבורית
 - (6) מלוונאות
 - (7) דרכים ציבוריות ומעברים להולכי רגל

ז. הוראות למניעת מפגעי רעש באזור התעסוקה בשלב היתרי הבנייה, יוכן נספח אקוסטי לכל מבנה בשטח התכנית, המפרט את מפלסי הרעש הצפויים מהפעילות העסקית המתוכננת וכן ממערכות מכניות של המבנים, בהתאם למפלסים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר). עסקים בהם צפויה חריגה מהערכים המותרים על פי התקנות, יותקנו בהם האמצעים האקוסטיים הנדרשים להפחתת מפלסי הרעש.

- ח. הנזקים באזור מואלץ בחניונים תת-קרקעיים, תופעל מערכת אוורור המבוססת על גלאי CO, או על כל טכנולוגיה אחרת, על פי הנחיות אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- באזור מואלץ בחניונים התת-קרקעיים, ספיקת מערכת האוורור תתוכנן על פי יכולת של שמונה החלפות אוויר בשעה בכל אחד מהחניונים.
- מיקום נקודות הפליטה מהחניון, יתוכנן כך שלא יהיה במרחק קטן מ- 10 מטר מאזורי שהייה ממושכת של ציבור, ולא תתבצע פליטה ישירה לכוון מדרכות הולכי רגל.
- ט. הנחיות למערכת פסולת באזור התעסוקה לא תותר באזור התעסוקה הצבת מתקני אצירה מחוץ למבנים. תכנון אמצעי האצירה באזור התעסוקה יבוצע על פי הדרישות התברואיות הנדרשות למכולות דחס וחדרי אצירה, לרבות אמצעי הזרמת תשטיפים ואמצעים לקדם טיפול. יוקצה מקום מתאים להצבת מיכלים לאגירת פסולת בת מיחזור.
- י. גרטור חירום בשלב הבקשה להיתרי הבנייה, תובטח מניעת מטרדים מגרטור שמקורם בדליפת דלק עיי התקנת מאצרה, מיקום נאות של כניסת ופליטת אוויר, פליטת גזים ומניעת רעש.
- יא. מיון וכניסת עסקים חדשים לאזור התעסוקה

1) תהליך המיון

יבוצע תהליך סינון ומיון של עסקים שיש בהם פוטנציאל לגרימת מפגעים (מפעלי ייצור/פעילות מיוחדת), המעוניינים להתאכלס באזור התעסוקה המתוכנן. תהליך המיון יהיה מבוסס על בחינת נתונים דו"חיות מוקדמים של כל עסק ובהם פירוט פוטנציאל הזיהום והסיכון הסביבתי הצפוי מהם, בהתאם לחומרי הגלם, תהליכי הייצור ופעולות העזר עליהן יושתת העסק.

- (2) תהליך בחינה וקבלת מפעלים
 תהליך הבחינה והקבלה של עסקים לאזור התעסוקה המיוחד יהיה מבוסס על דרישות מקדמיות בנושאי פליטת מזהמים, ועל דיון פרטני בבקשות אכלוס על פי דו"חות מקדמים, שיוגשו לבדיקה מקצועית של היחידה האזורית לאיכות הסביבה שורק.
- (3) דוחות מקדמים ומסמכים נדרשים
- * תיק מפעל - לפי תקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים) 1993. דוח אפיון מפעל - על פי שאלון רישוי עסקים של המשרד לאיכות הסביבה ובו יוצגו הפעילויות המתוכננות של העסק והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.
 - * שאלון להערכת סיכונים - שישולב כחלק מההחבה של דו"ח אפיון מפעל, ושיכלול את הנתונים הדרושים לביצוע סקר הערכת סיכונים מהעסק.
 - * דו"ח על פליטות מזהמי אוויר ישולב כחלק מההחבה של דו"ח אפיון המפעל ובו פירוט של כל הפליטות החזויות של מזהמי אוויר מהמפעל, על בסיס נתונים ממפעלים דומים ככל האפשר, וואו על בסיס ניתוח מתקני הייצור והיקף השימוש המתוכנן בהם ובחומרי הגלם והעזר השונים.
 - * פרשה טכנית לעניין שפכי המפעל - שתכלול פרוט של מערך הייצור וחומרי הגלם, ככל שהדבר נוגע להיווצרות שפכים במפעל, מערכת האיסוף וההולכה בתוך המפעל, מתקני הטיפול ואמצעי הבקרה, וכמות ואיכות השפכים הצפויה להיפלט מהמפעל.
 - * מסמך אקוסטי - שישולב כחלק מדו"ח אפיון מפעל.
 - * כל דו"ח שידרש ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה שורק.

- (4) סיווג המפעלים לשלושה מסלולים
- על בסיס הנתונים שיוצגו בדו"ח המורחב של אפיון המפעל, תדון היחידה האזורית לאיכות הסביבה בבקשת האכלוס. בדיקת נתוני המפעל תתבצע במטרה לסווג את המפעל לאחד משלושה מסלולי רישוי אפשריים:
- "מפעלים/עסקים מותרים" או "מפעלים/עסקים על תנאי" או "מפעלים/עסקים דחויים".
- "מפעלים/עסקים מותרים" - מפעלים שהתקבלו מהבחינה הסביבתית לאזור התעשייה המיוחד ואינם נדרשים בהגשת מסמכים נוספים ובתכנון אמצעים נוספים לטיפול במזהמים ומניעת מטרדים.
- "מפעלים/עסקים על תנאי" - מפעלים החייבים בהגשת מסמכים סביבתיים נוספים בהתאם לדרישת הרשות הסביבתית המוסמכת כגון: שאלון להערכת סיכונים, דו"ח על פליטות מזהמי אוויר, פרשה טכנית לעניין שפכי המפעל, חו"ד סביבתית, תסקיר השפעה על הסביבה, סקר סיכונים, וכל דרישה אחרת שתקבע הרשות המקומית.
- מפעלים אלו יתקבלו מהבחינה הסביבתית לאזור התעשייה בתנאי שיגישו את המסמכים הסביבתיים הנדרשים, ובתנאי שממצאי המסמכים יהיו מקובלים על היחידה האזורית לאיכות הסביבה שורק.
- "מפעלים/עסקים דחויים" - מפעל שממצאי המסמכים הסביבתיים יראו כי הוא עלול לחרוג מהדרישות הסביבתיות ו/או לגרום למפגעים או לסיכונים סביבתיים, תדחה בקשתו להיכנס לאזור התעשייה המיוחד אלא אם יגיש מסמכים מקצועיים מפורטים המוכיחים, לשביעות רצון היחידה האזורית לאיכות הסביבה שורק, כי יותקנו ויופעלו אמצעים ומתקנים לטיפול במזהמים המאפשרים לו לעמוד בדרישות הסביבתיות.
- בשלב הדיון בהיתרי הבנייה של כל עסק שקיבל אישור ראשוני לאכלוס, תקבע היחידה האזורית לאיכות הסביבה, תנאים מיוחדים שעל המפעל לעמוד בהם

- יב. סביב אזור התעשייה ובמיוחד בסמוך לחל יש לשתול שיחים ועצים ברצועה ברוחב של לפחות 5 מ'.
- יג. נספחי הבינוי הינם מנתים בלבד למעט גובה הבנינים, מספר הקומות, קווי הבנין וזכויות הבניה.
- יד. תנאי למתן היתר בניה למגרש 306 יהיה תכנית בינוי מפורטת שתוגש לאישור מהנדס התעדה המקומית אשר תכלול, בין היתר, שימושים בהתאם להוראות תכנית זו, הסדרי תנועה וחניה וחתכים מפורטים.

: 2/1/7

13. הוראות כלליות לתכנית:

א. נספח מס 1 - 3 הנם נספחים מחייבים בכל הנוגע למספר הקומות וגובה הבנין. מפלסי קומת הקרקע הנתונים בנספח 1 - 3 הינם מנחים בלבד ואפשר שישתנו בעת הכנת תכניות בינוי ופיתוח בכל מגרש, לעת בקשה להיתר בניה

14. שטח לבנין ציבורי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה, הם שטחים מיועדים למבנה ציבור וחלות עליהם ההוראות של תוכניות לבנייני ציבור וכן ההוראות הכלליות לפיתוח:

תכליות מותרות:

מעון יום, גן ילדים, בית כנסת, מקווה, בית ספר, מתנייס, כאשר השימוש ייקבע עפ"י הועדה המקומית. (תותר בניית מספר בנינים בתוך כל מגרש ובניית בנין רב תכליתי בכל מגרש ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד, כל זאת באישור ועדה מקומית).

- א. יותר שילוב של מתקנים הנדסיים ודרכים ציבוריות לרבות חדרי טרנספורמציה ותקשורת.
 ב. תותר חניית כלי רכב של מגרשים אלו בשטח אזור מגורים א' הסמוך למגרש, בכפוף לאישור מהנדס המועצה.
 ג. שטחי הבניה המירביים יהיו כמצוין בסעיף 36

15. שטחי עתיקות:
1. שטח עתיקות

- א. השטחים המסומנים בתשריט בקו שחור מרוסק עבה מהווים אתרי עתיקות לשימור. בשטחים אלו קיימים שרידים עתיקים צמופים ואין לשנות בהם את פני השטח הקיימים ע"י בנין, דרכים, או בכל צורה אחרת. הגבולות הסופיים של השטחים לשימור ייקבעו רק לאחר חפירה ארכיאולוגית. יתכן וחלקים מהשטח יופשרו לאחר חפירה. שימושי הקרקע לשטחים אלו יקבעו לאחר חפירה ותיעוד ארכיאולוגי בהתאם לממצאים ובאישור ועדה מקומית. בתחום אתר העתיקות לשימור יותרו מתקנים לרווחת המבקרים על סמך הגשת תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 250:1, עם רשות העתיקות. השטח המיועד לשימור יגודר או יטופח ויישמר ע"י מגיש התכנית כפי ע"י רשות העתיקות.
- ב. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות: ח' בוך, שהוא אתר עתיקות המוכרז כד"ן (ההכרזה פורסמה ב"פ 4318 מיום 13.7.95).
- ג. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי החפירה והבניה ולפני נטיעות בשטח התכנית.
- ד. בתכנית אתרי עתיקות מסומנים במספרים.
- ה. אישור רשות העתיקות לכל פעולה במתקני עתיקות מותנה בתנאים שבטבלה המתחייב את היסוד התכנית להזמין חפירה ואו חתכי בדיקה ואו תיעוד לפני תחילת העבודות:

מס' אתר	תאור האתר	טיפול הנדרש
2,34	קיר	חפירת בדיקה
3,4,7,18	ספלולים ואגנים חצובים	תיעוד
52,57,65,145	קירות טראסה	חפירות בדיקה, שימור ושילוב בתכנון הישוב
5,12,37	קירות טראסה	חפירות בדיקה, שימור ושילוב בתכנון הישוב
6	ספלול	תיעוד ושימור

8,56	שומרה	תיעוד
9,26,63	גיתות	חפירת הצלה
10,33	מכלאה	תיעוד וחפירה עם מחפרון מסביב למכלאה
11,22	מתקנים ליצור שמן	תיעוד
19,20,27,58,60,62	מערה	חפירה עם מחפרון ותיעוד
21	ספלול	תיעוד ושימור כקומפלקס עם קיר טראסה מס' 5
23	שלושה משטחי סלע עם ספלולים ואגנים חצובים עליהם.	תיעוד וחפירה עם מחפרון מסביב
28,29	שומרה	תיעוד ושימור
30,64	שומרה	חפירה ותיעוד
31,43,144	בור מים	חפירה ותיעוד
38,53	בור מים	תיעוד, שימור כקומפלקס יחד עם מערת מגורים מס' 39
32,39	מערת מגורים	חפירה ושימור
41,42,44,45,48,49,50	מערה	חפירת בדיקה ותיעוד
59	גת	חפירה, שימור
61,55	בודדה וערמת סיקול	חפירה עם מחפרון ותיעוד
47,143	חציבה	חפירת בדיקה
46	מתקן מורכב מבור מלבני חצוב ושלושה ספלולים	חפירת בדיקה
54	דרך העתיקה	חפירת בדיקה, שימור ושילוב בתכנון הישוב

1. אתר המרכזי - חורבת בוץ תטופל לפי כלהלן:

- * עבודות חפירה, שימור ושיחזור בהתאם להוראות רשות העתיקות.
- * מבנים וקירורים, עבודות בטיחות, גידור, שילוט יותרו בתיאום ובאישור רשות העתיקות.
- ז. אישורי רשות העתיקות בכל האתרים מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חפירות ארכיאולוגיות ואו חתכי בדיקה לגילוי עתיקות לפני תחילת העבודה ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות. יתכן ויתגלו עתיקות בעלות חשיבות שיחייבו חפירות הצלה ואו שימור הממצא באתרו דבר העשוי לחייב שינוי התכנית.
- ח. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
- ט. הבינוי שיותר בשטחי העתיקות יהיה צמוד דופן לשטחים המיועדים לבינוי והבינוי יישען על התשתיות המוצעות בתכנית.

2. שטח פתוח מיוחד משולב בעתיקות

- השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר ומתוחם בקו שחור מרוסק עבה מהווה אתר עתיקות. בשטח זה קיימים שרידים עתיקים ואין לשנות בהם את פני השטח הקיימים ע"י בינוי דרכים, למעט המפורט להלן. הגבולות הסופיים של השטח הפתוח המיוחד המשולב בעתיקות ייקבעו רק לאחר חפירה ארכיאולוגית. שימושי הקרקע שיתרו לאחר חפירה ותיעוד ארכיאולוגי של הממצאים, הינם מתקנים לרווחת המבקרים ומבני נופש ובריאות, שבילים דרכים, כפוף להגשה ואישור תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. שלא יפחת מ- 1:250 ע"י הועדה המקומית ובאישור רשות העתיקות.
- השטח שיוגדר כמיועד לשימור העתיקות לא יגודר (למעט לצרכי בטחון ובטיחות), יטופח, ויישמר ע"י בעל הזכויות בקרקע כפי שייקבע ע"י רשות העתיקות. בשטחים שיופשרו, תותר בניה כמצוין בטבלה בסעיף 36 ההנחיות שחלות בסעיף 15 - 1 חלות גם על סעיף זה.

אזור נחל מיוחד

.16

השטח המסומן בתשריט בפסים כתולים וירוקים ייקרא אזור נחל מיוחד. יותרו בו השימושים ויחולו עליו המגבלות הבאים:

- * באזור זה יישמר אופיו המיוחד וצמחייתו הטבעית. כמו כן יישמר מעבר מטיילים רציף משני צדי הנחל ויותרו נטיעות מחוץ לאפיק בצמחיית ארץ ישראל בלבד.
- * תותר עבודת פיתוח לצרכי גינון, הסדרת צמחיה, טראסות, דרכים ושבילים והסדרת מדרונות הכבישים והדרכים (הויאדוקט).
- * באזור נחל גדור תשמר רצועה לשימור ושיקום הנחל ברווח של 60 מ' מצד לצד (סימטריית לאפיק). ברצועה זו יישמר אופיו הטבעי של הנחל והצמחיה הטבעית. יישמר מעבר מטיילים רציף בשני צדי הנחל ויותרו נטיעות מחוץ לאפיק בצמחיית ארץ ישראל בלבד. הסימון יהיה כמצוין בנספח מס' 5 (יותר מעבר כביש באזור זה).
- * תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור משרד החקלאות לענין הניקוז.
- * הסדרת מדרונות הכבישים והדרכים.
- * מעברים דרכים חקלאיות וציבוריות.

שטח פתוח אינטנסיבי:

.17

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק תחום בירוק כהה מיועדים לשטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, ההוראות הכלליות לפיתוח (כמפורט בסעיף 25 דלהלן). שטחים פתוחים אלו יהיו פתוחים לכלל הציבור ואין לגדרם, למעט צרכי בטחון ובטיחות. ניתן להתיר בשטח את השימושים הבאים:

- * יערות, חורשות, מדשאות ואזורי פיקניק.
 - * נקודות מידע.
 - * שבילי עפר להולכי רגל, לשבילי אופניים, לתחזוקה ולנגישות לרכב חרום.
 - * דרכים ציבוריות ושטחי חניה.
 - * מתקני שעשועים, מתקני ספורט, בריכות שחייה, מבני שירות לפארק.
 - * מתקנים ומבנים לנופש בחיק הטבע, שטחים מגוננים, אזור למחטאות.
 - * חוות סוסים.
 - * מבני הסעדה ומתקני בילוי.
 - * תחנות טראנספורמציה.
 - * הסדרת מדרונות הכבישים והדרכים
- שטחי הבניה המירביים יהיו כמצוין בטבלה בסעיף 36.

שטח פתוח ציבורי אקסטנסיבי:

.18

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק זית הם שטחים ציבוריים אקסטנסיביים וחלים על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, ההוראות הכלליות לפיתוח (סעיף 25). שטחים פתוחים אלו יהיו פתוחים לכלל הציבור ואין לגדרם, למעט צרכי בטחון ובטיחות. ניתן להתיר בשטח את השימושים הבאים:

- * עיבוד חקלאי.
- * שטחי מרעה טבעי או משוזרע בבעל או שלחין.
- * יערות, חורשות, מדשאות, אזורי פיקניק.
- * נקודות מידע.
- * שבילי עפר להולכי רגל, לשבילי אופניים, לתחזוקה ולנגישות רכב חרום.
- * מתקני תשתית שמוסד התכנון שוכנע שיש הכרח להציבם בשטח זה.
- * מתקני משחקים ומבני שירותי פארק, מבני ספורט, בריכות שחייה.
- * הסדרת מדרונות הכבישים והדרכים
- * תחנות טרנספורמציה.

* דרכים ציבוריות ושטחי חניה.
שטחי הבניה המירביים יהיו כמצוין בטבלה בסעיף 36.

רצועת נחל ונופש:

.19

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול אפרפר מיועד לרצועת נחל ונופש. אין לגדר שטח זה למעט לצרכי בטחון ובטיחות. תנאי להיתר בניה בשטח זה יהיה הגשת תכנית בינוי מפורטת לאישור מהנדס ועדה מקומית, בקני"מ 250:1. ההוראות הכלליות (כמפורט בסעיף 25 דלהלן) יזתרו בו השימושים הבאים ויכולו עליו ההגבלות הבאות:

- * אזורי אינום.
- * חורשות, מדשאות, אזורי פיקניק.
- * שבילי עפר להולכי רגל, לשבילי אופניים, לתחזוקה ולנגישות לרכב חירום.
- * מתקנים ומבנים לנופש בחיק הטבע ושטחים מגוננים.
- * מתקנים להסדרת זרימה ולניקוז.
- * מתקנים לאחזקה ולטיפול במי האגם.
- * סכרים ומתקני השהיית מים.
- * טיפוח גדוז באמצעות צמחייה טבעית ואופיינית, נקודות מנוחה ותצפית.
- * מתקני שעשועים, מתקני ספורט, בריכות שחיה, מבני שירות לפארק.
- * מבני הסעדה ומתקני בילוי.
- * שטחי הבניה המירביים יהיו כמצוין בטבלה בסעיף 36.
- * תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור משרד החקלאות לענין הניקוז.
- * הסדרת מדרונות הכבישים והדרכים.
- * מעברים דרכים חקלאיות וציבוריות.

חניה:

.20

- א. מספר החניות ייקבע על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרשים.
- ג. מגרשי החניה המופיעים בנספח 3-1 הינם מנחים בלבד ואפשר וישתנו בעת הכנת תכניות בינוי ופיתוח בכל מגרש, לעת בקשה להיתר בניה.

דרכים:

.21

- א. דרכים חדשות – השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים לדרכים חדשות.
- ב. תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. תנוחה וחתכים ראה נספח תנועה (נספח מכי 4).
- ג. הנספחים הנ"ל הם מנחים בלבד, יתכנו שינויים בתנוחה ובמפלסים העקרוניים. תכנון מפורט לדרכים יעשה ע"ג מדידה מעודכנת.
- ד. מבנה הדרך יקבע בזמן התכנון המפורט ע"י מהנדס הכבישים ויועץ הקרקע.
- ה. סוג ודוגמת הריצוף במדרכות יקבעו ע"י אדריכל הפיתוח, בעת הכנת תכנית פיתוח מפורטת.
- ו. תותר הקמת מבני ומתקני תשתית בתחום הדרך.
- ז. השטח המסומן בתשריט במשבצות שחורות אלכסוניות על גבי הרקע הוא שטח עם זיקת מעבר לציבור ומיועד לתנועת הולכי רגל ורכבי חרום ושרות.
- ח. על הדרכים מס' 2, 3, 4, 5, 6 יחולו הוראות מיתון תנועה.
- ט. תנאי למתן היתר בניה לדרך הגישה ליישוב (דרך מס' 1) יהיה הגשת תכנית בקני"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול, בין היתר, התייחסות מיוחדת לחציית הכביש את נחל גידור בהתאם לעקרונות נספח מס' 7 וכן לנתונים הבאים – מיתון תנועה ותאורה ושמירה על מעבר פתוח לבעלי חיים. כמו כן יחולו על דרך זו כל ההנחיות אשר בסעיף 30 ת.

הועדה המקומית/רשות הרישוי ידונו בהיתר הבניה לכביש הגישה ולגשר רק לאחר שייבחנו חוות דעת של רשות הטבע והגנים לכביש הנישה ולגשר (בתנאי שחוות הדעת תוגש תוך 30 יום ממועד קבלת הבקשה להיתר ע"י רט"ג)

22. שבילים להולכי רגל:

- א. השטחים הצבועים בתשריט בקוים אלכסוניים שחורים עם מסגרת ירוקה הם דרכים להולכי רגל (אין למקם בהם חניות ולא תותר תנועת כלי רכב).
- ב. הנספחים הנייל הם מנחים בלבד, יתכנו שינויים בתנוחה ובמפלסים העקרוניים. תכנון מפורט לדרכים יעשה ע"ג מדידה מעודכנת.
- ג. מבנה הדרך יקבע בזמן התכנון המפורט.
- ד. סוג ודוגמת הריצוף במדרכות יקבע ע"י אדריכל הפיתוח, בעת הכנת תכנית פיתוח מפורטת.
- ה. רוחב השביל יהיה כמצוין בתשריט.

23. שטח חקלאי מיוחד

האזור הצבוע בפסים ירוק וירוק כהה אלכסוניים מוגדר כאזור חקלאי מיוחד למעבר אקולוגי. תאסר בו כל בניה ופיתוח מכל סוג שהוא ויאסר הגידור סביבו, לרבות שטחי התארגנות, שטחי עירום עודפי עפר וחומרי בניה. השטח הדרומי (הסמוך לגדר ההפרדה) יישאר במצבו הטבעי ולא תותר בו כל בניה ופיתוח, הכשרת קרקע לצרכים חקלאיים או פריצת דרכים.

24. חברת אחזקה:

תחייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות, פיניי אשפה, מתקנים טכניים וכו', והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית.

בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית, אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך, או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית. כמו כן, הנושא יסוכם עם המועצה האזורית ובהתאם לכל דין.

25. הוראות כלליות לפיתוח

- א. המגרשים המיועדים לבניה ציבורית ולמגורים, יוקטו בקיר בציפוי אבן, שלא יעלה מעל גובה 2.0 מ' לכיוון חזית הרחוב/שטח ציבורי. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית מרובעת בהירה מסותתת בעיבוד חאמי, טובזה או טלטיש. ראש הקיר יחופה באבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות (קופינג). יש לשמור על בניה אחידה לכל מגרש כהגדרתו בתכנית. פתחי הניקוז יהיו מותאמים לצורת הבניה ומוסווים. פרטי הביצוע של הקירות יוכנו ע"י מהנדס מורשה ויעמדו בדרישות התקנים הישראלים הרלוונטיים.
- ב. כל קדמת המגרש במגרשי המגורים מחזית הבית ועד לדרך מיועדים לגינון
- ג. תכנון הפיתוח יעשה תוך מחשבה על פתרונות להחדרת מי נגר (בכפוף להנחיות יועץ הקרקע והניקוז).
- ד. אין להציב מתקני שירות בשטחי הגינון המשותפים ואו הפרטיים כמו מחסנים, קולטי שמש, מעבי מערכות מיוזג אויר, מיכלי הסקה וכו' בתחום המגרש במקום גלוי ופתוח, אלא בתחום קווי הבנין ובמקום שיוגדר ע"י קירות מסתור ואו ישתלב באדריכלות המבנה.
- ה. כל ארונות ומוני התשתית יהיו בחצר כמו: חשמל, מים, ביק וכו' יוצבו בגומחות בנויות, מצופות אבן בחזית, משולבות בקירות הפיתוח כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות ויתוכננו בתיאום עם הרשויות. לא תותר חריגה של האלמנטים הנייל לתחום המדרכה. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני ולא יהיו גלויים לעין.
- ו. עמדות אשפה יהיו מצופות אבן בחזית, משולבות בקירות הפיתוח או בבנין כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש, ויתוכננו בתיאום עם הרשות המקומית ולפי דרישותיה. חדר אשפה מקורה לא ייחשב במנין שטחי הבנין. תינתן אפשרות להקמת מערכת איסוף פניאומטית תת קרקעית.
- ז. חיבורי מים, טלפון, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכו' י"ב מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת-קרקעיים באישור מהנדס הועדה. יותר מעבר מערכות תשתית ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים למגורים

- וכן מעבר של מערכות תשתיות ציבוריות, משטחים ציבוריים דרך מגרשים פרטיים למגורים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר. במידה ולא ניתן לבצע פתרון אחר מעבר זה יותר בתחומי קווי הבנין בלבד. תותר זיקת הטאה לצורך תחזוקת מערכת אלה.
- ח. במגרשי החניה באזור מגורים כי יש לנטוע עץ בוגר על כל מקום חניה.
- ט. ניתן לקרות חניות בתחום המגרש.
- י. שכני עפר יופנו לאתר מוסדר. אתר זמני לצורך איסוף עודפי העפר ניתן יהיה להקים בתוך נבולות התכנית בתחום ייעודי הקרקע הבאים: מגורים, מבני ציבור, תעסוקה, דרכים ושצי"פ אינטנסיבי.

הוראות כלליות לפרטי בניין:

.26

- א. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית בהירה מסותתת בעיבוד מוסמסם טלטיש או טובזה. כיחול המישקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן. יותר שימוש בטיח אקרילי.
- ב. יורשה שימוש מינימלי בקורות של בטון חשוף או משטחי עץ או קורות פלדה למזוזות מעל מפתחים רחבים או לחלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות.
- ג. גגות ומרפסות:
- 1) כל הבניינים בתחום התכנית יבנו עם גגות משופעים. שיפועי הגגות יהיו מוגבלים לזווית שבין 25° ל- 30° . לא יותר שימוש ביותר משתי זוויות שונות לשיפוע הגג בבנין אחד, אלא אם מצוין אחרת בנספח מס' 1.
 - חומר הגמר של הגגות המשופעים יהיה רעפי חרס או צפחה עם מזחלות גג גלויות (ללא ארגזי כיסוי), במבני הציבור ניתן יהיה להשתמש בלוחות אבץ או נחושת. צבע הרעפים יהיה באישור ועד הישוב.
 - 2) יותרו גגות שטוחים במקרה של מרפסות גג או כגגות המשמשים כאזורים טכניים.
 - 3) במקרה ששטחי הגגות ישמשו כמרפסת גג יחולו ההוראות הבאות: למרפסת תהיה נגישות מיחדת דיוך ואו חדר מדרגות. עומקה המינימלי של מרפסת הגג יהיה 3.0 מ'. המרפסת תהיה מרוצפת עם מעקה מצופה אבן בחלקו החיצוני. למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ואו שירותים אחרים. יותר קירוי מרפסות בפרגולות עשויות עץ או פלדה פתוחות.
 - 4) במקרה ששטחי הגגות השטוחים ישמשו כאזורים טכניים יחולו ההוראות הבאות: אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בניין. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לעגול אותו. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הגבוהות יותר ואו הסמוכות, וישמש להצבת קולטי שמש, מתקני איורור, אנטנות וכד'. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה 2.0 מ' לפחות, מצופה אבן בחלקו החיצוני. לא תותר הצבת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים, מעבר לקו של 40° .
 - 5) ניקוז גגות ומרפסות המבנים יתחבר למערכת הניקוז העירונית ואו מערכת ניקוז הכבישים ואו מערכת הניקוז במגרשי החניה, כל זאת בתאום מלא עם הרשות המקומית.
- ד. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לכל הפחות.
- ה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטי שמש על הגג (ללא דודים), בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג. בגגות שטוחים קולטי שמש יוסתרו בקירות שנובהם המירבי 2.20 מ' ואשר נסוגים מהיקף מעקה הגג 1.5 מ' לפחות.
- ו. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות כולל צינורות מי גשם. מתקנים כמו: מזגנים למיניהם וכי יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור הועדה המקומית. לא תותר התקנת מזגני חלון.
- ז. אנטנות טלוויזיה ורדיו: לא יוקמו אנטנות טלוויזיה ורדיו. מיקומה של צלחת תקשורת המיועדת להקמה בשטח התוכנית יקבע בהיתר הבניה.

- ח. שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים או על גגות של כל בניין חדש או תוספת בנייה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית וועד הישוב.
- ט. מסתור כביסה: מסתורי הכביסה לא יבלטו בשום מקרה מקו הבניין המתוכנן. הם יבנו מחומרים קשיחים כגון בטון, G.R.C או רפפות אלומיניום או עץ, וישתלבו באופן הרמוני במעטפת הבניין.

27. תנאים למתן היתרי בנייה:

- א. תנאי להוצאת היתר הבניה הראשון הוא אישור תוכנית הסדרי תנועה ע"י כל הגורמים הנוגעים בדבר ותכנית מיתון תנועה לדרכים 2,3,4,5,6 וכן בדרכים ברוחב 6.00 ו-4.5 מ' המצויינים בחתכי הדרכים.
- ב. תנאי לקבלת היתר בנייה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י יום התכנית, למגרש שלם או חלק ממנו, המבוססת על מפת מדידה מצבית מעודכנת של מחדד מוסמך בקי"מ 250:1, אשר תכלול העמדת בניינים, מפלסי 0.00, צורתם, גובהם, פיתוח שטח, פתרונות ניקוז, פרישת קירות וגדרות, חניות ושיוך חניה, דרכי גישה, מתקני תברואה, כיבוי אש, תאורה, קווי ביוב, ניקוז ותיעול עקרוניים ופיתוח קיים/מתוכנן במגרשים השכנים. כמו כן תכלול התכנית, סימון של חלוקה לצרכי רישום במגרש. תכנית הבינוי והפיתוח האמורה כפופה לאישור הועדה המקומית על פי מתחם שלם. סכמת המגרשים מופיעה בנספח מס' 1. תכנית הבינוי והפיתוח תתייחס להוראות איכות הסביבה עפ"י סעיף 30 של תכנית זו. בסמכות ועדה מקומית לאשר הגשת תכנית על חלק מהמגרש.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים במפלסים וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי, כולל כניסות לחניות בתוך המגרש ומוחוץ למגרש, העמדת המבנים ושינויים בחלוקה לצרכי רישום במגרש.
- ד. מניעת דרדרת ושפכי עפר – לא ינתן היתר בנייה לביצוע עבודות חפירה או בנייה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר מוסדר.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה הוא הפקדת ערבות כספית מתאימה להנחת דעת מהנדס המועצה לסילוק עודפי עפר או איסוף וגריסת פסולת הבניה בהתאם להנחיות מהנדס המועצה (כפוף לאישור ופיקוח היחידה לאיכות הסביבה). יזם התבייע יספק בתוך נבול התבייע אתר זמני לצורך תחנת איסוף עודפי עפר במידה שהדבר ידרש ע"י מהנדס המועצה, ניתן להקים אתר כזה בתחום ייעודי קרקע: מגורים/ תעסוקה/ דרכים/ שבי"צ/ שצ"פ אינטנסיבי.
- ו. קודם תחילת עבודות הבניה והחפירה במגרשים ייבנה קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לביוון המדרון ולמניעת פגיעה בגוף, באישור הרשות המקומית. הוראה זו תהא תנאי מתנאי החיתר לביצוע חפירה או בניה. בכל היתר בנייה ייקבע תנאי שתוקפו של החיתר יפה רק לשלב הראשון של בניית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש, אלא אם כן תאשר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס המועצה, כי בוצעו קירות התמך. אם כן אזי החיתר מאושר גם בחלקו השני. בניית קיר זה תיעשה על פי הנחיות הניקוז החלות על שטח התכנית.
- ז. תנאי למתן היתר בנייה, לרבות מבני ציבור, הוא קבלת אישור בכתב ממחלקת תכנון של חברת השמל לישראל – מחוז ירושלים.
- ח. קיר תמך בגבול המגרש המיועד לצורכי ציבור יתוכנן לפי הנחיות מהנדס המועצה ויבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בשטח הצמוד על חשבונו במועד ביצוע עבודות עפר במגרש הצמוד ולא ינתן היתר להמשך עבודות בנייה ללא סיום קיר התמך לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ט. בבקשה להיתר בניה חובה לכלול גם את הנתונים הבאים:
- 1) פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל בניין.
 - 2) סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית (במבנים מעל 2 קומות)
 - 3) פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן במבנים ובפיתוח.
 - 4) מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.
 - 5) פתרון ופרטי עיצוב של מסתורי דודי שמש + קולטים.
 - 6) פתרון ופרטי עיצוב של הכנה למיזוג אויר.
 - 7) במגרשים המיועדים למסחר יצורפו פרטי שילוט.

- י. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרוז המוסמכות.
- יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת הפרדה בין מעבר להולכי רגל ומעבר משולב עם גישה לחניה.
- יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה התקשרות עם חברת אחזקה כמפורט בסעיף 24.
- יג. תנאי למתן היתר בניה באזור תעסוקה מיוחד יהיה הכנת תכנית מפורטת לועדה המקומית.
- יד. תנאי למתן היתר בניה ראשון ביישוב הוא השלמת ביצוע בפועל של תכנית כיוב מפורטת ומאושרת ע"י משרד הבריאות.
- טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט של מערכת הניקוז בהתאם לסעיף 29 והכל בכדי למנוע פגיעה במי התהום ובמים עיליים. תכנית הניקוז תקבע שטחים לחלחול מי נגר עילי.
- טז. תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת הסכם פיתוח בין יזם התכנית לרשות המקומית בענין עודפי עפר. בהסכם ייקבעו הנחיות לענין שיטת הפינוי והזכחה כי הפינוי בוצע בהתאם להסכם.
- יז. תנאי למתן היתר בניה לדרך הגישה ליישוב (דרך מס' 1) יהיה הגשת תכנית בקניימ 1:100 לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול, בין היתר, התייחסות מיוחדת לחציית הכביש את נחל גידור בהתאם לעקרונות נספח מס' 7 חדש וכן לנתונים הבאים - מיתון תנועה ותאורה ושמירה על מעבר פתוח לבעלי חיים. כל זאת בכפוף לסעיף 30 ח.
- יח. תנאי למתן היתר בניה בשטחים הפתוחים לסוגיהם כמפורט בסעיפים 15,16,17,18,19 לעיל, יהיה הגשת תכנית בינוי בק.מ. 1:250 אשר תגדיר את מיקום השימושים, אחוזי הבניה ואת גודל השטח הנדרש לכל שימוש לאישור מנהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית.
- יט. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית תנועה מפורטת הכוללת סימון ותמרוז ע"י חברת מע"צ ומשרד התחבורה וכן אישור תכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו'), ע"י חברת מע"צ (עפ"י נספח התנועה של תכנית זו).
- כ. תנאי למתן היתר בניה יהיה ניתוק בפועל של הדרך המובילה ליישוב הסמוך בהתאם למסומן בתשריט.
- כא. תנאי למתן היתר בניה במגרשים שייפגעו ע"י צו הנדר הבטחונית יהיה אישור משרד הבטחון.
- כב. תנאי למתן היתר בניה יחיה רישום אחרה בספרי המקרקעין על כך שלא תינתן תוספת של יחידות דיור.
- כג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח הכולל מיפוי של כלל העצים המוגנים בתכנית ובו סימון עצים לשמירה, העתקה וכריתה, ואישורה ע"י מהנדס הוועדה המקומית. לא תתאפשר פגיעה בעצים מוגנים ואו ייחודיים אלא במקרים מיוחדים ועל פי שיקול דעת של מהנדס הוועדה.
- כד. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת של רטיינג לנושא עצים ומיננים לנטיעה ומיקום השטחים להעסקת גיאופיטים. (בתנאי שחוות הדעת תוגש תוך 30 יום ממועד קבלת התכנית ע"י רטיינג).
- כה. תנאי לקבלת היתר בניה לשימושים שבתחום תכנית זו הוא הגשת תכנית מפורטת המסדירה את דרך הגישה הצפונית ליישוב, אשר מתחברת לדרך האזורית 367 בתאום עם משרד התחבורה. בעת הכנת התכנית המפורטת תלקח בחשבון גם דרך הגישה לרוגלית הסמוכה ממערב ואשר מתחברת גם היא לאותה דרך אזורית. תנאי לקבלת טופס 4 (אכלוס) יהיה אישור התכנית המפורטת כמצוין לעיל.

משרד הפנים
טובה מחוץ ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

28. תנאים למתן טופס 4:

- א. תנאי לאיכלוס הדירות יהיה שיקום טפי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בניין ומעמרות עפר, כיסוי שטחים (המיועדים לכך) באדמת גן, גינון וכדי ע"י מגישי ההיתר לבניה ובאחריותם.
- ב. גמר ביצוע המבנה במלואו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, כולל ביצוע בפועל של הפרגולות, מסתורי הכביסה ופרטי הבנין המדרשים בסעיפים 26-28.
- ג. תנאי למתן טופס 4 או טופס איכלוס ראשון הינו ביצוע תכנית הסדרי תנועה בשלמותה כמאושר לפני מתן היתרי בניה ראשונים.
- ד. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה עפ"י התכנית המאושרת ע"י חברת מע"צ ומשרד התחבורה ועפ"י התכנית הגיאומטרית המפורטת שאושרה ע"י חברת מע"צ כמצוין בסעיף 27 יט.

29. הוראות כלליות לתשתיות:

א. מים
הספקת המים תבוא מחברת מקורות. הספקת מים שפירים זורמים תהיה כנדרש בהתאם לתקנות בריאות העם. קווי צינורות יונחו בתחום המדרכות או הכבישים בהתאם לתאום תשתיות ובהתאם לנדרש, יותקן חיבור לכל בית מגורים. תובטח רזרבה אגירה יומית בגנח 1,500 מ"ק.

ב. ביוב
פתרון הביוב בתכנית יהיה ע"י הזרמת הביוב למתקן טיהור קיים בנתיב הלייה והקמת יחידת טיהור נוספת במט"ש.

- ג. ניקוז
- 1) רשת צינורות הניקוז המקומי תהיה תת-קרקעית, צינורות אל-מתכתיים.
 - 2) מי הניקוז יופנו אל אפיק (ואדי) קיים וממנו לבריכות אגירה לנוי והשקיה. מתוכננות בריכות כאלה ברומים שונים, תתקיים זרימה גרביטציונית באפיק ושאיבה לסחרור המים לפי הצורך.
 - 3) עודפי מי ניקוז יוזרמו לנחל גדור ונחל האלה.
 - 4) תצרוכת הבתים יסגרו (ככל שניתן) לכליאת מי גשם והחדרתם לקרקע.
 - 5) מי גשם במעלה היישוב יוטו אל הוואדיות או אל מערכת ניקוז.
 - 6) תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט של מערכת הניקוז.

ד. חשמל

- 1) כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים.
- 2) לא תותר הקמת רשהות עליות. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים.
- 3) קווי החשמל והתקשורת התת קרקעיים יעברו בתחום הדרכים הציבוריות ואו בשטחים ציבוריים פתוחים. לא תותר העברת קווי חשמל, טלפון וטל"כ בתחום המגרשים הפרטיים (למעט הקווים המיועדים לאותו המגרש).
- 4) תותר הקמת חדרי שנאים בהתאם לצורך החשמלי במגרשים שהם שצ"פים. חדרי השנאים ימוקמו במפלס הכביש/מדרכה צמוד לקו האפס ותהיה אליהם גישה חופשית לרכבי משא ואנשים 24 שעות ביממה.
- 5) תותר הקמת חדרי שנאים בכל אחד מהמגרשים המיועדים למוסדות, מסחר ותעשייה בהתאם לצורך החשמלי ובתאום עם חברת חשמל.
- 6) תנאי למתן היתר בניה - תאום ואישור בכתב מחברת חשמל מחוז ירושלים.
- 7) השצ"פים יהיו עם זיקת הנאה לתשתיות חברת חשמל.
- 8) גודל ומיקום סופי של תחנות השנאים ייקבע בשלב היתר בניה.
- 9) העתקת תשתיות בתחום התכנית תהיה על חשבון יום התכנית.

30. הוראות איכות הסביבה

תכניות הפיתוח המפורטות תיכלולנה את הסעיפים הבאים:

א. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבנייה. תנאי למתן היתר הפירה/בניה בכל מגרש הוא מציאת פתרון, לעודפי עפר ופסולת בניה, תוך מתן עדיפות לגריסת הפסולת וסילוקה באתר.

ב. מניעת מפגעים נופיים בעת מתן היתר הבניה:

- 1) יוכן נספח ביצוע נופי שיכלול הנחיות לביצוע לישוב המתוכנן: עבודות עפר, קירות תמך, מסלעות, שתילה, זריעה ונטיעות, הכל לפי הצורך ובהתאם לשלבי הביצוע של התכנית.
- 2) עבודות סלילת הכביש יבוצעו על פי הנספח הנופי המציג את טיפול המוצע בקטעי הנוף שיקפגעו כתוצאה מסלילת הכביש ומתקני הדרך המתוכננים.
- 3) עבודות עפר של הכביש יבוצעו אך ורק בתוך רצועת העבודה המאושרת שתסומן טרם ביצוע העבודה.
- 4) שיפועי סוללות המילוי והחציבות של הכביש ייעשו על פי התכניות ההנדסיות והנופיות.
- 5) יוכן נספח הכולל מיפוי של כלל העצים המוגנים בתחום התכנית, כמפורט בסעיף 27 כג, כדי לעיל.

ג. מניעת פגיעה בבעלי חיים

- 1) בתכנון המפורט יוצג פתרון למעבר בעלי חיים, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
- 2) בכל מבנה ועסק באזור התעסוקה, ייעשו הסידורים הנדרשים למניעת חריגה מספיקות השפכים עליהם קיבל את אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

ד. מתקני שידור סלולריים

הקמת מתקני שידור סלולריים בשטח התכנית תיעשה תוך תיאום עם אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

ה. הנחיות למערכת הפסולת המוצקה

- 1) בשלב הכנת היתר בניה לפיתוח התשתיות, תוכן תכנית תברואה עקרונית כללית, אשר תיתן פתרון לצרכי התכנית ותמנע מטרדי ריח ומטרדים חזותיים שמקורם בהצבת מתקנים בתחום התכנית.
- 2) על בסיס התכנית העקרונית תוכן תכנית מפורטת לעת הגשת הבקשות להיתרי בניה לכל מבנה בשטח התכנית.

ו. הוראות סביבתיות

אמצעים למניעת פגיעה בחי ובצומח

בשלב התרי הבניה יוגשו לאישור המשרד לאיכות הסביבה ועפ"י הנחיתו, המסמכים הבאים:

- מיפוי של העצים הקיימים בשטח התכנית ותכנית לשילובם במידת האפשר, בפיתוח הנופי.
- סקר צומח בעונת הפריחה ותכנית לסימון והעתקת גיאופיטים מאזורים המיועדים לבנינוי ופיתוח.
- ערוץ נחל גדר, בשטח המסומן בתשריט הבינוי כמעבר בעלי חיים, יישאר פתוח ובלתי מגודר.

אמצעים למניעת פגיעה בנוף

א. פריסה - בינוי וחלל

אופי הפיתוח בוואדיות - רוחב ערוץ הזרימה והמסדרון החזותי לאורך הוואדי לשימור יקבע בתכנון מפורט לפי תנאי השטח.

ב. צפיפות

תותר בנייה במקבצים (clusters) של בתים משותפים מדורגים או קוטגים המכילים יחידות דיור מגוונות - לפי תכנית המתאר. בכל מקרה לא יותרו מעל עשרים יחידות במקבץ.

ג. קווי בניין

קווי הבניין של הבינוי יהיו לא אחידים -

- תותר הצמדת בינוי לקו בניין 0 קדמי.
- קו בניין 0 בחזיתות צדדיות- תותר הצמדת מבנים במגרשים סמוכים באמצעות קירות משותפים ויצירת רצף חזית מבונה.
- לא יותר בינוי רציף של יותר מ-7 מגרשים או אורך חזית העולה על 175 מ' (קארדו).

תותר בניית מספר יחידות דיור סביב חצר ובמקבצים. (גיוון תמהיל המגורים בישוב - התכנון המפורט יכלול פתרונות ארכיטקטוניים. יותרו קוטגים ובתים משותפים ובתנאי שישתלבו בדימוי העיצובי הכלל שתקנה התכנית לישוב באמצעות הנחיות העיצוב האדריכלי והגדרת השטחים הפתוחים).

ד. גבולות

1. כל קירות התמך יהיו כלהלן:

א - קירות תמך מעוצבו כטרסות בבנייה יבשה מאבן עם פוגות

2. גדרות וקירות תמך בתוך הישוב יהיו אחידים על פי הנחיות שיוצגו בשלב התכנון המפורט.

3. גידור הישוב יעשה ע"י גדר רשת מוסווית במטפסים או צומח משוכות.

4. לא יותר גידור דוגמת גדרות רשת גדרות תייל ומינך גדרות תעשייתיות.

5. לא יותרו שפכי עפר בשולי הישוב ומגרשים מפותחים.

ה. גובה - קו רקיע

פילוס המגרשים יעשה על די טרסות אבן.

כל מבנה יותאם לטופוגרפיה באמצעות דירוג או קבורה חלקית - לפי הקיים בשטח. לא יותר פילוס אחר.

1. עיצוב

בשלב התכנון המפורט, תוצג מערכת הנחיות עיצוביות לבתי המגורים ולמבני הציבור על בסיס עקרונות הרגיונליזם באדריכלות. מערכת ההנחיות תתייחס ליחסי בני-פתוח, אופי החלל במגרש, נפחי בנייני השבירת מסות, פריסה קשר בין מבנה לקרקע, עקרונות בנייה אקלימית וכדומה.

תומרים - תומרי הבנייה העיקריים המותרים יהיו אבן וטיח. לא יותר שימוש באבן מנוסרת.

מפתחים - המפתחים בכל בנייני שהוא יהיו בעלי פרופורציות ורטיקליות. בקירות מסך תעשה החלוקה הורטיקלית ע"י פרופילים.

לא יותרו מבנים ארעיים מכל סוג שהוא.

לא יותרו קומות מפולשות.

יותר מבני פרגולות על גבי גגות שטוחים.

היתר הבנייה יתייחס, בין היתר, לפתרונות חלופיים להסתרת דודי שמש, אנטנות, צלחות לויין, מזגן וכדומה.

לא תותר סגירת מרפסות וגינות נג באמצעות גגות רעפים.

הבנייני יחוייב בעקרונות של אדריכלות אקלימית. לדוגמא: בנייני מופנס סביב חצרות ברמת המבטן וברמת הבית הבודד, איזורור באמצעות ארובות רוח, קירוי מעברים, התאמת גודל חלונות לכיוון החזית, פרגולות, התייחסות לרחבות, חצרות וגגות.

2. השטח הפתוח

כל תכנית פיתוח תציג פרודורי נוף עיקריים למבטים (תצפית) וכחיבור לרצף לשטחים הפתוחים.

בשלב התכנון המפורט ייקבעו הנחיות מפורטות לעיצוב המסות הבנויות בשוליהם של השטחים הפתוחים.

על הבנייני הגובל לתמוך בחלל פרודורי הנוף כגון: קווי בניין נסוגים, גידור, צומח נמוך ומגבלות על קומה שנייה. מכל יחידת בנייני ישומרו מקסימום מבטי נוף אל מרחב הנוף הפתוח, מחוץ לשטח הבנוי. מבטים אלו יצויינו בהגשה להיתר ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.

בשלב התכנון המפורט תוגש תכנית נטיעות הכוללת רשימת המינים המותרים לנטיעה בשטח התכנית בהתבסס על הצומח המקומי, עצים לשימור ומיקום שטחים להעתקת גיאופיטיים.

בתכנון מפורט יוצגו הנחיות למניעה ושיקום עבודות עפר לרחבות, שפכי עפר ופצעי תציבה בשטח; התאמת פיתוח לטופוגרפיה באמצעות טרסות בטובה מוגדר ולא באמצעות תציבות ופילוס או קירות תמך ומילויים; שימור קו רקיע של כיפות ושלוחות; התייחסות לגבול הכינוי

עם השטח הפתוח; תצפיות אל הנוף ומראה חזית הבינוי מנקודות עיקריות בסביבה; פרטי פיתוח וגימור אופייניים בשטחים הציבוריים בחזיתות הרחובות, כולל פרט אופייני לגדרות וטרסות.

ח. שולי הישוב

התכנון הנופי הכולל יותאם למתאר קו הרקיע של הפסגות השלוחות המדרונות והוואדיות. לא יותרו נטיעות פסי אש וכדומה אנכיים לטופוגרפיה.

בפסגות ובמדרונות יתוכננו נטיעות לצורך שיקום ושחזור נופי חורש טבעי יער פארק ואו אזורי בוסתנים.

בכתף מדרון ומדרונות אחרים תותר חקלאות משפחתית ואורגנית באמצעות שיקום ובניית טרסות חקלאיות בטכניקות מסורתיות - כשגובה כל טרסה לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע הטבעיים.

בוואדיות ישוחזרו מיני צומח גדות ובוסתנים בטיפוסים אופייניים ואו חקלאות אקסטנסיבית - שדות ומטעים - כל זה בתנאי שלא יחסם המסדרון החזיתי של הוואדי.

ט. תשתיות - אלמנטים הנדסיים

תכנית התנועה תתבסס על רחובות ללא-מוצא cul de sac.

רחובות מגורים יתפקדו כרחובות משולבים ויתאפיינו בשכירת ציר האורך - באמצעות אזורי ישיבה מגוננים פרגולות ואזורי נטיעות צפופים. רחובות אלו יהיו ברוחב מרבי של 10 מטר.

מעבר תשתיות תת-קרקעיות יהיה אך ורק בצמוד למסדרון דרכים או נחלים.

ריכוז כל התשתיות למסדרונות מוסדרים ומניעת פגיעה נוספת בנוף. אישור קווים כאלה יותנה בתכנון מפורט להסתרה שיקום נופי ונטיעות.

אמצעים למניעת פגיעה באתרים ארכיאולוגיים

בתחום אתר העתיקות לשימור יותרו מתקנים לרווחת המבקרים בתאום עם רשות העתיקות.

מגיש התכנית יהיה אחראי לביצוע פעולות תחזוקה שוטפת לשמירת השרידים העתיקים כפי שייקבע ע"י רשות העתיקות.

אזור התעסוקה

אזור התעסוקה יתאפיין בעסקים משרדיים כגון מרכזי ניהול, בתי תוכנה, חממות תעשייתיות ללא פליטות, מכוני צילום והעתקות אור, משרדי הנדסה ושימושים אחרים ובתנאי שיעמדו בהוראות סביבתיות, וכן עסקים המשרתים את המגורים ואזור התעסוקה ושאנם יוצרים מטרדים.

באזור זה תותר כניסת עסקים המוגדרים בצו רישוי עסקים כעסקים שאינם טעוני אישור המשרד לאיכות הסביבה ופריטים טעוני רישוי המסווגים בקבוצה C מקבוצות 6-10.

תהליך הבחינה והקבלה של מפעלים ועסקים לאזור התעסוקה יעשה בכל שלב של הליך התכנון והרישוי, ויהיה מבוסס על דרישות מקדמיות בנושאי רעש, הערכת סיכונים, פליטת מזהמים ושפכים, על פי דו"חות, שיוגשו לבדיקה מקצועית ליחידה האזורית לאיכות הסביבה - שורק.

על בסיס נתוני הבחינה הסביבתית, תדון היחידה האזורית לאיכות הסביבה - שורק בבקשת האכלוס. בדיקת נתוני המפעל תתבצע במטרה לסווג את המפעל לאחד משלושה מסלולי רישוי אפשריים: "מפעלים מותרים" או - "מפעלים על תנאי" או - "מפעלים אסורים".

עסקים על תנאי יקבלו אישור להגיש בקשה להיתר בניה רק לאחר שהיחידה האזורית לאיכות הסביבה תאשר את הנספח הסביבתי שנדרשו להגיש על ממצאיו, ואת מיקומו של העסק במתחם המתאים, כולל אמצעים ומתקנים למניעת מטרדים.

קבלת היתר אכלוס תהיה מותנית באישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה כי הותקנו המתקנים והאמצעים הנדרשים ומולאו התנאים הסביבתיים בהם חויב העסק בשלבי ההיתר השונים.

עבודות עפר

1. תנאי לקבלת היתר בנייה/חפירה, על הקבלן להגיש מפרט טכני, לאישור ליחידה האזורית לאיכות הסביבה - שורק, ובו פירוט האמצעים שניקוט לצמצום מטרדי אבק ורעש לסביבה בשלב הבניה.

2. כל היתר בניה יכלול תכנית להקטנת כמות פסולת בניה ועודפי עפר היוצאת מהתכנית ע"י: שימוש חוזר באתרי מילוי בשטח התכנית במידת האפשר, ביצוע גריסה במקום מבלי לגרום למפגעים סביבתיים, ניהול וצמצום פסולת בניה באתרי הבניה ע"י שימוש בגדלים סטנדרטיים של חומרים, שימוש באלמנטים טרומיים ומוגמרים וכדומה.

3. עודפי עפר ופסולת הבנייה מגבולות התכנית, יפוטו לאס"פ מאושר לקליטת הפסולת, בכפוף לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה - שורק.

4. היוזם ראו הקבלן ידאגו לשמור את אישורי הכניסה לאס"פ ולהציגם בפני הגורמים הרלוונטיים בכל זמן שהדבר יידרש. הצגת אישורים אלו תהווה תנאי לקבלת טופס 4 (אישור אכלוס) ראו טופס 5 (אישור המבנה).

ה. הנחיות טיפול מיוחדות באזור חציית כביש הגישה לישוב את נחל גידור

1. הכביש באזור זה יוגדר כויה-דוקט. הויה-דוקט יתחיל באזור צומת מע"צ (חיבור כביש הגישה עם כביש 367) ויסתיים לאחר כ-400 מ'. נקודת הסיום הסופית תיקבע בתכנית 1:100 כמפורט בסעיף 21 ט' לעיל.

2. התאורה לאורך הכביש תהיה מינימאלית. אזורי המעברים יותרו חשוכים.

3. הכביש יסלל באספלט שקט.

4. המהירות תוגבל למניעת דריסת בע"ח.

- 5. שטחי ההתארגנות לעבודות ההקמה - ימוקמו באופן שלא יפגע בבתי הגידול.
- 6. תכנית הפיתוח והשיקום הנופי תעשה בתאום איש מקצוע מתאים שימונה ע"י הועדה המקומית.
- 7. מפתחי הוידאוקט יהיו רחבים ככל האפשר בהתאם למגבלות הנדסיות ובכל מקרה מימדי המפתחים (גובה + רוחב) לא יפחתו מהמצוין בנספח 7 לתכנית.

31. ליווי שלבי האיכלוס ע"י יועץ חברתי
 מהלך האיכלוס ילווה ביועץ חברתי. בין יתר תפקידיו עליו ליצור הליך מסודר לשם:
- א. מיסוד וארגון תהליך הקליטה.
 - ב. עזרה בהגדרת המבנה הארגוני של הישוב.
 - ג. מיסוד תהליך קבלת ההחלטות.
 - ד. עזרה בהבהרת התזון והטמעתו בקרב התושבים.
 - ה. עזרה בהכנת תקנון הישוב.
 - ו. עזרה בבניית כלים ליישוב קונפליקטים.

32. שלביות
- 1. שלביות התכנית תתבצע ממערב למזרח למעט המגרשים הסמוכים לשטח הארכיאולוגי (מגרש 422) ← (מגורש 420 - 421)
 - 2. כל שלב יראה בתום בנייתו שלם ככל האפשר מבחינה ארכיטקטונית ויכלול את כל פתרונות המיקלוט, חניה דרכי גישה וכו' על מנת שיתפקד באורח עצמאי.

33. סטיה ניכרת
- א. כל תוספת של יחידות דיור מעבר לבניה המוצעת בתכנית זו תחשב כסטיה ניכרת, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - ב. שינוי הגובה המצויין מעל מפלס 0.00 יחשב כסטיה ניכרת.
 - ג. הוצאת היתרי בניה ללא הגשת תכנית מפורטת המסדירה את דרך הגישה כאמור בסעיף 27 סעיף קטן כהי וקבלת טופס 4 (אכלוס) בטרם תאושר התכנית המפורטת תהווה סטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה - סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002

משרד הפנים
 מ"מ יו"ר מנהל רישום
 נשכח המכון המחוזי

34. הפקעה
 מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965-יוזכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המנחל.

35. רישום איחוד וחלוקה
- 1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' לחוק התכנון והבניה. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
 - 2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1-35 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
 - 3. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה שבתשריט.

36. שטחי הבניה העיקריים המירביים יהיו כמפורט בטבלה המציינת:

אף ה"מ"מ"ל - אס"מ"ק - 1510 - א"מ"מ"א
 א"מ"מ"ב - 1510 - א"מ"מ"ב
 א"מ"מ"ג - א"מ"מ"ג
 א"מ"מ"ד - 6 א"מ"מ"ד

קו"ב בניין	גובה מקסימלי מעל מפלס 0.00	מס' קומות מעל מפלס 0.00	שטחי שירותים**		שטחי בנייה עקיפים**	מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	מס' יחיד מירבי למגורש	שטח מגורש בדונם	מס' מגורש	ייעוד פגורש
			שטחי שירותים**	חנייה							
שטחי בנייה, מס' קומות ותניה מוצעים (מ"ר) שטחי בנייה עקיפים											

ע"פ חשבוט התכנת	גובה מקסימלי מעל מפלס 0.00	מס' קומות מעל מפלס 0.00	שטחי שירותים**	חנייה	שטחי בנייה עקיפים**	מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	מס' יחיד מירבי למגורש	שטח מגורש בדונם	מס' מגורש	ייעוד פגורש												
												2 קומות + עליות נג	70% משטח המגורש	20% מסדה"כ שטח בנייה מותר	80% מסדה"כ שטח בנייה מותר	35% עבור חנייה ומרותף (בתפסה) לתכנית עליונה)	35%						
												4,167	4,238	2,977	3,907	781	3,126	833	3,334	30	6.41	105	סח"פ מוגרש מותר
												3,361	4,953		4,953	672	3,962	991	3,962	28	7.62	101	
												4,238	2,977	3,907	781	3,126	833	3,334	30	6.41	105		
												4,167	4,238	2,977	3,907	781	3,126	833	3,334	30	6.41	105	
4,167	4,238	2,977	3,907	781	3,126	833	3,334	30	6.41	105													
4,167	4,238	2,977	3,907	781	3,126	833	3,334	30	6.41	105													
					4,720	18,883	158	36,211															

ע"פ חשבוט התכנית	גובה מקסימלי מעל מפלס 0.00	מס' קומות מעל מפלס 0.00	שטחי שירותים**	חנייה	שטחי בנייה עקיפים**	מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	מס' יחיד מירבי למגורש	שטח מגורש בדונם	מס' מגורש	ייעוד פגורש												
												2 קומות + עליות נג	70% משטח המגורש	20% גיסה"כ שטח בנייה מותר	80% מסדה"כ שטח בנייה מותר	35% עבור חנייה (מרותף ובתפסה) לתכנית עליונה)	35%						
												5,473	11,460	7,183	9,425	1,437	5,746	1,885	7,540	25	14.50	116	סח"פ מוגרש מותר
												4,784	11,973	4,349	4,219	870	3,479	844	3,375	11	6.49	111	
												4,784	11,973	4,349	4,219	870	3,479	844	3,375	11	6.49	111	
												4,784	11,973	4,349	4,219	870	3,479	844	3,375	11	6.49	111	
4,784	11,973	4,349	4,219	870	3,479	844	3,375	11	6.49	111													
4,784	11,973	4,349	4,219	870	3,479	844	3,375	11	6.49	111													
					11,775	47,091	157	90,566															

קו"כ בניין	גובה מקסי מעל מפלס 0.00	שטחי בנייה, מסי קומות וחניה מוצעים (מי"ר)		שטחי בנייה מירבית	תכנית בנייה מירבית	מרחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	מס' יחיד מירב למורש	שטח מגרש בדומם	מס' מגרש	ייעוד מגרש
		מס' קומות מעל מפלס 0.00	שטחי שירותי** חנייה								

קו"כ תש"ט תחנית	12.5 מ'	2 קומות + עלית גג	205% מס' שטח בנייה מותר	80% שטח בנייה מותר	40% (בתכנית) לתכנית עליונה	40%	מס' יחיד מירב למורש	שטח מגרש בדומם	מס' מגרש	אזור מגורים ג'
	657		131	525			1	1.01	120	
	657		131	525			1	1.01	121	
	683		137	546			1	1.05	122	
	696		139	556			1	1.07	123	
	663		133	530			1	1.02	124	
	657		131	525			1	1.01	125	
	657		131	525			1	1.01	126	
	520		104	416			1	0.80	127	
	559		112	447			1	0.86	128	
	657		131	525			1	1.01	129	
	657		131	525			1	1.01	130	
	657		131	525			1	1.01	131	
	657		131	525			1	1.01	132	
	657		131	525			1	1.01	133	
	650		130	520			1	1.00	134	
	657		131	525			1	1.01	135	
	637		127	510			1	0.98	136	
	637		127	510			1	0.98	137	
	637		127	510			1	0.98	138	
	637		127	510			1	0.98	139	
	637		127	510			1	0.98	140	
	637		127	510			1	0.98	141	
	637		127	510			1	0.98	142	
	637		127	510			1	0.98	143	

קוי בנין	גובה מקסימל מ' 0.00	שטח בנייה מסי, קומות וחניה מוצעים (מ"ר)				מחזור למפלס 0.00	תכנית בנייה מירבית	מס' וחיד מירב למגורש	שטח מגורש בודים	מס' מגורש	ייעוד מגורש
		מס' קומות מעל מפלס 0.00	שטחי שירותים**	שטחי חנייה	שטחי בנייה עקיפים**						

ע"פ תשרית חתומה	12.5 מ'	2 קומות + עללית ג'		637	127	510	40% (בהתפחה לתכנית עללית)	40%	1	0.98	144	אזור מגורים ג'
				631	126	504			1	0.97	145	
				832	166	666			1	1.28	146	
				871	174	697			1	1.34	147	
				865	173	692			1	1.33	148	
				806	161	645			1	1.24	149	
				507	101	406			1	0.78	150	
				2,366	473	1893			4	3.64	151	
				1,417	283	1134			2	2.18	152	
				1,788	358	1430			3	2.75	153	
				1,547	309	1238			3	2.38	154	
				676	135	541			1	1.04	155	
				676	135	541			1	1.04	156	
				676	135	541			1	1.04	157	
				676	135	541			1	1.04	158	
				676	135	541			1	1.04	159	
				676	135	541			1	1.04	160	
676	135	541	1	1.04	161							
676	135	541	1	1.04	162							
637	127	510	1	0.98	163							
520	104	416	1	0.80	164							
624	125	499	1	0.96	165							
676	135	541	1	1.04	166							
676	135	541	1	1.04	167							
676	135	541	1	1.04	168							
676	135	541	1	1.04	169							
774	155	619	1	1.19	170							
728	146	582	1	1.12	171							
741	148	593	1	1.14	171							

קו"ב בניין	גובה מקסימל מעל מפלס 0.00	שטחי בנייה, נטי, קומות ותחנת מוצעים (מ"ר)				שטחי בנייה מירבית	תכנית בנייה מירבית	מותרות למפלס 0.00	שטחי בנייה מפלס 0.00	מס' יחיד מירב למטר	שטח מנרש בדונם	מס' מנרש	שטח מנרש
		סה"כ (מ"ר)	מס' קומות מעל מפלס 0.00	שטחי שירות**	שירות								

416					83			333			1	0.64	172	אזור מגורים ג'
637					127			510			1	0.98	173	
709					142			567			1	1.09	174	
754					151			603			1	1.16	175	
787					157			629			1	1.21	176	
819					164			655			1	1.26	177	
774					155			619			1	1.19	178	
683					137			546			1	1.05	179	
670					134			536			1	1.03	180	
624					125			499			1	0.96	181	
637					127			510			1	0.98	182	
605					121			484			1	0.93	183	
618					124			494			1	0.95	184	
579					116			463			1	0.89	185	
585					117			468			1	0.90	186	
650					130			520			1	1.00	187	
702					140			562			1	1.08	188	
865					173			692			1	1.33	189	
709					142			567			1	1.09	190	
858					172			686			1	1.32	191	
429					86			343			1	0.66	192	
514					103			411			1	0.79	193	
611					122			489			1	0.94	194	
715					143			572			1	1.10	195	
774					155			619			1	1.19	196	
715					143			572			1	1.10	197	
806					161			645			1	1.24	198	
1,014					203			811			2	1.56	199	

שטחי בנייה, נטי, קומות ותחנת מוצעים (מ"ר)
שטחי בנייה עקריים

40% (בתחפוקה
לתכנית
עליונה)

40%

אזור
מגורים ג'

ע"פ
חשבת
התכנית

12.5'

2 קומות +
עליות ג'

קו"כ בניין	גובה מקסי מעל מפלס 0.00	שטחי בנייה מרובת קומות (מ"ר)				שטחי בנייה מירבית	מס' יחיד מירבי למגורש	שטח מגורש בדונם	מס' מגורש	ייעוד מגורש
		מס' קומות מעל מפלס 0.00	שטחי שירות** חנייה	שירות	שטחי בנייה עקרוניים**					

קו"כ תש"ט תכנית	12.5 מ'*	2 קומות + עלית גג		670	134	536	40% (בתפנית לרתכסית עליונית)	40%	1	1.03	200	אזור מגורים ג'
				663	133	530			1	1.02	201	
				728	146	582			1	1.12	202	
				709	142	567			1	1.09	203	
				722	144	577			1	1.11	204	
				696	139	556			1	1.07	205	
				683	137	546			1	1.05	206	
				670	134	536			1	1.03	207	
				657	131	525			1	1.01	208	
				657	131	525			1	1.01	209	
				702	140	562			1	1.08	210	
				683	137	546			1	1.05	211	
				598	120	478			1	0.92	212	
				696	139	556			1	1.07	213	
				670	134	536			1	1.03	214	
				696	139	556			1	1.07	215	
				689	138	551			1	1.06	216	
				650	130	520			1	1.00	217	
				650	130	520			1	1.00	218	
				650	130	520			1	1.00	219	
650	130	520	1	1.00	220							
683	137	546	1	1.05	221							
709	142	567	1	1.09	222							
754	151	603	1	1.16	223							
865	173	692	1	1.33	224							
741	148	593	1	1.14	225							
657	131	525	1	1.01	226							
813	163	650	1	1.25	227							
722	144	577	1	1.11	227							

קו"כ בניין	גובה מקסימלי מעל מפלס +0.00	שטחי בנייה מותרת (מ"ר)				מרחק למפלס 0.00	מפלס מעל 0.00	מס' יחיד מירב למ"ר	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	"יעוד מגרש"
		מס' קומות מעל מפלס 0.00	שטחי שירותים תחנה	שטחי שירותים שירות	שטחי בנייה עקרוניים						

ע"פ חשבוני התכנית מ"מ 12.5	676	+ קומות 2 עלית נג		135	541	40% (בתכנית) לתכנית עליונה	40%	1	1.04	228	אזור מגורים ג'
	722			144	577			1	1.11	229	
	806			161	645			1	1.24	230	
	917			183	733			1	1.41	231	
	871			174	697			1	1.34	232	
	826			165	660			1	1.27	233	
	709			142	567			1	1.09	234	
	670			134	536			1	1.03	235	
	800			160	640			1	1.23	236	
	709			142	567			1	1.09	237	
	657			131	525			1	1.01	238	
	850			130	520			1	1.00	239	
	527			105	421			1	0.81	240	
	410			82	328			1	0.63	241	
	566			113	452			1	0.87	242	
735	147	588	1	1.13	243						
709	142	567	1	1.09	244						
852	170	681	1	1.31	245						
1,203	241	962	2	1.85	246						
91,891	18,378	73,512	157	14,138							

74,960	34,873	39,488	462	268,25	קרקע מותרת
--------	--------	--------	-----	--------	------------

קניין	גובה מקסימל מועל	שטחי בנייה עיקריים		שטחי בנייה	מתחת למפלס	ימעל מפלס	נכסית בנייה מירבית	נכס יחיד מירב למגורש	שטח מגורש בלונים	נכס מגורש	ייעוד מגורש
		מס' קומות	מועל מפלס								
מפלס 10.00		0.00			0.00	0.00					

ע"פ חשבת התכנית	קומות + עליות ג	70% עבור תחיקה ומרתף (בתפיסה לתכנית עליונה)	עבור תחיקה ת"ס ומרתף בלבד 70%	40% עבור תחיקה ומרתף (בתפיסה לתכנית עליונה)	40%	0	שטחי בנייה				
							768	154	614	300	
920							0.96		300	שטח לבניין ציבור	
904							1.15	301			
936							1.13	302			
1,424							1.17	303			
4,952							1.78	304			
							8,962	6,119	שטחי בנייה עליונה		

ע"פ חשבת התכנית	קומות	עבור תחיקה ת"ס ומרתף בלבד 70%	עבור תחיקה ת"ס ומרתף בלבד 70%	55%	0	שטחי בנייה			
						3,000	12,000	12,000	305
15,000							15.12	305	שטח אזור תעסוקה מיוחד
							15.12		

אזור נמל										
							47.42	320	אזור נמל	
							10.12	321	מיוחד	
							57.54	שטחי בנייה מתחת למפלס		

ע"פ חשבת התכנית	קומות	עבור תחיקה ת"ס ומרתף בלבד 1.5% (בתפיסה לתכנית עליונה)	1.5%	0	שטחי בנייה				
					436	1,746	1,746	322	
2,182							72.74	322	רצועת נמל ונמל
							72.74		

ע"פ חשבת התכנית	קומות	עבור תחיקה ת"ס ומרתף בלבד 0%	0.5%	0	שטחי בנייה				
					3	10	10	325	
13							2.55	325	שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי
155							30.98	326	
6							1.14	327	
34							6.76	328	

קנין	גובה מקסימלי מעל מפלס 0.00	שטחי בנייה, מסי קומות ותניה מואצים (מ"ר)		שטחי בנייה עיקריים	שטחי שירותים**	שטחי בנייה עיקריים**	מתוחות למפלס 0.00	תכנית בנייה מירבית	מעל מפלס 0.00	מס' יחיד נירבני לממש	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	ייעוד מגרש
		מסי קומות מעל מפלס 0.00	מ"ר										
		12	2	9							2.35	329	שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי
		7	7	6							1.45	330	
		20	6	16							3.94	331	
		10	1	8							1.91	332	
		11	2	9							2.13	333	
		32	5	26							6.38	334	
ע"פ תשריט תכנית	4 מ"ר	25	4	20							5.05	335	שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי
		12	2	9							2.35	336	
		26	5	21							5.18	337	
		361	72	289							72.77	340	

ע"פ תשריט תכנית	4 מ"ר	שטחי בנייה מואצים (מ"ר)		שטחי שירותים**	שטחי בנייה עיקריים**	מתוחות למפלס 0.00	תכנית בנייה מירבית	מעל מפלס 0.00	מס' יחיד נירבני לממש	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	ייעוד מגרש
		מסי קומות מעל מפלס 0.00	מ"ר									
		79	16	63						15.88	340	שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי
		140	28	112						28.04	341	
		219	44	75						43.92	341	שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי

אסורה בניה מעל סוג													
											110.19	350	אזור חקלאות מיוחד
											169.68	351	
											179.87	351	שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי

אסורה בניה מעל סוג													
											13.26	400	דרכ קיימת/מאושרת
											13.26	400	
											13.26	400	שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי

קנין בנין	גובה מקסימלני	מס' קוננות	שטחי בנייה עיקריים		שטחי בנייה	מרחק למפעל	תכנית בנייה מורכבת	מס' יחיד מירב למגורש	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	ייעוד מגרש
			מס' קוננות	מס' קוננות							
	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00					

אסורה בניה מכל סוג (תותר הקמת מפללות)											

אסורה בניה מכל סוג (תותר הקמת מפללות)											

עיר תוכנית	מ' /מ'	קוננות	עבר תיק ומרחק בלבד 70%	508		2,030		2.5%	50.76	420	שטח עסקאות/ שטח פיתוח/ שטח מיוחד /שטח כמות/ שטח אחר
				שטח	שטח	שטח	שטח				
		51									
		2,538									
		51									
		2,538									
		19,663									
		19,993									
		159,729									
		963,64									

* מפלס 0.00 לא יעלה על 3.00 מ' מעל מפלס קרקע טבעית.
 ** שטחים מתחת למפלס 0.00 שגובהם מעל 2.50 מ', יחשבו כשטחים עיקריים ויימנו בניין השטחים העיקריים.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה
 כאיסור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה הסכמ ונהחט שבנו הסכם המימון
 נגיד, ואין החליטנו זו באה במקום הסכמ כל בעל זכות השטח
 הגדול ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל החח העפוי כל דין. הסכמ
 למען המר טפס כותבר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידי המסכמ
 בברר, הסכמ תכיל בתכנית, אין בהחליטנו על התכנית הסיה או

7 - 06 - 2006

הודאת בפיוס הסכמ כאמור ו/או דחור על זכותנו לכבד כל
 הפרתו פיי מי טרכש כאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העוברת לנו מנח הסכמ כאמור העפוי כל דין.

עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המזונו
ממ"י - מחוז ירושלים

37. אישורים:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים
 רח' בן יהודה 34, ירושלים 94583
 טלפון: 02-6254121

מגיש התוכנית: חבי ברי עדן בע"מ
 רח' אלחריזי 25, ירושלים
 טלפון: 02-5670666
 פקס: 02-5619689

הד"עדה אדם
 511080291 סמ

מתכנן התוכנית: אדריכל יוחנן לסקוב
 רח' הדקל 101, אודים 42905
 טלפון: 09-8351026
 פקס: 09-8351076

רח' הדקל 101, אודים 42905
 טל: 09-8351026 פקס: 09-835-1076