

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

מרחב תכנון מקומי
מ.א. מטה בנימין

תכנית מפורטת מס' 235/2
"טלמון - שלב ב'"

המהווה שינוי לתכנית RJ-5

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
יזם התכנית: ההסתדרות הציונות העולמית החטיבה להתיישבות.
עורך התכנית: א. וילנברג גלעדי - אדריכלים.

דצמבר 1991

פברואר 1992 - תיקון להפקדה

אפריל 1992 - תיקון להפקדה

דצמבר 1996 - תיקון למתן תוקף

מרץ 1998 - תיקון למתן תוקף

יוני 1998 - תיקון למתן תוקף

אוגוסט 1998 - תיקון למתן תוקף

תוכן העניינים

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

פרק א' - התכנית

1. שם וחלות התכנית:
תכנית מפורטת מס' 235/2 לשוב קהילתי טלמון – שכונה צפונית, המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
2. המקום:
טלמון שלב ב'
אדמות כפר אלגיניה גוש פיסיקלית 8 חלק מ-אמטווע, מגוש 9 חלק מ-שעבאת דיאב, גוש 1 חלק מ-ראס אבו זיתון גוש 10 חלק מ-אלמטווע.
צפון דרום 651750, 650700
מזרח מערב 211300, 212500
3. גבול התכנית:
כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית:
1. תשריט בק"מ 1:1250 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. דפי הוראות אלו 26 דפים.
5. שטח התכנית:
493.2 דונם (מדוד גראפית).
6. יוזמי התכנית:
הסתדרות הציונות העולמית - החטיבה לחתישבות.
7. מנישי התכנית:
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה לחתישבות.
8. עורכי התכנית:
א. וילנברג גלעזי - אדריכלים - רח' יעל 5 ת"א 03-5272526
9. מבצעי התכנית:
המנהל לבניה כפרית - משהבי"ט.

10. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש - איוייש.

11. מטרות התכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח לשלב נוסף בישוב טלמון עבור 368 יח"ד.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
- ג. התווית רשת דרכים למיניהם וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורים ומבני ציבור.
- ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
- ז. קביעת מרכיבי בטחון ע"פ הנחיות פיקוד העורף.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית
תכנית מתאר מפורטת מס' 235/2 לישוב טלמון - שלב ב'.
הכולל תשריטים .
2. הועדה
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. אזור
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים מיוחדים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקע כפי שנקבע בתוכנית זו.
4. תכנית חלוקה :
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין :
קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם צוין אחרת בתכנית.
6. קומה :
מתייחס לכיסוי הקרקע של מפלס רצפה מסוים.
7. גובה בניה מותר :
מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
8. קו דרך :
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
9. 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 ומבני עזר, אך כולל כל חלק אחר.

10. זכות מעבר:

שטח מוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

11. מרתף

שטח תת קרקעי שגובהו אינו עולה על 2.20 מ' נטו ובולט עד 1.0 מ' מעל לפני הקרקע הסמוכים ואשר אין אליו גישה חזיתית, למעט החזית הפונה למדרון.

12. חלל גג

חלל שנוצר בין תקרה עליונה וגג רעפים ישמש למיקום לדודי שמש ומתקנים טכניים בלבד.

13. תכנית בינוי ופיתוח:א. תכנית בינוי:

מבוססת על תכנית מתאר מפורטת קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת בניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות, וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו ומקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

ב. תכנית פיתוח:

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי בהתאם לסעיף 12א' לעיל תוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 11ג' ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון, תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

1. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית בינוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע. אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו.

תכנית הבינוי תהיה גם תכנית החלוקה למגרשים.

2. יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע. סלילת הדרכים והגישות, הנחת

קווי חשמל, מים וביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות
הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשירותים דלעיל.

14. המהנדס

מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי העניין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו
בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

סה"כ %	שטח (דונם)	צבעת שטח	אזור מיועד ל-
26.19	129.17	כתום	מגורים א'
3.44	17.59	חום תחום חום כהה	שטח למבני ציבור
1.21	5.95	כתום מקווקו בלבן	שטח ייעוד בעתיד
16.24	81.36	ירוק	שטח ציבורי פתוח
0.49	2.42	ירוק תחום אדום	שביל להולכי רגל
0.33	1.63	אפור ופסים בסגול כהה באלכסון	שטח למתקנים הנדסיים
8.18	38.45	אדום	דרך מוצעת
43.92	216.59	ירוק מקווקו בלבן	אזור יעור
100%	493.16		סה"כ

טבלת שטחים

שטח יעור		מתקנים הנדסיים		שטח לבניני ציבור	
שטח נדין	מס' מגרש	שטח נדין	מס' מגרש	שטח נדין	מס' מגרש
183.786	800	1.630	500	14.485	300
13.151	801	שביל הולכי רגל		1.180	301
19.649	802	שטח נדין	מס' מגרש	1.288	302
216.586	סה"כ	0.120	601	0.634	303
		0.319	602	17.587	סה"כ
		0.177	603	שטח ציבורי פתוח	
		0.210	604	שטח נדין	מס' מגרש
		0.203	605	29.530	400
		0.120	606	14.212	401
		0.249	607	31.937	402
		0.122	608	0.278	403
		0.205	609	0.456	404
		0.208	610	0.529	405
		0.120	611	0.343	406
		0.075	612	0.335	407
		0.173	613	0.979	408
		0.120	614	0.783	409
		2.421	סה"כ	0.317	410
		שטח יעוד בעתיד		0.392	411
		שטח נדין	מס' מגרש	0.148	412
		5.952	700	0.542	413
				0.578	414
				81.359	סה"כ

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים

לא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. תנאים לביצוע התכנית
 - 2.1 בכוח הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - 2.2 תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות שטח.
 - 2.3 יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 - 2.4 ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ולמילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז והם יבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
 - 2.5 ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.
3. בכוחה של הועדה יהיה להתיר עבודות עפר, פיתוח ותשתיות בשטח התכנית לאחר שבנוסף לאמור בסעיף 2 דלעיל יובטח כי:
 - 3.1 הפגיעה בטופוגרפיה ובתכסית הטבעית תהיה מזערית.
 - 3.2 גובה שפך קרקע בלתי מטופל יוגבל ל-3 מ', מדודים אנכית.
 - 3.3 יובטח טיפול בשפך גבוה מהאמור, באמצעות מסלעות או קירות תומכים, בהתאם לפרק ו' 3 להלן.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
- ב. קביעת התכליות תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתם.
- ג. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב ושלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ד. חניה במבנים, באזור המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

טבלת שטחים וזכויות בניה:

קווי בנין ***			מס' יח"ד במגרש	מס' קומות	שטח לבניה **		שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	מס' מגרש	ייעוד הקרקע
צדדי	אחורי	קדמי			סה"כ	בקומה אחת			
3	4	5 מ'	1	2	220	140	450	3001-3030	מגורים א'
3	4	5 מ'	1 2	2	220 *180	140 * 110	560	3101-3274	
5 (7)	5 (7)	5 מ' (7) ****	--	2	לפי תכנית בינוי מפורטת באישור הועדה		שטח כמסומן בתשריט	300-303	מבני ציבור

הערות:

- * השטח לבניה ליחידה אחת בבית דו משפחתי.
- ** חישוב שטחי עזר ראה סעיף ד'2.
- *** במגרשים שחולקו לתת מגרשים דו משפחתי תהיה הבנייה בקיר משותף (קו 0).
- **** אם גובל במגרש מגורים.

טבלת שטחים

אזור מגורים א'

שטח [ד']	מס' מגרש	שטח [ד']	מס' מגרש	שטח [ד']	מס' מגרש	שטח [ד']	מס' מגרש	שטח [ד']	מס' מגרש	שטח [ד']	מס' מגרש	שטח [ד']	מס' מגרש
0.672	3167	0745	3151	0.687	3135	0.839	3119	0.745	3103	0.493	3017	0.562	3001
0.745	3168	0.745	3152	0.737	3136	0.784	3120	0.690	3104	0.496	3018	0.572	3002
0.757	3160	0.737	3153	0.803	3137	0.811	3121	0.690	3105	0.498	3019	0.500	3003
0.753	3170	0.700	3154	0.690	3139	0.718	3123	0.690	3107	0.502	3021	0.500	3004
0.750	3171	0.700	3155	0.690	3139	0.718	3123	0.690	3107	0.502	3021	0.500	3005
0.745	3172	0.665	3156	0.690	3140	0.716	3124	0.690	3108	0.504	3022	0.500	3006
0.724	3173	0.733	3157	0.690	3141	0.672	3125	0.690	3109	0.532	3023	0.500	3007
0.592	3174	0.728	3158	0.690	3142	0.669	3126	0.667	3110	0.567	3024	0.500	3008
0.581	3175	0.700	3159	0.726	3143	0.690	3127	0.763	3111	0.556	3025	0.484	3009
0.587	3176	0.700	3160	0.708	3144	0.690	3128	0.695	3112	0.556	3026	0.482	3010
0.587	3177	0.701	3161	0.790	3145	0.688	3129	0.726	3113	0.556	3027	0.450	3011
0.587	3178	0.741	3162	0.693	3146	0.648	3130	0.711	3114	0.555	3028	0.496	3012
0.586	3179	0.747	3163	0.818	3147	0.780	3131	0.895	3115	0.554	3029	0.641	3013
0.598	3180	0.698	3164	0.770	3148	0.642	3132	0.804	3116	0.555	3030	0.487	3014
0.615	3181	0.700	3165	0.749	3149	0.718	3133	0.726	3117	0.691	3101	0.489	3015
0.576	3182	0.698	3166	0.728	3150	0.696	3134	0.839	3118	0.682	3102	0.491	3016

טבלת שטחים

אזורי מגורים א' (המשך)

שטח [ד']	מס' מגרש	שטח [ד']	מס' מגרש	שטח [ד']	מס' מגרש	שטח [ד']	מס' מגרש	שטח [ד']	מס' מגרש	שטח [ד']	מס' מגרש
0.621	3268	0.615	3249	0.611	3233	0.626	3217	0.586	3199	0.592	3183
0.715	3269	0.585	3250	0.683	3234	0.589	3218	0.597	3200	0.591	3184
0.715	3270	0.590	3251	0.669	3235	0.617	3219	0.580	3201	0.608	3185
0.604	3271	0.637	3252	0.737	3236	0.646	3220	0.575	3202	0.579	3186
0.621	3272	0.612	3253	0.770	3237	0.627	3221	0.626	3203	0.768	3187
0.621	3273	0.577	3254	0.627	3238	0.641	3222	0.685	3204	0.664	3188
0.622	3274	0.583	3258	0.617	3239	0.584	3223	0.613	3207	0.602	3189
		0.598	3259	0.598	3240	0.665	3224	0.592	3208	0.566	3190
		0.602	3260	0.598	3241	0.567	3225	0.586	3209	0.576	3191
		0.593	3261	0.598	3242	0.601	3226	0.586	3210	0.587	3192
		0.586	3262	0.694	3243	0.594	3227	0.587	3211	0.586	3193
		0.597	3263	0.690	3244	0.596	3228	0.563	3212	0.586	3194
		0.616	3264	0.680	3245	0.615	3229	0.561	3213	0.561	3195
		0.621	3265	0.707	3246	0.629	3230	0.564	3214	0.590	3196
		0.621	3266	0.658	3247	0.612	3231	0.603	3215	0.587	3197
		0.621	3267	0.603	3248	0.620	3232	0.604	3216	0.587	3198

2. אזור מגורים א':

אזור זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימאלי של 450 מ' (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט).

במגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר, תותר בניית בית דו משפחתי עם קיר משותף. תותר חלוקת המגרש ל-2 חלקות משנה ששטח כל אחת מהן לא ייפחת מ-300 מ"ר. בקיר המשותף לא יבוצעו כל חלונות ואו פתחי יציאה כולל יציאת צנרת.

2.1 שטח בניה מותר

- א. בבית חד משפחתי, כמתואר בסעיף 2 לעיל:
סה"כ 220 מ"ר ב-2 קומות, עד 140 מ"ר בקומה אחת, ובנוסף לכך, 5 מ"ר אם הבית כולל מרחב מוגן עפ"י תקנות הג"א.
- ב. בבית דו משפחתי, המתואר בסעיף 2 לעיל:
סה"כ 360 מ"ר בשתי קומות, עד 200 מ"ר בקומה אחת, ובנוסף לכך 10 מ"ר, אם יחידות הדיור כוללות מרחבים מוגנים עפ"י תקנות הג"א.
- ג. שטח מרתף תת קרקעי עד 50 מ"ר לא יכלל בשטח בניה מותר.
- ד. שטח חלל הגג שגובהו אינו עולה על 1.80 מ' נטו לא יכלל בשטח בניה מותר.

קווי בניין:

- | | |
|-------------------------|--------------|
| קו בנין קדמי בחזית רחוב | 5 מ' |
| קו בנין אחורי | 4 מ' |
| קו צדדי | 3 מ' או 0 מ' |
- בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים חד משפחתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקוי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדים.

2.2 מבני עזר

תותר הקמת מבנה עזר אחד עד 20.0 מ"ר שיכלול פונקציות כגון: חניה/מחסן/מקלט 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 לציון מידת מינימום. ניקוז גגות מבנה העזר ופניו לא יופנו למגרש שכן.

שטח מבנה העזר לא ייכלל בשטח הבניה גם אם יוצמד מבנה העזר לבנין.

2.3 גובה בניה מותר

- א. בשתי קומות עם גג רעפים : 8.0 מ'
 בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג: 7.5 מ'
 גובה במבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על: 8.5 מ'
 גובה מעקה מפני הגג יהיה: 1.05 מ'

ב. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה המקומית 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 מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת.
 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 במפלס אחד.

2.4 תאום חזיתות

בבניינים דו משפחתיים יתואמו מפלסי הכניסות, שיפועי הגגות וחומרי גמר חזיתות. הבניינים יובאו לאישור הועדה עם שתי חזיתות במשותף.

2.5 קומת מסד / עמודים מפולשת:

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.3 לעיל ייווצר 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 2.1 לעיל ומגבלות הגובה הכללי ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.6 מ'.

2.6 גימור חזיתות וצורת גגות בתי מגורים

גימור החזיתות וצורת הגג יהיו אחידים במתחמים.

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

גימור החזיתות יהיה זהה לגימור חזיתות הבתים בשני המגרשים השכנים הצמודים לאורך דרך הגישה, אם אושרו או נבנו, או כמוגדר בתכנית בינוי אזונית, ובהעדרה, עפ"י החלטת הועדה המקומית.

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

שיפוע גגות משופעים יהיה לא יותר מ-30 מעלות מהאופק.

חומר הגג וצורתו, לרבות ארגזי רוח (בגגות משופעים), מעקות (בגגות שטוחים) וכיו"ב, יהיה זהה לגגות בשני המגרשים השכנים הצמודים לאורך הדרך, אם אושרו או נבנו, או כמוגדר בתכנית בינוי מאושרת, ובהעדרה, עפ"י החלטת הועדה המקומית.

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.

גימור מבני העזר יהיה זהה לגימור הבניין העיקרי, ואולם הגג יהיה גג שטוח בלבד.

דודי שמש, אנטנות וארובות

ייתכן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

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

בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.3 לעיל.

גובה ומבנה ארובות יהיה עפ"י דרישות התקן הישראלי.

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

מתקן כביסה

מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל ואו מחומר הבנייה באישור הועדה.
לא יותר מתקן יבוש כביסה בתחום קו הבנין הקדמי.
בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

3. אזור למבני ציבורי

3.1 האזור מיועד לתכליות כדלקמן:

- א. מוסדות ומשרדים מקומיים ואזוריים.
- ב. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות)
- ג. מוסדות בריאות, דת, תרבות ובטחון.
- ד. מועדונים, מוסדות חינוך, מעונות יום ופעוטונים.
- ה. מבני משרדים וכן מבנים שאינם גורמים כל מפגע, לפי שיקול דעתה של הועדה, וברמת גימור שלא תיפול מרמת גימור יתר המבנים באזור.
- ו. מבנים, מתקנים ומגרשים המיועדים לספורט מאורגן ולחינוך גופני.

3.2 מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות המפורטות לעיל, אם אינן מהוות מטרד זו לזו.

3.3 המבנים יהיו בני 2 קומות לכל היותר. קו בנין 5.0 מ' ו-7.0 מ' אם גובל במגרש מגורים. שטח בניה מותר 40% משטח המגרש.

4. שטח שייעודו יקבע בעתיד

כל בניה לא תותר בשטח זה עד לאישור תכנית מפורטת שבה ייקבע ייעודו.
יעוד השטח יקבע ע"י המוסדות המיישבים.

5. שטחים לדרכים

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

6. אזור יעור

בשטח זה יינטעו עצי יער ויישמרו עצים קיימים. לא תותר הקמת מבנים מכל סוג למעט מתקן לכיבוי אש, הספקת מים וכו'.

7. שטח למתקנים הנדסיים

שטח זה מיועד למתקן לטיהור שפכים.

8. שבילי הולכי רגל

שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל.

9. שטח ציבורי פתוח

ייעודו של שטח זה כדלהלן:

1. שטחים לגינות, גנים וחושות.
2. מגרשי משחקים.
3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
5. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט ברוטו לא יעלה 20% משטח המגרש.
6. לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום.
7. שטח לפעילות ספורט מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן.
8. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות הגופים הממונים על כך כולל: דרך היקפית, גדר ביטחון, ותאורת גדר.

10. תנאים למתן היתר בניה

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

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

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

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

6. מתקנים הנדסיים.

מערכות תשתית ראשיות כגון: מערכת אספקת מים, אזור מסחרי, שרותי בריאות ומחסן נשק, ניתן יהיה לשלב בתכנון הכללי של הישוב, מבלי לייעד להם שטח בשלב זה.

ג. היתר הבנייה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פיתוח כאשר בכל שלב כ-20 יחידות דיור.

היתרי הבנייה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו שני התנאים הבאים:

1. הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית יחסית להיקף הבנייה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 10 ב'.

2. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

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

2. להגדרת קווי בניין וזכויות בניה, ראה טבלה בפרק ה'.

3. היתרי בניה למבני ציבור יינתנו בהתאם לתנאים בסעיף 3 ולאחר אישור תכנית בינוי לאזור המגרש.

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

1. פיתוח

- 1.1 היתרי בניה יינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהן ולפי דרישות הועדה בק.מ. 100:1. במידה ולא קיימת תוכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- 1.2 קירות תומכים - אבן לקט טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר.
- גובה הקיר מפני הקרקע לא יעלה על 1.05 מ'
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.00 מ'
- במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות. מותר להוסיף לקיר מעקה פלדה ובלבד שגובהו לא יעלה על 60 ס"מ מהקצה העליון של הקיר וקצהו העליון של המעקה יהיה אופקי ובמידת הצורך מדורג.
- קירות גבוהים מ-1.2 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 גינון 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 ראשית 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 חשבונו.

3.3 שימור הנוף: הועדה תקבע כללים למניעת פגיעה בתכסית 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.

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

4. נטיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן 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 טיהור וסילוק באישור ועדת משנה לביוב.
5. **זיקת הנאה - זכות מעבר**
 תשמור 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 גישה 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 בניין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

פרק ח' - שונות1. 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'. כני"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 יובטחו 1-2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני הציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה תקבע החניה עפ"י דרישת מהנדס הועדה ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

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 וגרור בטחון.
- 2.
- א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/הישוב.
 - ב. מרכיבי בטחון כפי שנקבע/יקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה / מיישב כפי שנקבע / יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.
 - 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 איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים התרי בנייה ופרוט מיקומם.
 - ה. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו על ידי פיקוד העורף.

פרק י' - חתימות

א. וילנברג גלעדי
 אדריכל א.
 וילנברג גלעדי
 03-5270975

 חתימת המתכנן

ההסתדרות הציונית
 החכמות להתיישבות
 תל אביב - ירושלים

 חתימת המגיש

 חתימת המבצע
 משרד הבינוי והשיכון

 חתימת קמ"ט
 אפוטרופוס

 תאריך

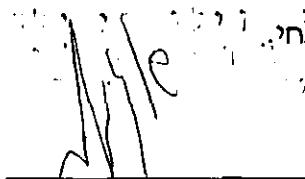
 חתימת הועדה/
 יו"ר המועצה

עורך התכנית : אדריכל א. וילנברג גלעדי
 רח' יעל 5 - תל אביב
 טל. 03-5270975
 פקס. 03-5227369

הצהרת עורך התכנית

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

כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.



שם, תפקיד

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

