

**אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה**

תכנית מפורטת מס' 225/1/1/2

שינוי לתכנית מפורטת מס' 225/1/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 225/1/1/1

מעלה מכמש

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

בעל הקרקע:

תנועת ההתיישבות "אמנה"

יוזם התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין

מגיש התכנית:

אדר' רוני גולדשמידט -

עורך התכנית:

רח' לישנסקי 27 ראשל"צ 75650

טל': 03-9523313

פקס : 03-9523050

[illegible]

תאריך עדכון: 11.01.16

תוכן העניינים:

<u>מס' עמוד</u>	<u>הפרק</u>
3	<u>פרק א'</u> - התכנית.....
5	<u>פרק ב'</u> - הגדרות.....
7	<u>פרק ג'</u> - טבלת השטחים הכלולים בתכנית.....
9	<u>פרק ד'</u> - הוראות התכנית.....
14	<u>פרק ה'</u> - מרכיבי בטחון.....
15	<u>פרק ו'</u> - חתימות והצהרת המתכנן.....

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 225/1/1/2 בישוב מעלה מכמש, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 225/1/1 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 225/1/1/1.
2. המקום: ישוב מעלה מכמש -
גוש מס' 33 חלק מחלקות מס' 69 ו-70
וגוש מס' 35 חלק מחלקה מס' 0
באדמות הכפר דיר-דבואן
נ.צ. רשת ישראלית:
קווי אורך - 229280 - 229450
קווי רוחב - 642310 - 642640
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. גבול התכנית:
4. מסמכי התכנית: א. 15 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1:1,000 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי בנין ולעניין מגרשים בהם ניתנת אופציה לקירוי החנייה) בקני"מ 1:250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 21.23 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יוזם התכנית: תנועת ההתיישבות "אמנה".
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
9. עורך התכנית: אדרי' רוני גולדשמידט, מס' רישיון: 46412
רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650
טלפון: 03-9523313, פקס: 03-9523050.
10. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה לתכניות מפורטות מס' 225/1/1 ו-225/1/1/1.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.
11. מטרת התכנית: א. שינוי ייעוד מאזור מגורים א' לשטח ציבורי פתוח ולדרך מוצעת.
ב. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח בפיתוח אקסטנסיבי (לפיתוח עתיד) לאזור מגורים א', לדרך מוצעת ולשטח ציבורי פתוח.
ג. שינוי ייעוד משביל להולכי רגל לשטח ציבורי פתוח, לאזור מגורים א' ולדרך מוצעת.
ד. שינוי ייעוד חלק מדרך מאושרת לשטח ציבורי פתוח, לאזור מגורים א' ולשביל להולכי רגל.
ה. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח עם זכות חניה לרכב פרטי, לאזור מגורים א', לשטח ציבורי פתוח ולדרך מוצעת.
ו. שינוי בהוראות הבנייה בשטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל.
ז. קביעת הוראות בנייה לדרכים.

ח. שינוי בהוראות הבנייה לאזור מגורים א' בתחום תכניות בתוקף כדלהלן:

1. שינוי גבולות מגרשי המגורים וקביעת גודל מגרשים.
2. קביעת גודל מגרש מינימאלי.
3. שינוי בקווי הבניין.
4. שינוי בשטח מותר לבנייה ושינוי בשטח התכסית המירבי.
5. שינוי גובה בניה מותר ומס' קומות מירבי.
6. קביעת הוראות לממ"דים, מבני עזר ופרגולות.
7. תוספת שימוש של בעלי מקצועות חופשיים במגרשי המגורים.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית:
תכנית מפורטת מס' 225/1/1/2 בישוב מעלה מכמש, כולל תשריט, נספח בינוי והוראות.
2. אזור:
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
3. תכנית חלוקה:
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
4. 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, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
5. קו בנין:
התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
קו על-פני הקרקע ומתחתיה שנקבע בתכנית, שבמרווח שבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה, למעט מבני עזר כהגדרתם בהוראות תכנית זו ואז עבודות פיתוח כגון: גדרות, קירות תומכים, מדרגות פיתוח, גשרי כניסה ופרגולות.
6. קומה:
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
7. מרתף:
קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר ובשטח הבניה המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו. הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה על גבי מעקה הגג השטוח אל פני מפלס הרצפה בקומה הנמוכה ביותר של הבנין.
8. גובה מירבי לבניה:
מס' הקומות הנמדד ממפלס הקומה הנמוכה ביותר של הבנין ועד גג הבנין.
9. מס' קומות מירבי:
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
10. קו הדרך:
השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט, מבני עזר ופרגולות כהגדרתם בהוראות תכנית זו, מרחב מוגן בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
11. שטח מותר לבנייה:
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.
12. מעקה גג:
מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג יהיה לפי התקנים והנהלים החלים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה. על אף האמור לעיל, בסמכות המהנדס לאשר חריגה במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע.
13. חזית קדמית:
חזית המגרש לדרך.

15. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
16. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
17. מצללה (פרגולה): במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
18. מבני עזר: מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים, ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
19. קומה מדורגת: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי או כחלק ממנו ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
20. דירוג: קומה הבנויה ברובה או כולה בנסיגה ביחס לקומה שמתחתיה.
21. רשות סביבתית מוסמכת: נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה בעומק של 2.0 מ' לפחות ובאורך של לפחות 50% מחזית המבנה, ובמקביל לקווי ההרמה.
22. מגרש עולה: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
23. מגרש יורד: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).
- מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש נמוך יותר מהדרך המשיקה אליו (מתחת לדרך).

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. ייעודי קרקע:

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
41	57.18	12.14	52.19	11.08	צהוב	אזור מגורים א'
-	13.14	2.79	5.37	1.14	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
-	19.93	4.23	22.33	4.74	חום בהיר	דרך מאושרת
-	7.96	1.69	-	-	אדום	דרך מוצעת
-	-	-	2.26	0.48	ירוק עם קווי אלכסון מצולבים בצבע שחור	שצי"פ עם זכות חניה לרכב פרטי
-	1.79	0.38	4.0	0.85	ירוק בהיר עם קווים אלכסוניים בצבע שחור/ירוק כהה	שביל להולכי רגל/שביל
-	-	-	13.85	2.94	אלכסונים ירוק ולבן לסירוגין	שצי"פ בפיתוח אקסטנסיבי (לפיתוח עתידי)
41	100.0	21.23	100.0	21.23	-	סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים בדונם:

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

שטח בדונם	מס' מגרש	אזורים
0.207	705	שטח ציבורי פתוח
0.074	711	
0.210	712	
0.153	713	
0.127	715	
0.109	716	
0.674	717	
0.918	771	
0.117	772	
0.195	773	
2.784		סה"כ
4.232		דרך מאושרת
1.693		דרך מוצעת
0.244	759	שביל
0.138	760	
0.382		סה"כ

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים בדונם:

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

מס' מגרש	שטח בדונם	יח"ד
607	0.276	1
608	0.273	1
609	0.279	1
610	0.272	1
611	0.285	1
612	0.283	1
613	0.276	1
614	0.275	1
615	0.341	1
616	0.334	1
617	0.335	1
618	0.335	1
619	0.335	1
620	0.335	1
621	0.335	1
622	0.335	1
623	0.335	1
624	0.341	1
625	0.334	1
626	0.335	1
סה"כ	12.143	41

מס' מגרש	שטח בדונם	יח"ד
586	0.274	1
587	0.303	1
588	0.292	1
589	0.260	1
590	0.272	1
591	0.259	1
592	0.271	1
593	0.262	1
594	0.266	1
595	0.265	1
596	0.266	1
597	0.267	1
598	0.269	1
599	0.266	1
600	0.267	1
601	0.280	1
602	0.359	1
603	0.362	1
604	0.286	1
605	0.279	1
606	0.269	1

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 הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור מגורים א':

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים בבניה מרוכזת. שטחי המגרשים הם כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בסעיף מס' 3 בפרק ג' להוראות התכנית. הוראות ומגבלות הבנייה באזור זה יהיו על-פי תכניות מפורטות מאושרות מס' 225/1/1 ו-225/1/1 למעט הסעיפים שלהלן:

א. היתרי בנייה:

באזור זה יינתנו היתרי בנייה על-פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על-ידי הוועדה ובהתאם להוראות ומגבלות הבנייה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ב. שימושים:

1. המגרשים ישמשו למגורים.
2. כחלק ממבנה המגורים, יותר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר המבנה משמש למגוריהם הפרטיים, בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה כאמור להלן בס"ק מס' 12. כל זאת בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ושמירה על דיני איכות הסביבה.
- התנאים לאישור הם שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל.
- כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שכרוך בה.
- תנאי למתן היתר בנייה לשימושי תעסוקה אלה יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש, לפי התקנים והנהלים החלים בישראל על אותו סוג של תעסוקה בזמן הוצאת היתר הבניה והכל לשביעות רצונה של הוועדה ובאישורו של המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

ג. גבולות וגודל מגרשים:

1. גבולות המגרשים בתחום תכנית זו יהיו על פי המסומן בתשריט.
2. גבולות מגרשים שאינם תואמים את אשר נקבע בתכנית זו בטלים.
3. גודל המגרשים ייקבע על-פי תכנית זו (כמפורט בסעיף מס' 3 בפרק ג' להוראות התכנית), כאשר שטח מגרש לא יפחת מ-250 מ"ר.

ד. תכנית חלוקה:

תכנית חלוקה חדשה תתבסס על תכנית מפורטת זו.

ה. שינוי גבולות בין מגרשי המגורים:

בסמכות הוועדה לאשר שינוי גבולות בין מגרשי המגורים על פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד ובתנאי ששטח מגרש לא יפחת מ-250 מ"ר.

ו. שטח מותר לבניה:

1. שטח הבניה המירבי המותר לכל יח"ד בשלוש קומות לא יעלה על 230 מ"ר, מזה עד 150 מ"ר כשטח תכסית מירבי מותר.
2. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא יכלול בשטח המותר לבניה.
3. מבני עזר כאמור להלן בס"ק מס' 2' בשטח כולל שלא יעלה על 60 מ"ר (40 מ"ר לחנייה מקורה ו-20 מ"ר למחסן שיבנה כחלק מהמבנה העיקרי) לכל יח"ד במגרשים בהם ניתנת אופציה לקירוי חנייה בלבד (במגרשים האחרים לכל יח"ד יותר 20 מ"ר למחסן שיבנה כחלק מהמבנה העיקרי בלבד), לא יחשבו בשטח המותר לבניה.

ז. קווי בניין:

כמסומן בנספח הבינוי, כאשר בקו בניין צדדי שיפחת מ-1.30 מ' לא יותרו פתחים.

ח. גובה בניה מותר ומס' קומות מירבי:

1. שלוש קומות כאשר לא תותר בניית מרתף/מסד.
2. הקומה העליונה תהיה קומה מדורגת ותיבנה בדירוג כמסומן בנספח הבינוי.
3. במגרש יורד יותר לבנות עד 2 קומות בלבד מעל מפלס הכביש העליון כמסומן בנספח הבינוי.
4. גובה בניה מותר: עם גג שטוח כולל מעקה גג: 11.0 מ'.
5. מפלס רצפת הקומה הנמוכה ביותר של הבנין תותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

ט. גגות:

הגגות יהיו שטוחים בלבד. לא תותר הקמת גגות רעפים/מבני יציאה לגג.

י. מבני עזר:

1. חנייה מקורה:

א. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחנייה בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר במגרשים בהם ניתנת אופציה לקירוי החנייה בלבד על-פי המסומן בנספח הבינוי, והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בס"ק מס' 1.12.

ב. קווי הבנין לחנייה יהיו כדלהלן:

קו בנין קדמי - 0.0 מ'.

כל זאת על-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.

2. מחסן:

א. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר לכל יח"ד במסגרת קווי הבנין המחייבים למגורים (על-פי המסומן בנספח הבינוי), והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בס"ק מס' 1.12.

ב. המחסן יהיה כחלק מהמבנה העיקרי.

3. קווי הבנין וגובה בנייה מותר :

קווי הבנין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. גובה מבנה העזר יהיה 2.20 מ' נטו.

יא. פרגולות:

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות :

1. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש (על-פי המסומן בנספח הבינוי) עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 17 בפרק ב' להוראות התכנית.
2. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
3. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
4. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק 2 ו-3 דלעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
5. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
6. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
7. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

יב. חניה:

תקן החנייה הינו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חנייה לכל יחיד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.

3. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

א. שימושים:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים ושבילי אופניים.
3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל הקמת דרכי גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
4. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
5. שבילים להולכי רגל ורחבות.
6. צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
7. אנטנות/מתקני תקשורת באישור הועדה.
8. פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 17 בפרק ב' לעיל) וסככות צל, בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש.
9. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.

10. פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות, כאשר המסלעות ייבנו על-פי הוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. יש להימנע מהשאת ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים לצמצום תנאי המחיה של שפן הסלעים.
12. במגרש שצ"פ מס' 711 תותר הקמת דרך גישה למעבר כלי-רכב למגרש מס' 588 על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
13. במגרש שצ"פ מס' 712 תותר הקמת דרך גישה למעבר כלי-רכב למגרשים מס' 615-616 על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
14. במגרש שצ"פ מס' 771 תותר הקמת דרך גישה למעבר כלי-רכב למגרש מס' 614 על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
- במגרש שצ"פ מס' 772 תותר הקמת דרך גישה למעבר כלי-רכב למגרשים מס' 587 ו-589 על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי-רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק א'11-14 ו-א'3 לעיל.

4. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות ו/או מוצעות.
- 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 באיו"ש.
- ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- ה. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

5. שביל:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח לשבילים.
- א. בשטחים אלה מותרת תנועת הולכי-רגל בלבד ותיאסר תנועה/גישה לכלי-רכב, פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים.
- ב. הפיתוח יותאם לייעודו של שטח זה כולל כל האלמנטים המתלווים אליו כגון: מדרכות, מעברים להולכי רגל, ריהוט רחוב, ספסלים ופינות ישיבה, רחבות, ריצופים, מדרגות, רמפות, נטיעות לאורך השבילים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים והכל באישור הוועדה.
- ג. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים תעבורה גם בתחום השבילים.
- ד. תוואי השבילים, מיקומם ורוחבם כמסומן בתשריט.
- ה. איסור בנייה ועבודות בשבילים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לשביל, כל מבנה, ולעשות בהם עבודות כלשהן למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט המפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

6. שונות:

א. פסולת בנין:

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

ב. 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 בעת הוצאת היתר הבניה.

ג. מיגון:

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

ד. סידורים לנכים:

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

ה. יועץ נגישות:

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

ו. מתקנים פוטו-וולטאים:

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

ז. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי 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.

ח. גריסה וחציבה:

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה איכות 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.

ט. עתיקות:

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

י. הקצאת שטחי ציבור:

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

יא. 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 הבנייה.

יב. פיקוח על הבנייה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

פרק ה' - מרכיבי בטחון:

1. מרכיבי הבטחון יועתקו באחריות היזם ועל חשבונו מתחום תכנית זו לתחום תכנית מפורטת מאושרת מספר 225/1/1 הסמוכה, ויוקמו בה על ידו ועל חשבונו על-פי הנחיות ודרישות פקע"ר/פקמ"ז.
2. מרכיבי הבטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שיקבעו על-ידי פקע"ר/פקמ"ז.

פרק ו' - חתימות והצהרת המתכנן:

מעלה מכמש תכנית מפורטת מס' 225/1/1/2

תאריך עדכון: 11/01/16

חתימות:**תאריך:**

חתימת בעל הקרקע

אור אדריכלים
אילן גולן - רוני גולדשמידט
רשמי: 27, ראשון לציון 75650
03-9523313

חתימת עורך התכנית

11.01.16

אמנה

תנועת התישבות של גוש אמונים
אגודה שיתופית מרכזית חקלאית מ"מ
טל: 02-5322225, 02-5322225
פקס: 02-5321555

חתימת היזם

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה במסין

חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

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

אור אדריכלים
אילן גולן - רוני גולדשמידט
רשמי: 27, ראשון לציון 75650
03-9523313

רוני גולדשמידט-אדריכל

11.01.16

חתימה

שם תפקיד

תאריך