

מתן תוקף

- 1 -

מרחב תכנון מקומי
בקעת הירדן

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' 302/2

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 302

שינוי לתכנית מתאר אזורית S15

שדמות מחולה

יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתישבות חבל בקעת הירדן.

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - בקעת הירדן.

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים

תאריך: ינואר 1997.
עדכון: 21 ינואר 1999.

תוכן הענינים

עמ'

פרק א' - התכנית	3
פרק ב' - הגדרות	4
פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	6
פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע	7
פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה	8
פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול	13
פרק ז' - תשתית	15
פרק ח' - שונות	16
פרק ט' - מרכיבי בטחון	16
פרק י' - רשימת שטחי המגרשים	17
פרק יא' - חתימות	19

פרק א' : - התכנית

1. המקום: אדמות הכפר טובאס:
גוש 194 חלק מחלקות 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 23, 29, 30, 32, 33.
חלקות 17, 18, 21, 31.
הקואורדינטות - קווי אורך 199800-200700
קווי רוחב 194000-195300
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' 302/2, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 302, שינוי לתכנית מתאר אזורית S15 שדמות מחולה.
4. מסמכי התכנית: א. 19 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".
ב. התשריט בק.מ. 1:2500, המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 621.8 דונם.
6. יזום התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתישבות חבל בקעת הירדן.
7. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - בקעת הירדן.
8. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
9. עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים
רח' אפשטיין 2, ת"א 62962
טל. 5467576 טל/פקס 5467670
10. כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 302 ולתכנית מתאר אזורית S-15, בכל מקרה של סתירה בין התכניות יחולו הוראות תכנית זו.
11. מטרת התכנית: א. תכנון מחדש את שטח התכנית בחלקה ממערב לדרך מס' 90 לצרף את דרך מס' 90 לתכנית, ולשנות קו' בנין של דרך מס' 90 מ-100 מ' ל-80 מ'.
ב. ארגון ותכנון מחדש את מערכת הדרכים.
ג. תכנון מחדש של אזורי מגורים ותוספת יחידות דיור.
ד. שינוי ייעודי שטח בתכנית:
1. אזור מלאכה - לאזור למסחר ושירותי דרך
2. אזור מגורים מיוחד ושטח ציבורי פתוח - לאזור לתיירות ולמלונאות.
ה. שינויים בשטח ובגבולות אזור למבני ציבור, אזור לספורט ושטח ציבורי פתוח.
ו. קביעת הוראות בניה וזכויות בניה לייעודי שטח למגורים, למבני ציבור ולייעודי שטח אחרים בהם מותרת הבניה.
ז. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ח. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 302/2 שינוי לתכנית מתאר מפורטת 302, שינוי לתכנית מתאר אזורית S15 שדמות מחולה כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בקעת הירדן.
3. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בניין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבנו בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית.
6. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות זו מעל זו והכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
7. מרתף: קומה בבסיס הבנין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו (תקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני קרקע סופיים).
8. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדו'. גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.
9. קומה מפולשת: חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.
10. גובה מירבי לבנייה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
11. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
12. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ומרתפים, אך כולל כל חלק אחר.
13. שטח עיקרי: שטח המיועד לשימושים למטרות עיקריות כגון: מגורים, בניני ציבור, מסחר, בתי מלון ובתי אירוח אחרים, נופש ספורט וכדו'.

14. שטח שרות: שטח המיועד למתן שירותים נילווים למטרה מן המטרות העיקריות. בשטחי שרות נימנים שטחים לבטחון ובטיחות, למטרות טכניות ומתקני שרות, לאחסנה, לחניה, למבואות, חדרי מדרגות וכדו'.
15. זכות המעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
16. מתחם תכנון להכנת תכניות בינוי ופיתוח לגביו תוגש ותאושר בועדה תכנית בינוי בטרם הוצאת היתר בקנ"מ 500:1 לפחות, תציג ותפרט את אופן העמדת המבנים והמתקנים וכל המרכיבים הדרושים לעיצוב המרחב המתוכנן.
17. תכנית מאושרת: כל שינוי בייעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת של התכנית לפי בקשת הועדה.
18. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

מצב מוצע		מצב קיים		צבע	ייעוד
אחוז	דונם	אחוז	דונם		
15.4	95.7	9.6	58.6	כתום	אזור מגורים א'
		1.5	9.2	כתום תחום כתום	אזור מגורים מיוחד
4.9	30.4	4.2	25.4	חום תחום חום	אזור מבני ציבור
15.9	98.4			צהוב מזחם בחום	אזור תיירות ומלונאות
		8.9	54.6	סגול בהיר תחום סגול	אזור מלאכה
7.9	49.5			אפור תחום אפור	אזור מסחר ושירותי דרך
		4.8	29.4	ירוק תחום חום	אזור ספורט
29.6	184.2	50.2	307.9	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
18.9	117.4	15.5	94.7	חום בהיר	דרך קיימת
6.3	38.9	5.3	32.5	אדום	דרך מוצעת
1.1	7.3			אלכסוניים אדום וירוק	דרך משולבת
100.0	621.8	100.0	612.3		סה"כ

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. אופן ביצוע של תכנית מפורטת:
בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. יושלם תכנון עקרוני של תשתית עבור הישוב כולו. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ב.1. לגבי כל מתחם תכנון אשר לגביו נדרשת תכנית בינוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתכנית המפורטת תוגשנה ותאושרנה תכניות בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לפחות ואליהן תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי הביצוע אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו.

ב.2. תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה. תכנית החלוקה מבוססת על מרידת השטח. התכנית תיעשה על פי מתחמים שלמים.

ב.3. תכנית הבינוי תכלול: חלוקה למגרשים כמצוין לעיל, התוויות הדרכים בשטח התכנית ורוחבן, כמצוין בתכנית המפורטת, חתכי הדרכים ומפלסיהן הכלליים, העמדת בינינים, מס' קומותיהם, גובהם הכללי, פתרונות מיקלוט ומיגון וסימון שטחי חניה.

ב.4. תכנית פיתוח תכלול: הגישות אל הבנינים, ניקוזים, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד', גדרות, קירות תמך וקירות נקיון, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם, וכל אלמנט נוסף הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן לפי ראות עיניה של הועדה.

ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה. העבודות לא תעבורנה את גבול התכנית.

ד. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.

ה. תעודת גמר - חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה לאחר שיינתן אישור בכתב ממהנדס המועצה המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית המפורטת ועפ"י תנאי ההיתר.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה

כללי:

א - תכליות ושימושים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב - לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

ג - בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

ד - חניה במבנים באזור המגורים תאושר ע"י הועדה עפ"י תכנית אחידה.

ה - תותר העברת צנרת של מערכות הנדסיות ציבוריות לפי סעיף 6.2 בפרק ז'.

ו - ינתן פתרון נאות לניקוז מי גשמים לשביעות רצון הועדה.

1.1 אזור מגורים א'

שטח זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 450 מ"ר. היתרי בניה יינתנו על פי תכניות בינוי ופיתוח שיוכנו על פי תכנית החלוקה למתחמי תכנון.

במגרשים מס' 101 - 170 קוי הבנין יהיו לפי הקיים בפועל וכפי שמופיע בתשריט.

1.1.1 קוי בנין

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) - 5.0 מ'.

קו בנין אחורי - 4.0 מ'.

קו בנין צדדי - 3.0 מ'.

1.1.2 במגרשים פינתיים יהיו קוי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

1.1.3 בנינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו לפי קו בנין שונה מהמצוין בתכנית זו לא ייחשבו כחריגה.

1.1.4 שטח מותר לבניה

סה"כ שטח הבניה המותר בשתי קומות 220 מ"ר. מתוכם עד 150 מ"ר בקומת הקרקע הכולל שטח בניה עיקרי, שטחי שרות. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה.

בנוסף תותר בנית מרתף בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר.

מבנה לחניה כאמור בסעיף 1.1.5 בשטח 30.0 מ"ר ומבנה עזר אחד בשטח עד 10.0 מ"ר למחסן, כאמור בסעיף 1.1.6 לא ייחשבו בסה"כ השטח המותר לבניה.

סה"כ שטח התכסית עד 35% משטח המגרש.

1.1.5 מבנה לחניה מקורה

תותר הקמת מבנה אחד לחניה בשטח 30.0 מ"ר והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף 1.1.4 לגביו יהיו קווי הבניין כלהלן:
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) - 0.0 מ'.
במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי 2 מ'.
קו בנין צדדי - 0.0 מ'. או על פי תכנית בינוי.
קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי. אורך המבנה לא יעלה על 6.0 מ', גובה המבנה בשיאו לא יעלה על 3.20 מ'. ניקוז גגות מבנה לחניה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

1.1.6 מבנה עזר למחסן

תותר הקמת מבנה עזר אחד למחסן בשטח עד 10.0 מ"ר והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף 1.1.4. מיקומו יהיה במשולב עם מבנה המגורים בתחום קווי בנין מותרים או בקו בנין צדדי - 0.0 מ' בצמוד למבנה חניה מקורה ובהמשכו או בקו בנין אחורי 0.0 מ', או על פי תכנית בינוי. ניקוז גגות מבנה עזר למחסן ופתחיו לא יופנו למגרש השכן.

1.1.7 גובה בניה מותר

א - בשתי קומות עם גג רעפים - 9.0 מ'.
ב - בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג - 7.5 מ'.
ג - יותר מבנה יציאה אל הגג שגובה תקרתו לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה ושטחו לא יעלה על 10.0 מ"ר. שטח זה לא יכלול במנין השטחים המותרים לבניה כאמור בסעיף 1.1.4 לעיל. גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 9.0 מ'.

1.1.8 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת. כל זאת באם לא ייקבע אחרת בתכנית בינוי.

1.2 קומת מסד/עמודים מפולשת

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט לעיל ינוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המירבי 1.2 מ' מהמקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בנית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 1.2 מ' או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות או לחילופין להשתמש בחלל כקומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט לעיל ובמגבלות הגובה הכללי ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 1.8 מ'. מעל גובה זה ייחשב השטח בחשבון שטח הבניה המותר.

1.3 גימור חזיתות הבתים

1.3.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכן לבנות בתים מעץ בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון ובכפוף לאמור בסעיף 1.3.2 שלהלן.

1.3.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה.

1.3.3 הגנות של הבתים יהיו שטוחים ו/או משופעים עשויים מבטון או רעפים, לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדו'.

1.3.4 גימור כל הגנות השטוחים יהיה ע"י חומרים שלא יהוו מפגע נופי, ומחייבים קבלת אישור הועדה.

1.3.5 תותר בניית ארובות בתנאי שיהיו מצופים בחומר החזית או כל חומר אחר באישור הועדה, ובגובה של לא יותר מ- 1.0 מ' מעל קצה גג הבנין.

1.4 דודי שמש ומיכל מים רזרבי
ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה.

1.4.1 בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מתקן צמוד באישור הועדה.

1.4.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה הבנין המותר כמפורט לעיל.

1.4.3 יש להתקין מיכל מים רזרבי בגודל מינימלי של 0.5 מ"ק לדירה. במתקן תהיה חלופה קבועה של המים. ינתן פתרון אדריכלי נאות למתקן ע"פ סעיפים 1.4.1 ו- 1.4.2.

1.5 מתקן כביסה ומסתור בלוני גז

1.5.1 מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.

1.5.2 מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.

1.5.3 לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית המגרש.

1.5.4 עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש - תחייב הועדה התקנת מיכלים תת קרקעיים.

1.5.5 בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור הועדה.

2. אזור מבני ציבור

א. יעודו של שטח זה:

1. בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום.
2. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
3. מוסדות דת ותרבות, מרכזים קהילתיים.
4. שירותי בריאות ורווחה.
5. צרכניה.
6. מקלטים ציבוריים ומתקני אשפה ציבוריים ואנטנות לתקשורת.
7. מגרשי ומתקני ספורט - במגרש 2001.

ב. מותר לכלול בבנין אחד מס' תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

ג. שטח הבניה המקסימלי באזור זה 50% משטח המגרש לשימושים עיקריים ו-12.5% לשטחי שרות. תותר הקמת 3 קומות מקס'. בנוסף תותר בנית קומת מרתף אחת בשטח התכנית המותרת לשימושי חניה אחסון, מתקנים טכניים ושטחי שרות. התכנית המקסימלית המותרת 40% משטח המגרש.

ד. גובה הבניה המותר באזור זה: עם גג רעפים 12.0 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 10.5 מ'.

ה. קווי הבנין המותרים יהיו: קדמי - 5.0 מ', אחורי וצדדי עפ"י תוכניות בינוי אך לא פחות מ- 4.0 מ'.

ו. אזור זה מוגדר כמתחם תכנון המחייב הכנת תכנית בינוי ופיתוח. יעודם, מיקומם, מפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, גובהם ו/או מספר הקומות, ייקבע עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה.

ז. בשטח זה יכללו שטחים ציבוריים פתוחים ו/או מקורים, מעברים להולכי רגל, רחבות וכיכרות, דרכים, דרכי גישה לרכב, משטחי טעינה ופריקה וחניות לרכב.

3. אזור למסחר ושירותי דרך

א. ייעוד של שטח זה:

1. מבנים למסחר, חנויות, מסעדות וכדו'.
2. מבנים ומתקנים לשירותי דרך, תחנות דלק, ומסכים, חניונים וכד'.
אין סמכות לוועדה לתת היתרי בניה לשירותי דרך לתחנת תדלוק, אלא לאחר שנתמלאו כל הוראות תמ"א 53 המחייבת הגשת תכנית מפורטת נפרדת לתחנת התדלוק, ולאחר קיום נוהלי אישורים של המנהל האזרחי.

ב. מותר לכלול בבנין אחד מס' תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

ג. שטח הבניה המקסימלי באזור זה 40% משטח המגרש לשימושים עיקריים ו-10% שטחי שרות. תותר הקמת 2 קומות מקס'. בנוסף תותר בנית קומת מרתף בשטח בנוי עד 20% משטח המגרש לשימושי חניה אחסון, מתקנים טכניים ושטחי שרות. התכנית המקסימלית המותרת 40%.

ד. גובה הבניה המותר באזור זה: עם גג רעפים 10.0 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 8.5 מ'.

ה. קווי הבנין המותרים יהיו עפ"י התשריט: 80 מ' לכביש 90 מציר הדרך, 5 מ' לכביש 13 וקו בנין צדדי עפ"י תכנית בינוי אך לא פחות מ- 4.0 מ'.

ו. אזור זה מוגדר כמתחם תכנון המחייב הכנת תכנית בינוי ופיתוח. יעודם, מיקומם, מפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, גובהם ו/או מספר הקומות, ייקבע עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה.

ז. בשטח זה יכללו שטחים ציבוריים פתוחים ו/או מקורים, מעברים להולכי רגל, רחבות וכיכרות, דרכים, דרכי גישה לרכב, משטחי טעינה ופריקה וחניות לרכב.

ח. הגישה לאזור זה לא תתאפשר מכביש מס' 90, אלא מכביש מס' 13.

4. אזור לתיירות ולמלונאות

א. ייעודו של שטח זה:

1. מבנים ומתקנים לשירותי תיירות כגון: בית ספר שדה, תחנות מידע ותחנות יציאה לטיולים וסיורים, מוקדי משיכה לתיירות וכדו'.
2. מבנים ומתקנים למלונאות להלנת תיירים ומטיילים והארכה.
3. מבנים ומתקנים לנופש ולנופש פעיל.
4. מבנים ומתקני ספורט כגון: בריכת שחיה, מועדונים, מגרשים, מתקני משחקים וכדו'.

ב. מותר לכלול בבנין אחד מס' תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

ג. שטח הבניה המקסימלי באזור זה 40% משטח המגרש לשימושים עיקריים ו- 10% לשטחי שרות. תותר הקמת 2 קומות מקס'. בנוסף תותר בנית קומת מרתף בשטח בנוי עד 20% משטח המגרש לשימושי חניה אחסון, מתקנים טכניים ושטחי שרות. התכסית המקסימלית המותרת 40%.

ד. גובה הבניה המותר באזור זה: עם גג רעפים 10.0 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 8.5 מ'.

ה. קווי הבנין המותרים יהיו: קדמי - 5.0 מ', אחורי וצדדי עפ"י תוכניות בינוי אך לא פחות מ- 4.0 מ'.

ו. אזור זה מוגדר כמתחם תכנון המחייב הכנת תכנית בינוי ופיתוח. יעודם, מיקומם, מפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, גובהם ו/או מספר הקומות, ייקבע עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה.

ז. בשטח זה יכללו שטחים ציבוריים פתוחים ו/או מקורים, מעברים להולכי רגל, רחבות וכיכרות, דרכים, דרכי גישה לרכב, משטחי טעינה ופריקה וחניות לרכב.

5. שטח ציבורי פתוח

א. ייעודו של שטח זה:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים וספורט.
3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה, לרבות אנטנות לתקשורת.
4. למיקום מקלטים באישור הועדה.
5. מעבר להולכי רגל, גישה לרכב חרום ושירותיהם.
6. מעבר למערכות תשתית ומתקני אשפה ציבוריים.
7. מיקום למרכיבי בטחון ודרך בטחון היקפית.

ב. תתאפשר גישה ברכב למגרש 173 דרך ש.צ.פ. 3008 ולמגרש 177 דרך ש.צ.פ. 3007 וזאת עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה ושבה יסומנו השבילים למעבר רכב.

ג. כל בניה אסורה פרט לעיל על פי תכניות בינוי ופיתוח באישור הועדה.

6. דרכים

א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות לאורך הדרכים ומתקני אשפה ציבוריים.

ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.

ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל של החניה בהתאם לתקנות ובאישור המפקח של התעבורה.

ד. רוחב הדרכים וקווי בנין מינימליים - כמסומן בתשריט.

7. דרך משולבת

תשמש למעבר משולב לרכב ולהולכי רגל, למעברי קווי תשתית, לגינון ונטיעות וכו'.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

1.1 - היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה למתחם בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למתחם.

1.2 - קירות תומכים: אבן טבעית עם גב בטון כשגומור האבן לכל גובה הקיר. קירות התמך הפונים לשטחי ציבור: גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אפקיות. רוחב מדרגה מינימלי יהיה 50 ס"מ.

1.3 - שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.

1.4 - מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.

1.5 - גדרות: מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'.

1.6 - שער הכניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.7 - מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.
מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשצ"פים וכחלק של תכנית פינוי של מבני ציבור.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

3.1 - הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

3.2 - לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות הנקבעו על חשבונם.

3.3 - שימור הנוף: יובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה למניעת בניה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

א. מסירת הוראות מתאימות וכל האימפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם כלפי פגיעה ונזק.

ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.

ג. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאנות
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאנות.
3. ניקוז
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. ביוב
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה, עד 50 יח"ד פתרון מותר בורות רקב וספיגה. מעל 50 יח"ד, פתרון כולל טהור וסילוק באישור ומשנה לביוב.
5. מערכות תשתית
כל מערכות תשתית יתוכננו ויאושרו לביצוע בקווים תת-קרקעיים בלבד.
6. זיקת הנאה - זכות מעבר
 - 6.1 - לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 3.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.
 - 6.2 - יותר מעבר צנרת של כל אחת מהמערכות ההנדסיות הציבוריות בכל האזורים, כולל אזור מגורים, בתנאי שיהיו עד מרחק של 3.0 מ' מגבולות החלקות ולא יהיו הפרעה למימוש תכליות האזור. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.
7. מיקלוט ומיגון
ייבנו על פי הנחיית הרשות המוסמכת ובאישורה.
8. תיאום
בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם
לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים:
אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ'.
כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.
2. פיקוח על בניה
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.
3. חניות
באזור המגורים יובטחו 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני ציבור וספורט באזור מסחר ושירותי דרך ובאזור תיירות ומלונאות תיקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.
4. מתקני גריסה
לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י
ו. המשנה לאיכה"ס, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל ומהאתר. ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

פרק ט' - מרכיבי בטחון

1. 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, גרור בטחון.
2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
 - א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 - ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק י' - טבלה מס' 1 - שטחי המגרשים למגורים א'

<u>שטח</u>	<u>מס' מגרש</u>	<u>שטח</u>	<u>מס' מגרש</u>	<u>שטח</u>	<u>מס' מגרש</u>
517	193	573	147	536	101
536	194	497	148	539	102
539	195	506	149	543	103
540	196	506	150	497	104
537	197	506	151	497	105
521	198	506	152	488	106
519	199	506	153	520	107
513	200	497	154	497	108
531	201	497	155	488	109
539	202	488	156	520	110
524	203	497	157	527	111
521	204	497	158	488	112
526	205	497	159	497	113
555	206	522	160	488	114
555	207	513	161	497	115
550	208	471	162	497	116
548	209	455	163	497	117
544	210	484	164	497	118
554	211	474	165	497	119
538	212	511	166	488	120
539	213	482	167	497	121
544	214	475	168	498	122
547	215	455	169	478	123
543	216	450	170	494	124
543	217	552	171	497	125
546	218	547	172	488	126
541	219	544	173	497	127
552	220	545	174	487	128
548	221	550	175	505	129
551	222	544	176	509	130
541	223	540	177	507	131
532	224	544	178	506	132
540	225	549	179	497	133
540	226	544	180	497	134
545	227	543	181	506	135
540	228	545	182	488	136
542	229	546	183	497	137
544	230	546	184	488	138
546	231	554	185	497	139
553	232	554	186	497	140
535	233	513	187	506	141
542	234	536	188	504	142
540	235	538	189	510	143
528	236	511	190	506	144
534	237	530	191	538	145
544	238	514	192	537	146

טבלה מס' 2 - שטחי מגרשים

<u>שטח</u>	<u>מס' מגרש</u>	<u>שטח</u>	<u>מס' מגרש</u>
20888	2001	542	239
4999	2002	543	240
2225	2003	549	241
2321	2004	544	242
49502	5001	542	243
87569	6001	538	244
10888	6002	523	245
		532	246
		535	247
		537	248
		545	249
		538	250
		517	251
		527	252
		527	253
		536	254
		533	255
		510	256
		503	257
		522	258
		520	259
		522	260
		522	261
		522	262
		541	263
		533	264
		536	265
		535	266
		535	267
		533	268
		536	269
		549	270
		566	271
		557	272
		550	273
		537	274
		548	275
		523	276
		537	277
		523	278
		521	279
		536	280
		524	281
		545	282
		544	283

הערה: שטחי המגרשים נקבעו עפ"י מדידה גרפית והינם בקירוב בלבד.
שטחי המגרשים אינם לצרכי רישום.

תכנית מפורטת מס' 302/2
לישוב שדמות מחולה

פרק יא' - חתימות

שחר יהושע-אדריכלים
רח' אפשטיין 2, תל אביב 62962
טל. 5467576, סל.פקס 5467670
חתימת המתכנן

העיוניות העומדות
לדעת השר
בשם השר
תל אביב
חתימת המגיש
7/6/99

חתימת המבצע
משרד הבינוי והשיכון

חתימת קמ"ט
אפוטרופוס

תאריך

הועדה
לדעת השר
בשם השר
חתימת הועדה/יו"ר הוועדה

שחר יהושע - אדריכלים
רשיון מס' 08567
רח' אפשטיין 2 ת"א 62962
טל. 5467576 סל.פקס 5467670

עורך התכנית:

ינואר 1997

תאריך:

21 ינואר 1999

עדכון:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות
השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה
המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמובן וידאתי עדכניות הישוב השטחים ביחס
לתשריט המקומי.

הצהרת עורך התכנית:

שחר יהושע-אדריכלים
רח' אפשטיין 2, תל אביב 62962
טל. 5467576, סל.פקס 5467670

21/1/99
תאריך

שם, תפקיד

מתן תוקף

הפקדה

[illegible]