

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

**תכנית מפורטת מס' 203/5
שינוי לתכנית מפורטת מס' ת/203
ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5**

חלמיש

צופית – מוסד חינוכי

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة العامة للتخطيط العمراني والاسكان
مجلس التخطيط الأعلى
יצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(מכרזה השומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر بصدور نصوص تنظيم المدن . القرى والأحياء
بمحافظة القدس (رقم 418) تاريخ 1971-1972

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין
מס' 203/5
ת.מ.

ועדת המשנה ל
התכנון המקומי
מס' 203/5
ת.מ.

לעת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
מטעם המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

מועצת התכנון העליונה
התכנון השומרון
מטה בנימין
מס' 203/5
ת.מ.

ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות

יוזם התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מטה בנימין

מגיש התכנית:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

בעל הקרקע:

אדר' רוני גולדשמידט

עורך התכנית:

לישנסקי 27 ראשל"צ 75650

טל': 03-9523313

פקס: 03-9523050

תוכן העניינים:

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

פרק א' – נתוני התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 203/5 – היישוב חלמיש צופית – מוסד חינוכי שינוי לתכנית מפורטת מס' ת/203 ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.
2. מקום: גוש פיקאלי מס' 2 חלק מחלקה חג' – אס – סוד ואד דעקא באדמות הכפר אום א-צפא וגוש פיקאלי מס' 3 חלק מחלקה חבלתא באדמות הכפר דיר נזאם.
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית:
 - א. 14 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 - ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ג. נספח עצים בוגרים מחייב בקני"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ד. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:1,000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 92 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון
7. יוזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות.
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מטה בנימין
9. עורך התכנית: אדריכל רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650
טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050
10. מטרת התכנית:
 - א. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למבנים ומוסדות ציבור, דרכים, ושצ"פים.
 - ב. שינוי ייעוד משצ"פ לדרך מוצעת.
 - ג. שינוי ייעוד מדרך מאושרת לשצ"פ.
 - ד. שינוי ייעוד מאזור תעשייה לשצ"פ
 - ה. שינוי קו איסור בנייה של דרך מס' 465 מ-100 מ' ל-60 מ' בתחום תכנית 203/5 זו.
 - ו. שינוי גדלי המגרשים המיועדים לתעשייה בתחום תכנית מפורטת ת/203 שבתוקף.
 - ז. קביעת שימושים ביעודי הקרקע השונים.
 - ח. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
 - ט. התוויית רשת הדרכים וסיווגן.
 - י. 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' ת/203. בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

1. **תכנית:** תכנית מפורטת מס' 203/5 לחלמיש (צופית-מוסד חינוכי) כולל תשריט, נספח תנועה, נספח עצים בוגרים 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 מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
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 שמעליו, 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 מנקודות על גבי מעקה הגג השטוח אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
13. **קו דרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח ה"דרך".
14. **שטח מותר לבניה:** השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף, מרתפים 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. **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.
16. **מעקה הגג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל לא יפחת מ-1.05 מ' ולא יעלה על 1.40 מ'.
17. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקנ"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם ומפלסיהם, ומיקום חנייה. 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.

18. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
19. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
20. חזית צידית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.
21. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים אף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
22. מיצלה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

פרק ג' – טבלת שטחים

מס' יח"ד	מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
	% משטח התכנית	שטח בדונם	% משטח התכנית	שטח בדונם	
	18.35	16.95	25.38	23.44	תעשייה
10 למגורי סגל	31.20	28.82	---	---	מבנים ומוסדות ציבור
	31.04	28.67	6.92	6.39	שטח ציבורי פתוח
	3.64	3.36	---	---	דרך מאושרת
	15.76	14.55	6.26	5.78	דרך מוצעת
	---	---	61.44	56.74	קרקע חקלאית
10 למגורי סגל	100.00	92.35	100.00	92.35	סה"כ שטח התכנית

פרק ד' – הוראות התכנית

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 הועדה.
- 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. מבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הינו שטח למבנים ומוסדות ציבור וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. אזור זה מיועד להקמת מוסד ציבורי – מכינה קדם צבאית הכוללת 10 יח"ד למגורי סגל. בנוסף, תותר בניית מבנים המשמשים את המוסד כגון: בית מדרש, חדר אוכל ומטבח, כיתות לימוד, פנימיות לתלמידים ומתקני ספורט וכיוצ"ב. כמו כן, תותר הקמת גדרות ומרכיבי ביטחון.
- ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני.
- ג. 1. באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הועדה.
2. בעת בניית מבני הקבע על פי תכנית הבינוי ושלבי הביצוע המפורטים בה, יפונו מתחום

- התכנית, המבנים הזמניים/היבילים הרלוונטיים שהפינוי שלהם נדרש לביצועה.
3. שינוע מבנים יבילים לצורך הרחבת המוסד, מותנה באישור לשכת התכנון המרכזית לאיו"ש ויועץ תנועה. מס' היבילים החדשים לא יעלה על 4.
 4. אישור לאכלוס מבני הקבע החדשים בתחום המוסד, מותנה בביצוע הדרך הפנימית המחברת את שטח מבנים ומוסדות הציבור (דרך מס' 6) אל הדרך האזורית אשר בצדה המערבי של התכנית.
 5. ההתחברות הקיימת בדרך מס' 465 תבוטל לאחר ביצוע הדרך המוצעת בתחום התכנית.
 - ד. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
 - ה. חנייה: החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החנייה תהיה בתוך המגרשים.
 - ו. גימור המבנים - אבן טבעית מסותתת מרובעת.
 - ז. גגות המבנים יהיו שטוחים או גגות רעפים או שילוב של שניהם. כמו-כן תותר בניית כיפות ו/או קמרונות וכיוצ"ב.
 - ח. לא תותר בניית קומת מסד.
 - ט. פרגולות: תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
 1. 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' 22 בפרק ב' לעיל.
 2. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/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.
 3. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
 4. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.
 - י. מס' הקומות וזכויות הבנייה יהיו על פי המצויין בטבלה שלהלן:

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח בניה מירבי**	תכסית מירבית	מס. קומות מרבי לבנייה	גובה מירבי לבנייה	קווי בניין
1001	13,210	**50%	25%	3 + מרתף	16.0 מ'	כמסומן בתשריטט***
1002	15,610	**50%	25%	3 + מרתף	16.0 מ'	

- * א. תותר בניית מרתף (נוסף על מס' הקומות שבטבלה לעיל) בשטח שלא יחרוג מהיקף הקומה שמעליו. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
- ב. תותר הקמת פרגולות כאמור בס"ק ט' לעיל. שטח הפרגולות לא ייחשב בשטח המותר לבנייה
- ** שטח הבנייה המירבי הכולל ל-10 יחידות הדיור לסגל לא יעלה על 1,500 מ"ר. שטח זה נכלל בשטח הבנייה המירבי במגרש.
- *** בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בניין שונה מהמצויין בהוראות תכנית זו, לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לכל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו תבוצע לפי קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.

3. תעשייה:

בשטח המיועד לתעשייה יחולו כל הוראות הבנייה שבתכנית ת/203, למעט המפורט להלן:

1. קווי הבניין יהיו עפ"י המצויין בתשריט תכנית זו.
2. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים ו/או איחוד וחלוקה של המגרשים במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ו/או לכל שטח הייעוד, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
3. העצים המסומנים בתשריט באזור התעשייה הינם עצים להעתקה. העתקתם תבוצע לפי הנחיות קמ"ט חקלאות, בתיאום עימו ובאישורו.
4. חנייה: החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בעת הוצאת היתרי הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החנייה תהיה בתוך המגרשים.

4. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח ציבורי פתוח. בשטח זה חלות ההוראות הבאות:

- א. השטח מיועד לגינות, נטיעות, מגרשי משחקים וספורט, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. בשטח זה תותר הקמת גדרות ומרכיבי בטחון. כמו כן, מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד), בשטח שלא יעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
- ג. לא תותר גישה לכלי רכב למעט גישה לכלי רכב חרום/הצלה ותחזוקה/שירות.

5. דרכים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום / חום בהיר הוא שטח לדרך מוצעת / דרך מאושרת.

- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ומתקני אשפה ציבוריים וביתן שומר.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים, כמסומן בתשריט.
- ה. קו איסור הבניה לדרך מס' 465 יהיה 60 מ' במקום 100 מ' בתחום תכנית 203/5 זו וכמסומן בתשריט. כמו כן, ההתחברות הקיימת בדרך מס' 465 תבוטל לאחר ביצוע הדרך המוצעת בתחום התכנית.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה

1.1 מבני קבע:

- א. ביצוע ההריסה על-פי המסומן בתשריט.
- ב. עמידה בהוראות כמפורט בס"ק ג' ו-ס"ק ה' בפרק ד' לעיל.

1.2 עצים:

- א. העצים הבוגרים בתחום התכנית חולקו לקריטריונים של כריתה/העתקה/שימור לפי "נספח העצים הבוגרים" המחייב והתשריט. העתקה/כריתה/שימור של העצים על-פי הנספח והתשריט יבוצעו לפי הנחיות קמ"ט חקלאות, בתיאום עימו ובאישורו.
- ב. טרם התחלת עבודות יש להעביר למשרד קמ"ט חקלאות בקשה לקבלת רישיונות כריתה והעתקה על-פי חוק.
- ג. העתקת העצים הבוגרים כולל חרובים חייבת להתבצע על-ידי אנשי מקצוע ובהתאם למפרט טכני ממשרד קמ"ט חקלאות.
- ד. טרם כריתת עצי אלון צעירים יש להתייעץ עם קמ"ט שמורות טבע (מומלץ לגזום אותם ולשמרם).

1.3 תשתיות:

ביצוען של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הוועדה:

1. חיבור למאסף הביוב של היישוב.
2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
3. חיבור למערכת אספקה המים של היישוב.

4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
5. מחסן נשק וציוד הגמ"ר עפ"י מיקום ותכנון מאושר ע"י קצין הגמ"ר.

1.4 תכנית פיתוח:

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.
ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הוועדה.

1.5 שירותי כבאות:

תיאום הבקשה להיתר עם שירותי הכבאות.

1.6 חברת החשמל:

- א. תיאום הבקשה להיתר עם חברת החשמל.
ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים בתיאום עם חברת החשמל.

1.7 פיקוד העורף:

תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.

1.8 עיצוב ארכיטקטוני:

- טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.

1.9 איכות הסביבה:

- תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת, בין היתר בנושאים הבאים:
א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
ב. תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, סוככים, ומתקני שילוט והכוונה לשימושים פנימיים.
ג. חיבור הבניין לרשת המים.
ד. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
ו. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
ח. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
י. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
יא. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

1.10 אישורים נוספים:

אישורים נוספים על אלו המפורטים לעיל על-פי דרישת מהנדס והחלטת הוועדה.

2. 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' בקנ"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקנ"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, 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 הועדה.
- 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 וטל"כ, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקנ"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.

3. שלבים דרושים למתן ההיתר:

א. הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:

1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
 2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש, על ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.
- ב. בנייה בשלבים:
1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
 2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא ב.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

- א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.
 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 הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 4. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה 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 התכנית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

4.1 סידורים לנכים

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבורי כולל בשטחים הציבוריים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 - על כל תיקוניהם.

4.2 יועץ נגישות

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבורי כולל בשטחים 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.

4.3 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.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח

1. 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 יחרגו 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 לבניה, למניעת נגיעות משפני סלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. יותר שילוב מתקנים בקיר או בגדר. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם 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 הני"ל. 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 חשבוננו.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
 1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוק.

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. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
 - ב.
 1. העתקה/כריתה/שימור של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב להעתקה/כריתה/שימור אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.
 2. העתקה/כריתה/שימור של העצים על-פי נספח עצים בוגרים והתשריט מותנית בקבלת הנחיות של קמ"ט חקלאות בתיאום עימו ובאישורו.

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

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים 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
הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים 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 מאושרת 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 ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
6. תאום
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
7. קווי חשמל, תקשורת ותאורה
 - א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
 - ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים בתיאום עם חברת החשמל.
 - ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
 - ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה 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 10%-30% 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-הקרקע 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' – שונות

1. עתיקות

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

2. 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 (על גגות וחזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים ועל הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מסי' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

3. הקצאת שטחי ציבור

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

4. בטיחות אש וגז

כל הבנייה בתחום התכנית 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.

5. מיגון

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

6. פסולת בנין

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

7. 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.

8. פיקוח על הבנייה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

9. 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, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א	2.00 מ'	2.25 מ'
ב	5.00 מ' 6.25 מ'	6.50 מ' 8.75 מ'
ג	9.00 מ' 12.0 מ'	12.50 מ' 18.50 מ'
ד	14.0 מ'	22.50 מ'

פרק ט' - 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 פקמ"ז 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 י' - חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת מגיש התכנית:

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים שבתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן, וידאתי עדכניות הישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

אור אדריכלים
רחל מילר - רחל מילר שטרס
רחוב 27, ראשון לציון 76880
טל 052-5022513

אדריכל רוני גולדשמידט

04/01/15

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

יואל ריבלין
אדריכל חתומה לחתיישובת
ההסתדרות הציננית העולמית