

# מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי  
מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 227/10/3  
שינוי לתכנית מתאר מפורטת 227/10/1 /  
ולתכנית מתאר אזורית 5 - RJ

## כפר אדומים – שכונת נופי פרת

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יוזם התכנית: תנועת ההתיישבות "אמנה"  
וההסתדרות הציונית העולמית

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה "מטה בנימין"

עורך התכנית: רוני גולדשמידט - אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650

טל: 03-9523313 פקס: 03-9523050

תאריך עדכון:

06 באוגוסט 2014

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
المنطقة العليا للتخطيط لهيئة القدس والاسمراء  
مجلس التخطيط الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
لر بيان قانن تنظيم المدن والقرى والبلدات  
لضوء القدس (رقم 418) 1971-1972

נפח: \_\_\_\_\_  
מרחב תכנון מקומי: \_\_\_\_\_  
תכנית: \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_  
שם: \_\_\_\_\_

ועדת המסנה ל: \_\_\_\_\_  
בשיעור מס' \_\_\_\_\_  
30/7/14

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל  
ביום \_\_\_\_\_

מנהל הלשכה: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת: \_\_\_\_\_  
מנהל תכנון ופיקוח: \_\_\_\_\_

מנהל תכנון ופיקוח: \_\_\_\_\_  
יו"ר מועצת: \_\_\_\_\_

## תוכן העניינים

- 3 ..... פרק א' – התכנית
- 3 ..... פרק ב' – הגדרות
- 5 ..... פרק ג' – טבלת השטחים הכלולים בתכנית
- 5 ..... פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
- 7 ..... פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
- 8 ..... פרק ו' – פיתוח, נטיעות, קירות גבול
- 9 ..... פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
- 10 ..... פרק ח' – מרכיבי בטחון
- 11 ..... פרק ט' – שונות
- 12 ..... פרק י' – חתימות והצהרת מתכנן

## פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 227/10/3 לשוב כפר אדומים (שכונת נופי פרת) שינוי לתכנית מפורטת מס' 227/10/1 ולתכנית מתאר אזורית 5 – RJ.
2. המקום: כפר אדומים, שכונת נופי פרת  
קואורדינטות רוחב 230100 - 230335  
קואורדינטות אורך 636570 - 636805  
גוש מס' 1, חלק מחלקה מס' 26 באדמות כפר ענתא.
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול
4. מסמכי התכנית: א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)  
ב. תשריט בק.מ. 1:2,500 (להלן: התשריט) המצורף להוראות התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 28 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יוזם התכנית: תנועת ההתישבות "אמנה"  
וההסתדרות הציונית העולמית.
8. מגישי התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "מטה בנימין"
9. עורך התכנית: רוני גולדשמידט – אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650  
טל: 03-9523313 פקס: 03-9523050
10. מטרת התכנית: 1. שינוי ייעוד מאזור מדבר יהודה לאזור מגורים א' (סה"כ 19 יח"ד),  
לשטח ציבורי פתוח ולדרך מוצעת.  
2. התוויית רשת דרכים וסיווגן.  
3. קביעת שימושים ביעודי הקרקע השונים.  
4. קביעת מגבלות והוראות בנייה בתחום התכנית.  
5. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. כפיפות התכנית: תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5. תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 227/10/1. בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות

1. תכנית: תכנית מפורטת מס' 227/10/3 לשכונת נופי פרת בכפר אדומים כולל תשריט והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, 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 וועדת המשנה שלה.
6. רשות סביבתית: איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה מוסמכת

7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **אזור:** שטח קרקע המסומן בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
9. **קו בניין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין התחומה בקונטור קומת הקרקע שמעליה, בגובה עד 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבנייה המירביים. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
12. **גובה מירבי לבניה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
13. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
14. **שטח מותר לבניה:** השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט מרחבים מוגנים בשטח מינימלי הנדרש ע"י פיקוד העורף, מרתף, מבנה יציאה לגג, מבני עזר ופרגולות. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח אך כולל כל חלק אחר אם לא רשום אחרת בהוראות התכנית.
15. **זכות מעבר:** שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים אף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
16. **מסד:** בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. גובהו עד 1.5 מ', נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
17. **מעקה הגג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו מפני גג הבטון או הגג המרוצף לא יפחת מ 1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
18. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חנייה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר בניה.
19. **חזית קידמית:** חזית המגרש לדרך.
20. **חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקידמית.
21. **חזית צידית:** חזית המגרש הניצבת לחזית הקידמית.
22. **מבני עזר:** במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות לרחובות. כחזית קדמית והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.
23. **מיצללה (פרגולה):** בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
23. **מיצללה (פרגולה):** מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

## פרק ג' - טבלת אזורים ושטחים

ייעוד	צבע/ציון בתשריט	שטח בדונם	ב - %	מס' יח"ד
אזור מגורים א'	צהוב	8.88	32.34	19
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר	13.23	48.20	--
דרך מאושרת	חום בהיר	1.49	5.45	--
דרך מוצעת	אדום	3.85	14.01	--
סה"כ		27.45	100	19

## פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

### 1. כללי

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

### 2. אזור מגורים א'

- 2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א' ובו תותר בניית בית חד משפחתי על מגרש ששטחו לא יפחת מ-400 מ"ר. שטחי המגרשים הם כמפורט בטבלה בסעיף 2.11 להלן.
- 2.2 שטח מותר לבניה: עד 260 מ"ר בשתי קומות ליחידת דיור, מזה עד 180 מ"ר בקומת הקרקע.
- 2.3 מספר קומות: 2 לא כולל מרתף ולא כולל מבנה יציאה לגג.
- 2.4 גובה בניה: שתי קומות עם גג שטוח - עד 7.5 מ' כולל מעקה הגג. במבנה עליו בנוי מבנה יציאה לגג - עד 9.0 מ'. לא תותר בניית גג רעפים. תותר הקמת מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ובשטח שלא יעלה על 12 מ"ר אשר לא יכלל במניין הקומות ולא במניין השטח לבניה ואשר יכלול מדרגות יציאה לגג, מסתור קולטים ודוד שמש.
- 2.5 קוי בניין:
  - א. - קדמי 5 מ'.
  - אחורי 2 מ'.
  - צידי 3 מ'.
  - ב. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט, לפי קו בניין שונה מהמצויין בתכנית זו לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו תבוצע לפי קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- 2.6 מרתפים: תותר בניית מרתף בשטח מירבי של 80 מ"ר ליחידת דיור. שטח זה הינו נוסף על המותר כמופיע לעיל בסעיף 2.2.
- 2.7 פרגולות: תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
  - א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על פי המצויין בסעיף מס' 23 בפרק בי לעיל.
  - ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
  - ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.

- ד. עלה שטח המיצללה על האמור בסעיפים מס' ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה כאמור בסעיף מס' 2.2 לעיל.
- ה. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ו. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות. יחס מירבי של שטח קירוי מרשי העץ לסך שטח הפרגולה – 40%. הפרגולה תאושר לפי פרט אחיד שיאושר ע"י הוועדה.

2.8 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:  
בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

2.9 מבני עזר:

א. תנייה מקורה:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחנייה בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבנייה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 2.2.

2. קווי הבניין לחנייה יהיו כדלהלן:

קדמי ו/או צדדי – 0.0 מ', במידה ויבוצע שער כנף לחנייה – קדמי - 2.0 מ'.  
כל זאת במסגרת תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה.

ב. מחסן:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 10 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבנייה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 2.2.

2. קווי הבניין למחסן יהיו כדלהלן:

צדדי ו/או אחורי – 0.0 מ'.

כל זאת במסגרת תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה.

ג. קווי הבניין וגובה בנייה מותר:

קווי הבניין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.

ניקוז גגות מבנה העזר לא ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך.  
גובה מבנה העזר יהיה 2.20 מ' נטו.

ד. גימור מבנה העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי.

2.10 תותר בניית מסתור כביסה בנוי בלבד, מחוץ לקווי הבניין. גימור המסתור יהיה כדוגמת המבנה העיקרי.

2.11 טבלת שטחי מגרשים:

מס' מגרש	שטח במ"ר	יח"ד	מס' מגרש	שטח במ"ר	יח"ד
61	506	1	71	412	1
62	412	1	72	506	1
63	433	1	73	554	1
64	433	1	74	539	1
65	441	1	75	549	1
66	430	1	76	524	1
67	416	1	77	507	1
68	408	1	78	499	1
69	417	1	79	478	1
70	414	1	סה"כ	8,877	19

2.12 מסד: לא תותר בניית קומת מסד.

2.13 גימור: ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור מהנדס הוועדה.

2.14 מותקן סולרי: מערכת חימום סולרית, דודים וקולטים יהיו מוסתרים במבנה על גג הבניין או על גג מבנה היציאה לגג אם ישנו כזה. בכל מקרה לא תותר הצבת המערכת הסולרית על גג מבנה היציאה לגג כשהוא שטוח.

2.15 חנייה:

- א. באזור מגורים אי יהיו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש. בנוסף יהיו 0.3 מקומות חנייה לכל יחידת דיור לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.
  - ב. במגרשי מגורים בהם רואה הוועדה כי משיקולי בטיחות או מאילוצים אחרים, לא ניתן לבצע חניות בתחום המגרשים, בסמכות הוועדה להמליץ על מיקום חניות בסמיכות למיסעה ולצמצם את המגרש המקורי לצורך זה. במקרה זה מיקום החניות וגבולות המגרשים ייקבעו בתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה לאחר אישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- במסגרת התכנית:
1. ייקבע שטח למעבר ציבורי להולכי רגל (כגון: מדרכה, צמחייה וכדומה) בתוך מגרש המגורים המקורי.
  2. ייקבע גודל מגרש המגורים הסופי.
  3. בסמכות המהנדס לקבוע תנאים למתן היתר כולל החניות לביצוע חניות ומדרכה בתחום המגרש המקורי.
- א. 1. במגרשי מגורים בנויים בעת מתן תוקף לתכנית זו, בהם לא קיימת חנייה הנדרשת לפי התקן, במידה ותוגש בקשה לתוספת בנייה, היתר הבנייה יינתן לאחר הבטחת ביצוע החנייה בתחום המגרש.
  2. במקרים בהם לא ניתן למלא את דרישות תקן החנייה כתוצאה מאילוצים קיימים, כגון: טופוגרפיה, בינוי קיים וכדומה, בסמכות הוועדה להמליץ על הקלה בדרישות למפקח על התעבורה באיו"ש.
  - ד. אישור הקלה בדרישות תקני/מיקום חניה יהיה בסמכות המפקח על התעבורה באיו"ש בלבד.

### 3. שטח ציבורי פתוח

- 3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לגינות, מגרשי משחקים, מעברים להולכי רגל, שטחים שמורים לצרכי ניקוז ושבילי אופניים.
- 3.2 בשטח זה תותר הקמת גדרות ומרכיבי בטחון. כמו-כן תותר הקמת מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה, בשטח שלא יעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
- 3.3 מצללות (פרגולות) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
- 3.4 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום ורכב שירות.

### 4. דרכים

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום או חום בהיר הוא שטח לדרך מוצעת או דרך מאושרת.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
  - ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
  - ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
  - ד. תוואי הדרכים - רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים, כמסומן בתשריט.
  - ה. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, הכל באישור הוועדה.

### פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה
  - א. ביצוע הריסה עפ"י המצויין בתשריט.
  - ב. ביצוע של התשתיות הבאות בערובות להנחת דעתה של הוועדה:
    1. התחברות למאסף הביוב של הישוב.
    2. חיבור למערכת אספקת המים.
    3. הכנות למערכות חשמל ותקשורת.
    4. פריצת דרכים לרבות קירות תומכים או מסלעות וכן מעברים להולכי רגל.
    5. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר איו"ש.
  - ג. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.

- ד. תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.  
ה. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.  
ו. תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.  
ז. תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בדבר תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.  
ח. אישורים נוספים על אלו המפורטים לעיל על פי דרישת המהנדס והחלטת הוועדה.

### 1.1 כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.  
ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.  
ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק א' בקני"מ 1:250.  
ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.  
ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.  
ו. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.  
ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים; סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, מזרקות או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הוועדה.  
ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כביסה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת וט"ל, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.  
ט. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

### 2. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

- א. בכוחה של הוועדה יהיה להיתר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:  
1. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע ותאשר על-ידי הוועדה.  
2. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.  
3. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:  
- ניקוז הקרקע.  
- סלילת הדרכים והגישות אליהן.  
- הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.  
4. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הוועדה כדלהלן:  
- שינויים בפני הקרקע הטבעיים.  
- יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.  
- ניקוז אזור הבינוי.  
5. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפע"ת באיו"ש ובאישורו.  
6. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן, לשביעות רצון הוועדה.

### פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

#### 1. הוראות לפיתוח

- היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:  
א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יתרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.



- ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.5 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
- ג. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ד. מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
- ה. גדרות: משבכת מתכת, 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 1.05 מ'.
- ו. שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).
- ז. מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.

## 2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת עם הרחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיית הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנייל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

## 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחריה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
  1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק.
  2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
  3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

## 4. נטיעות עצים ושמירתם

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ואו שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

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

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול  
הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים ומי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול..
2. שמירה על הבריאות  
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז  
הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

4. ביוב וסילוק שפכים  
 כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושת ע"י ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.
5. זיקת הנאה - זכות מעבר  
 בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא יתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
6. תאום  
 בכל העניינים הנדוניים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
7. קווי חשמל ותקשורת  
 כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.
8. אנטנות טלוויזיה ורדיו  
 א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.  
 ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.
9. בנייה משמרת מים  
 א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 30%-10% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.  
 ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-קרקעית מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו - יועבר הנגר למערכת הניקוז של הישוב.  
 ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.  
 ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.  
 ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

## פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:  
 א. מחסן תחמושת/נשק.  
 ב. דרך היקפית + שב"מ טכנולוגי.  
 ג. תאורת בטחון היקפית.  
 ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.  
 2. א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס האזור.  
 ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי הגורם הבונה/המיישב/יזם.  
 ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח האזור יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.  
 ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איז"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.  
 ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.

## פרק ט' - שונות:

### 1. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לביץ החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
א	2.00 מ'	2.25 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
ב	2.00 מ' 6.25 מ'	6.50 מ' 8.75 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
ג	9.00 מ' 12.0 מ'	12.50 מ' 18.50 מ'	קו חשמל מתח עליון (110-150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
ד	14.0 מ'	22.50 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)

### 2. מיגון

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.

### 3. מתקנים פוטו-וולטאים

- א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
- ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

### 4. פיקוח על הבנייה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

### 5. עתיקות

במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

### 6. הקצאת שטחי ציבור

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

### 7. בטיחות אש וגז

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

### 8. סידורים לנכים

בשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 - על כל תיקוניהם.

### 9. יועץ נגישות

בעת תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן, תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

### 10. תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.

### 11. פסולת בניין

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ניקבע בהיתר אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

### 12. גריסה וחציבה

א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

**פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:**

תאריך:

חתימות:

14/08/14

חתימת בעל הקרקע

חתימת היזם **אנונה**

חתימת המגיש תנועת החשיבות של גוש אמונים

הצהרת עורך התכנית: **הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה**

מטה בנייה  
02-5816691, 02-5812225  
02-5816692

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות

תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביקום **אשראיט הנוכחי**

**היון גולן - רוני גולדשמידט**  
**לשכת: 27, ראשון לציון 75650**  
**03-9523313**

חתימה

שם תפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

התכנית הוציאה לפועל על ידי **אנונה**  
לשכת: 27, ראשון לציון 75650  
בתיבת חוזים, בטחונות וקרקעות

17.8.14