

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
שומרון

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מתאר מפורטת מס. 118/2

המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 118
שינוי לתכנית מפורטת מס' 118/2/1

ולתכנית מתאר אזורית S-15

מרחב תכנון מקומי
שומרון
118/2
18/10/15
12/15

לישוב

יקיר

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון
תנועת ההתיישבות אמנה וההסתדרות הציונית החטיבה להתיישבות
נודלמן בינה - אדריכלים
רח' משה שרת 82, תל אביב 62504
טל' 03-5467060 :פקס' 03-5467670 נייד 050-6344119

בעל הקרקע:
מגיש התכנית:
יוזמי התכנית:
עורך התכנית:

תאריך : 25.10.15

תקנון למתן תוקף תבע יקיר 118/2

<u>עמ'</u>	<u>תוכן העניינים</u>
3	פרק א' התכנית.....
4	פרק ב' הגדרות.....
6	פרק ג' טבלת שטחים.....
9	פרק ד' רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....
19	פרק ה' תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....
21	פרק ו' פיתוח נטיעות וקירות גבול.....
23	פרק ז' תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....
24	פרק ח' מרכיבי ביטחון.....
24	פרק ט' שונות.....
25	פרק י' חתימות.....
26	נספח מס' 1.....

פרק א': - התכנית

1. שם תכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 118/2 מהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 118, לתכנית מתאר מפורטת 118/2/1 ולתכנית מתאר אזורית S-15 יקיר.
2. המקום: יקיר, אדמות כפר דיר אסתיא עפ"י מפה פיסקאלית. גוש פיסקאלי מס' 9: חלק מחלקות : ח'לת אל-עם, ח'לת אנשיט, אס סהלת. גוש פיסקאלי מס' 10: חלק מחלקות : קצקוץ, אל חריק. גוש פיסקאלי מס' 12: חלקה : אד-דח'מס, נ. צ. רשת ארצית קווי אורך : 210435-211368 קווי רחב : 672420-673547
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: התשריט בק.מ. 1:2500, 1:1250 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 25 דפי הוראות התכנית+ נספח מס' 1 –הנחיות למגרש 202.
5. שטח התכנית: **510.74 דונם**
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יזם התכנית: תנועת ההתיישבות אמנה וההסתדרות הציונית החטיבה להתיישבות.
8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון,
9. עורך התכנית: נודלמן בינה - אדריכלים. רח' שרת 82, ת"א 03-5467060 טלפון 03-5467060, פקס' 03-5467670, מס' רשיון 31765
10. מטרת התכנית: א' שינוי בתכנון היישוב, כולל פרצלציה ושינוי ייעודי שטחים. ב' התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן. ג' קביעת מגבלות והוראות בניה לאזור מגורים, מגורים א', מבנים ומוסדות ציבור לפנאי, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר תיירות מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, לבריאות, למבני ציבור, דרך משולבת ובית קברות. ד' קביעת הוראות לטיפול בשטחים ציבוריים פתוחים. ה' קביעת תנאים ואופן ביצוע התכנית. ו' הוראות לביצוע תשתיות ופיתוח.
11. כפיפות לתכניות: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 118 ולתכנית מתאר אזורית S-15, בכל מקרה של סתירה בין התכניות יחולו הוראות תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 118/2 לשוב יקר, שינוי לתכנית מתאר מפורטת 118, לתכנית מתאר 118/2/1 ושינוי לתכנית מתאר אזורית S-15 כולל תשריטים והוראות. הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה שומרון.
2. הועדה: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
3. המהנדס: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מספר 418 תשל"א 1971.
4. החוק: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המישנה שלה.
5. מועצת תכנון עליונה: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים מיוחדים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
6. אזור: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת כחוק.
7. תכנית חלוקה: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלשה ממדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצוניים, מפלסי ה-0.00, הפיתוח והכניסה אליהם ומיקום החניות. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית.
8. תכנית בינוי: התכנית תוגש לאישור הועדה, אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
9. קו בניין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם, לא יבלוט בניין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. במגרשים פינתיים יהיו 2 קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקודמים לפי הגדרתם קווי בניין צידיים).
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 בגובה של עד 2.5 מ' נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו. תקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר, למעט אזור מגורים באזורים בהם מותרת בניית חניה תותר הגבהת קירות המרתף ליעוד זה באישור הוועדה.
12. 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.
13. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
14. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים, וכולל את כל החלקים המקוריים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
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 1.50 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

16. קומה בבניה מעל 2 קומות הקומה השלישית תהיה מדורגת בנסיגה של 2 מ' לפחות לעומת הקומה שמתחתיה.
17. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 0.90 ואינו עולה על 1.40 מ'.
18. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
19. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הראשית.
20. חזית צדדית: חזית למגרש שכן הניצבת לחזית הראשית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית ראשית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
21. בית דו משפחתי: בניית שתי יחידות צמודות עם קיר משותף או יחידה מעל יחידה. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שתי היחידות.
22. דרך משולבת: דרך אשר בה תתאפשר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב ומצוידת באלמנטים לריסון התנועה.
23. מפגע סביבתי: מצב או פעולה הגורמים אחד מאלה: זיהום אויר, או קרקע, מפגע תחבורה, מטרד אסתטי, או אחר כפי שנקבע ע"י הרשות המוסמכת, משרד הבריאות, הרשות לשמירת איכות הסביבה, משרד התחבורה, או כל רשות אחרת שהוסמכה לכך.
24. זיקת הנאה: זכות מעבר עם זיקת הנאה למגרש הצמוד לו. בתואי זה תותר מעבר תשתיות ותנועת כלי-רכב והולכי רגל מהדרך אל מגרש המגורים. רוחבו של תואי זה לא יפחת מ- 4 מטר ומיקומו כמסומן בתשריט התכנית.
25. מפלס 0.00: זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. מפלס קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו המשמשת לכניסת הדיירים מהרחוב אל הבניין.

פרק ג' – טבלת השטחים של ייעודי הקרקע הכלולים בתכנית

יח"ד	אחוז	שטח המגרש בדונם	צבע/ציון בתשריט	ייעוד
262	20.22	103.30	צהוב	מגורים א'
115	13.25	67.66	כתום בהיר	מגורים
	3.26	16.65	חום בהיר תחום בחום כהה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	0.22	1.14	חום בהיר תחום בכתום	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
	2.45	12.53	פסים אלכסוניים חום ורוד ואפור	אזור למסחר תיירות מבנים ומוסדות ציבור.
	0.499	2.55	חום תחום ירוק	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
	6.428	32.83	חום בהיר	מבנים ומוסדות ציבור
	0.632	3.23	פסים אלכסוניים בחום בהיר ואפור	מסחר ומבנים ומוסדות צבור
	3.17	16.20	פסים אלכסוניים אפור וסגול	מסחר ותעשייה
	26.95	137.63	ירוק	שטח ציבורי פתוח
	3.84	19.60	קווים אלכסוניים באפור	שטחים לתכנון בעתיד
	1.778	9.08	ירוק כהה	שביל
	0.39	2.01	צהוב משופץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק כהה	בית קברות
	0.012	0.062	סגול	מיתקנים הנדסיים
	7.01	35.81	חום בהיר	דרך מאושרת
	5.74	29.33	אדום	דרך מוצעת
	4.135	21.12	בפסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק	דרך משולבת
377	100.0	<u>510.74</u>		סה"כ

טבלת שטחי ציבור

שטח במ"ר	מס' מגרש	ייעוד	שטח במ"ר	מס' מגרש	ייעוד	
1,425.01	3000	מבנים ומוסדות ציבור	16,645.35	3002	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
21,377.12	3001					
5,341.49	3003					
1,004.14	3005			1,142.5616	5000	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
792.81	3006					
1,007.97	3007			12,531.99	7000	אזור למסחר תיירות מבנים ומוסדות ציבור
577.33	3008					
1,301.32	3009			2,548.67	7001	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
3,234.32	3050		מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
2,010.00	7520	בית קברות	158.40	1080	שבילים	
62.0	7510	מיתקן הנדסי	1,452.05	1081		
8,061.68	6000	מסחר ותעשייה	496.69	1082		
8,140.88	6002		1,548.62	1083		
			5,231.79	1084		
			193.87	1085		
			9,080	סה"כ		

379.70	1050	שטח שצ"פ	557.78	7500	שטח לתכנון בעתיד
0.925	1051		3,809.00	7501	
2,147.26	1052		2,471.40	7502	
331.11	1053		3,198.52	7503	
193.11	1054		4,455.24	7504	
249.47	1055		665.94	7505	
290.00	1056		839.71	7506	
211.82	1057		2,050.41	7507	
350.56	1058		911.26	7508	
68.67	1059		844.77	7509	
611.28	1060		19,804.00	סה"כ	
56.56	1061		104,353.67	1000	שטח שצ"פ
174.32	1062		221.33	1001	
284.76	1063		902.23	1002	
354.27	1064		453.83	1003	
2,143.73	1065		587.07	1004	
298.84	1066		121.89	1005	
161.92	1068		1,185.17	1007	
725.08	1070		253.97	1008	
325.03	1071		490.40	1009	
222.75	1072		685.97	1010	
350.52	1073		228.79	1011	
435.36	1076		113.59	1012	
137,628.95	סה"כ		2,232.75	1013	
			84.95	1015	
		198.44	1016		
		564.75	1017		
		320.0	1018		
		633.76	1019		
		99.89	1020		
		1,061.06	1021		
		707.09	1022		
		1,286.07	1023		
		580.85	1024		
		1,749.30	1025		
		559.61	1027		
		233.07	1028		
		12.44	1029		
		297.59	1033		
		1928.25	1035		
		819.58	1036		
		819.58	1038		
		701.66	1041		
		320.89	1044		
		196.36	1045		
		514.48	1046		
		400.44	1047		
		393.20	1048		
		845.24	1049		

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים הגבלות בניה

כללי:

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

1. אזור מגורים

האזור הצבוע בתשריט בצבע בגוון חול מיועד לאזור מגורים קיים על פי תביע 118 בתוקף. מספרי המגרשים ע"פ המפורט להלן:
מגרשים 1-50, 147-155, 157, 162-168, 174-181, 191-199, 201, 202, 203-206, 208-214, 224-230, 242-233, 246-255, נועדו לבניית בתי מגורים הוראות הבניה (קווי בניה, שטח מירבי, גובה בניה, חניה ומבני עזר) יהיו בהתאם להנחיות תביע 118 אשר בתוקף למעט מגרש 202 אשר קווי הבניין יהיו בהתאם לנספח מס' 1 לתקנון זה.
קווי הבניין במגרשים 1-50, 147-155, 157, 162-168, 174-181, 201-206, 208-214, 224-230, 233-242, 246-255, שנבנו בשונה מהמצוין בתכנית 118 בתוקף על נספחיה לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור מהנדס המועצה לגבי כל מקרה ומקרה.

2. אזור מגורים א

אזור מגורים א' מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשים ששטחם המינימלי לפחות 380 מ"ר ולבתים דו משפחתיים על מגרשים ששטחם המינימלי לפחות 500 מ"ר כמפורט ברשימת שטחי המגרשים פרק ג'.
לבתים דו משפחתיים תוגשנה לוועדה בקשות להיתר בניה, בין שתי היחידות תהיה התאמה לגבי אופי הבניה המשותף בחזית המבנה. (הבקשה להיתר הראשונה שתוגש תקבע את אופי וחמרי הגמר של החזית והגג).

2.1 קווי בניין

קו בניין קדמי – 5 מ' ו/או עפ"י המסומן בתשריט, בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך – עפ"י המסומן בתשריט ברוזטה.
קו בניין אחורי – 4.0 מ'.
קו בניין צדדי – 3.0 מ'.
קווי הבניין במגרשים עם בנינים קיימים אשר שנבנו בשונה מהמצוין בתכנית זו לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור מהנדס המועצה לגבי כל מקרה ומקרה.

2.2 השטח המרבי המותר לבניה

בבתים חד משפחתיים השטח המותר לבניה 240 מ"ר.
בבתים דו משפחתיים השטח המותר לבניה 200 מ"ר ליחידה.
התכסית המרבית עד 40% משטח המגרש.
במגרשים 94-102 שטח 2 יחידות לא יעלה על 400 מ"ר, במפלס +0.00 יחידת דיור בשטח עד 250 מ"ר קומה מתחת ל-0.00 יחידה בשטח 150 מ"ר. במידה ושיפוע הקרקע והטופוגרפיה תאפשר קומה נוספת שטח הקומה יהיה 100 מ"ר לכל יחידה כך שסה"כ שטח לא יעלה על 600 מ"ר (200+100) x 2 = 600 מ"ר).
במגרש 202 שטחי הבניה יהיו 320 מ"ר ב-2 קומות.
שטח כל מבני העזר כמו מחסנים וחניות מקורות לא כלולים בשטח המותר לבניה.
בנוסף לשטח מותר לבניה תותר בנית מרתף בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר בתנאי שהכניסה אליו מתוך הבית.

גובה בניה מותר

2.3

א. בשתי קומות עם גג רעפים – 10.5 מ'.

ב. גג שטוח, כולל מעקה – 9.5 מ'.

ג. יותר מבנה יציאה אל גג שגובה פני תקרתו לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה ושטחו לא יעלה על 11.5 מ"ר הכלולים בשטח הבניה המותר. גובה המבנה כולל מבנה יציאה לגג לא יעלה על 10.5 מ'.

ד. ניתן לשלב בגגות השטוחים כיפות וקמרונות הבולטים ממפלס הגג בתנאי שלא יעלו על גובה בניה מרבי ובתנאי שלא יהיו צמודים למעקה.

ה. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין תותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית וייקבע בתכנית בינוי. מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.2 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 1.2 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת. כל זאת באם לא ייקבע אחרת בתכנית בינוי.

ו. במגרשים 94-102 דו משפחתי מדורג ובמצבים אשר בהם הטופוגרפיה תלולה ונוצר חלל מתחת לבניין שגובהו עולה על 1.20 מ' תתאפשר בניית קומת מגורים שלישית אשר מתחתיה לא ייבנה מרתף. שטח הקומה כלול בשטח הבניה המותר לבניה. גובה בניה מרבי 12.50 מ'. על קומה זו יחולו כל הנחיות וההוראות של התכנית.

מבני עזר

2.4

א. חניה

מיקום חניה במגרשים באזור המגורים תאושר ע"י הועדה עפ"י תכנית בינוי.

מספר החניות יהיה 2 חניות ליחידת דיור בתוך המגרש, תותר הקמת מבנה אחד לחניה אחת בשטח עד 18.0 מ"ר. 0.3 חנייה לאורחים בכביש הציבורי.

החניה השנייה תהיה בתחום המגרש אך לא מקורה.

קו בנין קדמי למבנה החניה – 0.0 מ'

במידה ויבוצע שער כנף לחניה יהיה קו בנין קדמי 1 מ'.

קו בנין צדדי – 0.0 מ',

קווי הבניין מחייבים.

אורך המבנה לא יעלה על 6.0 מ'. ניקוז גגות מבנה לחניה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

ב. מבנה עזר-מחסן

תותר הקמת מחסן בשטח של עד 12 מ"ר לכל יחיד בתוך המגרש.

במגרשים הנמוכים מפני הכביש תותר הקמת מבנה עזר למחסן מתחת למשטח החניה ובלבד שמפלס החניה לא יהיה גבוה מ-30 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה, במקרה זה שטחו לא יחרוג מ-18.0 מ"ר.

מבנה העזר יבנה בצמוד ובתחום קווי הבניין של מבנה המגורים במידה ולא יהיה מתחת לחניה.

מיצללות (פרגולות)

2.5

תותר הקמת מצללה במרפסת בשטח של כ-1/3 המרפסת או 10 מ"ר. בחצר עד 15 מ"ר או 1/5 משטח החצר אך לא יותר מ-50 מ"ר.

עיצוב המבנים וחומרי הגמר

2.6

גימור חזיתות הבתים

הבתים יצופו או ייבנו באבן טבעית מסותתת או אבן נסורה, בטון חשוף, טיח

השלכה או התזה, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט.

גימור גג שטוח יהיה מחמרים שלא יהיו מפגע נופי, כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חמר אחר באישור המהנדס, לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

דודי שמש

ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, לפי דרישת הועדה.
 בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מתקן צמוד באישור הועדה. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור הועדה. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה הבניין המותר ויוסתר ע"י מעקה או מסתור אדריכלי שיהיה מקובל ע"י הועדה.

מתקן כביסה, מסתור בלוני גז ומסתור מזגנים

מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
 מתקן תלייה נפרד – בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד המבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית המגרש.
 עבור מכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבניין ופיתוח המגרש – יחייב המהנדס התקנת מכלים תת-קרקעיים.
 ייבנה מסתור לבלוני הגז והוא יהיה כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.

2. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

השטח הצבוע בצבע חום תחום בצבע חום כהה

א. השימושים המותרים:

1. בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום.
 2. מועדונים, מוסדות ילדים ונוער.
- לפני הוצאת היתרי בניה תוכן תכנית בינוי לכל המגרש.
 הועדה רשאית לאשר חלוקת משנה של המגרש ללא צורך באישור תכנית מפורטת, ללא שינוי בקווי הבניין.
- ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.
- ג. שטח הבניה המקסימלי באזור זה 100% משטח המגרש.
- ד. קווי הבניין המותרים בהתאם למסומן במילואה בתשריט.
- ה. גובה הבניה המותר באזור זה: עם גג רעפים 13.5 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 12.0 מ'.
- ו. תותר הקמת מבנים עד 3 קומות מקסי' בנוסף תותר קומת מרתף בכל שטח תכסית
- הבניין לשימושי חניה, אחסון ומתקנים טכניים. התכסית המקסימלית המותרת 40%. שטח המרתף לא ייכלל בסה"כ השטחים המותרים לבניה.
- ז. עיצוב מבנים וחומרי הגמר בחזיתות: ראה סעיף 2.6 לעיל.

3. מבנים ומוסדות ציבור לבריאות

השטח הצבוע בצבע חום בהיר תחום בכתום

א. השימושים המותרים:

- א. שירותי בריאות ורווחה (מרפאה, טיפת חלב, וכו')
- ב. לפני הוצאת היתרי בניה תוכן תכנית בינוי לכל המגרש.
 הועדה רשאית לאשר חלוקת משנה של המגרש ללא צורך באישור תכנית מפורטת, ללא שינוי בסה"כ שטח הבניה.
- ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.
- ד. שטח הבניה המקסימלי באזור זה 100% משטח המגרש.
- ה. קווי הבניין המותרים בהתאם למסומן במילואה בתשריט.

1. גובה הבניה המותר באזור זה : עם גג רעפים 8.5 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 8.0 מ'.
2. תותר הקמת מבנה עד 2 קומות מקסי' בנוסף לקומת מרתף בכל שטח תכסית הבניין לשימושי חניה, אחסון ומתקנים טכניים. התכסית המקסימלית המותרת 40%. שטח המרתף לא ייכלל בסה"כ השטחים המותרים לבניה.
3. עיצוב מבנים וחומרי הגמר בחזיתות : ראה סעיף 2.6 לעיל.

4. מבנים ומוסדות ציבור

- השטח הצבוע חום בהיר
- א. השימושים המותרים :
1. מוסדות דת ותרבות
 2. מועדוני נוער
 3. גן ילדים, מעונות יום ,
- ב. לפני הוצאת היתרי בניה תוכן תכנית בינוי לכל המגרש. הועדה רשאית לאשר חלוקת משנה של המגרש ללא צורך באישור תכנית מפורטת, ללא שינוי בסה"כ שטח הבניה .
- ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.
- ד. שטח הבניה המקסימלי באזור זה 100% משטח המגרש
- ה. קווי הבניין המותרים בהתאם למסומן במילואה בתשריט.
- ו. גובה הבניה המותר באזור זה : עם גג רעפים 8.5 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 8.0 מ'.
- ז. תותר הקמת מבנה עד 2 קומות מקסי' עם קומת מרתף בכל שטח תכסית הבניין לשימושי חניה, אחסון ומתקנים טכניים. התכסית המקסימלית המותרת 40%. שטח המרתף לא ייכלל בסה"כ השטחים המותרים לבניה.
- ח. עיצוב מבנים וחומרי הגמר בחזיתות : ראה סעיף 2.6 לעיל.

5. מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

- השטח הצבוע בפסים אלכסוניים בחום בהיר ואפור.
- א. השימושים המותרים :
1. משרדים
 2. מסחר
 3. מוסדות מנהל מקומיים.
 4. שירותי קהילה ורווחה.
 5. חדרי חוגים.
- ב. לפני הוצאת היתרי בניה תוכן תכנית בינוי לכל המגרש. הועדה רשאית לאשר חלוקת משנה של המגרש ללא צורך באישור תכנית מפורטת
- ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה
- ד. שטח הבניה המקסימלי באזור זה : מסחר 75% משטח המגרש, מוסדות ציבור 25% משטח המגרש.
- ה. קווי הבניין המותרים בהתאם למסומן במילואה בתשריט.
- ו. גובה הבניה המותר באזור זה : עם גג רעפים 8.5 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 8.0 מ'.
- ז. תותר הקמת מבנה עד 2 קומות מקסי' עם קומת מרתף בכל שטח תכסית הבניין לשימושי חניה, אחסון ומתקנים טכניים. התכסית המקסימלית המותרת 40%. שטח המרתף לא ייכלל בסה"כ השטחים המותרים לבניה.
- ח. עיצוב מבנים וחומרי הגמר בחזיתות : ראה סעיף 2.6 לעיל.

מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי

.6

השטח הצבוע בצבע חום עם מסגרת ירוקה,

א. השימושים המותרים:

1. מתנ"ס

2. מועדונים קהילתיים

3. מועדוני ספורט

4. מבנים ומתקני ספורט

5. מגרשי ספורט

ב. לפני הוצאת היתרי בניה תוכן תכנית בינוי לכל המגרש.

הועדה רשאית לאשר חלוקת משנה של המגרש ללא צורך באישור תכנית מפורטת.

ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשנייה

ד. שטח הבניה המקסימלי באזור זה 100% משטח המגרש.

ה. קווי הבניין המותרים: קידמי – 5.0 מ', צדדי 4.0 מ'.

ו. גובה הבניה המותר באזור זה: עם גג רעפים 8.5 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 8.0 מ'.

ז. תותר הקמת מבנה עד 2 קומות מקסי' עם קומת מרתף בכל שטח תכנית הבניין לשימושי חניה, אחסון ומתקנים טכניים. התכנית המקסימלית המותרת 40% שטח המרתף לא ייכלל בשה"כ השטחים המותרים לבניה.

ח. עיצוב מבנים וחומרי הגמר בחזיתות: ראה סעיף 2.6 לעיל.

אזור למסחר תיירות מבנים ומוסדות ציבור

.7

השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים אפור ורוד וחום הוא אזור למסחר תיירות מבנים ומוסדות ציבור

א. השימושים המותרים:

1. אודיטוריום ושירותי הסעדה לבאי האודיטוריום.

2. חדרי חוגים, קונסרבטוריום, סטודיו למחול ריקוד, קרמיקה וחדר כושר.

3. דיור מוגן, מועדון גיל הזהב.

4. חנויות.

5. תיירות: חדרי אירוח, מסחר ושירותים הנלווים לחדרי אירוח, על פי תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.

קווי בניין:

ב. קו בניין קדמי / פינתי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך)..... 5.0 מ'.

קו בניין צדדי 3.0 מ'.

שטח בנייה מותר:

ג. שה"כ שטח בנייה מותר, מעל פני הקרקע הוא 80% משטח המגרש.

בנוסף תותר בניית מרתף בשטח מרבי של עד 50% משטח המגרש ובתנאי שלא יחרוג מקווי הבנייה בפועל של הקומה שמעליו.

שטח התכנית המרבי עד 50% משטח המגרש.

ד. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 80% משטח המגרש, מתוכם 40% תיירות + בשילוב של 5% מסחר, ו-60% מוסדות ציבור בשילוב של 15% מתוכם מסחר.

גובה בנייה מרבי:

ה. מעל לקומת הכניסה (במפלס 0.00) 18 מ"ר

מסי קומות מרבי:

ו. עד 3 קומות + קומת מרתף + קומת יציע.

חומרי גמר:

ז. גימור הבניין יהיה מאבן טבעית מסותתת או אבן נסורה, או כל חומר אחר שיאושר ע"י הוועדה.

תנאי למתן היתר בניה:

א. היתרי בנייה למבני ציבור יינתנו בהתאם לתנאים המפורטים בפרק ה' ולאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו.

- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.
- ג. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה. הכל לפי דרישת הוועדה המיוחדת.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות, חברת חשמל, משרד התיירות והיחידה לאיכות הסביבה.

8. שטח ציבורי פתוח

- השטח הצבוע בצבע ירוק
- א. השימושים המותרים:
1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 2. מגרשי משחקים וספורט.
 3. מתקנים הנדסיים אשר שטחם לא יעלה על 5% משטח המגרש.
 4. צירים להולכי רגל.
 5. צירים למעבר תשתיות וניקוז.
 6. ניתן למקם מרכיבי בטחון היקפיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.
 7. לא תותר כניסת כלי רכב פרט לרכב חרום והצלה.
 8. הקמת אנטנות תקשורת באישור הוועדה.
 9. חניות ודרכי שירות בלבד, באזורים המסומנים משבצות שתי וערב באלכסון בצבע סגול בהיר תתאפשר מגרשי חניה.

9. שבילים

- השטח הצבוע בצבע ירוק כהה
- א. השימושים המותרים:
1. צירים להולכי רגל.
 2. צירים למעבר תשתיות וניקוז.
 3. מעבר כלי רכב לחרום והצלה.
 3. כניסת כלי רכב רק במקומות שמסומנת זיקת הנאה.

10. מסחר ותעשייה

- השטח הצבוע בפסים סגול בהיר ואפור.
- א. השימושים המותרים:
1. תעשייה קלה,
 2. מסחר ושירותים נלווים.
- בתחום המגרש יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
- מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים – עיליים ותחתיים) או הגדרת מפגע כ"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. התנאים להוצאת היתר בניה
- לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:
- א. מידע ונתונים – כללי
1. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומינהל.
 2. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב הגינון.
 3. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

אנרגיה:

יותר שימוש במקומות אנרגיה כגון: חשמל, גז ואנרגיה סולרית בלבד.
לא יאושר שימוש בנפט, מזוט ופחם, לצרכי יצור.

אמצעים טכנולוגיים:

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

הגבלות שימוש:

יוטלו מגבלות שימוש על כל המגרשים שבאזור התעשייה:

חומר מסוכן: ייאסר שימוש לצרכי יצור, עיבוד, אחסנה או מכירה ב"חומר מסוכן", מכל סוג שהוא, המוגדר כחומר נפיץ, לקיח, מחמצן מאכל, קורוזיבי או רעיל, שהוא בעל מספר או"ם, בכל מצב צבירה, או שימוש בחומר מסוכן כנ"ל לרבות יצירת פסולת או פליטות של חומרים כנ"ל.

רעש: על השימושים חלה חובת עמידה במפלסי רעש המותרים רחוק לאזור מגורים, לשעות היום והלילה.

הגבלת תעשיות: לא תוציא הועדה לתכנון ובניה, היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור בכתב מהאחראי להנדסת הסביבה. להשלמת הנתונים רשאים ועדת התכנון והאחראי להנדסת הסביבה לדרוש מדידות ו/או כל מדידה רלוונטי אחר.

לא יינתן היתר להקמת/הפעלת מפעל אלא אם עמד בהוראות תכנית זו. ובהוראות החוק למניעת מפגעים וסעי' 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות – הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב 1981 החלים בישראל.

סילוק פסולת: פסולת תעשייתית תסולק לאתרים ובשיטה שיפורטו ע"י שלטונות הבריאות והרשות המקומית.

הוראות בניה

1. מבנים לתעשייה ומסחר בתחום שטחים אלו יכללו גם שירותים כלל עירוניים.

בתחום השטחים הנ"ל ימוקם לפי תכנית בניו.

גובה המבנה לא יעלה על 12.0 מ' (לא כולל מתקנים כגון אנטנות, דוודים וכדומה שיותקנו על גג המבנה). תותר בניית קומת מרתף עבור חניה ומתקנים טכניים.

גובה המרתף 2.5 מ' נטו.

2. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יחייבו אישור הועדה.

3. תותר הקמת מבנים בכיסוי קרקע מרבי 60% משטח המגרש כולל נספחים (סככות ומבני עזר) שטח מינימאלי של מרחב מוגן עפ"י דרישות פיקוד העורף לא ייכלל בשטח המותר לבניה.

4. קו בנין בהתאם למסומן בתשריט.

5. שטח הבניה המותר 100% בחלוקה שלמסחר 20% משטח המגרש ולתעשייה 80% משטח המגרש.

הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות, כאמור בסעיף ד'8 להלן.

6. מספר החניות וגודלם בהתאם לאישור מפע"ת.

7. גודל החניה לפי מקום חניה ל- 30 מ"ר מבנה תעשייה לא כולל חניה לצורך פריקה וטעינה. שטח החניה אינו נכלל בשטח המותר לבניה.

8. רעש, ריחות, עשן, זיהום אויר, חזית וכו'.

9. איכות הסביבה לכל בקשה להקמת מפעל יש לצרף תסקיר השפעה כמפורט בסעיף ה' לעיל.

תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקה השפעות סביבתיות

מוסד התכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך כדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה ו/או לדעת היחידה האזורית לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

ג.

ד.

ה.

הוראות מיוחדות

.1

א. שפכים

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב הישובית, ובמתקן הטיפול האזורי.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

מידע סביבתי

.2

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:

1. **ניקוז**: השתלבות מערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
2. **שפכים**: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
3. **פסולת**: דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשירותים הנלווים לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
4. **זיהום אוויר**: אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכת דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע כלי רכב.
5. **חומרים רעילים ומסוכנים**: דרכי הטיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
6. **רעש**: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
7. **בינוי**: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
8. **איחסון**: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
9. **פיתוח השטח**: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכניות.

כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

ח. לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת קמ"ט איכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.

ט. לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

השפעה מצטברת

.3

לוועדה בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה.

הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה יקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

11. בית קברות

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק כהה הוא שטח לבית קברות.

שטח זה מיועד לקבורה, בית הספד, מבנים ייעודיים ומבני שירות לעוסקים בקבורה ולמבקרים, ביתן שומר, מקומות ליצירת מצבות, סככות צל ופרגולות, שבילים, גינות ונטיעות, עבודות גינון וערוגות וחניות.

א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.

ב. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר, חלקות הקברים, שבילים והגינות - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה

ובהתאם מגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ד. היקף וסוגי הנטיעות ייקבע לשביעות רצונה של הועדה על מנת שחלקות הקברים תהיינה משולבות בעבודות גינון.

ה. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה הוא 15% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד. ו. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

ז. קווי הבינוי יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ' לכל כיוון.

ח. גובה בנייה מותר ומסי קומות מירבי: קומה אחת בלבד ועד 8.0 מ'.

ט. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.

12. דרך מוצעת ומאושרת

השטחים הצבועים באדום ובחום בהיר.

א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות לאורך הדרכים.

ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.

ג. חניות ותותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל של החניה בהתאם לתקנות ובאישור המפקח על התעבורה.

ד. רוחב הדרכים-כמסומן בתשריט.

13. דרך משולבת

השטח הצבוע בצבע אדום ובפסים ירוקים באלכסון.

א. שטח ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב מצוידת באלמנטים לריסון התנועה.

ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרך המשולבת.

ג. חניות ותותרנה לאורך במסגרת תכנון כולל של הדרך המשולבת בהתאם לתקנות ובאישור המפקח על התעבורה.

ד. רוחב הדרכים-כמסומן בתשריט.

14. דרכים לביטול

השטח הצבוע בפסים אלכסוניים אדומים על רקע ייעוד הינו דרך לביטול.

15. מבנים להריסה

השטח הצבוע בקו פנימי מקיף כתום הינו מבנה להריסה. הריסתם תנאי להיתר בניה. קירות בנויים המסומנים בתחומי הכביש הינם להריסה.

16. זיקת הנאה

במגרשים שאינם צמודים לדרך קיימת או מוצעת מסומן תוואי לזכות מעבר עם זיקת הנאה למגרש הצמוד לו. בתוואי זה תותר מעבר תשתיות ותנועת כלי-רכב והולכי רגל מהדרך אל מגרש שיעודו מבנה למוסד ציבור. רוחבו של תוואי זה לא יפחת מ-4 מטר ומיקומו כמסומן בתשריט התכנית.

זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

17. שטח לבנייה בעתיד

הצבע בקווים אפורים דקים אלכסוניים הינו שטח שייעודו ייקבע בעתיד. השטח מחייב תכנית מפורטת אשר תאושר בוועדה. התכנית תגדיר את ייעודו ואת הוראות הבניה הקובעות בשטח.

18. מיתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בצבע סגול הוא שטח שייעודו מיתקן הנדסי של בזק בשטח של עד 40 מ"ר. קווי הבניין כמסומן בתשריט.

גובה בנייה מרבי:

מעל לקומת הכניסה (במפלס 0.00) 6 מ'

חומרי גמר:

גימור הבניין יהיה מאבן טבעית מסותתת או אבן נסורה, או כל חומר אחר שיאושר ע"י הוועדה.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

- א. מתן היתרי בניה בתחום התכנית כפוף לאישור משרד הביטחון.
- ב. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 1. התכנית תוכן בהתאם לכל ההנחיות הכלולות בתכנית ותכנית חלוקה מבוססת על מדידה בשטח.
 2. ייקבעו תנאים ויובטחו סידורים לביצוע קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד', גדרות, קירות תמך וקירות ניקיון, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכל אלמנט נוסף הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן לפי ראות עיניה של הועדה.
 3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה. העבודות לא תעבורנה את גבול התכנית.
 4. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו לשביעות רצונה של הועדה. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין. יותקנו מערכות קליטת שפכים וטיפולם.

2. תנאים כלליים למתן היתר בניה באזור מגורים:

- בכוחה של הועדה לאשר תכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - א. תנאי למתן היתר לכל המגרשים בתחום התכנית הינו ביצוע מדידה מעודכנת לכל תחום התכנית על ידי מודד אחד.
 1. בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות בינוי על בסיס מדידה שתוכן בק"מ 1:250 ע"י מודד מוסמך, הכוללת קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לתקנות, מעודכנות עד שישה חודשים מלפני הגשתה.
 2. לא יינתן היתר לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה לבנייני המגורים אלא לאחר בניה בפועל של קירות תמך וניקוזים בשולי אזור המגורים לכיוון הוואדי למניעת דרדרת. ביצוע קירות התמך יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 3. כל עבודות הפיתוח לרבות פיתוח שטחים פתוחים ציבוריים, שבילים, ביצוע התשתית וכד' יבוצעו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בד בבד עם בניה בשטח ובהתאם לשלבי ביצוע שיאושרו ע"י המהנדס ולא תינתן תעודת גמר לבניינים כל עוד לא הושלם ביצוע הפיתוח של אותו שלב להנחת דעת מהנדס הועדה.
 4. א. בקשה להיתר בניה תוגש לבדיקה מוקדמת של הועדה.
ב. כל הבקשות להיתר בניה יוכנו ויוגשו ע"י גורם המאושר ע"י הועדה.
ג. תנאי נוסף להגשת בקשה להיתר בניה או בקשה לשינוי היתר בניה או בקשה לתוספת בניה הוא צרוף עותק ההצהרה הנ"ל מטעם מגיש הבקשה בחתימתו המאשרת שאין בבקשה חריגה או סטייה כל שהיא מתנאי הבניה ומגבלותיה האמורים בהוראות התכנית ובנספחים.

3. תקפו של היתר בניה

- בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה עד לגובה מפלס הכניסה (± 0.00) אלא אם כן תאשר הביקורת תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר.

4. תעודת גמר/טופס 4

- טופס 4 לחיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יונפק רק לאחר שיינתן אישור בכתב ממהנדס הועדה המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

סידורים לנכים

.5

בכל השטחים הציבוריים ומבני הציבור, שטח למוסד, מרכז אזרחי וכו' יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965. בעת תכנון מבני הציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבור 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 ע"פ סטנדרטיים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

1. פיתוח

- היתרי בניה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה בהתאם להנחיות שלהלן:
- א. קירות תומכים – אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר. קירות התמך הפונים לשטחי ציבור: גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת. במידה והפרש הגובה בין מפלסי הקרקע גדול מ- 3.0 מ', ייבנה קיר תמך נוסף בנסיגה של 1.5 מ'.
 - ב. שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק, או מצע, או עפר או עץ מטופל.
 - ג. מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
 - ד. גדרות חזית - גובה הקיר/גדר מפני הקרקע הטבעיים לא יעלה על 0.9 מ' אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת. הגובה הסופי יהיה בהתאם לקבוע בתכנית בינוי מאושרת. הגדרות ישתלבו בחזיתות המבנים השכנים ובהתאם לאישור הוועדה. שער – מחומר הגדר (במידה האפשר).
 - ו. מתקני השירות כגון: בלוני גז, מכלי דלק, מתקנים לתליית כביסה, ישולבו בפיתוח המגרש.
 - ז. קווי שירותים- יותר מעבר קווי תשתית תת קרקעיים כגון: ניקוז, ביוב, מים, חשמל וכיו"ב בתחום מגרשי המגורים בכפוף לדרישות מהנדס הוועדה.
 - ח. מסלעות – נדרשות לתכנון הנדסי מלא כולל ביסוס וחזיתות, מעבר צנרת, ניקוז, גינון ומדרגות.

2. מתקני אשפה ציבורים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל.

3. מתקני אשפה ביתיים

מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. תכנית הפיתוח הנדרשת לכל מגרש לצורך קבלת ההיתר תכלול מתקן לאשפה הכולל עגלה ירוקה משולבת ומוסתרת מ- 3 צדדים בגדר הקדמית, בחזית הקדמית או בארונות החיבורים והאספקות שלעייל, או בקיר התומך, במסלעה הקדמית וכיו"ב – הכל לפי העניין לאישור הוועדה.

4. עבודות עפר והפרשי גובה.

במגרשים יבוצעו עבודות עפר. מפלסי המגרשים יקבעו מתוך ניסיון לאזן את השטח (בין חפירה למילוי). הפרשי הגובה בין המגרשים (לאורך המגרש) – יטופלו באופן הבא: הפרש גובה של עד 1.0 מ' - ע"י מסלעה. הפרש גובה מעל גובה של 1 מ' ע"י קיר תומך. קצה המגרש כלפי שצ"פ או כלפי החלק החיצוני של השטח יטופל באמצעות מסלעה.

5. קירות תומכים:

- 5.1 בגלל השיפועים הגבוהים והקרבה של מגרשי המגורים לשולי תכנית יבוצעו קירות תמך בשלב ראשון לפני עבודת פיתוח במגרש.
- 5.2 גמר הקירות התומכים - מאבן מקומית מסותתת, מאבן לקט מקומית בלתי מסותתת, מאבן טבעית מקומית פראית, או מחלקי עץ מסיבי גולמי או מנוסר, בלתי מעובד ומעובד למחצה - כולל טיפול נגד ריקבון. כל הקירות התומכים יופיעו בתכנית הפיתוח הנדרשת לקבלת התר הבינה, בגבולות המגרש בלבד ללא חריגה מעבר להם לרבות מסלעות - כולל תכנון סטטי של מהנדס. תכנית הבינוי רשאית להגביל הנחיות אילו.

גדרות על גבול המגרש.

.6

בניית כל הגדרות שעל גבול המגרש יחולו על בעל המגרש ולא על גורם ציבורי כלשהו לרבות משרד הבינוי והשיכון - לרבות הגדר בחזית הקדמית על גבול הש.צ.פ. כמפורט לעיל לגבי אזורי מגורים.
על בניה ציבורית לא חלה חובת גדרות.

6.1 גדרות בין מגרשים שכנים

גדרות בין מגרשים שכנים - יהיו בגובה עד 2.0 מ' וימוקמו בהסכמת שני השכנים על גבול המגרש העובר במרכז הגדר. באין שכן במגרש הסמוך או באין הסכמה - ניתן לבנות גדר לכיוון המגרש השכן כמפורט בסעיף זה - אך כאשר כל הגדר בתחום המגרש מגיש הבקשה להיתר. בהסכמת שני השכנים, ניתן ליצור רצף של שטחים פתוחים ללא גדר כלל.

חומרי הגמר של הגדר יהיו כמפורט לגבי הקירות התומכים לעיל - בתוספת עבודות מתכת שונות כולל רשתות מולחמות. לא יותר שימוש ברשתות לול או רשתות שאינן מולחמות. ותותר גדר חיה מכל סוג המקובל על שני השכנים.

6.2 גדר על גבול המגרש לכיוון רחוב או שטח ציבורי פתוח

גדר על גבול המגרש לכיוון רחוב, שביל, דרך, שטח ציבורי פתוח או מגרש ומגורים שכן - תהייה בגבולות המגרש בלבד.
גובה הגדר 0.5 מ' עד 2.0 מ' - פרט לקירוי מעל השער שיכול להיות גבוה מזה. ניתן לבנות את הגדר עם נישות שונות השקועות לכיוון החצר לצורך גינון, אדניות משולבות בגדר וכו'.

חומרי הגמר של הגדר עפ"י המפורט בפרק 1 סעיף 6 לעיל.

תכנית הפיתוח הנדרשת לכל מגרש לקבלת ההיתר - תכלול את ארונות החיבורים, אספקות ושעונים עבור מים, גז, תקשורת הנפתחים אל מחוץ למגרש המשולבים בגדר, או בקירות התומכים, או בקיר החזית הקדמית וכן שערי הכניסה להולכי רגל ולרכב: מבנה, מידות, חומרי גמר, צבע וכו' - לאישור הועדה.

7 סילוק מפגעים ושימור הנוף

.7

7.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול 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.

7.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 7.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבע, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.

7.3 שימור הנוף: יובטחו כל התנאים המובאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם כלפי פגיעה ונזק.

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 פגיעה.

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

8 נטיעות עצים ושמירתם

.8

כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד החקלאות וקבלת אישורו.
הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית. לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

9. **בורות אגירה למי-גשמים.**
 בניית בורות לאגירת מי גשמים - לא יחושבו על חשבון שטחי הבניה. בתכנון המבנה ופיתוח השטח אשר יוגש לרישוי - יהיה צורך לשלב פיתרון של ניקוז הגגות המרפסות ושטחי החצר המרוצפים, אל הבור רק שלא ינוקזו לשכנים.

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 או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. **שמירה על הבריאות**
 יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. **ניקוז**
 הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה בקשה לבנית בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. **ביוב**
 כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב וסילוק שפכים ראשית, על פי תכנית שאושרה ע"י ועדת משנה לאיכות הסביבה ולפי הנחיות המועצה הארצית.
5. **זכות מעבר**
 תישמר זכות מעבר לשירותים ותשתיות כגון: מים, ביוב, קווי חשמל, תקשורת ותאורה. אשר הסתעפויות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו במרחק של עד 1.5 מטר מגבולות מגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים ותובטח הגישה לטיפול בהם במסגרת וכתנאי להיתר בניה. אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
6. **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 הנייל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החזרה חלופי ורק בהעדר אפשרות כזו – יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
 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. הרשויות המקומיות יערכו מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.
7. **מתקני טיהור מי- דלוחין ביתיים.**
 ניתן לנצל את החלל שבין תחתית המבנה ובין שיפוע הקרקע הטבעית למיקום ובניית מתקני טיהור מי-דלוחין ביתיים - אשר לא יחושבו על חשבון שטחי הבניה. בתכנון המבנה ופיתוח השטח אשר יוגש לרישוי - יהיה צורך להראות את הפתרון המשולב.
8. **קווי חשמל ותקשורת**- כל התשתיות עבור מערכות חשל. תאורה ותקשורת מכל סוג תהיינה תת קרקעיות.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

1. מחסן תחמושת / נשק.
 2. דרך היקפית + גדר רשת.
 3. תאורת בטחון היקפית.
 4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.
- ב. 1. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר / הגמ"ר איו"ש יוקמו ע"י הגורם הבונה/ היזם.
2. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך 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 הביטחון לאותו שלב/ אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם. מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת ההיתר.
4. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.

פרק ט' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

א יוקם כל בניין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי 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 עליון	400 ק"ו	21 מטר

2. חניות

באזור המגורים מגרשים: 1-50, 147-155, 147-168, 157, 162-168, 174-181, 181-191, 191-199, 201-206, 208-214, 224-230, 233-242, 246-255 החניה תהיה: חניה 1 במגרש ו-1.3 בכביש. במגורים א' החניה ביחס של 1:2 (2 חניות ליח' דיור) החניות יהיו בתוך המגרש, ו-0.3 בכביש. במוסדות ציבור החניה תהיה בתוך המגרש. החניות יהיו עפ"י הנחיות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

3. ארכיאולוגיה ועתיקות

בכל מקרה של גילוי עתיקות בשטח התכנית יש להפסיק את העבודה מיידית ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

4. מתקני גריסה

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

5. הקצאת שטחים לצורכי ציבור

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש בהתאם לדרישותיו ונוהליו התקפים בעת ההקצאה.

7. פינוי פסולת בניין

התכנית קובעת כי לא יינתן היתר בניה, אלא אם יקבע בהיתר אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומה ואתר הפסולת כאמור, מאושר בתכנית.

8. בטיחות

אש כל הבניה הציבורית והבניה למגורים טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות. גז - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

9. מקלוט ומיגון

ייבנו על פי תקנות פקע"ר/הגמ"ר ופיקוד מרכז ועפ"י הנחיית הרשות המוסמכת ובאישורה.

פרק י' - חתימות

תאריך:

ועדת התיישבות העולמית
החליטה להתישבות
רשימת חוזים, כטחונות וקרקעות
27.10.15

חתימת בעל הקרקע.....

אוריאל
62510000
50

חתימת עורך התכנית.....

אמנה

תנועת התיישבות של גושי אמונים
אגודה שיתופית מרכזית הקלאית בע"מ
טל: 02-5816050, 02-5822267
פקס: 02-5821666

חתימת היזם.....

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים וכנינים (יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב 1971 מרחב תכנון מקומי שומרון הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה שומרון תכנית מס' 119/2 ועדת המשנה לתכנון ובנייה בישיבתה מס' 129 מיום 21.10.15 החליטה: <input checked="" type="checkbox"/> כאשר את הבקשה נלחעביר למת"ע בהמלצה ל..... 32787 <input type="checkbox"/> לדחות את הבקשה	חתימת המגיש.....
--	------------------

הצהרת עורך התכנית

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

חתימה
62510000

נודלמן בינה-אדריכלית
שם ותפקיד

25/10/15
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

