



## תכנית מפורטת מס' 205/16

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5  
שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15  
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 205  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 205/13

## ישוב שילה קרית חינוך ובית עלמין

מסמך מס' 205/16  
תאריך: 19/8/15  
מס' 205/16  
מס' 1015  
מס' 1015  
מס' 1015

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש  
יוזם התכנית: המועצה אזורית מטה-בנימין  
מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה-בנימין  
עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים

תאריך: 09/11/2015

**תוכן העניינים:**

<b><u>מס' עמוד:</u></b>	<b><u>הפרק:</u></b>
3 .....	התכנית..... <b><u>פרק א'</u></b> -
4 .....	הגדרות..... <b><u>פרק ב'</u></b> -
6.....	טבלת השטחים הכלולים בתכנית..... <b><u>פרק ג'</u></b> -
7 .....	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה..... <b><u>פרק ד'</u></b> -
11 .....	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית..... <b><u>פרק ה'</u></b> -
15 .....	פיתוח, נטיעות וקירות גבול..... <b><u>פרק ו'</u></b> -
17.....	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים..... <b><u>פרק ז'</u></b> -
18 .....	מרכיבי בטחון..... <b><u>פרק ח'</u></b> -
19 .....	שונות..... <b><u>פרק ט'</u></b> -
21 .....	חתימות והצהרת המתכנן..... <b><u>פרק י'</u></b> -

**פרק א' - התכנית:**

**1. שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 205/16 ליישוב שילה (קרית חינוך ובית עלמין), המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5, שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 205, שינוי לתכנית מפורטת מס' 205/13. יישוב שילה -

**2. המקום:**

נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 662260 - 661790

קווי אורך: 229100 - 228470

**אדמות הכפרים:****גילוד**

גוש פיסקאלי מס' 12 חלק ממאוקע סרה.

גוש פיסקאלי מס' 13 חלק ממאוקע אל-ח'פפש.

**תורמוס עינא**

גוש פיסקאלי מס' 3 חלק ממאוקע שעב אל-מצרי.

כמותחם בתשריט בקו כחול.

**3. גבול התכנית:**

א. 21 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".

**4. מסמכי התכנית:**

ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500/1:1,000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד

ממנה, מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי בנין).

132.18 דונם.

**5. שטח התכנית:**

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

**6. בעלי הקרקע:**

המועצה אזורית מטה-בנימין.

**7. יזם התכנית:**

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה-בנימין.

**8. מגיש התכנית:**

שׁוֹר יְהוּשֻׁעַ - אֲדְרִיכֵלִים

**9. עורך התכנית:**

ר' משה שרת 82, תל-אביב 62504

טלפון: 03-5467576 פקס: 03-5467670

מס' רישיון: 08567

**10. מטרת התכנית:** 1. שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי, שטח ליעור ובית עלמין/קברות לאזור

מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, קרקע חקלאית עם הנחיות

מייוחדות, בית עלמין/קברות ודרכים.

2. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.

3. התווית רשת הדרכים וסיווגן.

4. קביעת מגבלות והוראות בניה בתחום התכנית.

5. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

תכנית זו משנה את תכניות המתאר האזוריות RJ-5 ו-S-15.

**11. כפיפות התכנית:**

תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 205 ולהוראות תכנית

מפורטת מס' 205/13. בכל מקרה של סתירה בין התכנית, ייקבעו ההוראות של

תכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 205/16 לשוב שילה (קרית חינוך ובית עלמין) כולל תשריט, נספח בינוי 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 המיקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם ומיקום חניה. התכנית תונבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. קו בניין: התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
10. קומה: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
11. מרתף: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. גובה מירבי לבניה: קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.50 מ'. נמוצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע סופיים. אינו נכלל במניין וזקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
13. מס' קומות מירבי: 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.
14. קו הדרך: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
15. שטח מותר לבנייה: מס' הקומות הנמדד בכל חתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג, חלל גג רעפים/עלית גג, ולא כולל מרתף/מסד.
16. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכית וכל הכלול במונח "דרך".
17. שטח מותר לבנייה: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכית וכל הכלול במונח "דרך".
18. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט: מרחבים מוגנים בשכח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד

העורף, מרתפים, פרגולות ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.

**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 וכדומה, גובהו עד 1.5 מ' נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

**17. קומת עמודים מפולשת:** קומה בבסיס בניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות.

**18. עליית/חלל גג:** חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח בניה ויתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.

**19. מעקה גג:** מעקה עם כרכוב ("קופינג") סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

**20. חזית קדמית:** חזית המגרש לדרך.

**21. חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

**22. חזית צדדית:** חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

**23. מיצללה (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.

**24. רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

**25. בתי צמיחה:** חממה, מנהרה או בית רשת.

## פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

### 1. ייעודי קרקע

מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
אחוז	דונם	אחוז	דונם		
46.57	61.55	---	---	חום	מבנים ומוסדות ציבור
7.47	9.87	---	---	אלכסוניים ירוק ולבן לסירוגין עם קווים אלכסוניים בצבע שחור	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
16.02	21.18	---	---	ירוק	שטח ציבורי פתוח
---	---	49.31	65.18	אלכסוניים ירוק ולבן לסירוגין	קרקע חקלאית
---	---	26.95	35.60	ירוק כהה	שטח לייעור
5.87	7.76	7.55	10.00	חום בהיר	דרך מאושרת
15.78	20.86	---	---	אדום	דרך מוצעת
8.29	10.96	16.19	21.40	צהוב משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק	בית קברות/עלמין
<b>100%</b>	<b>132.18</b>	<b>100%</b>	<b>132.18</b>		סה"כ

### 2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים:

\* הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך

שטח בדונם	מס' מגרש	אזורים
19.83	3000	מבנים ומוסדות ציבור
28.27	3001	
13.45	3002	
<u>61.55</u>		סה"כ מבנים ומוסדות ציבור
9.87	3004	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
12.32	3005	שטח ציבורי פתוח
6.40	3006	
2.46	3007	
<u>21.18</u>		סה"כ שטח ציבורי פתוח
7.76	-	דרך מאושרת
20.86	-	דרך מוצעת
10.96	3003	בית קברות/עלמין
<b>132.18</b>	-	סה"כ התכנית

## 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 למבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור. האזור מיועד לבניית מבנים ומוסדות ציבור כגון: מוסדות חינוך, בתי ספר מקומיים ואזוריים, פנימייה/מדרשה ומכלוליה (השימושים הנלווים כגון: מגורי פנימייה וסגל, חדרי אוכל, מטבחים, מבני מנהלה ומזכירות, מבנים ומתקנים לספורט למשחק ולפנאי, מבני שירות ואחסנה, מבנים ומתקנים טכניים וכדומה), מבני תרבות ודת, מבנים ומתקנים ומגרשים של ספורט (מועדוני ספורט, בריכת שחיה, חדר כושר, ספא וכדומה), מבני מנהלה, מזכירות ושירותים וכדומה. בנוסף, בסמכות הוועדה לאשר שימושים נוספים בהתאם לאופי האזור.

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי לכל המגרש שתאושר על-ידי הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ד. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה הוא 80% משטח המגרש.
- ה. שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 40% משטח המגרש.
- ו. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ז. גובה בניה מותר ומס' קומות מירבי: עד 3 קומות ועד 15 מ'. כמו כן, מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.
- ח. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט. שאר קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
- ט. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
- י. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- יא. קומת מסד/עמודים מפולשת:

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בס"ק ז' דלעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המירבי 1.5 מ' מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבנייה על-ידי בניית

קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה ויובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותבוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומה חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבניה ובנוסף מרתף כמפורט בס"ק ו' דלעיל.

### יב. גימור חזיתות הבתים:

1. אבן טבעית או נסורה. ניתן לשלב עד 30% משטח החזיתות בבטון חשוף או טיח. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
2. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה. בסמכות המהנדס לאשר צורות אדריכליות אחרות.
3. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

### יג. פרגולות:

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

1. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המירש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא יחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 23 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 כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח וכד' ו/או 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.

### 3. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה:

- (1) שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- (2) מגרשי משחקים ושבילי אופניים.
- (3) שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- (4) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכסית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
- (5) ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
- (6) שבילים להולכי רגל.
- (7) צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
- (8) מצללות (פרגולות) כהגדרתן בסעיף מס' 23 בפרק ב' להוראות התכנית וסככות צל בשטח של עד 5% משטח המגרש.
- (9) פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
- (10) מתקני/אנטנות תקשורת באישור הוועדה.



- 11) ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר אי"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית ותאורת גדר וכדומה).
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ואחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק א'4 דלעיל.
- ג. מגרש שצ"פ מס' 3007 ישמש כחיץ נופי להפרדה והסתרת בית הקברות מהדרך ומהמגרשים השכנים. תוכן תכנית פיתוח ונטיעות לאישור הוועדה כחלק מתכנית ההיתר לביצוע כביש מס' 4 בקטע הסמוך לבית הקברות.

#### 4. קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות:

- השטח הצבוע בתשריט באלכסונים ירוק ולבן לסירוגין עם קווים אלכסוניים בצבע שחור הוא שטח לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
- השטח ישמש כחווה חקלאית לימודית חינוכית ויותר בו שימושים הקשורים בייצור חקלאי, עיבודים חקלאיים, נטיעות, ערוגות, בוסתנים, בתי צמיחה למיניהם וכדומה, כולל כיתות לימוד/חקלאיות ומנהלה, סככות ומבנים חקלאיים לימודיים, מבני שירות ואחסנה וכדומה.
- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר על-ידי מועצת התכנון העליונה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחים, מרווחים בין המבנים וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי מועצת התכנון העליונה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ד. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה הוא 30% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
- ה. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט. שאר קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
- ו. גובה הבנייה המותר ומס' קומות מירבי: קומה אחת ועד 6.0 מ'.
- ז. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
- ח. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

#### 5. בית קברות/עלמין:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק הוא שטח לבית קברות/עלמין.
- שטח זה מיועד לקבורה, בית הספד, מבנים ייעודיים ומבני שירות לעוסקים בקבורה ולמבקרים, ביתן שומר, סככות ופרגולות, שבילים להולכי רגל, חניות, גינות ונטיעות, עבודות גינון וערוגות וכדומה.
- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי מועצת התכנון העליונה.

- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטח מרווחים בין המבנים, סוגי גגות, חומרי גמר, חלקות הקברים, שבילים והגינות - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי מועצת התכנון העליונה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ד. היקף וסוגי הנטיעות ייקבע לשביעות רצונה של הוועדה על מנת שחלקות הקברים תהיינה משולבות בעבודות גינון.
- ה. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה הוא 20% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
- ו. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט. שאר קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
- ז. גובה הבנייה המותר ומס' קומות מירבי: קומה אחת ועד 6.0 מ'.
- ח. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
- ט. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

## **6. דרכים:**

- השטח הצבוע בתשריט באדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות או מאושרות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב 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.
- 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, והכל באישור הוועדה.

## **7. דרך לביטול:**

- שטח דרך הצבוע בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים על גבי הייעוד המוצע הוא שטח דרך לביטול. בשטח זה יבוטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים כמפורט בסעיף מס' 6 דלעיל, ויחולו עליו ההוראות על-פי שטח הייעוד בו סומן הקווקו.

## **8. מבנים להריסה:**

- מבנים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט ואשר מתוחמים בצבע צהוב הם מבנים להריסה. על מבנים אלה יחולו ההוראות כמפורט להלן בפרק ה' ס"ק מס' 1.1 להוראות התכנית.

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

### 1. תנאים למתן היתר בניה

- 1.1 לא יינתנו היתרי בנייה למבנים/דרכים ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה על-פי המסומן בתשריט בתחום השטח שהינו נשוא הבקשה להיתר.
- 1.2 מתן היתרי בנייה מותנה בביצוען של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הועדה:
- התחברות למאסף הביוב של היישוב.
  - פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
  - חיבור למערכת אספקת המים.
  - הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
  - מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר איו"ש.

### 1.3 תכנית פיתוח:

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

### 1.4 שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

### 1.5 חברת החשמל:

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

### 1.6 פיקוד העורף:

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

### 1.7 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.

### 1.8 איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

- תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- לקראת שלב היתר הבנייה תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, סוככים, ומתקני שילוט, והכוונה לשימושים פנימיים.
- חיבור הבניין לרשת המים.
- תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
- 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 לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- י. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בריטר, 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.
- יב. עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
2. בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-כונת למנוע הרחפת אבק.
4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

#### 1.9 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 מו"ד מוסמך, בקנ"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 בקנ"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק א' לעיל בקנ"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 ח'כים, 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 ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים 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, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, 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.

### 3. שלבים דרושים למתן ההיתר:

א. הוצאת היתר בניה תבצע 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. אין 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 בזה.

### 4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תכנית בינוי זפיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע ותאשר על-ידי הוועדה או מועצת התכנון העליונה לפי הענין.

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:

- 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 המפקח על התעבורה 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 על-פי דרישות אדריכל/מתכנן נוף, לשביעות רצון הועדה.

תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

#### 4.1 סידורים לנכים:

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים 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 הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, והנחיותיו 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 תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

#### 4.3 תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) 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:

- 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 0.9 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:

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. יותר שילוב מתקני אשפה בקיר או בגדר הגובלת בדרך. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות 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 הנ"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 תשובו.
- 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. 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:**

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 בנין 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 על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתר בניה בתחום התכנית.

### **5. תאום:**

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

### **6. 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.

### **7. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למס' בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

### **8. בנייה משמרת מים:**

א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דלומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, תלוקים 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 הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו - יועבר הנגר למערכת הניקוז. של היישוב.

- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינון 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 + גדר רשת.
  - ג. תאורת בטחון היקפית.
  - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס האזור.
- ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף/פקמ"ז, יוקמו על-ידי הגורם הבונה/יזם.
  - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח האזור יוקמו כד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/פקמ"ז.
  - 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/פקמ"ז.

**פרק ט' - שונות:****1. חניית:**

- א. תקן החנייה יהיה על-פי התקנים והנהלים הקיימים בזמן הוצאת היתרי הבנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך המגרשים.
- ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

**2. 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.

**3. פסולת בנין:**

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

**4. 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.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני		
2.25 מ'	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	א.
6.50 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	ב.
8.75 מ'	6.25 מ'		
12.50 מ'	9.00 מ'	קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	ג.
18.50 מ'	12.00 מ'		
22.50 מ'	14.00 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)	ד.

**5. עתיקות:**

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

**6. הקצאת שטחי ציבור:**

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

**7. 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 ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

**8. מיגון:**

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

**9. מתקנים פוטו-וולטאים:**

- א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים 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.

**10. פיקוח על הבנייה:**

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

**פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן :**

שילה תכנית מפורטת מס' 205/16

תאריך עדכון: 09/11/2015

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

שחר יהושע אדריכלים  
רח' שרת 82, תל-אביב 62504  
טל. 5467576, טלפקס: 5467670

חתימת עורך התכנית

9/11/2015



חתימת היזם

9/11/2015

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה  
מטה בנימין

חתימת המגיש

**הצהרת עורך התכנית:**

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

שחר יהושע אדריכלים  
רח' שרת 82, תל-אביב 62504  
טל. 5467576, טלפקס: 5467670

חתימה

שם תפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה