

אזור יהודה ושומרון
הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים
מתוקף צו 997 (תשמ"ב)

צבא ההגנה לישראל
הממונה על מתן היתרים
בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים
לפי צו מס' 997 (תשמ"ב)
בית - אל ת.ד. 16
טל': 02-9977398 פקס: 02-9977356
אישור סופי
תאריך: 1.4.12

תכנית מפורטת מס' 212/2/2

המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת
מס' 212/2 ולתכנית מפורטת 212/2/3
לישוב מבוא חורון

יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות - חבל ירושלים,
המועצה האזורית מטה בנימין.

מגיש התכנית: המועצה האזורית מטה בנימין
במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997

עורך התכנית: אדריכל אלחנן יעקובוביץ, מס' רשיון 07569
רח' משה דיין 14 קרית אריה, פתח תקווה, ת.ד. 3543 מיקוד 49518
טל. 03-9063854 פקס. 03-9063856

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

תאריך עדכון אחרון: 5 אוקטובר 2011

תוכן העניניםעמוד

פרק א' - התכנית.....	2
פרק ב' - הגדרות.....	3
פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית.....	5
פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....	6
פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....	10
פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור הנוף הטבעי.....	12
פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....	13
פרק ח' - שונות	14
פרק ט' - חתימות	16

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 212/2/2 ו-212/2/3 המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 212/2 - לשוב מבוא חורון.
2. המקום: מבוא חורון
נ.צ. רשת ישראלית: קווי אורך 20300 - 204000
קווי רוחב 639250 - 640250
חלק מאדמות הכפר בית נובא גוש פיסקאלי מס' V
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: א. דפי הוראות - 16 עמודים.
ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 ו- 1:1250
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 117.31 דונם.
6. יזום התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות - חבל ירושלים.
המועצה האזורית מטה בנימין.
7. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מטה בנימין
8. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
9. עורך התכנית: אדריכל אלחנן יעקובוביץ, קרית אריה ת"ד 3543, פתח תקווה
טל. 03-9063854. פקס. 03-9063856 מס' רשיון 07569
10. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד שטח וחלוקה מחדש של מגורים שטח פרטי פתוח, מבני-ציבור, דרכים ומקומות חניה.
ב. קביעת הוראות בניה שונות, קווי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה ל-139 יח"ד ולמבני ציבור.
11. כפיפות התכנית: התכנית כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 212/2 ו-212/2/3. במקרה של סתירה בין התכניות קובעות הוראות תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית - תכנית מפורטת מס' 212/2/2 המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 212/2 ותוכנית מפורטת מס' 212/2/3 לשוב מבוא חורון. כולל תשריטים והוראות.
2. המועצה - המועצה האזורית מטה בנימין במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכח צו 997
3. המהנדס - מהנדס המועצה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק - חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. הממונה - הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים עפ"י צו 997
6. אזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה - תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. קו בנין - קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. למעט מסגרת חלון, כרכוב או גג רעפים המותרים לבלוט עד 50 ס"מ מעבר לקו הבנין.
9. קומה - חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
10. מרתף - קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים, אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
11. גובה מירבי לבניה - הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
12. קו הדרך - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.

13. שטח מותר לבניה - השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין אלא אם צוין אחרת. באזור מגורים שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר. שטח זה איננו כולל את שטח המרחב המוגן הדירתי לפי הוראות פיקוד העורף. חניה מקורה בשטח 30 מ"ר חדר יציאה לגג בשטח 10 מ"ר ומחסן. במבני ציבור איננו כולל מרתף ומרחב מוגן.
14. זכות מעבר - שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
15. מסד - בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גבהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבנין.
16. מעקה גג - מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
17. צפיפות בניה מירבית - מספר מירבי של יח"ד לדונם נטו.
18. חזית קדמית - חזית המגרש לדרך
19. חזית אחורית - חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
20. חזית צדדית - חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
21. בניה בקיר משותף - בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בתתימת בעלי שני המגרשים ותינתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.
22. דרך משולבת - דרך אשר בה תתאפשר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב ומצוידת באלמנטים לריסון התנועה.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

<u>יעוד</u>	<u>צבע התשריט</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>סה"כ באחוזים</u>
אזור מגורים א'	צהוב	55.60	47.5
שטח לבניני ציבור	חום תחום חום כהה	6.00	5.1
שפ"פ	ירוק תחום ירוק	20.75	17.8
דרך משולבת	ירוק עם פסים אדומים אלכסוניים	15.03	13
דרך קיימת/ מאושרת	חום בהיר	9.26	8
דרך מוצעת / הרחבת דרך	אדום	8.27	6.5
מגרש חניה	אדום משובץ	2.40	2.1
סה"כ		117.31	100.0

פרק ד' - תכליות, שימושים והגבלת בנייה

א. כללי

שימוש בקרקעות ובמבנים:
לא ישמשו שום מבנים וקרקעות הנמצאים באזורים המסומנים בתשריט אלא לתכליות הכלולות ברשימת השימושים שנקבעו בהוראות תכנית זו.

ב. השימושים המותרים לפי אזורים

1. אזור מגורים א' - השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א'. ויחולו עליו ההוראות דלהלן:

א. הבנייה באזור זה תהיה צמודת קרקע בבתים חד-משפחתיים או דו-משפחתיים עם קיר משותף במגרשים המיועדים לדו-משפחתיים.

ב. שטח המגרשים המינימלי יהיה 380 מ"ר לבית חד-משפחתי, ו- 590 מ"ר לדו-משפחתי.

ב. יותרו בתים דו-קומתיים (קוטג'ים או דופלקסים), שטח הבנייה המותר המירבי 280 מ"ר ליחידת דיור בבית חד-משפחתי. ו- 240 מ"ר ליחידת דיור בבית דו-משפחתי. פרט למגרשים מס' 83 ו-92 בהם השטח המירבי ליחידת דיור בבית דו-משפחתי יהיה 280 מ"ר בגלל גודל חריג של שטח המגרש.

תותר בגינת מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יחידת דיור שטח המרתף לא ייכלל בשטח המותר לבניה. קווי הבינוי של המרתף לא יחרגו מקווי הבניה של הקומה שמעליו.

ג. התכסית המותרת המירבית היא 50% משטח המגרש.

ד. גובה המבנה עם גג שטוח לא יעלה על 8.0 מ' מפני קרקע סופיים. במקרה שיש מבנה יציאה לגג גובה המבנה לא יעלה על 10.0 מ' מפני קרקע סופיים.

יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.50 מ' מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.00 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד. שטח זה יותר בנוסף לשטח המותר לבניה. גובה גג רעפים לא יעלה על 9.5 מ' מפני קרקע סופיים. ניתן לשימוש מגורים עלית גג בחלל גג הרעפים, ושטחה שבגובה מעל 1.80 מ' כלול בשטח המותר לבניה.

ה. קווי בנין:	קו בנין קדמי	5.0 מ'
	קווי בנין צדדיים	3.0 או 0 מ'
	קו בנין אחורי	4.0 מ'

כל התוספות יבנו לפי קווי הבנין.

במגרשים 81 ו-85 קו בנין קדמי לפי מצב קיים בשטח.
 במגרשים 82, 84, 86, 87, 89, 90 קו בנין קדמי לפי מצב קיים בשטח.
 ו. חנית הרכב תהיה בתחום המגרשים.

קו בנין קדמי	0.0 מ'
קו בנין צדדי	0.0 מ'

מבנה לחניה מקורה:

תותר הקמת מבנה אחד לחניה בשטח 30.0 מ"ר. לגביו יהיו קווי הבניין כלהלן:
 קו בנין קדמי - 0.0 מ'
 קו בנין צדדי - 0.0 מ'
 אורך המבנה לא יעלה על 6.0 מ',
 גובה המבנה עם גג רעפים בשיאו לא יעלה על 3.20 מ'.
 ניקוז גגות המבנה לחניה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.
 שטח מבנה החניה לא כלול בשטח הבניה המותר.

מבנה למחסן:

יותר מבנה למחסן מבניה קלה בשטח של עד 25 מ"ר
 ובקו בנין צדדי ואחורי 0. בתנאי שגובה המחסן
 לא יעלה על 2.40 מ'.
 שטח המבנה למחסן לא כלול בשטח הבניה המותר.

על אף כל האמור בתוכנית זאת הוראות הבניה במגרש 176 יהיו עפ"י תכנית מפורטת מס' 212/2/5

2. שטחים לבנייני ציבור - השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום תחום חום כהה מיועדים לצורכי ציבור. על מגרשים אלה תותר הקמת מבני צבור, וכן תותר בנית מערכות תשתית ציבורית.
 בניה במגרשים אלו תחייב הגשת תכנית בנוי כוללת למגרש, שתציג את כל מרכיבי הבינוי לאישור המועצה.
 החניה תהיה עפ"י הוראות המפע"ת, מקום חניה אחד על כל 40 מ"ר של מבנה הציבור.
 במגרש 301 יהיו מבני ציבור שלא גורמים רעש ולא מהווים מטרד לתושבים בבתים הסמוכים. השימושים יהיו כדוגמת: משרדים מרפאות, ספריה או מקווה. כל שימוש אחר ייעשה רק באישור הועדה המיוחדת מטה בנימין ובתאום עם לשכת התכנון ויחייב הודעה לתושבים בבתים הסמוכים.

קו בנין קדמי	קווי בניין:	5.0 מ'
קו בנין צדדיים		4.0 מ'
קו בנין אחורי		4.0 מ'

תותר בניית שתי קומות + מרתף.

גובה מעקה מבנה עם גג שטוח לא יעלה על 10.0 מ' מפני קרקע סופיים הסמוכים.

גובה גג רעפים לא יעלה על 12.0 מ' מפני קרקע סופיים. אחוזי הבנייה המותרים - 100% משטח המגרש, כאשר שטח התכנית המירבי הוא 50% משטח המגרש. המרתף לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו. שטח המרתף איננו כלול בשטח המותר לבניה כהגדרתו בפרק ב' סעיף 13.

3. שטח פרטי פתוח -

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק תחום ירוק מיועדים לשטח פרטי פתוח וישמשו לנטיעות, גינון, נופש ומרגוע ומגרשים למשחקי ילדים.

בתחום שטח זה תותר הקמת מקלטים ציבוריים ומתקנים למערכות השירותים הציבוריים: טלפון, חשמל, מים וביוב, ניקוז ותיעול. כמו כן תותר התקנת מכלי גז לאספקת גז מרכזית, מערכות לתאורת רחובות, מתקנים לאנטנה מרכזית לכבלים, ומתקנים הנדסיים ותברואתיים. בשטח זה תותר הקמת מתקנים ביטחוניים כגון גדרות, תאורה, דרכי בטחון, וכל מתקן אחר כפי שייקבע בתאום עם גורמי הביטחון.

4. דרך מוצעת/הרחבת דרך - השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום מיועדים לדרכים. שטח הדרכים יכלול: מסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחניה ולשירותים כמו: פחי אשפה, מכולות אשפה ואיסוף, תחנות אוטובוס, לוחות פרסום ומתקני דואר.

טבלת זכויות בנייה

		מספרי מגרשים			
		82,83,84,86 89,88,87 90,91,92	81,85	101-133	134-175
מס' יח"ד למגרש		2	2	2	1
גודל מגרש מינימלי (מ"ר)		590	590	590	390
שטח בניה מקסימלי (מ"ר) לא כולל מרתף		*480	480	480	280
קווי בניין (במטרים)	קו קדמי	3.0	2.0	5.0	5.0
	קו צידי	0.0 או 3.0	3.0 או 0.0	0.0 או 3.0	3.0
	קו אחורי	4.0	4.0	4.0	4.0
תכסית מקסימלית (אחוזים)		50%	50%	50%	50%
גובה מקסימלי מותר (מטרים)	גג שטוח	8.0	8.0	8.0	8.0
	גג רעפים	9.5	9.5	9.5	9.5
מס' קומות מקסימלי		2	2	2	2

* במגרשים 83 ו-92 ששטחם מעל 750 מ"ר יותר שטח בניה 560 מ"ר לבית דו-משפחתי

השטחים המסומנים בתשריט בירוק עם פסים אדומים אלכסוניים מיועדים לדרך משולבת לכלי רכב ולהלכי רגל.

5. דרך משולבת -

6. דרך קיימת / מאושרת - השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום בהיר הם דרכים קיימות.
7. מגרש חניה - השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום משובץ מיועדים למגרשי חניה

הוראות כלליות לאזורי המגורים:

8. גימור חזיתות הבתים א. טיח חלק עם צבע אקרילי או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט.
- ב. בכל מקרה שלא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת המועצה בכל מקרה ומקרה.
9. דודי שמש יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור המועצה. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד באישור המועצה.
- בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן יוסתר עם מסתור בנוי.

10. מתקן כביסה ומסתור בלוני גז

- מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבנייה ובאישור המועצה.
- מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור המועצה, והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
- עבור מכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבנייה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבניין ופיתוח המגרש - תחייב המועצה התקנת מכלים תת קרקעיים.
- בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המועצה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה למגורים יינתנו רק לאחר הבטחת ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים:
 - * מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק וטיהור שפכים ומערכת פיזור קולחים.
 - * פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - * מערכת הספקה ראשית של מים.
 - * הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ב. היתר בניה למגורים יינתן בכפוף לתכנית חלוקה למגרשים כהגדרתה ותכנית בינוי למתחם כהגדרתה שתאושרנה ע"י המועצה.
- ג. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:
 1. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
 2. תרשים סביבה בקני"מ 1:1000.
 3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף (1) בקני"מ 1:250.
 4. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות, בקני"מ 1:100.
 5. תוכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כבסים, מערכת ביוב, מיקום: מוני גז, מעבים של מיזוג אוויר, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל ותקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים. חתך מערכת הביוב כולל גבהים.
 6. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.
 7. תכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף - ענף מיגון.
- ד. האישורים הדרושים למתן ההיתר:

על פי דרישת המהנדס והחלטת המועצה.
- ה. ערכות על נזקים:

היתר בנייה יינתן לאחר הפקדת פיקדון (או לחלופין אישור עריכת ביטוח אשר יימצא מתאים ע"י היועץ המשפטי) ע"י המבקש בידי המועצה והתחייבות לתקן כל נזק אשר ייגרם לתשתיות ונכסי ציבור ע"י עבודות הבנייה. כמו כן יש להחזיר שטח ציבורי שנעשה בו שימוש לצורך הבנייה למצבו הקודם. גובה הפיקדון ייקבע ע"י המועצה. אם ערך הנזק יעלה כל סכום הפיקדון, יהיה על המפקיד לשלם את ההפרש תוך 15 יום. מימוש השימוש בכספי הפיקדון יהיה לפי החלטת המועצה בלבד.

2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

א. תוכנית בינוי:

1. הכנת תכניות בינוי ו/או תכניות פיתוח בתחום כל שטח התכנית, הגשתן ואישורן ע"י המועצה הם תנאי מוקדם והכרחי להגשת בקשות להיתרי בניה.
2. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלוות לה והמהוות חלק בלתי נפרד ממנה, תאושרנה ע"י המועצה ללא צורך בהפקדה.
3. תכנית בינוי תתבסס על התכנית המפורטת, ותכלול: העמדת בנינים, שרותיהם, מספר

קומותיהם וגובהן, גובהם הכללי, הגישות של הבניינים, פירוט הסוגים של חומרי הגמר, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חנייה, ירק, סוגי נטיעות, וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד' גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם, כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של המועצה.

ב. תכנית חלוקה :

בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה, תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית זו .

ג. תנאים לביצוע

בכוחה של המועצה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם הבנייה :

1. תשתיות
נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע התשתיות דלהלן :
ניקוז הקרקע.
סלילת הדרכים והגישות.
הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של המועצה והרשויות הממונות על כל אחד מהשירותים דלעיל.
נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית הבינוי כדלהלן :
שינויים בפני הקרקע הטבעיים
יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים
ניקוז אזור הבינוי לשביעות רצונה של הועדה. עבודות עפר לא יפגעו בשום מקרה במגרש שכן.
2. פיתוח
נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשימור התכנית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן, לשביעות רצון המועצה. תהיה חובה לקבל את אישורו של קמ"ט חקלאות לעקירת העצים בתחום התכנית
3. שימור נוף
בעת תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה. הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן, תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חציה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבוצע על פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.
4. יועץ נגישות
בעת תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה. הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן, תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חציה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבוצע על פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

3. תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התוכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור הנוף הטבעי

1. פיתוח:

א. היתר בנייה יינתנו רק בכפוף לתוכנית הבינוי שתלווה בתכנית פיתוח גינן ותאורה למגרש בשלמותו.

בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול / גדרות / מסלעות, וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש, מתחומי סימון הדרכים בתכנית, מתחומי התכנית או הבעלות.

ב. קירות תומכים - בגמר אבן טבעית, לקט מקומי, מסותתת ופראית.

גובה הקיר מפני הקרקע הסמוכים הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'

גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.50 מ'

אם יש צורך בגובה גדול יותר, יחולק לכל אורכו מדרגות אופקיות, המידות האופקיות של כל מדרגה לא יפחתו מ-0.8 מ'. בסמכות הוועדה לאשר דרוג פחות מ-0.8 מ'.

קיר לרחוב ייבנה בפתרון עיצובי אחיד לכל אורכו של קטע רחוב בין צמתים כפי שיאושר ע"י המועצה.

ג. שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק, וחומרים נוספים, באישור המועצה.

ד. מדרגות ורמפות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה וחומרים נוספים באישור המועצה.

ה. גדרות – מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. חזית הרחוב תשמור על אחידות תכנונית בין שכנים – הכל באישור המועצה.

ו. מסלעות - ייבנו רק בגבול אחורי של המגרש, המסלעה כולה בתוך המגרש, מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינן וצמחים.

ז. הקירות התומכים והמסלעות יתוכננו ויבוצעו בפיקוח ואחריות של מהנדס מוסמך, לשביעות רצונה של המועצה, תוך הקפדה על תקינותם הקונסטרוקטיבית ועל ניקוזם באופן שאינו גורם כל נזק למגרשים שכנים.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית, וכפי שישומן ויאושר ע"י המועצה בתכנית הבינוי.

מתקנים ביתיים ישולבו בקיר הגובל ברחוב. הסתרת המתקן תתבצע בהתאם להנחיות המועצה. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעי תעבורה, תברואה ואסתטיקה, יש להציג פתרון הנדסי ועיצובי לאישור המועצה.

3. סילוק מפגעים, מטרדים ושימור הנוף:

א. כביש או דרך, הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית ו/או לבעלי הקרקעות הגובלות עם שצ"פ, שטח ציבורי, או דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לגזום עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. המועצה רשאית לקבוע סידורים להבטחת כל האמור בסעיף 3.

ג. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

ד. **שימור הנוף:** יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית של השטח שאינו מיועד לבניה, בתקופת הבנייה ולאחריה, ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

הכללת הוראות מתאימות בתנאי ההיתר וכל המידע הדרוש למגיש התכנית ובעלי ההיתר, על אחריותם לגבי פגיעה ונזק.

המועצה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י המועצה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. אין בהוראה זו כדי לחייב נטיות בתוך תחום המגרשים הפרטיים של תושבי המקום

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. **קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול**
המועצה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. **ניקוז**
המועצה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית בקשה להיתר לבניית בית או סלילת דרך.
מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר רק במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
אסור לחבר מערכת ניקוז מגרשים אל מערכת ביוב.
3. **ביוב**
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת מרכזית לאיסוף, טיהור וסילוק הקולחים לפי דרישת המועצה.
הכל כפי שאושר ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה של מתי"ע.
התכנון והביצוע של כל מערכת הביוב יהיו בהנחיה ובאישור הגורם המוסמך במועצה.
4. **חשמל ותקשורת**
כל התשתיות עבור מערכות החשמל, תאורת רחוב, תקשורת, יהיו תת קרקעיות.
5. **אנטנות טלוויזיה ורדיו**
בכל בניין תותר הקמת אנטנה אחת.
6. **זיקת הנאה – זכות מעבר**
תשמר זכות מעבר בתוך המגרשים לשירותים ותשתיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפויות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים ותובטח הגישה לטיפול בהם במסגרת וכתנאי להיתר הבניה.
7. **בניה משמרת מים**
א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית מחד-גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנידון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.

- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר הפניית הנגר לקולטים במגרש יעבירו את המים למקום החדרה חילופי ורק בהעדר אפשרות כזו - יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשויות המקומיות יערכו מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

8. תשתית

בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות, קווי ביוב, קווי ניקוז, תאי ביוב, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל. המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך להם, כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה.

כל מערכות התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיוצ"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

פרק ח' - שונות

1. חניה

באזור המגורים א', בבניה צמודת קרקע יחס החניה יהיה 2 חניות ליחיד בתחום המגרש. קביעת תקני החניה ומיקומם יהיו ע"פ הנחיות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאשורו.

2. מתקני גריסה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבתם

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קוי חשמל.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
א	2.00 מ'	2.25 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
ב	5.00 מ' 6.25 מ'	6.50 מ' 8.75 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
ג	9.00 מ' 12.00 מ'	12.50 מ' 18.50 מ'	קו חשמל מתח עליון (110-150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
ד	14.00 מ'	22.50 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימלים בין קווי החשמל לבניינים בתוכנית שינוי היעוד כאמור.

4. מקלוט ומיגון

מקלטים ומרתבים מוגנים ייבנו על פי תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת ובאישורה. שטח של 9 מ'ר למרחב מוגן דירתי יחושב בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

5. עתיקות

בכל מקרה של גילוי עתיקות בשטח התכנית, יש להפסיק את העבודה מיידית ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

6. בטיחות אש וגז

כל הבניה הציבורית והבניה למגורים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו עפ"י תקנים ישראלים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

7. מניעת מפגעים ומטרדים

המועצה רשאית לקבוע הסדרים משפטיים וכספיים למניעת מטרדים ומפגעים הנגרמים בגלל עבודות פתוח ובנייה כתנאי למתן היתר בנייה ו/או כתנאי לביצוע כל עבודה בשטח.

8. מתקנים פוטו-וולטאיים

ניתן להתקין מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבני מגורים ובתנאי שלמבנה קיים היתר בניה שניתן כחוק.

פרק ט - חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

.....

חתימת עורך התכנית: אלחנן ושימי יעקובוביץ
ומתכנן ערים מ"ר 07569

אלחנן ושימי יעקובוביץ

אדריכלים ומתכנני ערים

משה דיין 14 פ"ת

טל. 03-9063854

הסתדרות הציונית העולמית

החטיבה להתיישבות

חטיבת חוץ, בטחונות ומקדעות ירושלים

חתימת היזם: ההסתדרות הציונית העולמית

חתימת המגיש: המועצה האזורית מטה בנימין
במעמד של ועדה מייעצת לממונה
מכוח צו 997.

שרון לוי

מתחם

מוא"ז מטה בנימין

הצהרת עורך התכנית

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

אלחנן ושימי יעקובוביץ

אדריכלים ומתכנני ערים

משה דיין 14 פ"ת

טל. 03-9063854

אלחנן ושימי יעקובוביץ

אדריכלים ומתכנני ערים

משה דיין 14 פ"ת

טל. 03-9063854

1/4/2012
תאריך

חותמת מתן תוקףחותמת הפקדה