

✓ 11.7.18 137

# נבדק וניתן להקצות/לאשר

חחלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום: 19.3.17, 13.6.18

4053007 # 1

1

מבא"ת 2006

מתמנות/המחוק

16/7/17 תאריך

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

25 תמונה

1

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חמ' 5/76

שם תוכנית: מבוא מודיעים

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 5/76/חמ

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 17/6/18 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר

התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון

פינהל התכנון

הוועדה המחוזית - מחוז מרכז

04-07-2018

נתקבל

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: חבל מודיעין

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

רשות מקרקעי ישראל, בתיאום עם ועד האגודה מאור מודיעים, יזם ומגיש תכנית זו במטרה לאפשר הגדלת הישוב הקיים שיש בו היום כ-36 יח"ד (מתוך 101 יח"ד, המאושרות בתכנית גז/1/76) ל-310 יח"ד, תוך כדי צמצום הפריסה של מגרשי המגורים על מנת לשמור על השטחים הפתוחים, שיפור מערכת הדרכים, לרבות שיפור הנגישות לישוב והסדרת מגרשים למבנים קיימים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

מחוז מרכז  
תוכנית מס' חמ/5/76

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	1.1	מבוא מודיעים
שטח התוכנית	1.2	356.190 דונם
מהדורות	1.3	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה 2
		תאריך עדכון 26.06.18
סיווג התוכנית	1.4	תכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה
		התכנית אינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
		לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
		ועדה מחוזית
		לפי סעיף
		לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בכל תחום התכנית.

1.5 מקום התוכנית

נתונים כלליים	1.5.1	מרחב תכנון מקומי	מבוא מודיעין
		קואורדינטה X	199,000
		קואורדינטה Y	649,000
תיאור מקום	1.5.2	רשות מקומית	התכנית חלה על הישוב מבוא מודיעים
רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3	התייחסות לתחום הרשות	מועצה אזורית חבל מודיעין
			חלק מתחום הרשות

מבוא מודיעים	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
לא רלוונטי	שכונה	
לא רלוונטי	רחוב	
לא רלוונטי	מספר בית	

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5592	מוסדר		-	1
5593	מוסדר		-	2,7
5594	מוסדר		-	1-3,7-9
5600	מוסדר		1,4,7	2,3,5,6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

## 1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/76/גז	שינוי	-		16.10.1977
תמ"א 2/4	כפיפות	הוראות תכנית תמ"א/2/4 תחולנה על תכנית זו	4525	25.05.1997

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	18.12.17	-	25	-	מחייב	הוראות התכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	10.01.18	1	-	1: 1,250	מחייב	תשריט התכנית
			10.01.18	1	-	1: 1,250	מנחה	נספח בינוי
		סילבן רטוביץ	28.08.17	1	-	1: 1,250	מנחה	נספח תנועה
		יהודה אשד	17.08.17	2	-	1: 1,250 1: 100/1000	מנחה	נספח כבישים
		אפרים מריאנסקי	מרס 2016	2	6	1: 1250 1: 5000	מנחה	נספח ביוב
		אפרים מריאנסקי	29.02.16	4	4	1: 1250 (תכנית כללית) 1: 2500 (אגני היקוות מקומיים) 1: 20,000 (אגני היקוות ראשיים) 1: 2500 (חישוב שטחי ניקוז מהומיים)	מנחה	נספח ניקוז
		אפרים מריאנסקי	31.03.16	1		1: 1250	מנחה	נספח מים
		דוד אלחנתי	17.09.17	3	52	1: 1250 (גיליון 1) 1: 1000 (גיליון 2) 1: 2500 (גיליון 3)	מנחה	נספח נופי
		זאב ברקאי	04.05.11	-	5		מנחה	פרוגרמה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

סוג	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	-	-	-	-	רשות מקרקעי ישראל	דרך מנחם בגין 125 תל-אביב	03-7632280	052-2946437	03-7632279	DAVID@MMI.GOV.IL

1.8.2 יזם בפועל

סוג	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	-	-	-	-	רמ"י - מחוז מרכז	דרך מנחם בגין 125 קרית הממשלה, תל אביב	03-7632280			

1.8.3 בעל עניין בקרקע  
התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

סוג	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	מתכנן	יצחק פרוינד	006462147		פרוינד יצחק יועץ תכנון וקידום פרויקטי בע"מ	דרך יפו 145 א' חיפה 35251	04-8514999	050-5252316	04-8514455	itzhak@ifreund.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	סילבן רטוביץ				יד חרוצים 19 ת.ד. 4166 ירושלים 91041	02-6731459	050-6356969	02-6731436	rato1@netvision.net.il
יועץ כבישים	מהנדס	יהודה אשד	12573853	8379	יהודה אשד בע"מ	הולנד 28 תיפה 34987	04-8251149	052-2612252	04-8341607	eshedy@netvision.net.il
יועץ מים, ביוב וניקוז	מהנדס	אפרים מריאנסקי				חוני המעגל 4 ת.ד. 21623 תל אביב 61216	03-5462487		03-5462540	efmar@netvision.net.il
יועץ נוף	אדרי	דוד אלחנני				קיבוץ רמות מנשה ד.ג. מגידו 19245	04-9895706	050-2829094	04-9895707	office@la-nof.co.il
מודד מוסמך	מודד מוסמך	הלפרין-פלוס			הלפרין-פלוס מודדים	הכשרת הישוב 10 אזור תעשייה חדש ראשון לציון 75652	03-9627082			mail@hf-mapping.co.il

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הרחבת הישוב מבוא מודיעים במתכונת קהילתית והסדרת מגרשים לבניינים קיימים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי יעוד שטח פרטי פתוח לאזור מגורים א', אזור מגורים ב', ליער, לשטח ציבורי פתוח ולספורט ונופש. שינוי יעוד אזור מבני משק למסחר ותעשייה קלה ומלאכה. שינוי יעוד מאזור קייט ותיירות למבנים ומוסדות תיירות, למבנים ומוסדות ציבור, למגורים אי ולשטח ציבורי פתוח.
- ב. הרחבת אזורי המגורים.
- ג. שיפור דרכי הגישה והיציאה ממבוא מודיעים.
- ד. הסדרת מגרשים למבנים קיימים.
- ה. התוויית מערכת דרכים פנימית.
- ו. קביעת זכויות והוראות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה.
- ז. הוספת זכויות בניה למבנים קיימים.

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

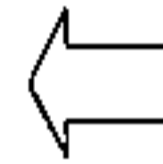
תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1-66	מגורים א'
				67-89	מגורים ב'
				450, 451	מבנים ומוסדות ציבור
				400	מבנים ומוסדות ותיירות
				500, 501, 505-513	שטח ציבורי פתוח
				300	ספורט ונופש
				650, 651	יער
				200, 202-204	דרך מאושרת
				222, 217, 212-215, 207-210, 226, 224	דרך מוצעת
				218-221, 225	דרך משולבת
				350	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה
				702	מתקנים הנדסיים
				700	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
				750, 751	שביל
				550-552	חניון

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.



## 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
8.81	31.386	מגורים א'	12.45	44.338	מגורים א'
4.30	15.333	מגורים ב'	2.29	8.151	אתר לבניין ציבורי
4.00	14.242	מבנים ומוסדות ציבור	0.01	0.044	שטח ציבורי פתוח
4.91	17.487	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	1.34	4.783	שטח לספורט
30.12	107.291	שטח ציבורי פתוח	5.77	20.539	יער נטע אדם
1.10	3.932	ספורט ונופש	13.52	48.160	דרך מאושרת
28.13	100.182	יער	2.78	9.901	שטח למבני מלאכה ואחסנה
8.37	29.808	דרך מאושרת	14.85	52.895	אזור קיט ותיירות
6.15	21.908	דרך מוצעת	0.20	0.713	אזור העתיקות
0.89	3.185	דרך משולבת	41.0	146.035	שטח פרטי פתוח
1.52	5.397	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	5.79	20.631	מבני משק
0.01	0.016	מתקנים הנדסיים	100.00	356.190	סה"כ
0.23	0.806	שביל			
1.14	4.063	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			
0.32	1.149	חניון			
100	356.190	סה"כ			



**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 מגורים א' - תאי שטח 1-43****4.1.1 שימושים**

מיועד למבני מגורים הקיימים בישוב ולהגדלתם עד 3 קומות, על מנת לאפשר תוספת יחידת דיור בכל מגרש. בדירת המגורים יותרו שימושים של מקצועות חופשיים למתגוררים בדירה.

**4.1.2 הוראות**

א. ניתן לפצל יחידת דיור בגודל 50 מ"ר שטח עיקרי, מתוך סך יחידות הדיור שהשטח העיקרי המותר לבניה בהן הוא מעל 170 מ"ר (במגרשים 1-43), ללא תוספת זכויות. היחידה הקטנה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

**ב. קווי בניין**

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.  
 קו בנין צידי יהיה 3 מ' או 0. תנאי לקביעת קו בנין 0, יהיה הסכמת השכנים במגרש הגובל.  
 בניה קיימת, החורגת מקווי בניה אלה, אינה מיועדת להריסה, באם אינה חורגת לשטחי דרך.  
 במקרה של הריסת המבנה הישן, תהיה בניה חדשה עפ"י קווי הבניה שבתכנית זו.  
 תוספת בניה תותר עפ"י קווי הבניין של תכנית זו בלבד.  
 בתחום שבין גבול המגרש לקווי הבניין תתאפשר בניית אלמנטים שמותרים ע"פ חוק התכנון והבניה וע"פ התקנות.

**ג. גובה הבניינים**

בגגות רעפים יוחר ניצול חלל גג הרעפים לשטח עיקרי הכלול בשטח המותר. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45% וגובה מקסימלי עד בסיס גג הרעפים 6.5 מ' מעל מפלס הכניסה. חדר על הגג יהיה מחובר לדירה שמתחתיו, והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה.  
 לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

**ד. חצר משק**

פתרון תליית כביסה וכו' יהיה בתחום קווי הבנין.  
 גובה הגדרות עד 1.50 מ' מעל מפלס החצר.  
 מתקני אשפה - עפ"י תכנית בינוי ופיתוח, כמצויין בסעיף 6.2 שלהלן.

**ה. חניה**

לכל יחיד יותקנו שני מקומות חניה בתחומי המגרש. חניה בתחומי קו בנין תהווה חלק מהמבנה.  
 תותר חניה בתחומי המרווח הקדמי. לחניה מחוץ לקווי הבנין יותר קירוי קל ושקוף בלבד. שערי החניות לא יבלטו במצב פתיחה מעבר לקו המגרש לכיוון הרחוב. מבנה החניה יהיה עפ"י חלופות בתכנית בינוי ופיתוח, כמצויין בסעיף 6.6 שלהלן. במגרשים עולים (הגבוהים מהדרך הגובלת) תותר בניית חניה מקורה במבנה קשיח ושימוש בגג החניה כחצר קדמית מרוצפת או מגוננת.

1. **מרתף**  
השטח עפ"י טבלת זכויות למגרשים. קונטור המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של המבנה ומקווי הבנין המותרים עפ"י תכנית זו.  
בבניינים הבנויים על קרקע ששיפועה עולה על 10% תותר בניית קומת מסד במקום מרתף, אשר תוכל לשמש למגורים ובלבד ששטח הבניה של קומת המסד איננו חורג משטח הבניה המותר.
2. **פיתוח**  
א. גדר, סידור חניות, עמדות אשפה, גישות למערכות וכו' - עפ"י תכנית בינוי ופיתוח, כמצויין בסעיף 6.2 שלהלן.  
קירות תמך וגדרות - לא יעלו על 3 מ'.  
בחזית רחוב - גובה הקירות עפ"י תכנית בינוי ופיתוח.  
30% משטח המגרש יהיה מגונן.  
ב. תותר הקמת פרגולה בשטח עד 50 מ"ר ליחיד עפ"י תכנית בינוי ופיתוח. שטח הפרגולה אינו כלול בשטח עיקרי או בשטחי שירות. בנייה מחוץ לקווי הבנין תהיה בהתאם לדין ולקיום הליכים הקבועים בתקנות התכנון והבניה.
- 4.2 **מגורים א' - תאי שטח 44-66**  
כל השימושים וההוראות יהיו כמפורט בסעיף 4.1, למעט בניית יחיד קטנה, וגובה הבניה.
- 4.3 **מגורים ב' - תאי שטח 67-89**  
4.3.1 **שימושים**  
מיועד למבני מגורים ובצפיפות של 4 יחיד למגרש.  
4.3.2 **הוראות**  
א. הוראות הבניה יהיה בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בסעיף 5 לעיל.  
ב. **פיתוח**  
גדר בקו רחוב, קירות, סידורי חניה, עמדות אשפה יהיו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח, וכמפורט בסעיף 6.2. 25% לפחות משטח המגרש יהיה מגונן.  
בחזית הרחוב גובה הקירות יהיה ע"פ הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח.
- 4.4 **אזור מסחר, תעשייה קלה ומלאכה.**  
4.4.1 **שימושים**  
א. מסחר קמעונאי, חנות לשיווק מוצרים אורגניים, בתי מלאכה לאומנים, חנויות מפעל, שירותים אישיים, משרדים, שירותים פיננסיים, שירותי בריאות, בתי אוכל, שטח לירידים פתוחים, סדנאות לרפואה אלטרנטיבית, שטחי קירור, מחסנים לאיחסון תוצרת חקלאית, כולל אחסנה פתוחה, איחסון כלים חקלאיים, אולם אירועים ומופעי מוזיקה, משרד לועד הישוב ומתקני שירות נלווים.  
ב. חניה ושטח לטעינה ופריקה.

- ג. מתקנים הנדסיים.
- ד. לוחות פוטואלקטרים לצרכי יצור חשמל, על גגות המבנים.
- 4.4.2 הוראות**
- א. מרתף  
המרתף לא יחרוג מקווי הבנין ולא יבלוט ממפלס הכניסה הקובעת לבנין. הגישה למרתף, המשמש מחסן לחנות, תהיה מתוך אותה חנות.
- ב. פיתוח  
עפ"י תכניות בינוי ופיתוח ובאישור הועדה המקומית.
- ג. חניה  
החניה תוותר בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקנות להתקנת מקומות חניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה למגרשים הנ"ל, ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח ובאישור הועדה המקומית.
- ד. שילוט  
יותר שילוט עפ"י תכנית בינוי ופיתוח. שלטים יהיו על גוף הבנין. יותר שלטים על גוף הבנין בתחום חזית המבנה בלבד, עפ"י הנחיות תכנית הבינוי. השילוט יסומן בבקשה להיתר. לא יותר שילוט ללא היתר.
- ה. כל פעילות הקשורה לאולם אירועים תותר רק בתחום המבנה ולא בשטחים הפתוחים.
- 4.5 אזור למבנים ומוסדות ותיירות**
- 4.5.1 שימושים**
- א. מוסדות חינוך והדרכה - כולל הדרכה ולימוד, מינהל ושירותים, פעילות ספורט, אולם הרצאות וכנסים, אולם אירועים.
- ב. אכסנייה ואכסניית נוער, לרבות שירותים נלווים.
- ג. מוסדון בריאות.
- ד. מרכז מורשת ומוזיאון.
- ה. לוחות פוטואלקטרים לצרכי יצור חשמל – על גבי הגגות.
- 4.5.2 הוראות**
- א. לפני הוצאת היוג"ב בניה תוגש לאישור לועדה המקומית חכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המוסד.  
בתכנית תוצג פריסת המבנים, שטחי חניה, שטחים לטעינה ולפריקה, גישה למקום, שטחים פתוחים, ופיתוח השטח.
- ב. יחידות באכסניית נוער  
גודל יחידה ייקבע בתיאום עם משרד התיירות, בכפוף ל"תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי מיום 1.11.04".  
לא יותר חיבור של יחידות אכסון. שינוי במספר היחידות ובשטחן יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.
- ג. מרתף  
קונטור המרתף לא יחרוג מקווי הבנין ולא יבלוט ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.

ד. חניה  
 החניה תותר בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקנות להתקנת מקומות חניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה למגרשים הנ"ל.

ה. פיתוח  
 עפ"י תכניות בנוי ופיתוח ובאישור הועדה המקומית.

ו. השטחים באזור למבנים ומוסדות תיירות אינם מיועדים להפקעה.

ז. כל פעילות הקשורה לאולם אירועים תותר רק בתחום המבנה ולא בשטחים פתוחים.

#### 4.6 שטח למבני ציבור

##### 4.6.1 שימושים

תותר הקמת מבני ציבור כגון: מבנים לחינוך, לתרבות, לדת, בריאות, ספורט, קהילה ורווחה.

##### 4.6.2 הוראות

א. מרתף  
 קונטור המרתף לא יחרוג מקווי הבניין ולא יבלוט ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.

ב. חניה  
 מספר מקומות החניה בשטחים הציבוריים יהיה עפ"י תקנות להתקנת מקומות חניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה למגרשים הנ"ל.

ג. פיתוח  
 עפ"י תכניות בנינו ופיתוח ובאישור הועדה המקומית.

#### 4.7 אזור ספורט

##### 4.7.1 שימושים

מיועד למגרשי ספורט ונופש פעיל, בריכת שחייה מקורה ומתקנים נלווים, כולל מזנון לשירות המשתמשים.  
 לוחות פוטואלקטרים לצרכי יצור חשמל, על גבי גגות המבנים.

**4.8. שטח ציבורי פתוח****4.8.1 שימושים**

- פיתוח סביבתי, גיטון ונטיעות, כיכרות ומעברים מרוצפים.
- מתקני ספורט ונופש פעיל.
  - מעבר להולכי רגל וזכות מעבר לציבור.
  - מעברים לתשתיות ונקזים.
  - מתקנים הנדסיים - כולל גם תחנות טרנספורמציה, וקו הידרנטים לאורך דרך הביטחון.
  - בשטח הציבורי הפתוח שלאורך דרך מס' 443, לא תותר כל בניה אלא על פי הקבוע בתמ"א 3.
  - בשטח המסומן כאתר עתיקות/היסטורי לשימור, בתא שטח 511, תותר התקנת מתקני צל, מתקני פנאי ונופש ומתקנים הנדרשים להצגת ופיתוח העתיקות בלבד, בתיאום עם רשות העתיקות ובכפוף לאישורה.
- פיתוח אקסטנסיבי בשטח זה, יתבסס על תכנית שימור, ויכלול הוראות לשימור השרידים הארכיאולוגיים, תחזוקתם ושילובם בפיתוח נופי מוצע, כך שיאפשרו את הצגת השרידים לקהל הרחב, כל זאת בכפוף לאישור רשות העתיקות.

**4.8.2 הוראות**

- א. השטח יפותח עפ"י תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף, בהתאם להנחיות שבנספח הנופי המצורף לתכנית זו.
- ב. יותר מעבר לרכב דרך השצ"פ כגישה לרכב למגרשים קיימים שאינם צמודים לדרך ציבורית.
- ג. המשך הגדר ודרך הביטחון יסללו בתחום קטע השצ"פ, מדרום לתאי שטח 49 ו-50. דרך הביטחון תתוכנן כך שהיא לא תיצור פגיעה נופית. התווית דרך הביטחון וגדר היישוב יתואמו עם קק"ל.
- ד. פריסת דרכי היער להגנה על הישוב משרפות, תיקבע בעת שתותווה דרך הביטחון וגדר היישוב ובתיאום עם קק"ל.
- ה. בשצ"פ הצפון- מערבי והדרום- מזרחי יותר שימוש לעיבוד חקלאי ללא מבנים.
- ו. הפיתוח בחלק מהשטח הציבורי הפתוח יהיה פיתוח אקסטנסיבי ויתבסס על צמחייה מקומיות, ככל חניתן, בתיאום עם יועץ הנוף של התכנית.

**4.9 אזור יער****4.9.1 שימושים**

- שטח המיועד לנטיעת עצים ושיחים ליצירת יער, דרכי יער, נופש וחניונים, מתקני ספורט, ומשחקים וקווי תשתית.

**4.9.2 הוראות**

- א. כמו בסעיף 4.8.2 ד' לעיל.
- ב. כל פיתוח בתחום היער ייעשה בתיאום עם קק"ל כולל ביצוע קווי תשתית, לרבות קו ביוב, ככל שנמצא בתחום היער.

**4.10 דרך****4.10.1 שימושים**

שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

**4.10.2 הוראות**

- א. לא תותר כל בנייה בתחום הדרכים, למעט תחנות המתנה.
- ב. שינויים והסדרים גיאומטריים לא יהיו שינויים לתכנית.
- ג. תנאי להרחבת דרך מוצעת מסי 10, בתא שטח מסי 222 יהיה, ביצוע חפירה ארכיאולוגית מלאה בשטחים הסמוכים לשטח העתיקות החפור, בהתאם לתנאי רשות העתיקות. במידה וייחשפו בשטחים אלו עתיקות בעלות ערך לשימור, לא תהיה אפשרות להרחיב הדרך בתא השטח הנ"ל.

**4.11 דרך משולבת****4.11.1 שימושים**

מיועדת למעבר כלי רכב ולהולכי רגל, וישולבו בו פינות מגוונות וחניות להאטת התנועה.

**4.11.2 הוראות**

תנאי להרחבת דרך משולבת מסי 11, בתא שטח מסי 218 יהיה, ביצוע חפירה ארכיאולוגית מלאה בשטחים הסמוכים לשטח העתיקות החפור, בהתאם לתנאי רשות העתיקות. במידה וייחשפו בשטחים אלו עתיקות בעלות ערך לשימור, לא תהיה אפשרות להרחיב הדרך בתא השטח הנ"ל.

**4.12 שטח עתיקות****4.12.1 שימושים**

באזור זה תותר הקמת גן ארכיאולוגי בלבד (ראה גם סעיף 6.8 בהמשך).

**4.13 מתקנים הנדסיים****4.13.1 שימושים**

עמוד 15 מתוך 25

## מיועד להצבת תחנות טרנספורמציה

**4.13.2 הוראות**

בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 6.5 י

**4.14 שביל****4.14.1 שימושים**

מעבר להולכי רגל, רוכבי אופנים ורכבי חירום, תאורה ותשתיות תת קרקעיות.

**4.15 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור****4.15.1 שימושים**

כמו ביעוד שטח ציבורי פתוח (סעיף 4.8.1) ושטח למבני ציבור (סעיף 4.6.1).

**4.15.2 הוראות**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע חפירה ארכיאולוגית בהתאם להוראות רשות העתיקות. ככל שלאחר בדיקה או חפירה יתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, השטח ישמש כשטח ציבורי פתוח והשימושים בשטח יהיו בהתאם למפורט בסעיף 4.8.1 לעיל. אם יתברר שיש אפשרות לבנות בשטח, זכויות הבניה, תכנית, גובה, לרבות מספר קומות וקווי בניין, יהיו בהתאם למותר ביעוד שטח למבני ציבור.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) <sup>1</sup>	מספר קומות		קווי בנין (מטר) <sup>2</sup>			אחורי
			זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צידי-ימני	צידי-שמאלי				
			עיקרי	שירות													
מגורים א'	1-43	410	3,440 <sup>4</sup>	16,340 <sup>3</sup>	-	-	19,780	84	50	172 <sup>5</sup>	9	3	כמסומן בתשריט <sup>7</sup>				
	44-66	490	1,840 <sup>4</sup>	7,820 <sup>8</sup>	-	-	9,660	76	50	46	7	2	4	3	3	5	
מגורים ב'	67-89	660	1,656 <sup>10</sup>	12,144 <sup>9</sup>	-	-	13,800	83	50	92	10	3	4	3	3	5	
מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	350	2,000	741 <sup>12</sup>	2,158.9 <sup>11</sup>	-	-	2,899.9	50	50	-	10	2	1	5	5	5	5
שטח למבני ציבור	451 450	1,000	1,833 <sup>14</sup>	7,334 <sup>13</sup>	-	-	9,167	50	50	-	10	2	1	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ותיירות	400	2,000	1,748.7 <sup>16</sup>	6,994.8 <sup>15</sup>	-	-	8,743.5	50	50	17	12	3	1	5	5	5	5
ספורט ונופש	300	-	200	2,800	-	-	3,000 <sup>18</sup>	76.2	76.2	-	12	2	-	5	5	5	5

<sup>1</sup> גובה חמבנה המצוין הוא לגג שטוח. באם הגג אינו שטוח יורד להגביה אותו בקצה הגובה שלו עד 1.5 מ'.

<sup>2</sup> קווי הבניין יהיו עפ"י המפורט וכמסומן בתשריט.

<sup>3</sup> עד 190 מ"ר ליח"ד.

<sup>4</sup> שטחי שירות עד 40 מ"ר ליחידת דיור אחת עפ"י הכירוט שלהלן: ממ"ד ששטחו לא יעלה על 13 מ"ר. מוסך ביתי ששטחו לא יעלה על 6 מ"ר, כללי 6 מ"ר, חניה 15 מ"ר.

<sup>5</sup> 86 יח"ד בגודל 50 מ"ר תהיינה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

<sup>6</sup> מותר לבנות מרתפים אשר לא ייחשבו במניין קומות הבניין, אך שטחם ייכלל בשטח הבניה בחתום לשימוש שייקבע בהם.

<sup>7</sup> ניתן לאשר קווי בנין צדדים במרחח של 3 מ' או 0 בתנאי שניתן הסכמת השכנים במגיש הגובל.

<sup>8</sup> עד 170 מ"ר ליח"ד.

<sup>9</sup> 132 מ"ר ליח"ד.

<sup>10</sup> שטחי שירות יכללו ממ"ד-12 מ"ר ומחסן-6 מ"ר.

<sup>11</sup> 40% מכל השטח למסחר, תעשייה קלה ומלאכה, כתובם נותר עד 1,000 מ"ר למסחר.

<sup>12</sup> 10% מכל השטח לתעשייה קלה ומלאכה.

<sup>13</sup> 40% מכל השטח למבנים ומוסדות ציבור.

<sup>14</sup> 10% מכל השטח למבנים ומוסדות ציבור.

<sup>15</sup> 40% מכל השטח למבנים ומוסדות ותיירות.

<sup>16</sup> 10% מכל השטח למבנים ומוסדות ותיירות.

<sup>17</sup> עד 100 יחידות של אכסון תיירותי באכסניית נוער, בכפוף לתקנים של משרד התיירות.

<sup>18</sup> 2,800 מ"ר לבריכת שחייה מקורה, עד 100 מ"ר לכלתחות וחדר הלבשה, 20 מ"ר למזון וחיתר לשכחי שירות, כולל 20 מ"ר למחסן.

**6. הוראות נוספות****6.1 חלוקה**

גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המסומנים בתשריט.

**6.2 תכנית בינוי ופיתוח**

לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום בתכנית, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים. התכנית תיערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להשאר כטבעם, והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.

**6.3 מבנים להריסה**

- א. המבנים המסומנים להריסה בתחום הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים, יהרסו עם פיתוח השטחים הנ"ל.
- ב. לא יוצא היתר בניה במגרש, שבעליו בנה מבנה המסומן להריסה, בשטח ציבורי פתוח ו/או דרך, טרם הריסת המבנה.

**6.4 עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים**

- א. כללי  
היתר הבניה יכלול פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית כגון: מערכות מיזוג אויר, מתלי כביסה, דודי שמש, בלוני גז וכו'.
- ב. חומרי גמר  
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורתיצים.
- ג. גגות  
בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות.
- ד. צנרת  
לא תוותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מיח, ביוב ומיזוג אויר. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים.
- ה. מיכלי גז ודלק  
מיכלי גז ודלק יעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.
- ו. פינוי אשפה  
יהיה עפ"י פתרון שיוגש בבקשות להיתר בניה לבניינים בשטח התכנית, בהתאמה להוראות תכנית הבינוי והפיתוח. שיטת האיסוף לפי הוראות הועדה המקומית לפי כל דין. מתקני האשפה יהיו לפי פרטים אחידים, חייבים בעיצוב אסתטי למניעת מפגע חזותי.

- ז. מתקני כביסה וגז  
מיקום מסתורי כביסה ומתקני בלוני גז יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית בינוי ופיתוח שתיערך בק.מ. 1:500.
- ח. אנרגיה סולרית  
בכל בנין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים לפי הדרוש, כולל פתרון הסתרה ושילובו במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ט. זכות מעבר  
הועדה המקומית רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש לרבות מגרש פרטי, מחוץ לקווי הבנין וגישה לצורך התקנה ואחזקה.
- י. מבנים לתשתיות
- מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק מהפתרון האדריכלי של אדריכלות הבנין והפיתוח.
  - מתקני תשתית תת-קרקעיים פטורים מעמידה בקווי בנין המפורטים ב"הוראות התכנית".

## 6.5 תשתיות

- א. ביוב
- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
  - יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי בהתאם לנספח הביוב שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה המצורף לתכנית זו וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
  - ככל שיידרש מעבר קווי ביוב בין מגרש למגרש ייעשה ככל הניתן בגבול בין המגרשים ובכל מקרה לא בתחום קווי הבנין.
  - תחנות סניקה, במידה ויהיו, יאושרו ע"י מהנדס המועצה לאחר אישור משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות.
  - ביצוע קו ביוב ככל שנמצא בתחום היער, ייעשה בתיאום עם קק"ל.
- ב. מים
- אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים שתאושר ע"י משרד הבריאות.
  - לפני הוצאת היתר בניה, למגרשים בחלק הדרום-מזרחי של התכנית, בהם נמצא קו מים של קק"ל, יש להעתיקו לתחום השצ"פ תוך תיאום עם קק"ל.
  - תנאי להיתר בניה במגרשים מספר 49 ו-50 ופיתוח השצ"פ, בו עובר קו מים 8" של חבי מקורות, יהיה בתיאום עם חבי מקורות לעניין מיגון קו המים, או העתקתו.
- ג. ניקוז
- הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
  - יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.
  - ככל שיידרש מעבר ניקוז על או תת-קרקעי בין מגרש למגרש ייעשה ככל הניתן בגבול בין המגרשים ובכל מקרה לא בתחום קווי הבנין.
  - בקטעים שבהם ניקוז מי הגשם יופנה ליער הסמוך, יש לתאם פתרונות למניעת סחף, עם קק"ל.

ד. הוראות ניקוז משמר נגרא. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:

1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.
5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים

תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. תכנון דרכים וחניות

1. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל שניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
2. דרך הביטחון תישאר במקומה הנוכחי.

ה. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

לאורך דרך הביטחון יש להניח קו הידרנטים ראישור נציבות כבאות וחצלה.

ו. תקשורת ואנטנות

מערכת קוי תיקשורת בנוזום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום של החברות לשימוש במינהרה/חפירה של תשתית תת קרקעית משותפת ובתקן משותף. הקרינה ממתקני תקשורת תעמוד בהוראות כל דין ותקן סביבתי.

ז. תותר הצבת לוחות פוטואלקטרים לצרכי ייצור חשמל, על פי היתר בניה כחוק.

ח. מקלטים ומרחב מוגן

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ט. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	- 2 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	- 5 מ'.
בקו מתח עליון 110 ק"ו	- 8 מ'.
בקו מתח עליון 150 ק"ו	- 10 מ'.

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית. מיקום תחנות הטרנספורמציה יהיה באתרים המיועדים לכך, כמסומן בתשריט.

י. תחנות טרנספורמציה

תחנות הטרנספורמציה יוקמו בשטחים למתקנים הנדסיים המסומנים בתכנית. בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה גם בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים למבני ציבור ומוסדות, בתיאום עם חברת החשמל ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על קו 0 בתיאום עם השימושים הסמוכים ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

לעת הקמת תחנת הטרנספורמציה, תיבחן הטמנת התחנה על ידי מגיש ההיתר.

יא. כיבוי אש

לפני הוצאת היתר בניה למגרשים החדשים, בשולי היישוב, יש להגיש לרשות הארצית לכבאות והצלה תכנית להגנה על היישוב מפני שריפות יער, בהתאם לתקנות של הרשות הארצית לכבאות והצלה (הגנה על יישובים מפני שריפות יער תשע"ד-2014). הוצאת היתר בניה מותנית באישור הרשות לכבאות והצלה.

6.6 חניה

מספר מקומות החניה וחישובם יקבע לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, או בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה. תהיה אפשרות להשתמש בשטחים המיועדים למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח לחניה, עד למימושים.

6.7 סילוק פסולת עפר ובניה

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

#### 6.8 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

#### 6.9 תנאים להיתר בניה

- התנאים המפורטים בסעיפים א' - ט', י"ב, י"ד, ט"ז - לא יחולו על בקשות לתוספות בניה למבנים קיימים.
- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית, כמפורט בסעיף 6.2 וכן לתכנית תנועה וחניה ולתכניות לתשתיות.
  - ב. לא יינתן היתר בניה למבנים בתחום התכנית אלא לאחר ביצוע פריצת דרך מס' 1, הידוק והנחת אגרגט גס מדורג (אגו"ם) מהודק וביצוע התשתיות התת-קרקעיות, למעט במגרשי מגורים של המבנים הקיימים.
  - ג. התשתיות יוקמו בד בבד עם מימוש הזכויות בתכנית. מימוש הזכויות בתכנית ייבחן על רקע מימוש השטחים הציבוריים, בהתאם לפרוגרמה ומצאי שטחי הציבור הזמינים.
  - ד. תנאים למתן היתר בניה בנושא הביוב:

1. אישור תכנית ביוב מפורטת לביצוע חיבור למערכת ביוב אזורית, ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, טרם מתן היתרי בניה.
  2. ביצוע חיבור למערכת הביוב האזורית, יהיה תנאי למתן היתרי בניה להרחבת הישוב.
  3. גמר שידרוג מט"ש "איילון", יהיה תנאי למתן היתרי בניה.
  4. ביטול בריכות שיקוע וחמצון לאחר ביצוע חיבור למערכת הביוב האזורית.
  5. אישור תכנית לשידרוג תחנת שאיבת שפכים "כפר דניאל", טרם מתן היתרי בניה וביצוע השידרוג כתנאי למתן היתרי בניה ואו לחילופין אישור תכנית להקמת תחנת שאיבת שפכים נוספת ובנייתה.
- ה. להיתר הבניה יצורף נספח המציג מיקום העירום הזמני לעודפי עפר ופסולת בנין בתחום המגרשים, וכן הנחיות למניעת מטרדים סביבונים בעת עבודות הבניה והפיתוח (מניעת מטרדי אבק, רעש וכו').
  - ו. מבקש ההיתר יציג במסגרת היתר הבניה, את האמצעים שינקוט למניעת מטרדי רעש. היתרי בניה לגני אירועים יוגשו בליווי דו"ח אקוסטי.
  - ז. תנאי להוצאת היתר בניה למתקני וקווי חשמל יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לקול/למתקן המבוקש, בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ("היתר לסוג").
  - ח. היתרי בניה לאכסניית נוער יינתנו רק לאחר אישור משרד התיירות, לעמידה בתנאים הפיסיים לאכסון תיירותי של משרד התיירות.
  - ט. תנאי להיתרי בניה בכל האזורים יהיה הסכם פיתוח עם המועצה האזורית.
  - י. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל.
  - יא. תנאי להיתר בניה באזור למבנים ומוסדות ותיירות יהיה אישור המועצה האזורית לשימוש והמבוקש ולבניה המוצעת.
  - יב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום, התואם לתכנית זו.
  - יג. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לאישור המשרד להגנת הסביבה. ככל שיימצא צורך בפתרון אקוסטי במגרשים מסי 40-50, ייושמו ההמלצות כתנאי להיתרי בניה, או כתנאי בהיתרי הבניה לפי העניין.
  - יד. תנאי להיתר בניה לחקמת מבנים, בשורת הבניינים הלא בנויים בדרום היישוב, יהיה הסדרת דרך העפר, המשמשת לרכבי חירום ותחזוקה, כמסומן בתשריט- תא שטח 751, המאפשרת רציפות ותנועה תקינה, תוך תיאום עם קק"ל.
  - טו. תנאי להיתר בניה בתחום היער תיאום עם קק"ל.
  - טז. תנאי למתן היוגור בניה יהיה הבטחת מניעת זיהום אור לכיוון שטחי היער.
  - יז. ראה גם סעיפים 6.5 ה' הידרנטים, 6.5 ח' מקלטים ומרחב מוגן ו- 6.5 יא' כיבוי אש לעיל.
  - יח. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור פקיד היערות לרשיונות הכריתה וההעתקה, ככל שיידרש.

**6.11 תנאים לאכלוס - "טופס 4"**

טיפול נופי הולם למפגעים הנופיים שנגרמו עקב הבניה באתר, מיקומם ושתילתם בפועל של העצים בשטח הפרויקט וגמר כל עבודותה שיקום והפיתוח הנופי.

**6.12 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6.13 הפקעה**

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק רשות מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, יוחכרו לרשות המקומית ע"י רשות מקרקעי ישראל. ככל שלא יוחכרו, יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית. קרקעות בבעלות פרטית יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.

**6.14 שימוש בקרקע**

השטחים המשמשים בפועל לעיבוד חקלאי, ניתן יהיה להמשיך העיבוד החקלאי, ללא תוספת מבנים וללא מגורים לעובדים זרים, עד למימוש הזכויות במגרשים ובשטחים הציבוריים.

**6.15 גובה מבנים /או בטיחות טיסה**

תמ"א 2/4 על מסמכיה, עדיפה על הוראות תכנית זו. הגובה המירבי המותר לבניה על פי תמ"א 2/4, כולל כל חלקי המבנה, לרבות מתקנים טכניים וחדרי מכונות על הגג, אנטנות, לוחות פוטואלקטריים וכיו"ב הינו 15 מ' מעל פני הקרקע.

**6.16 הנחיות למניעת מטרדי רעש ואבק במהלך הבניה****מניעת רעש בזמן הבנייה:**

1. כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידו בנייה), תשל"ט, 1979 ולא יעלה על 80 dB (A).
2. אין להפעיל מערכת כריזה באתר זה למעט מקרי חירום. ההתקשרויות באתר יבוצע בעזרת מכשירי קשר.
3. שעות העבודה באתר יקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1990.

**מניעת מטרדי אבק בזמן הבנייה:**

1. צמצום פליטת אבק מדרכים טרם סלילתם ייעשה ע"י הרטבה תקופתית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
2. יותקנו שרוולי העררת פסולת בנייה.
3. המשאיות היוצאות משטח האתר יכוסו למניעת אבק בין אם הן טעונות בפסולת /או חומרי בניין אחרים הגורמים לפיזור חלקיקים או אבק.
4. יש לדאוג למניעת אבק בזמן חפירה /או קידוח בכל דרך אפשרית. צמצום פליטת אבק מפעולת הקידוח ייעשה על ידי שימוש במכונות קידוח מצוידות בקולטי אבק או בכל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.



0

6.17 מימוש התכנית

מימוש הזכויות בתכנית ייבחן על רקע מימוש השטחים הציבוריים הנדרשים, בהתאם לפרוגרמה ומצאי שטחי הציבור הזמינים.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
			מדינת ישראל באמצעות אהוד תייר ניהול והנדסה בע"מ		
יזם בפועל (אם רלבנטי)			רשות מקרקעי ישראל		
בעלי עניין בקרקע			מדינת ישראל		
עורך התכנית	יצחק פוליצ	006462147	פרוינד יצחק יעוז, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		27.6.18

**דוד אמגדי**  
אדריכל מרחב עסקי מרכז רשות מקרקעי ישראל

**דוד אמגדי**  
אדריכל מרחב עסקי מרכז רשות מקרקעי ישראל

אין לזאת התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש תאורה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החתימה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש את התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באח במקום הסכמת רל בעל זכות בשטח הנדון ואם כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה וע"פ כל דין למען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואם ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואם על כל זכות אחרת העומשת לנו מכה הסכם כאמור וע"פ כל דין, שכן חתימתנו ניתנה אך ורק סנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 לודשים מתאריך החתימה.

רשות מקרקעי ישראל  
מרחב עסקי מרכז

תאריך: **02-07-2018**

מספר: 45/D/21718

26/06/2018

עמוד 25 מתוך 25