

מתן תוקף

**מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין**

**אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה**

מס' תכנון: 235/3
 תאריך: 28.10.09
 חתום: [Signature]
 מועצה: [Blank]
 תחום: [Blank]
 מועצה: [Blank]
 תחום: [Blank]

**תכנית מפורטת מס' 235/3
שינוי לתכנית מתאר אזורית 5 - RJ
ולתכנית מפורטת מס' 235/3/2
לישוב טלמון
שלב ג' - "גבעת הבריכה"**

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

זום התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות.

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין

**עורך התכנית: עדין הבר - אדריכל - מ.ר. 21526
רח' הרימון 7 מוצא עילית 90820
טל: 02-5332379 פקס: 02-5700474**

אפריל 2001

- תאריך עידכון: אפריל 2007
- תאריך עידכון: נובמבר 2008
- תאריך עידכון: פברואר 2009
- תאריך עידכון: נובמבר 2009

תוכן העניינים

1	פרק א' - התכנית
3	פרק ב' - הגדרות
5	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
5	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
15	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
16	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור הנוף הטבעי
18	פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים
19	פרק ח' - שונות
20	פרק ט' - מרכיבי בטחון
21	פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' - התכנית

1. שם וחלות התכנית:
תכנית מפורטת מס' 235/3 לשוב טלמון - שלב ג'-גבעת הבריכה, המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית 5 - RJ ולתכנית מפורטת מס' 235/3/2.
2. המקום:
טלמון, גבעת הבריכה אדמות כפר אל גיניה, גוש פיסקאלי 1 חלק מחלקות ראס-מגער, מיד-רוס.
קואורדינטות:
צפון 649570 דרום 648600
מזרח 213750 מערב 211900
3. גבול התכנית:
כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית:
1. התשריט בקנ"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה. (להלן: התשריט)
2. דפי הוראות. 22 דפי הוראות. (להלן: הוראות התכנית)
5. שטח התכנית
כ- 859.992 דונם (מדוד גרפית).
6. קיבולת התכנית:
300 יח"ד.
7. יזם התכנית:
ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתישבות, חבל ירושלים.
8. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש-אי"ש.
9. מגיש התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
10. עורך התכנית:
עדין הבר - אדריכל - רחוב הרימון 7 מוצא עילית 90820 טל: 02-5332379
11. מבצעי התכנית:
המנהל לבניה כפרית-משהב"ש.

12. מטרות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי ליעודים שונים של שכונת מגורים.
- ב. תיחום שטח פיתוח לשלב נוסף בישוב טלמון עבור 300 יח"ד.
- ג. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית.
- ד. התווית רשת דרכים למיניהם וסיווגן.
- ה. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורים ומבני ציבור.
- ו. קביעת הוראות לטיפול שטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

13. כפיפות התכנית

- א. התכנית כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' 235/3/1.
- ב. התכנית מבטלת את תכנית מס' 235/3/2.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית
תכנית מפורטת מס' 235/3 לשוב טלמון-שלב ג'. "גבעת הבריכה". כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. המהנדס
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
4. החוק
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון עליונה
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או ועדות המשנה שלה.
6. אזור
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים מיוחדים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקע כפי שנקבע בתוכנית זו.
7. תכנית חלוקה
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. קו בנין
קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם צוין אחרת בתכנית.
הועדה המקומית רשאית לאשר במגרשים של אזור מגורים א' ו-ב', סטייה של עד 10% מקו בנין צדדי, בהסכמת בעלי המגרשים השכנים.
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 אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במנין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה מעליו.
11. גובה מרבי לבניה
 הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
12. קו דרך
 קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונה דרך.
13. שטח מותר לבניה
 השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי הבניה החיצוניים וכולל את החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. ולא כולל ממ"ד בשטח מינימלי עפ"י דרישות פיקוד העורף למעט מרתף ומבנה עזר, אך כולל כל שטח אחר.
14. תכנית בינוי
 תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלשה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הועדה, אישורה ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
15. מפלס כניסה
 מפלס הכניסה הקובעת לבנין

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

אחוז	שטח (דונם)	צבע התשריט	אזור מיועד ל-
1.43	12.340	כתום	אזור מגורים א'
3.56	30.583	תכלת	אזור מגורים ב'
3.32	28.570	צהוב	אזור מגורים ג'
5.44	46.798	אדום	דרך מוצעת
3.10	26.643	חום תחום חום כהה	אזור למבני ציבור
0.55	4.687	אפור ופסים בסגול כהה באלכסון	מתקנים הנדסיים
39.29	337.930	ירוק ופסים בלבן באלכסון	שטח יעור
0.11	0.980	משבצות אלכסוניות על רקע אדום	אזור חניה
7.55	64.925	ירוק	שטח ציבורי פתוח
2.16	18.537	צהוב ופסים בלבן באלכסון	אזור לתכנון בעתיד
33.49	287.999	ירוק בהיר ופסים ירוק כהה אלכסונים שתי וערב	שטח שמורת טבע
100.00	859.992		שטח סה"כ התכנית

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

.1 כללי

א. לא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

ב. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב ושלב כאילו הושלמה בנייתו.

ג. חניה מקורה, באזור המגורים א' ו-ב' תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

.2 טבלת שטחים וזכויות בניה

קו בנין			מס' יח"ד במגרש	מס' קומות מרבי ***	שטח מותר לבניה לא כולל מרתף, מבנה עזר	שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	מס' מגרש	יעוד קרקע
צדדי	אחורי	קידמי						
4.0	4.0	5.0	1	2 + מרתף	220	450	151-155 157-167 170-173 175-177 182-184	מגורים א'
4.0	4.0	5.0	2	2 + מרתף	400	600	201-208 214-219 221-231 233-244 247-253 260-264 267	מגורים ב'
4.0	4.0	5.0	6 יח"ד לדונם	2 מעל הכביש 4 מתחת לכביש	180 לכל יח"ד ****		301-305	מגורים ג'
5.0	5.0	5.0	-	2 + מרתף	60% משטח המגרש		401-404	מבני ציבור
לפי תכנית מפורטת							702,701	מתקנים טכניים

*** במדידה אנכית בכל נקודה.
**** שטח ממוצע לדירה בבנין.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א'.

אזור זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 450 מ"ר.

3.1 שטח בניה מותר

- א. סה"כ 220 מ"ר ב- 2 קומות כולל שטח בעלית גג מעל גובה 1.80 מ' וכולל שטח חדר יציאה לגג בגגות שטוחים. + מרתף בשטח עד 80 מ"ר.
ב. תכסית מרבית – 140 מ"ר (לא כולל מבנה עזר).

3.2 מבני עזר

תותר הקמת מבנה עזר אחד עד 20.0 מ"ר שיכלול פונקציות כגון: חניה/מחסן ביחידה אחת, לגביה יהיו קווי הבניין כדלהלן:

- קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש) 1 מ'
קו בנין צדדי 0 מ'

קווי הבניין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.

לחילופין ניתן לבנות כחלק מהמבנה בתוך קווי הבנין של המבנה.

ניקוז גגות מבנה העזר ופניו לא יופנו למגרש שכן.

3.3 גובה בניה מותר

- א. בשתי קומות עם גג רעפים 9.5 מ'
בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.5 מ'
גובה במבנה כולל היציאה לגג לא יעלה על 9.5 מ'
גובה מעקה מפני הגג יהיה לפי החוק.

ב. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונו של המהנדס ולפי תכנית בינוי.

גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.2 מ' מפני רצפתו ועד תחתית תקרתו, ולא יעלה על 2.7 מ' מפני רצפתו ועד קצהו העליון, לרבות כרכוב. הרצפה תהיה מפלס אחד.

3.4 טבלת שטחים אזור מגורים א'

מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר מגרש	שטח מ"ר
151	487.9	159	475.9	166	462.4	176	457.0
152	477.0	160	477.4	167	462.9	177	453.0
153	476.2	161	495.6	170	449.9	182	495.0
154	478.2	162	478.2	171	449.8	183	510.0
155	478.1	163	472.3	172	449.9	184	556.0
157	479.1	164	469.4	173	449.9		
158	477.5	165	464.2	175	457.0	סה"כ	12.340

4. אזור מגורים ב'

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב'.
אזור זה מיועד לבתים דו-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 600 מ"ר.

4.1 שטח בניה מותר

- א. זכויות הבניה במגרש תחולקנה בשווה בין 2 יחידות הדיור.
ב. בכל מגרש ייבנה בניין אחד עם 2 יח"ד, בגובה עד 2 קומות + מרתף.
ג. סה"כ 400 מ"ר ב- 2 קומות כולל שטח בעלית גג מעל גובה 1.80 מ' וכולל שטח חדר יציאה לגג בגגות שטוחים. + מרתף בשטח 120 מ"ר.
ד. תכסית 120 מ"ר ליח"ד. (לא כולל מבנה עזר, מרתף, וחניות מקורות).
ה. מבנה עזר עפ"י המצוין בסעיף 3.2 בפרק זה.

4.2 גובה מרבי לבניה

- א. בשתי קומות עם גג רעפים 9.5 מ'
בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.5 מ'
גובה במבנה כולל היציאות לגג לא יעלה על 9.5 מ'
גובה מעקה מפני הגג יהיה לפי החוק.
- ב. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונו של המהנדס ולפי תכנית בינוי.
גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.2 מ' מפני רצפתו ועד תחתית תקרתו, ולא יעלה על 2.7 מ' מפני רצפתו ועד קצהו העליון, לרבות כרכוב. הרצפה תהיה מפלס אחד.

4.3 טבלת שטחים אזור מגורים ב'

מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר מגרש	שטח מ"ר
201	626.2	218	606.4	235	615.0	251	615.0
202	626.2	219	604.5	236	610.0	252	610.0
203	626.2	221	628.5	237	610.0	253	610.0
204	640.4	222	596.0	238	836.0	260	836.0
205	613.5	223	616.3	239	616.4	261	616.4
206	629.1	224	621.0	240	617.6	262	617.6
207	623.4	225	620.0	241	621.1	263	621.1
208	624.2	226	620.0	242	620.1	264	620.1
		228	603.8	243	645.5	267	645.5
		229	617.5	244			
		230	613.2	247			
		231	622.5	248			
		233	597.0	249	מ.30,583	סה"כ	מ.30,583
		234	596.0	250	98 יח"ד	סה"כ	98 יח"ד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג'.
אזור זה מיועד לבניה רוויה בשיעור של כ - 6 יח"ד לדונם.

תוכן תכנית בינוי לאישור הועדה טרם הוצאת היתרי בניה.

5.1 שטח בניה מותר

- א. סה"כ 180 מ"ר בממוצע ליח"ד במגרש, כולל שטח בעלית גג מעל גובה 1.80 מ' וכולל שטח חדר יציאה לגג בגגות שטוחים. (לא כולל מחסנים, מבני עזר וחניות מקורות).
- ב. במגרש תבנה כמות יח"ד עפ"י טבלה מצורפת. במגרש עם טופוגרפיה יורדת לגבי מפלס הכניסה, ניתן לבנות עד 2 קומות מעל מפלס הכניסה ובנוסף עוד 3 קומות מדורגות מתחת למפלס הכניסה. במגרש עם טופוגרפיה עולה לגבי מפלס הכניסה ניתן לבנות עד 5 קומות מדורגות מעל מפלס הכניסה.
- ג. במגרשים בהם יבנה יותר מבנין אחד יהיה המרווח המינימלי בין בנינים 6.0 מ'.
- ד. בקומה העליונה תהיה נסיגה של מינימום 1.50 מ', לאורך של לפחות 70% מחזית הקומה שמתחתיה, ויתרת השטח תשמש למרפסת גג.
- ד. הבנינים יהיו מדורגים לכיוון המדרון.

5.2 גובה מרבי לבניה מעל מפלס הכניסה

- א.
- | | |
|---|-----------|
| בשתי קומות עם גג רעפים | 9.5 מ' |
| בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג | 7.5 מ' |
| גובה בשתי קומות כולל היציאות לגג לא יעלה על | 9.5 מ' |
| בחמש קומות עם גג רעפים | 18.5 מ' |
| בחמש קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג | 16.5 מ' |
| גובה בחמש קומות כולל יציאות לגג לא יעלה על | 18.5 מ' |
| גובה מעקה מפני הגג יהיה | לפי החוק. |
- ב. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונו של המהנדס ותכנית הבינוי.
- גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.2 מ' מפני רצפתו ועד תחתית תקרתו, ולא יעלה על 2.7 מ' מפני רצפתו ועד קצהו העליון, לרבות כרכוב. הרצפה תהיה מפלס אחד.

5.2 טבלת שטחים אזור מגורים ג'

סה"כ	305	304	303	302	301	מספר מגרש
28,570	8406	5788	6237	4684	3455	שטח מ"ר
176	52	36	39	28	21	מספר יח"ד

הוראות כלליות לאזורי מגורים א', ב', ג'

6.

- א. בסמכות הועדה להתיר שימושים למטרות עיסקיות בתוך מבני המגורים בכפוף לכך שלא יוצרו מטרדים לדיירים סמוכים.
- ב. הועדה רשאית לאחד מגרשים סמוכים באזור מגורים א' ו-ב'. באזור מגורים ג' הועדה רשאית לאשר איחוד וחלוקה. בכל מקרה זכויות הבניה ליח"ד דיור לא ישונו ויהיו עפ"י המצויין בטבלאות לגבי כל אחד מאזורי המגורים.
- ג. יותר מעבר לתשתיות ביוב, ניקוז ומים בתחום המגרשים לבניה בין אם לניקוזי מגרשים סמוכים, כבישים, שצ"פים וכו'.
- ד. באזור מגורים ג', בנוסף למבנה עזר המיועד למחסן/חניה המפורט בסעיף 3.2 לעיל יתווספו השטחים הבאים עד לשטח מרבי של 10% משטח המגרש:
1. שטח המיועד למדרגות ו/או מבואות משותפות המשרתים יותר מיח"ד אחת.
 2. שטח למעברים משותפים.
 3. מחסנים דירתיים בשטח עד 12.0 מ' ליח"ד.

ה. קומת מסד/עמודים מפולשת

אם כתוצאה משיפוע המגרש יוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבנייה, יהיה גובהו המרבי 1.2 מ' מהמקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא וייאטם בבניה ע"י בניית קיר מסד מבטון 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 בחלל קומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבנייה המותר כמפורט בסעיף 2 לעיל ומגבלות הגובה הכללי ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.6 מ'.

ו. גימור חזיתות וצורת גגות בבתי מגורים

גימור החזיתות וצורת הגג יהיו אחידים.

גימור החזיתות-באבן נסורה ומסותתת, או בטיח השלכה או התזה, או בחומר אחר עפ"י החלטת המהנדס.

מותר לקרות בית מגורים בגג משופע או בגג שטוח, וכמו כן מותר לשלב בית שגגו משופע בגג שטוח ובלבד ששטחו לא יעלה על מחצית שטח הגג הכולל, בהשלכה אופקית.

גג שטוח העשוי להראות מעל יכוסה בחצץ, ריצוף או חומר אחר באישור הועדה שלא יהוו מפגע חזותי. לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

ז. דודי שמש, אנטנות וארובות

ייתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

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

תותר הקמת אנטנה מרכזית ישובית או שכונתית. עם הקמתה לא תותר הקמת אנטנות על גגות במרחק עד 500 מ' ממנה.

ח. מתקן כביסה

מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל ו/או מחומר הבנייה באישור הועדה.

לא יותר מתקן יבוש כביסה בתחום קו הבנין הקדמי אלא אם הסתרתו מניחה את דעת הועדה המקומית. בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באשור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

בבתים צמודי קרקע מתקן הכביסה יוכל להיות בחצר המשק.

ט. קווי בנין

1. קו בנין קידמי ימדד מגבול המגרש, וזאת עפ"י המצויין בטבלת זכויות.
2. במגרשים הפינתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקידמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדים.

7. אזור למבני ציבור

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום חום כהה הוא שטח למבני ציבור. האזור מיועד לתכליות כדלקמן:

- מוסדות משרדים מקומיים ואזוריים.
- שדות מסחריים ומחסנים (צרכניה/חנויות).
- מוסדות בריאות, דת, תרבות ובטחון.
- מועדונים, מוסדות חינוך, מעונות יום ופעטונים.
- מבנים, מתקנים ומגרשים המיועדים לספורט מאורגן ולחינוך גופני.

ב. מותר לכלול מבנה אחד מספר תכליות המפורטות לעיל, אם אינן מהוות מטרד זו לזו.

ג. המבנים יהיו בני 2 קומות + מרתף, קו בנין קידמי 5.0 מ', קווי בנין צדדי ואחורי 5.0 מ'. שטח בניה מותר 60% משטח המגרש בקומת קרקע, 40% משטח המגרש בקומה א', מרתף עד קונטור קומת הקרקע.

ד. גובה מדבי לבניה

בשתי קומות עם גג רעפים	9.5 מ'
בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג	7.5 מ'
גובה במבנה כולל היציאות לגג לא יעלה על	9.5 מ'
גובה מעקה מפני הגג יהיה	לפי החוק.

ה. תנאים למתן היתר בניה ולאכלוס במגרש 403

1. היתרי בניה במגרש 403 יכללו פתרון חיבור למט"ש ואישור מפע"ת.
2. אכלוס המבנה יאושר רק לאחר חיבור המבנה למט"ש בפועל.

ו. "טופס 4" במגרש 403

מתן "טופס 4" במגרש 403 מותנה בסילוק מבני בית הספר הזמני.

ז. חלוקת משנה של מגרשים שייעודם מבני ציבור.

בסמכות הועדה המקומית לאשר חלוקת משנה של המגרשים שייעודם "מבני ציבור".

8. שטחים לדרכים

דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחובות ותחנות אוטובוס.

9. אזור יעור

בשטח זה יינטעו עצי יער ויישמרו עצים קיימים. לא תותר הקמת מבנים מכל סוג למעט מתקן לכיבוי אש, הספקת מים, מתקני חשמל, דרכי גישה לשירות מתקנים הנדסיים במגרש 702 וכו'.

10. שטח למתקנים הנדסיים

שטח זה מיועד לבריכת מים – מגרש 701, ולמתקני טהור שפכים – מגרש 702. למען הסר ספק, הבניה במגרש מס' 701 תבוצע בהתאם להוראות תכנית מס' 235/3/1. בניה במגרש מס' 702 תבוצע באישור קמ"ט איכות הסביבה במנהל האזרחי, בהתאם לתכנית ביוב שאושרה על ידו.

11. שטח ציבורי פתוח

ייעודו של שטח זה כדלהלן:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה, ודרכי גישה לשירות מתקנים הנדסיים במגרש 701.
5. לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום.
6. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות הגופים הממונים על כך כולל: דרך היקפית, גדר ביטחון ותאורת גדר.

אזור שמורת טבע .12

בשטח זה לא תותר כל בניה או פריצת דרכים ללא קבלת אישור קמ"ט שמורות טבע. מרכיבי הבטחון של הישוב יהיו מחוץ לשמורה ומעל לגבולו הצפוני של שטח השמורה. – הכל בתאום עם קמ"ט שמורות טבע.

מכל מקום, לא יחסמו מעברים קיימים בתחום השטחים שייעודם ייעור או שמורת טבע, המובילים לחלקות קרקע פרטיות לצרכי עיבוד. ככל שהדבר יחייב הצבת שערים חקלאיים, הדבר יבוצע בתיאום עם גורמי הפיקוד המוסמכים.

תנאים למתן היתר בניה .13

א. לא ינתנו היתרי בניה, אלא לאחר ביצועם של התשתיות ומבני ציבור הבאים:

1. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
3. מערכת הספקה ראשית של מים.
4. הכנות למערכת תקשורת וחשמל.

זאת למעט היתרי בנייה הנדרשים למתקנים שפורטו לעיל.

ב. לא ינתנו היתרי בניה למגורים כאמור אלא לאחר הבטחת ביצועם של:

1. גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי תקן של משרד החינוך.
2. מבנה למכולת או לצרכניה.
3. בית כנסת.
4. מרפאה או טיפת חלב.
5. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר/איר"ש.

ג. היתרי הבנייה למגורים ינתנו לאחר שנתקיימו שני התנאים הבאים:

1. הובטח להנחת דעתה של הועדה, יחסית להיקף הבנייה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 13 ב'.
2. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ד. 1. הועדה תוכל להתנות מתן היתרי הבניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתכנית זו.

2. היתרי בניה למבני ציבור ינתנו בהתאם לתנאים בסעיף 7 ולאחר אישור תכנית בינוי לכל המגרש.

ה. מבלי לגרוע מיתר הוראות סעיף זה, מתן היתרי בניה במגרשים 249-251 כפוף להריסת הבינוי הבלתי חוקי שהוקם בסמוך לגבול המזרחי של התכנית, כפי שמופה בתשריט תכנית זו, וטעון אישור מועצת התכנון העליונה.

באזור זה לא ינתנו היתרי בניה ולא יבוצעו כל עבודות בינוי ופיתוח, טרם אישור תכנית מפורטת בה יוגדרו תכליות ושימושי השטח, בידי ועדות המשנה של מועצת התכנון העליונה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תנאים לביצוע התכנית

בכוח הוועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- 1.1 תוכן ביחס לכל השטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות שטח.
- 1.2 יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- 1.3 ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ולמילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הוועדה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז והם יבוצעו לשביעות רצונה של הוועדה.
- 1.4 ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הוועדה.
- 1.5 לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא בכפוף לאישור ההסדרות הציונית העולמית, לפיו המגרש הוקצה באישור משרד הבטחון, כלל שהמגרש לא הוקצה למבקש היתר בניה עד ליום 18.03.09.

2. בכוחה של הוועדה יהיה להתיר עבודות עפר, פיתוח ותשתיות בשטח התכנית לאחר שבנוסף לאמור בסעיף 2 דלעיל יובטח כי:

- 2.1 הפגיעה בטופוגרפיה ובתכסית הטבעית תהיה מזערית.
- 2.2 גובה שפך קרקע בלתי מטופל יוגבל ל-3 מ', מדודים אנכית.
- 2.3 יובטח טיפול בשפך גבוה מהאמור, באמצעות מסלעות או קירות תומכים, בהתאם לפרק ו' 3 להלן.

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

- 1. פיתוח**
- 1.1 היתרי בניה יינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהן ולפי דרישות הועדה בק.מ. 1:100. במידה ולא קיימת תוכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- 1.2 קירות תומכים אבן לקט טבעית עם גב בטון חשוף כשהגמור לכל גובה הקיר. גובה הקיר מפני הקרקע לא יעלה על 3.00 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות. מותר להוסיף לקיר מעקה פלדה ובלבד שגובהו יהיה עפ"י החוק. קירות תומכים גבוהים מ- 1.0 מ' מחוייבים בתכנון, אישור ופיקוח על הביצוע ע"י מהנדס רשום.
- 1.3 שביל גישה – אבן טבעית, גרנוליט, משולבת, מרצפות בטון או בטון סרוק.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה-מחומר שביל הגישה.
- 1.5 הגדרות-משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית.
- 1.6 שער כניסה-מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7 מסלעות-מאבני האזור בלבד עם כיסוי אדמת גינן וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

- בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית.
- מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תתבצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.
- מכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למכלים כנ"ל.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- 3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבנייה 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, ובלבד שתקבע תקופה סבירה למילוי ההוראה.
- 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 שנקבעו על חשבונם.
- 3.3 שימור הנוף: הועדה תקבע כללים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבנייה, ולאחר שתסתיים, ולאחזקה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
- א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, וקביעת אחריותם לגבי פגיעה ונזק.

- ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבנייה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבנייה במקרה של חשש פגיעה.
- א. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

נטיעת עצים ושמירתם .4

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 שיקבעו ע"י הועדה להגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז
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 הניקוז הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
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 רק אם לדעת הועדה אינם עלולים לגרום 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 וסילוק באישור ועדת משנה לביוב.
5. זיקת הנאה-זכות מעבר
תשמר זכות מעבר לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפויות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גי' שה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים.
6. מקלוט
המקלטים ייבנו על פי תקנות הג"א ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.
7. תאום
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.
8. חשמל ותקשורת
כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות מלבד קווי חשמל במתח גבוה.
9. אנטנות טלוויזיה ורדיו
בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

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 מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, ואם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ'. כג"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו החשמל תת-קרקעי.

2. פיקוח על בניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. חניות

באזור המגורים א' ו-ב' תקן החניה יהיה 1:2, כלומר 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש, ו- 0.3 מקומות חניה לאורחים בכביש הציבורי.

באזור מגורים ג' תקן החניה יהיה 1:1.8 כלומר 1.8 מקומות חנייה לכל יח"ד כאשר לפחות 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש ו- 0.3 מקומות חניה לאורחים בכביש הציבורי.

באזורי מבני הציבור ומוסדות תעשייה מסחר ומלאכה תקבע החניה עפ"י התקנים וההנחיות התקפים באישור המפקח על התעבורה ובתוך המגרש.

פרק ט' - מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא:
- א. מחסן תחמושת/נזק.
 - ב. דרך היקפית+גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס. כבאית וגרור בטחון.
- 2.
- א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/הישוב.
 - ב. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
 - ד. לא יוצאו התרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר או"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים התרי בניה ופרוט מיקומם.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן

עדין הבר-אדריכל
 רשיון 21526

חתימת המתכנן

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
 מטה בנימין

חתימת המגיש

חתימת המבצע
 משרד הבינוי והשיכון

חתימת קמ"ט
 אפוטרופוס

תאריך

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
 מטה בנימין

חתימת הועדה
 יו"ר המועצה

עורך התכנית: עדין הבר-אדריכל
 רחוב הרימון 7 מוצא עילית
 טל: 02-5332379
 פקס: 02-5700474

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.

כמובן וידאתי עדכנית חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

עדין חבר אוריכל
רשיון 21526

שם, תפקיד

מתן תוקף

12/11/09

תאריך

הפקדה