

מפקדת איזור יהודה ושומרון  
מתאם / קמ"ט פנים  
05-03-2010  
הועבר לטיפול של .....

מרחב תכנון מקומי

מ.א. מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון

מועצת התכנון העליונה

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

الأعلى للجنة تخطيط المدن والبلدات  
مجلس التخطيط الأعلى

ועד בדבר ת.ת. תכנון עדיכ כפרים ובנינים  
(יהודה ושומרון) (נוסח 417) רשמי-ב-1971  
لجنة تخطيط المدن والبلدات  
القدس والضفة الغربية  
1971-1971

נספח  
מרחב תכנון: מטה בנימין  
מס' תכנון: 234/1

תאריך: 18.3.09 / 3/09  
בישיבה מס' 3/09

החליטה לתת יוקף לתכנית הנזכרת לעיל  
עוד הוחלט על הצגת התוכנית לציבור

מנהל העליונה  
המברכות לתכנון ובניה

מ.א. מטה בנימין  
מ.א. מטה בנימין

**תכנית מתאר מפורטת מס' 234/1**

שינוי לתכנית מתאר מפורטת 234

ולתכנית מתאר אזורית RJ5

**לישוב דולב**

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

בעל הקרקע:

מועצה אזורית מטה בנימין  
ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות

יוזם התוכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מטה בנימין  
ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות

מגיש התכנית:

אדריכלית אסתר לוי, רח' הצבר 5, מבשרת ציון.  
(טל. 02-5333276)

עורך התכנית:

תוכן העניינים :

עמוד			
3	התוכנית	-	פרק א'
4	פירוט מונחים והגדרות	-	פרק ב'
6	טבלת שטחים	-	פרק ג'
6	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	-	פרק ד'
13	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית	-	פרק ה'
14	פיתוח, נטיעות, קירות גבול	-	פרק ו'
16	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	-	פרק ז'
17	שונות	-	פרק ח'
17	מרכיבי ביטחון	-	פרק ט'
17	איכות סביבה	-	פרק ט'
18	חתימות והצהרת מתכנן	-	פרק י'

## פרק א' – התכנית

1. שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 234/1. שינוי לתכנית מתאר מפורטת 234 ולתכנית מתאר אזורית RJ5.
2. המקום: באדמות כפר דיר אבזיע בגוש פיסקאלי מס' 2, בחלק מחלקה מידרוס וגוש פיסקלי 4 חלק מחלקה אד-דורה, ובאדמות כפר אל גיניה ורס כרכר בגוש פיסקאלי מס' 1 בחלק מחלקה מידרוס.
3. גבול התכנית: כמותחם בתרשים בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: הוראות התכנית ב 19-עמודים. תשריט בק.מ. 2500:1.
5. שטח התכנית: 900.11 דונם
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
7. יוזמי התכנית: מועצה אזורית מטה בנימין  
ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות
8. מגישי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות, אגף לתכנון ומבני משק.
9. עורכת התכנית: אדריכלית אסתר לוי, רח' הצבר 5, מבשרת ציון.  
(טל. 02-5333276).
10. מטרת התכנית: א. תיחום תוספת שטח לפיתוח לישוב קהילתי דולב.  
ב. שינוי יעוד השטח מאזור חקלאי לשכונות מגורים.  
ג. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה.  
ד. התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.  
ה. קביעת הוראות בניה לאזורי מגורים, מבני ציבור, מתקני קיט ספורט נופש ומתקני יער, תעסוקה אחסנה מלאכה ומתקנים הנדסיים.  
ז. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.  
ח. קביעת תנאים והנחיות שיחייבו את מבצעי התכנית.  
תוכנית זו כפופה לתוכנית 234, בכל מקרה של סתירה בין התוכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 234/1 המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 234 ולתכנית מתאר אזורית RJ5, כולל תשריט 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. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו
6. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1: 500 או 1: 250 של אזור המציגה בינוי בשלושה ממדים, תכנית פיתוח, לרבות איתור הבניינים, גובהם, מפלסיהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
7. קו הבנין: קו על פני הקרקע ומתחתיה שנקבע בתכנית מאושרת שבמרווח שבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה למעט מבני עזר וקיט ו/או עבודות פיתוח כגון: גדרות, קירות תומכים, מדרגות פיתוח, גשרי כניסה, חניות מקורות, חצרות אנגליות, פרגולות, מחסני גינה ולמעט בליטות המבנה כגון: מרפסות זיזיות, מסתורי כביסה, חלונות בולטים וכדו'.
8. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
9. מרתף: חלק מהבנין הנמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, גובהו לא יעלה על 2.50 מ' ותקרתו לא תבלוט יותר מ- 1.2 מ' מפני הקרקע המפותחת הסמוכה לו. יותר, באישור המהנדס, לחשוף מלוא קירות מרתף בחלק הנמוך של המגרש עפ"י תנאי הקרקע, ובתנאי שאורך קירות המרתף החשופים לא יעלה על 40% מהיקף הבנין.

10. גובה מרבי לבניה: 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. דרך: כל דרך, רחוב, סימטה, מבוא, דרך עפר, מעבר, דרך להולכי רגל, רחבה כיכר או גשר, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, תעלות לניקוז ותאורה, בין אם בשימוש ובין אם לאו, קיימים או נמצאים בתכנון לפי כל תוכנית או תוכנית בינוי.
12. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
13. 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. אך כולל כל חלק אחר, למעט שטח מרתף וממ"ד ע"פ תקנות הרשות המוסמכת.
14. תכנית חלוקה: בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית מפורטת זו המאושרת כחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה, סטייה בגבולות המגרשים בתוך אזור, עד ל- 1.5%.

פרק ג' – טבלת שטחים

אזור או שטח לפי יעוד	שטח קיים בדונם	%	שטח מוצע בדונם	%
אזור מגורים א'	34.9	32	130.26	14.37
אזור מגורים ב'			8.7	0.96
שטח למתקני ספורט, נופש ומתקני יער			8.49	0.94
שטח למבני ציבור	20.4	20	59.11	6.56
שטח לתעסוקה, אחסנה ומלאכה	6.3	6	6.51	0.72
שטח למתקנים הנדסיים			2.25	0.24
שצ"פ	6.3	6	124.29	13.80
שטח חקלאי			217.74	24.19
שטח ליעור			132.47	14.71
שטח לתכנון בעתיד	7.5	7	92.25	10.24
דרך מוצעת	30.6	12.3	82.11	9.12
דרך קיימת או מאושרת			36.83	4.09
<b>סה"כ</b>	<b>106</b>	<b>100.0</b>	<b>901.02</b>	<b>100</b>

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. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ג. קביעת התכליות תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתם.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב ושלב כאילו הושלמה בנייתו.

## 2. תכליות שימושים והגבלות בניה

2.1 אזור מגורים א'

השטח הצבוע בצבע כתום הוא אזור מגורים א.

2.1.1 האזור הנייל מיועד לבתים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים ע"פ המפורט להלן כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט.

- א. בנית בתים חד-משפחתיים על מגרש אשר בשום מקרה לא יקטן מ- 420 מ"ר.
- |        |  |
|--------|--|
| 5.0 מ' | קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך או שצ"פ) |
| 4.0 מ' | קו בנין אחורי  |
| 3.0 מ' | קו בנין צדדי   |
- ב. בנית בתים דו משפחתיים, כל בית במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים, או ע"י קיר משותף של מרפסות השייכות, כל אחת, לבית בודד. גודל כל מגרש לא יקטן מ 420 מ"ר.
- בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים הנוגעים בדבר. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתח יציאה, כולל יציאת צנרת.
- |        |                    |
|--------|--------------------|
| 5.0 מ' | קו בנין קדמי       |
| 4.0 מ' | קו בנין אחורי      |
| 0.0 מ' | קו בנין צדדי משותף |
| 6.0 מ' | קו בנין צדדי שני   |
- ג. בנית מבנים דו-משפחתיים על מגרש אחד אשר בשום מקרה לא יקטן מ- 540 מ"ר.
- כחלק מהבקשה להיתר תוגש תכנית לחלוקת המגרש לשתי חלקות על בסיס מפת מדידה עדכנית. שטח החלקות יהיה יחסי לגודל יחידות הדיור הנבנות עליהן. בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי החלקות הנוגעים בדבר. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתח יציאה, כולל יציאת צנרת.
- |        |               |
|--------|---------------|
| 5.0 מ' | קו בנין קדמי  |
| 4.0 מ' | קו בנין אחורי |
| 3.0 מ' | קו בנין צדדי  |
- בכל האמור לעיל (א, ב, ג) לגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים מעבר לקווי הבנין הקדמיים לפי הגדרתם, קווי בנין צידיים.
- בסמכות מהנדס הועדה לאשר הקלה של 10% בקו בנין אחורי ו/או צידי מותנה בהסכמת בעל המגרש הגובל.

## 2.1.2 שטחי בניה מותרים למגורים

### א. מבנים חד-משפחתיים

השטח המותר לבנייה ליחיד אחת (לא כולל שטח המרתף), סה"כ עד 260 מ"ר, מזה עד 160 מ"ר תכסית הקרקע.  
שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.

### ב. מבנים דו-משפחתיים

השטח המותר לבניה ליחיד אחת (לא כולל מרתף) לא יעלה על 190 מ"ר – מזה עד 130 מ"ר תכסית הקרקע. תותר העברת זכויות בניה בין יחידות הדיור באותו מגרש בהסכמת בעלי הקרקע.

שטח המרתף במבנים דו-משפחתיים לא יעלה על 50 מ"ר ליחידת דיור אחת.

### 2.1.3 מישור הגבלת בניה לגובה

- א. בשתי קומות עם גג רעפים ..... 9.5 מ'.....
- ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג ..... 8.0 מ'.....
- ג. גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג ..... 8.5 מ'.....
- ד. גובה מעקה מפני הגג יהיה ע"פ תקן.
- בסמכות מהנדס הועדה לאשר הקלה של עד 10% בגובה בניה מותר.

### 2.2 אזור מגורים ב'

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב'.
- ב. אזור זה מיועד לבנייה רוויה בצפיפות של 6-7 יחידות דיור לדונם. היתרי בניה יינתנו על פי תכנית בינוי והעמדה של מתחם אחד רצוף ו/או בניה מדורגת ו/או בנית שטיח ו/או בניה טורית של לפחות 6 יח"ד.
- תכנית הבינוי תוגש לאישור הועדה עם הוראות בניה מתאימות לאזור התכנון ותכלול שטחי חניה, מיכלי גז, בציון קווי בניה.

2.2.1 שטח המותר לבניה ליח"ד אחת (לא כולל שטח המרתף) סה"כ עד 170 מ"ר.

שטח המרתף לא יעלה על 60 מ"ר.

- קו בנין קדמי למתחם ..... 5.0 מ'.....
- קו בנין אחורי למתחם ..... 4.0 מ'.....
- קו בנין צדדי למתחם ..... 4.0 מ'.....

2.2.2 קווי הבנין בין יחידות הדיור בתוך המתחם, ייקבעו בתכניות בינוי. לגבי מתחמים פינתיים ההנחיות זהות ל- 2.1.1.

### 2.2.3 מישור הגבלת בניה לגובה

במגרש תבנה כמות יח"ד ע"פ מפתח של 6-7 יח"ד לדונם בגובה עד 2 קומות מעל מפלס הכניסה. הבנינים יהיו מדורגים לכיוון המדרון.

### 2.3 הוראות כלליות לאזורי המגורים

#### 2.3.1 גימור חזיתות הבתים למגורים

גימור חזיתות הבתים למגורים יהיה באבן נסורה או טבעית בעיבוד, תלתיש, טובזה, מוטבה או אחר. ניתן לשלב טיח השלכה או התזה או בטון חשוף או גרנוליט (עד 40%) וכפוף לאמור בסעיף שלהלן.

בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.



גימור גג שטוח במקומות, בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה. לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

### 2.3.2 מבני עזר

תותר הקמת מבנה עזר המשמש כמחסן בקו בנין צידי ו/או אחורי מחייב 0 מ' ובשטח של עד 10 מ'.

כמו כן תותר הקמת חניה מקורה בשטח 20 מ"ר בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח של המגרש.

קו בנין קדמי ..... 0.0 מ'.

קו בנין צדדי ..... 0.0 מ'.

קווי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.

ניקוז גג סככת החניה לא יופנה למגרש שכן.

גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת ומחומר המבנה העיקרי וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

### 2.3.3 חניה

עפ"י הוראות מפע"ת 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור.

2.3.4 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה 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.

### 2.3.5 חלל משופע

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין חלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, גבהו המכסימלי – 1.20 מ', במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. המרווח שיווצר ימולא ויאטם ע"י בנית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים כולל גימור כדוגמת קירות הבית. במידה וגובה החלל יהיה 2.20 מ' או לחלופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות. הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 2.1.2 לעיל. ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה של 2.3 מ'.

### 2.3.6 דודי שמש, אנטנות וארובות, ומכלי מים רזרביים

- א. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.
- ב. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה.
- ג. בגגות שטוחים המערכת תהיה על הגג, כשהמתקן יוסתר ע"י מסתור מתוכנן.
- ד. תותר הקמת אנטנה מרכזית ו/או צלחת יישובית או שכונתית. עם הקמתה לא תותר הקמת אנטנות על גגות בתי-מגורים ומבני ציבור.
- ה. תותר הקמת ארובות ע"פ תקן ישראלי מעודכן.

### 2.3.7 מתקן כביסה, מיכלי גז ודלק

- א. מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.
- ב. מתקן נפרד – בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.
- ג. לא יותר מתקן כביסה נפרד בחזית המגרש.
- ד. עבור מיכלי גז ודלק הסקה שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט ו/או פיתוח וגינון שיהוו חלק מהיתר הבניה ומתוכניות הפיתוח, אולם אם פתרון מסוג זה אינו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש – תחייב הועדה התקנת מכלים תת-קרקעיים.

## 2.4 שטח למבני ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מתוחם בחום הוא שטח למבני ציבור.

### 2.4.1 שימושים מותרים:

- א. מוסדות ומשרדים מקומיים ואזוריים.
- ב. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
- ג. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
- ד. גני ילדים ופעוטונים.
- ה. בתי ספר מקומיים ואזוריים.
- ו. מפעלים חינוכיים מיוחדים, כגון פנימיות ללימודים מקצועיים וטכנולוגיים.
- ז. מבנים, מתקנים ומגרשים של ספורט, מועדונים לספורט וחינוך גופני, מרכזי פיס, וכו'.
- ח. מתקנים הנדסיים לשימוש היעודים הנ"ל.
- ט. שבילים, דרכים וחניות לשימוש יעודים הנ"ל.

2.4.2 מותר ורצוי לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה.

- 2.4.3 פתרונות החניה באזור זה יינתנו בתוך תחומי המגרשים. מכסות החניה יהיו עפ"י התקן ובאישור המפע"ת.
- 2.4.4 גובה המבנים לא יעלה על 14 מ'.
- 2.4.5 אחוזי הבניה המותר – 45% משטח המגרש, מזה עד 25% במפלס הקרקע.
- 2.4.6 קווי הבניין
- 5.0 מ' קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך או שצ"פ)
- 4.0 מ' קו בנין אחורי
- 4.0 מ' קו בנין צדדי

תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת נגישות לנכים על פי חוק הנגישות ותקנותיו.

## 2.5 שטח ציבור פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

השימושים בשטח זה כדלהלן:

1. שטחים לגינות, וגנים ציבוריים.
  2. מגרשי משחקים.
  3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
  4. מיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט ברוטו לא תעלה על 20% משטח המגרש.
  5. מתקנים לאצירת אשפה.
  6. שטח למרכיבי ומתקני בטחון הבאים: גדר בטחון, דרך היקפית ותאורת גדר.
  7. מעברים להולכי רגל. במעברים תותר התקנת ספסלי מנוחה ואלמנטים גינוניים נוספים.
  - שטחים אלו יהוו צירי תשתיות וניקוז. תותר בהם הצבת מתקנים לאצירת אשפה באישור הועדה.
  8. תשתיות.
  9. חורש טבעי, גינות ויעור
- לא תותר גישה לכלי רכב לשטחים אלו, פרט לרכב שרות וחרום.

## 2.6 שטחים לתעסוקה, אחסון ומלאכה

השטח הצבוע בתשריט סגול מתוחם בסגול הוא שטח לתעסוקה אחסון ומלאכה.

- 2.6.1 מבנים למלאכה, לתעשייה, לאחסנה ולמסחר ימוקמו כמסומן בתשריט.
- גובה המבנה לא יעלה על 8.0 מ'. מתקנים טכנים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה. קווי בנין לכביש ולמגרשים אחרים 5.0 מ'.
- שטח בניה מותר עד 60%, מזה שטח תכסית עד 40%.

2.6.2 הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות רשויות הבריאות ואיכות הסביבה כמפורט בפרק יי. פתרונות חניה יינתנו בתוך המגרשים או בחניות מרוכזות ועפ"י הנחיות מפע"ת. לא יאושר אחסון חומרי גלם, מוצרים מוגמרים, גרוטאות וציוד מחוץ למבנים ו/או מחוץ לחצר תחומה ומאושרת בתוכנית בינוי ופיתוח מפורטת כחצר מבנה המלאכה.

#### 2.7 שטח לתכנון בעתיד

השטח הצבוע בתשריט בפסים צהובים הוא שטח לתכנון בעתיד. ייעודו של שטח זה יקבע בעתיד לפי הצרכים הישוביים והאזוריים היכולים להיות ממוקמים בשטח זה. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תכנית מפורטת שתוגש למועצת תכנון עליונה. יעוד השטח יסוכם ע"י המוסדות המיישבים.

#### 2.8 דרך מוצעת / דרך קיימת

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום/חום הוא שטח לדרך מוצעת/קיימת. השטח יכלול דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, תעלות לניקוז ותאורה. באישור הועדה יותר מיקום מתקנים לאצירת אשפה.

#### 2.9 שטח חקלאי

השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים הוא שטח חקלאי. בשטח זה יותרו גידולים חקלאיים מסוגים שלא יפגעו בנוף ובאזורי המגורים. לא תותר כל בניה באזור זה, למעט חממות או מבני עזר או כל דבר הדרוש במישרין ליצור החקלאי באישור הועדה.

#### 2.10 שטח למתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים אפור וסגול הוא שטח למיתקנים הנדסיים. שטחים אלה ישמשו לבריכות מים, לטיפול בשפכים, תחנות טרנספורמציה מערכות כריזה ומתקני בזק.

#### 2.11 שטח ליעור

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם פסים שחורים אלכסוניים הוא שטח ליעור

א. ביער תותר העברת קווי תשתית, לרבות קו מים, קו ביוב, תווי ניקוז לנחל, חשמל, תקשורת וכיו"ב, הכל בהתאם להוראות כל דין.

ב. ביער יותרו הפעולות הדרושות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו ולשימושו כאזור נופש בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, מתקני

- נופש ומשחק, וכמו כן, שימוש חקלאי ורעיה המותרים עפ"י כל דין, הכל בהתאם להוראות תכנית זו.
- ג. ביער ניתן לבצע פעולות למניעת דליקות, פריצת דרכי יער, גישה לרכב לבית עלמין, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה בפני שריפות.
- ד. מתקני ומרכיבי בטחון, כגון גדרות דרכים, תאורה וכל הנחוץ להגנת הישוב ובטחונו עפ"י קביעת הגורם המוסמך.
- ה. כל השימושים והפעולות ביער יעשו בתאום עם קמ"ט חקלאות.

## 2.12 שטח למתקני ספורט ונופש ומתקני יער

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מתוחם בחום הוא שטח למתקני ספורט ונופש ומתקני יער בשטח זה תותר הקמת מתקנים לספורט, מגרשי ספורט, נופש פעיל, בריכות שחיה, מתקני נופש בחיק הטבע וכל החניות ומבני העזר והמתקנים הנחוצים להם. הכל כפוף לאישור תכנית בינוי לכל המגרש ע"י הועדה.

## פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

### 1. תכליות ושימושים

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

### 2. אופן ביצועה של התכנית המפורטת

א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים, כולם או חלקם על פי החלטת הועדה:

1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית העמדה ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.
2. תערך תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.
3. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדי לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
- בתכנית ההעמדה יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
5. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו, ולשביעות רצונה של הועדה.

6. יקבעו תנאים ויובטח סילוקם של עודפי עפר לאתר מוסכם בהנחיית הוועדה עפ"י פרק ו'.
- ב. על אף האמור לעיל, רשאית הוועדה במקרים מיוחדים שיש בהם עניין ציבורי, לאשר הקמת בניינים לפי תכנית בינוי לתת מגרש אף לפני אישור תכנית הבינוי הכוללת למגרש בכפופות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

### 3 תכנית חלוקה

בסמכות הוועדה לאשר תוכנית חלוקה. במגרשים 600-604 תתבסס התוכנית על גדרות/קירות קיימים בין הבתים ובמקום שאין גדר יהיה הגבול במרחק הממוצע בין חלקי הבתים. באזורים שטרם נבנו תוכן תוכנית חלוקה שתהווה בסיס למתן היתרי בניה.

הגבולות עם יעודי קרקע של דרכים או שצ"פ יקבעו על פי התשריט של התכנית המפורטת הזו.

### 4 תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת, וכו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב ממהנדס המועצה המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי היתר.

### 5 בנית מוסדות ציבור ושצ"פ

היתרי בניה למגורים לא יינתנו אלא לאחר שהובטחה להנחת דעתה של הוועדה, בנית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים. מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים ייבנו ע"פ קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

### 6 תנאים למתן היתר

לא יינתן היתרי בניה בתחום התכנית אלא בכפוף לאישור ההסתדרות הציונית העולמית לפיו המגרש הומקצה באישור משהב"ט, ככל שהמגרש לא הוקצה למבקש היתר בניה עד ליום 18.03.09.

## פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול

### 1. פיתוח

- 1.1 היתרי בניה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש בשלמותו. במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- 1.2 קירות תומכים – אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר.
- גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על ..... 1.1 מ'.
- גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על ..... 3.0 מ'.
- 1.3 שביל גישה – אבן טבעית, גרנולית, מרצפות בטון או בטון סרוק.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה – מחומר שביל הגישה.
- 1.5 הגדרות – גדר סורג, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה.
- גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על ..... 1.1 מ'.
- 1.6 שער כניסה – 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. מכלים אלה ימוקמו בשטח ציבורי פתוח ו/או בתחומי הדרכים והרחבות בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות ועל פי הנחיותיה. 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 המגרשים הגובלים עם כל דרך, 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 או אפשרות לפגיעה בתשתית מים, ביוב, חשמל, טלפון וניקוז.
- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- 3.3 שמור הנוף: הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה, ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
- א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריות לגבי פגיעה ונוק.
  - 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 לפגיעה.
  - ג. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.
  - ד. עודפי עפר יפונו לאתר מאושר בהנחית הועדה. בכל מקרה לא יגרמו למפגע במגרשים או באתרים אחרים.

## 4. נטיעות עצים ושמירתם

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

## 5. דיקור – שפך וחציבה

לא יותר לבעל המגרש לשנות את צורת הדיקור, אלא לפי תכנית הנדסית של מהנדס הפיתוח של המתחם ובהיתר הועדה. לא יותרו עבודות עפר מעבר לגבול המגרש ו/או התוכנית. קריות תומכים ושפכי עפר לא יחרגו מתחום המגרש.

## פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי 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 מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. ניקוז  
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית בינוי או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
3. ביוב  
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב מרכזי לפי דרישת הועדה.
4. ביצוע  
מומלץ על ביצוע תת-קרקעי של התשתיות, בהסכמת הרשות.
5. זיקת הנאה – זכות מעבר  
תובטח גישה לקווים העוברים במגרש כגון: מים, ביוב וקוי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון, ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו למעט צמחיה. יש לסמן קווים אלו בבקשה להיתר.
6. תיאום  
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

## פרק ח' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם  
לא יוקם בניין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקוי חשמל קיימים:

מתח נמוך	0.4/0.23 ק"ו	2.0 מטר
מתח גבוה	12.6, 22, 33 ק"ו	5.0 מטר
מתח עליון	160 ק"ו	11 מטר
מתח עלי	400 ק"ו	21 מטר



**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 ע"פ הנחיות מפע"ת. באזורי מבני הציבור, התעסוקה, האחסון והמלאכה תיקבע החניה עפ"י סעיפים 2.4 ו-2.6 בפרק ד.

**4. מתקני גריסה:**

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

**פרק ט' – מרכיבי בטחון**

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:

מחסן תחמושת/נשק

גדר רשת היקפית

דרך היקפית

תאורת בטחון היקפית

סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון

- ב. 1. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר/הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם הבונה/הישוב/היזם כפי שנקבע/יקבע ע"י פקע"ר בדיון שיעסוק בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.
2. מרכיבי בטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תאום עם פקע"ר/הגמ"ר איו"ש.
3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם.
4. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.

**פרק י' – איכות הסביבה****1. תסקיר השפעה על הסביבה:**

לכל בקשה להקמת מפעל יש לצרף תסקיר השפעה על הסביבה- לאישור קמ"ט איכה"ס.

**2. הגבלת תעשיות:**

לא תוציא הועדה היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור בכתב מאחראי לאיכות הסביבה.

להשלמת נתונים רשאית ועדת התכנון והאחראי לאיכות הסביבה לדרוש מדידות ו/או כל מידע רלוונטי אחר. אין אישור זה מחליף את הנדרש ע"פ חוק רישוי עסקים.

3. לא יינתן היתר להקמת/הפעלת מפעל אלא אם עמד בהוראות תכנית זו וכן בתקינה ובתקנות, לרבות עמידה בהוראות החוק למניעת מפגעים וסעי' 3 לחוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות – הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב 1981 וחוק רישוי עסקים החלים בישראל.

פרק י"א:

חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

חתימת עורך התכנית: אסתר לוי, רח' צבר 5 מבשרת ציון  
טל. 02-5333276

\_\_\_\_\_

חתימת היזם \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*הועדה המיוחדת לתכנון ובניה  
מטה בנימין*

חתימת המגיש \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

תאריך \_\_\_\_\_

שם ותפקיד \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

חותמת הפקדה

חותמת מתן תוסף