

הכקדה

700072

המנהל האזרחי ביהודה ושומרון

מועצת התכנון העליונה

מרחב תכנון מקומי - מועצה אזורית שומרון

תכנית מתאר מס. 168/1

שינוי לתכנית RJ5 ולתכנית מתאר מס' 168

"מרחב כדים"

אוקטובר 1994

עידכון : דצמבר 1994

(להפקדה) נובמבר 1995

עריכה : א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד

המנהל האזרחי ביהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
מרחב תכנון מקומי - מועצה אזורית שומרון

תכנית מתאר מס' 168/1
שינוי לתכנית RJ5 ולתכנית מתאר מס' 168

"מרחב כדים"

פרק א' : התכנית

1. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מס' 168/1: "מרחב כדים", להלן: "התכנית".
תחולת התכנית בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, להלן "התשריט".
2. המקום: ישוב כדים וסביבתו (נ.צ.מ. 179750/206000).
3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. מסמכי התכנית: 1. תקנון בן 14 עמודים.
2. תשריט בק.מ. 1:10,000 המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 1,389.94 דונם (במידה ממוחשבת).
6. הקרקע הכלולה בתכנית:

ג'נין:	גוש:	20084	חלקות:	6,5
		20085		3
		20086		3 (חלק)
		20091		1 (חלק)

קבטיה:	גוש:	1	חלקה:	3
		2		1
7. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי ביהודה ושומרון, בית-אל.
8. יוזם התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - שומרון.
אלון מורה, ד.נ. לב השומרון.
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
חבל התיכון, ת.ד. 9, אריאל.
9. מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
האגף לתכנון ומבני משק, קפלן 17, ת"א.

10. עורך התכנית:

איריס ענבר, אדריכלית

א. ענבר-אדריכלות ובינוי ערים, ישוב שקד, ד.נ. מנשה.

טלפקס: 06-350019.

11. מטרת התכנית:

תכנית מתאר למרחב כדים מגדירה כיווני התפתחות היישוב הקיים, במסגרת מערכת ישובים אזורית הכוללת את ישוב כדים המורחב ואת ישוב גנים, באמצעים הבאים:

- * קביעת מתחמי מגורים, כולל שרותים שכונתיים הכלולים בהם, ואיתור מרכזים אזרחיים לשרותים שכונתיים.
- * ייעוד שטחים לשטחים פרטיים פתוחים ולשמורות יער (קיימות ומתוכננות), ושינוי ייעוד משטח חקלאי לאזורי תכנון.
- * ייעוד שטחים לתעשייה אזורית, לתעסוקה ולמלאכה נקיה.
- * קביעת דרכים ראשיות חדשות וביטול או הרחבת דרכים קיימות או מאושרות.
- * קביעת הוראות להסדרת השימוש בשטחים פתוחים ובשטחים ציבוריים אחרים.
- * קביעת כללים והנחיות להכנת תכניות בנין ערים מפורטות המאפשרות פיתוח מתואם בשלבים.

12. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית RJ5, ושינוי והרחבה לתכנית מתאר מס' 168 - ישוב כדים.

תכניות מתאר/מפורטות שניתן להן תוקף לפני מחולתה של תכנית זו, יהיו תקיפות רק במידה ואין סתירה בין הוראותיהן לבין הוראות תכנית זו. במקרה של סתירה - יכריעו הוראות תכנית זו.

פרק ב' : מונחים והגדרות

1. כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 משנת 1966, וצו מס' 418 משנת 1971.

התכנית: תכנית מס' 168/1 "מרחב כדים" כולל התשריט וההוראות.

מועצת תכנון עליונה: מועצת תכנון עליונה כהגדרתה בחוק, או ועדה מועדות המשנה שלה.

הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - שומרון.

המהנדס: מהנדס הוועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.

בעלים: לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא-כוח או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאינו הבעל - כולל שוכר, או שוכר-משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקיוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, המבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל המדרכות וכל הכלול במונח "דרך".

בניין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

בניין עזר: חלק של בניין הנספח לבניין העיקרי - בצמוד לו, כחלק ממנו או בנפרד ממנו, שהשימוש בו הוא חלק שירות לבניין העיקרי. שימושים מותרים יהיו מחסן, מוסך, חדר מכונות וחשמל, או כל שימוש דומה כפי שיאושר ע"י הוועדה.

שטח בנייה ברוטו: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים, למעט מרפסות לא מקורות ומרפסות אשר מהוות חלק מפיתוח השטח.

גובה בנייה מירבי: גובה המוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בניין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

תכניות מאושרות: כל שינוי בייעוד שטחים והוזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח, יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת וועדת הבנייה המקומית.

תכנית בינוי: תכנית בינוי תוגש בקנ"מ 1:250, תהיה מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, ותכלול:

2.1 העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב.

2.2 החזוית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.

2.3 כללים לפיתוח הכללי של השטח כגון -

גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום חזנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המחוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.

תכנית זו תאושר ע"י הוועדה המקומית ללא הפקדה.

3. הגשת מסמכים: היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שיידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולמועצת התכנון העליונה, כל חומר רקע, סקרים ופרוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני ככל שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבנייה או לעבודת פיתוח כלשהי. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ג' : שטחים וסימונים בתשריט

1. טבלת שטחים לפי ייעודים (חישוב השטחים במדידה ממוחשבת):

ש ט ח		ס י מ ו נ ב ת ש ר י ט	ה א י ז ו ר
בדונם	%-ב		
820.00	59.0	כחוס	מגורים
20.00	1.4	פסים אלכסוניים סגול ואפור לסרוגין	תעסוקה/מלאכה נקיה
80.00	5.8	בצבע סגול	תעשייה
57.60	4.1	בצבע כחוס עם פסים אלכסוניים בצבע חוס	מרכז אזרחי
285.85	20.6	בצבע ירוק מוחתם בקו ירוק	שטח פרטי פתוח
71.25	5.1	קיווקו אלכסוני מצולב בירוק	שמורת יער
		בצבע חוס בהיר	דרך קיימת או מאושרת
		בצבע אדום	דרך מוצעת ו/או חנייה
		קיווקו אלסוני בצבע אדום	ו/או הרחבת דרך
			דרך לביטול
			סה"כ דרכים
55.24	4.0		
1,389.94	100.0		סה"כ שטח

2. סימונים נוספים בתשריט :

שטח חקלאי	פסים אלכסוניים בצבע ירוק.
שטח לבנייני ציבור	בצבע חום מותחם בקו חום כהה.
שטח ספורט	בצבע ירוק מותחם בקו חום.
מספר הדרך.	מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.
מרווח קדמי - קו בניין	מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במטרים).
רוחב התוואי	מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במטרים).
גבול התכנית	קו כחול עבה.
גבול תכנית מתאר/מפורטת	קו מרוסק כחול עבה.
גבול גוש	קו בצבע התשריט עם משולשים משני צידיו לסרוגין.
גבול חלקה רשומה	קו דק בצבע התשריט
מספר חלקה רשומה	מספר בצבע התשריט
מרכיבי במחון	בצבע צהוב.

פרק ד' : רשימת תכליות ושימושים

1. כללי:

לא יישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. על אף האמור לעיל, מותר לוועדה המקומית לאשר באיזור מהאיזורים בתכנית שימוש בקרקע או בבניין אשר אינו מופיע ברשימת התכליות - בתנאי ששימוש זה מתאים לאופי האיזור ודומה לסוג התכליות המותרות באיזור האמור. כן אפשר יהיה, בתכנית המפורטת, להוסיף או לגרוע מן התכליות המותרות לפי הרשימה להלן, בכפוף לאמור לעיל. הבנייה בכל שטח התכנית חותר בהתאם לתכניות בניין ערים מפורטות.

2. התכליות לפי אזורים:

2.01 איזור מגורים

באיזור זה יותר שימוש למגורים, למוסדות ציבור קטנים (המפורטים ברשימת מוסדות הציבור המוצעים ואינם מאותרים במיקומם), למיקבצי חנויות, למגרשי משחקים לילדים ולגנים שכונתיים, לדרכים מקומיות פנים-שכונתיות, לחנויות ולשכילים.

במסגרת תכניות בניין ערים מפורטות ניתן להגדיר אזורי מגורים בעלי צפיפויות שונות - החל מצפיפות של 2 יח"ד לדונם נמו; אזור משולב של מגורים/משרדים; איזורי מגורים מיוחדים (כגון - דיור מוגן לקשישים).

תכניות בניין ערים מפורטות ייעדו שטחים לכל התכליות המצוינות לעיל, ולתכליות דומות במידת הצורך, באישור הוועדה - להבטחת רמת שירותים ראויה ותיפקוד נאות של שכונות המגורים.

2.02 איזור לתעסוקה/למלאכה נקייה

מיועד למשרדים ולבתי עסק קטנים, בתי מלאכה בהיקף שאינו מפריע לסביבה הסמוכה ע"י פליטת עשן או אבק, ריחות ו/או רעש. כמו כן ימוקמו שרותים אזוריים כגון: תחנת משטרה, מד"א, כיבוי-אש, מרכז הג"א-הגמ"ר וכל מוקד צבאי אחר, מרכז וחבורה, מחסני הרשות המקומית, מרכזות "בזק", תחנות דלק, לשכת משרד העבודה והרווחה וכדומה, בהתאם לתכנית מפורטת ובתאום עם תכנית למרכז אזורי במרחב גנים (לפי תכנית מתאר מס' 138/2). צפיפות וגובה המבנים ייקבעו בתכניות בניין עיר מפורטות.

2.03 איזור תעשייה

מיועד לתעשייה באישור המשרד לאיכות הסביבה ורשויות הבריאות, תוך מתן עדיפות לתעשיות עתירות-ידע ותעשיות לייצוא. מפעלי התעשייה אשר יוקמו באיזור זה יספקו מקורות פרנסה בראש ובראשונה לתושבי הישובים כדים וגנים. ניהול ופיתוח איזור התעשייה יהיו מרוכזים בידי מינהלת האתר בהתאם לתקנון וליעדים שיפורטו בתכנית בניין עיר מפורטת.

2.04 מרכז אזורי

איתור עקרוני של מרכז לשירותים קהילתיים מוצע בתכנית המתאר כמרכז אזורי. האיזור מיועד למסחר, לגני ילדים ולמעונות יום, לבית ספר יסודי, לבתי-כנסת ולמיקווה, למועדוני נוער ומבוגרים, למרכז ספורט ונופש, לגן שכונתי, לכיכרות ולשבילי הולכי רגל. מיקומו הסופי של המרכז האזורי ותכנונו ייקבעו בתכנית בניין עיר מפורטת למיתחם המגורים הסמוך אליו. בנייה באיזור זה תאושר רק לאחר הכנת תכנית בינוי.

2.05 שטח פרטי פתוח (ש.פ.פ.)

ישמש למשטחי גינון, לשטחים מרוצפים ולכיכרות, לשבילים להולכי רגל, למסלולי אופניים, למתקני ספורט ומשחק, למקלטים ציבוריים, לטרנספורטורים, למערכות תשתית על ותת-קרקעיות ולמתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה, לתעלות ניקוז, למגדל מים, לכלים לאצירת אשפה, לדרך בטחון היקפית, לתחנות לחלוקת דואר. מיקומם ועיצובם של מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, מתקני אשפה, מתקני ספורט ומשחק וכ"ו, יהיה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית, בתאום עם הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות והג"א. פיתוח שטחים אלו יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי הבנייה. לא תותר גישה לכלי רכב פרטי לרכב חרום.

2.06 שמורת יער

מסומנת שמורת יער אשר גבולותיה אותרו בתכנית מנדטורית, בסמוך לשמורת טבע אום-א-תות. שטחיה מיועדים לנטיעה ולשיקום החורש הטבעי ולעיבויו, וישמשו ריאה ירוקה לאזורים המבונים. יש אפשרות לניצול מים מטהרים להשקאת השמורה.

בשמורה יפותחו דרכים לדרכב בטחון ודרכי אש בתאום עם שלטונות הצבא (כחלק ממרכיבי הבטחון).

ניתן לשלב בשמורה מתקני נופש פעיל, ושכילי טיולים - בתאום ובאישור קמ"ט חקלאות. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לדרכב חרום.

2.07 דרכים וחניות

תשמשנה לדרכים לדרכב, לדרכים משולבות לחנועה מוטורית ורגלית, לשכילי הולכי רגל, לשטחים מרוצפים, לטיילות, לשכילים לאופניים, לנסיעות, לחנייה לדרכב, לדחכות לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית וחת-קרעית בכפוף לדיני התעבורה. שטחי החנייה ישמשו לחניית רכב ולנסיעות וירוצפו כדוגמת הכיכר או שביל הולכי הרגל הסמוך אליהם. מיקומם וגודלם הסופי של שטחים אלה ייקבע בהתאם לצרכים של המבנים הסמוכים אליהם.

מקומות חנייה נוספים לפי הצורך יאותרו בתחומי המגרשים עצמם, וכן כחנייה בתחום הדרך.

3. הוראות כלליות לעיצוב ארכיטקטוני:

3.01 גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בתכנית בניין עיר מפורטת בהוראות לבנייה בכל איזור ואיזור.

בניין הנבנה בשלבים, ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

3.02 בבקשה להיתר בנייה יפורטן חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בנייה יינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגיוון בהתאם להנחיות להלן. אם לא קיימת תכנית בינוי - תצורף לבקשה להיתר תכנית פיתוח למגרש.

3.03 גימור מבני העזר יהיה כדוגמת מבני המגורים. לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבניין או מחומרים נחותים.

3.04 חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח לבן על בסיס אקרילי (מותז או בגמר חלק). בניית בתים מעץ תותר בכפוף לכל הנחיות תכנית בניין עיר מפורטת החלה באיזור.

לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים.

בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה.

גימור חזיתות מבני המגורים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב - תהיה בידי הוועדה המקומית.

גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מתוואי הקרקע מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים כגון: דיצוף, כיסוי בחצץ או בחלוקי נחל, או כל חומר אחר באישור הוועדה, למעט גמר הלבנה בלכד על האספלט, כדי למנוע מפגע נופי.

3.05 התקנת מחלי כביסה, מיכלי גז ודלק, מיכלי אגירה למים, גגונים סוככי שמש ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה.
יש לדאוג להסתרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.

3.06 לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

3.07 לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג רעפים, או בתוך מבנה המיועד לכך על גבי גג שטוח, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה.

3.08 קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה.

3.09 שלטי פרסומת יותרו בהתאם לעיצוב החזיתות שיכלל בבקשה להיתר בנייה.

3.10 כל חיבורי החשתיות בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים. לא יותר מעבר עילי של כבלים כלשהם בתחומי המגרשים. חיבורי החשתיות הציבוריים יועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות וכ"ו, ובאופן שלא יהוו מסרד בטיחות או עיצובי-אסתטי.

3.11 הפדשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו על ידי קירות תומכים אחידים, כשהגומור הוא לכל גובה הקיר.

גובה הקיר לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 1.5 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר - יחולק הקיר על ידי מדרגות אופקיות. בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך. המסלעות תבנינה מסלעים מקומיים, עם כיסוי אדמת גינות וצמחיה.

3.12 בחזיתות המגרשים הפונות לדרך ציבורית תבנינה גדרות מפרידות אשר גובהן לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע הגבוהים, ולא יהיה נמוך מ- 60 ס"מ. גובה הגדרות בסמוך לצמתים לא יעלה על 60 ס"מ מפני המדרכה הסמוכה, להבטחת ראות נאותה לכלי הרכב. שער כניסה יותקן במשולב עם הגדר, ומחומר זהה (במידת האפשר).

גדרות כנ"ל ייבנו גם בגבול המפריד בין מגרשים, אולם על סמך הסכמה כתובה של בעלי מגרשים סמוכים ניתן לסעת משוכת גדר חיה, כתחליף לגדר בנויה.

במקרה של הפרשי גובה של למעלה מ- 80 ס"מ בין מגרשים סמוכים - תותר הקמת מסלעה כתחליף לגדר, לשם הבטחת ניקוז של הנגר העילי.

לא תותר הקמת גדרות רשת, פרט למוסדות חינוך ובתנאי שיתוארו בבקשה להיתר בנייה.

4. פרוגרמה מוצעת למרכז אזורי ולמוסדות קטנים משולבים באיזור המגורים:
הנחות היסוד: 4 נפשות למשפחה, 2.5% לשנתון, הרכב אוכלוסיה: 25-30% שומרי מסורת ודתיים.
שטח למגורים ברוטו: כ-820 ד' - כ-1,700 יח"ד. בשני היישובים - כ-3,400 יח"ד.

הייעוד/המוסד	מס' מגרשים/יח'	מס' יח' למגרש	שטח מגרש (דונם)	סה"כ שטח (ד')
ב. מרכז אזורי:				
מעון יום (40% ביקוש, 20 ילדים לכיתה)	3	5-3 כיתות	1.5	57.6
גן ילדים-גיל 3-4 (80% ביקוש, 30 ילד/כ')	4	2 כיתות	1.2	4.5
גן חובה-גיל 5 (100% ביקוש, 30 ילד/כיתה)	3	2 כיתות	1.2	4.8
בי"ס יסודי 18 כיתות, (30 ילדים/כיתה)	2	18 כיתות	10.0	3.6
מרפאה ישובית כולל תחנה לבריאות המשפחה	1	1	1.0	20.0
בית כנסת ישובי	1	1	3.0	1.0
בית כנסת עדתי קטן	2	1	1.0	3.0
מיקווה טהרה	1	1	0.7	2.0
מרכז ספורט ישובי: טניס, כדורסל או מגרש משולב	1	1	2.5	0.7
מגרש משחקים לילדים	2			2.5
מקבצי חנויות שכונתיים	2	3-2 חנויות	0.5	9.0
מסחר ישובי	1	כ-24 חנויות	5.5	1.0
				5.5

פרק ה' : תקנות כלליות

1. גישה לבניינים :

לא יינתן היתר בנייה למגרש בטרם יובטח מעבר גישה אליו, אם בדרך אספלט או שביל או בדרך אחרת, לפי אישור הוועדה המקומית.

2. הפקעה ורישום לצרכי ציבור :

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, לשבילים, למוסדות ולבנייני ציבור, לשטחי ספורט ולכל שטח ציבורי אחר כמוגדר בחוק- מסמכותה של הוועדה להפקיעם מבעליהם לאחר אישור התכנית, בהתאם לחוק התכנון הירדני ולחוק הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור).
שטחים אלה יירשמו על שם הרשות המקומית.

3. הוראות לתשריטי חלוקה :

יוכן תשריט חלוקה לצרכי רישום כחוק על ידי מודד מוסמך, על בסיס תכנית מפורטת שתאושר ע"י הוועדה המקומית. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכן בהתאם למצב הקיים בפועל, בהתאם לתכניות בניין ערים מפורטות.

4. חישוב אחוזי הבנייה :

שטח הבנייה המותר יחושב בהתאם לאחוז שנקבע מגודל המגרש נטו, בהתאם להוראות התכנית המפורטת. חישוב שטחי הבניינים יהיה ברוטו, ויכלול כל שטח מקורה, למעט הבלטת כרכוב גג או גג רעפים עד למרחק מקביל של 0.80 מ' מקיר חיצוני.

5. עבודות עפר ותשתית:

יושלים. תכנון עקרוני של התשתיות עבור הישוב כולו, אשר יתבצע בשלבים במקביל לפיתוח הישוב.

לא יאושרו היתרי בנייה טרם אישורם של תשריטים והוראות לפיתוח השטח. על ידי מהנדס הוועדה. התשריטים יהיו בקנ"מ 1:500 לפחות, ויכללו בין היתר:

א. סימון מפורט של תחומי השטח המיועדים לעבודה, לחפירה או למילוי.

ב. ציון מפורט של עצים מיועדים לכריתה וסימונם בשטח.

ג. קביעת מקומות מוגדרים באתר העבודה לאיסוף אדמת החישוף מהשטח לצורך ציפוי משטחי המילוי עם גמר העבודה.

ד. איסור של עבודות מילוי ללא קיר תומך בשטח ששיפועו עולה על 25%.

ה. פינוי עפר משטח האתר, במקרה ויווצרו עודפים, יתבצע אך ורק לאחר שייקבע מראש במסגרת תכנית לעבודות עפר, ומיקומו יאושר ע"י הוועדה המקומית.

ו. בכל מקום בו קיימת סכנת היווצרות דרדרת במדרונות, ולאורך כל שולי עבודות העפר, יש להקים - טרם ביצוע העבודה - מחסום לדרדרת, ע"י שורות של בולדריים או ע"י סוללה בקצה תחום העבודה, לאורך קווי הדיקור של מילוי עד פני השטח הטבעיים.

מחסומי הדרדרת יכולים להיות שורות של בולדריים או קירות תמך, אשר יסומנו בתשריטים להיתרי הבנייה וילוו בהוראות מתאימות.

הקירות התומכים ייבנו בהתאם להוראות פרק ד' סעיף 3.11 ובהתאם לתכנית מפורטת.

6. דרכים:

חוקאי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט, בתנאי שהתוואי המדויק ייקבע בתכנית הביצוע, שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. במסגרת תכנית הביצוע ישולבו פיתוח שטחי גינון, שבילי אופניים ושטחים מרוצפים בתחום הדרך, וכן מיקומם של מתקני איסוף אשפה וכ"ו.

בתכניות בניין ערים מפורטות אפשר יהיה להתוות דרכים נוספות ולהטות או לבטל דרכים קיימות בנוסף לאלה המבוטלות או המוטות בתשריט המצורף לתכנית. כן יותוו בתכניות מפורטות שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים.

לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך - אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך על ידי הוועדה המקומית.

7. חנייה:

הוועדה המקומית תדרוש הסדרת מקומות חנייה בהתאם לתקן החנייה התקף.

החנייה באיזורי המגורים תשולב בתחום המגרש, ותמוכנן כחלק של המבנה או של פיתוח החצר, בהתאם להוראות הבנייה שיפורטו בתכנית מפורטת.

מקומות חנייה נוספים למבקרים ולחנייה ציבורית - ישולבו בתחומי הדרכים.

בתחום דרך אזורית או מקומית (40 מטר רוחב ומעלה) אסורה החנייה.

בתחום דרך גישה לחניונים או בתחום שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל - אסורה החנייה.

עבור תכליות (שימושי קרקע) שאינן מגורים - תהייה החנייה בתחומי המגרש בהיקף הנדרש

לפי תקנות התכנון והבנייה, ובהתאם לתכנית המפורטת.

8. חשמל ותאורה ציבורית :

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת ובהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל. קווי ההזנה בתחומי המגרשים והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים, בהתאם לתקן חברת החשמל. כל קווי החשמל והחיבורים הראשיים יועברו בתוואי הדרכים. הוועדה המקומית רשאית להכין או לאשר תכנית תאורה עבור הדרכים. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בתחום שטחי הבנייה שאינם מיועדים למגורים או בשטחים הפרטיים הפתוחים, בהתאם לתכנית מפורטת ולתכניות פיתוח שיאושרו ע"י הוועדה המקומית. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום התכנית.

9. אספקת מים וסילוק שפכים :

אספקת המים תהיה בהתאם לתכנון מפורט ובאישור הרשויות המוסמכות. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הכללית בהתאם לחוקי העזר לביוב ולהוראות משרד הבריאות ומהנדס הוועדה. יותר מעבר קווי ביוב דרך מגרש אחד למשנהו. לשרותים כגון: מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפותם למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

10. ניקוז :

כל תכנית מפורטת תכלול פתרון ניקוז אשר יאושר ע"י הרשויות המוסמכות. ניקוז מי-גשם יהיה על ידי חילחול, על ידי ניקוז טבעי, או על ידי ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת-קרקעיים, בהתאם לדרישות משרד הבריאות. תכנון הפיתוח של המגרשים יאפשר זרימה חופשית של הנגר העילי. הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות את הקרקע הדרושה למעבר מי-גשמים או מי-ביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, פרט לעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

11. אשפה :

שיטת איסוף האשפה תהיה באישור מהנדס הוועדה, ותכלול בתכנית המפורטת.

12. מיקלוט, כיבוי אש ומרכיבי בטחון :

1. כל בקשה להיתר תכלול פתרון למיקלוט בהתאם לתקן ישראלי ובאישור הג"א.
2. היתר בנייה יינתן לאחר קבלת התחייבות המבקש לביצוע הידונטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ובאישורם.
3. * יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגדור בטחון.
- * ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/הישוב.

- * א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/שייקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישם כפי שנקבע/שייקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלם המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
- ג. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופרוט מיקומם.

13. נסיעות עצים ושמירתם :

הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לשטת עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים, במקומות שייקבעו ע"י הוועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. עקירת עצים בתחום התכנית תבוצע אך ורק באישור הוועדה.

פרק ו' : הגבלות בנייה

1. תנאים להיתר בנייה :

- היתר בנייה למגורים בשטח התכניות המפורטות יינתן לאחר שיובטח ביצוען של התשתיות וניתן מענה לצרכי הציבור המפורטים להלן, לשביעות רצונה של הוועדה המקומית:
- * מאספי ביוב ראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
 - * פריצות דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - * מערכת אספקת מים ראשית.
 - * הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 - * גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של משרד החינוך.
 - * מרפאה או חזנה לבריאות המשפחה.
 - * צרכניה ומקום תפילה.

2. הגבלות בנייה לאורך קווי חשמל :

לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק בולט ממנו מתחת לכבלי חשמל עיליים. בקרבת כבלי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. על המתכנן לתאם עם חברת החשמל לגבי רשת החשמל.

המרחק מהתיל הקיצוני לחלק
הקרוב ביותר של הבניין

סוג קו חשמל

2.0 מטרים.

רשת מתח נמוך

5.0 מטרים.

קו מתח גבוה 22 ק"ו

11.0 מטרים.

קו מתח עליון עד 160 ק"ו

3. הגבלות בנייה לאורך כבלים :

אין לבנות מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2.0 מטרים מציר כבל במתח עד 22 ק"ו, או במרחק הקטן מ - 2.5 מטרים מציר כבל במתח עליון עד 160 ק"ו. לא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מול כבלי חשמל במתח עד 22 ק"ו במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות החשמל ובכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלו.

4. קווי שרות עיליים ותת קרקעיים :

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות על ידי הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי השרותים העירוניים יעובדו בתוך התוואי של הדרכים. קווי שרות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין - יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

5. תאום ופיקוח :

בכל הנושאים הנדונים בפרק ה' ובפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר. הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

6. תחולה :

תחולתה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

7. הצהרת עורך התכנית :

אני מצהירה בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאיזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי כי חישובי השטחים מעודכנים לפי התשריט הנוכחי.

ח ת י מ ו ת

.....
חתימת היזם

.....
חתימת בעלי הקרקע

.....
חתימת היזם/המגיש

א. סגור
אחראות ופיקוד ערים
שקד, דב. משה, 06-390019
חתימת עורך התכנית

.....
-/...

חתימת הנועדה

