

מרחב תכנון מקומי  
מועצה מקומית מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

## תכנית מפורטת מס' 227/18 שינוי לתכנית מתאר מפורטת 227 שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

### כפר אדומים

יוזם התכנית:	מועצה אזורית מטה בנימין באמצעות כפר אדומים אגודה שיתופית להתישבות קהילתית בע"מ.
מגיש התכנית:	הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - מטה בנימין.
בעל הקרקע:	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
עורכת התכנית:	רחל ולן - אדריכלית רחי יהושע בן-נון 6, רבבה טל. 03-5467586 / פקס. 03-6046299 מס' רשיון - 07080

יולי 2015 אב תשע"ה

מפואר  
227/18

16/15  
02.12.15

**תוכן העניינים:**

<b><u>מס' עמוד:</u></b>		<b><u>פרק:</u></b>
3	..... התכנית	פרק א':
4	..... הגדרות	פרק ב':
6	..... טבלת השטחים הכלולים בתכנית	פרק ג':
7	..... רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד':
9	..... הנחיות אדריכליות	פרק ה':
10	..... תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ו':
13	..... פיתוח, נטיעות וקירות גבול	פרק ז':
14	..... תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים	פרק ח':
15	..... מרכיבי ביטחון	פרק ט':
16	..... שונות	פרק י':
18	..... חתימות והצהרת המתכנן	פרק יא':

## פרק א' – התכנית

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' 227/18 ליישוב כפר אדומים, שינוי לתכנית מפורטת מס' 227 ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.
2. המקום : כפר אדומים.  
נ.צ רשת ישראלית : קווי רוחב : 232397-232882  
קווי אורך : 637169-637419  
שטח מוסד :  
- גוש מס' 1  
- חלק מחלקה 67  
- באדמות הכפר ענאתא.
3. גבול התכנית : כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית :  
א. דפי הוראות בכתב- להלן "הוראות התכנית".  
ב. תשריט בקני"מ 1: 1000 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500 )  
ד. נספח הנועה מחייב בקני"מ 1: 500
5. שטח התכנית : 49.2 דונם.
6. יוזם התכנית : מועצה מקומית מטה בנימין באמצעות כפר אדומים, אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ.
7. מגיש התכנית : הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה- מטה בנימין.
8. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
9. עורכת התכנית : רחל ולדן – אדריכלית.  
רח' יהושע בו-נון 6, רבבה. טל. 03-5467586 / פקס. 03-6046299.  
מס' רשיון- 07080
10. מטרות התכנית :  
א. שינוי ייעוד משטח לתכנון בעתיד לשטח למבנים ומוסדות ציבור ולדרכים.  
ב. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לשטח למבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים.  
ג. התווית רשת הדרכים וסיווגן.  
ד. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.  
ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים.  
ו. קביעת תנאים, אופן הביצוע והפיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.  
ז. הוראות בניה בדבר : קווי בנין, שטח בניה מרבי וכד'.
11. כפיפות התכנית : תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 227.  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מספר 227/18, בישוב כפר אדומים כולל תשריט, נספחים והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 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 בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 מצגיגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, מפלסי ה-0.00 ומפלסי פיתוח, מיקום חנייה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
8. קו בניין: קו לאורך גבולות המגרש שנקבע בתכנית ושבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה על פני הקרקע ומתחתיה, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו. במגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנים הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בנין צדדיים.
9. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
10. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
11. גובה מירבי לבנייה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה/ או ביחס לפלס 0.00 של הבניין/ או בכל חתך לרוחב הבניין (יש לבחור אחד מהן). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על המעקה.

12. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד ממפלס הכניסה הקובע של הבניין והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים ומרתף.

13. מפלס הכניסה הקובע של הבניין: הכניסה הראשית לגזרת הבניין מעל פני הכביש או מתחתיו, המשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין, תוגדר כמפלס ה-0.00 שהוא גובה מוחלט ביחס לפני הים.

14. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צירי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".

15. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור.  
שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.

17. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא אטום וסגור. 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.

18. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.60 מ'.

19. חזיתות:  
חזית קדמית- חזית לדרך.  
חזית אחורית- חזית הנגדית לחזית הקדמית.  
חזית צדדית- חזית הניצבת לחזית הקדמית.

21. פרגולה: 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.

21. תכסית: ציון תכסית הקרקע משמש לקביעת השטח הבנוי אותו ניתן לבנות בקומת הקרקע.

**פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית**

**ייעודי קרקע**

מצב מוצע		מצב מאושר	צבע בתשריט- צבעים עמ"י מבא"ת	אזור מיועד ל- יעודים עמ"י מבא"ת
אחוז	דונם			
52.58	25.87	-	חום	מבנים ומוסדות ציבור
31.16	15.33	3.36	ירוק	שטח ציבורי פתוח
16.26	8.0	-	אדום	דרך מוצעת
	-	30.64	פסים אלכסוניים לבן ירוק	קרקע חקלאית
	-	15.20	ירוק זית	שטח לתכנון בעתיד
<b>100.00</b>	<b>49.2</b>	<b>49.2</b>		<b>סה"כ</b>

## פרק ד- רשימת תכליות, שימושים והגבלת בנייה

### 1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא יעמשו שום קרקע או בניין 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. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

### 2. שטח למבנים ומוסדות ציבור:

- השטח הצבוע בתשריט בחום, מגרש 901, הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור.
- אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון: מוסדות חינוך ומבנים המשרתים את מוסדות החינוך. בסמכות הוועדה לקבוע את השימושים באזור זה במסגרת תכנית בינוי.
- א. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה.
  - ב. באזור זה יינתנו היתרי בנייה ע"פ תכנית בינוי, שתאושר ע"י הוועדה.
  - ג. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי ובתנאי שקו הבניין ההיקפי ישאר ללא שינוי.

1. שטח הבניה המירבי הוא 60% משטח המגרש.
2. שטח התכסית המקסימאלי הוא 45% משטח המגרש.
3. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי-  
למבנה עם גג שטוח עד 10.5 מ', למבנה עם גג משופע עד 12.5 מ'.  
מס' קומות- עד 2 קומות. תותר קומה נוספת במדרונות משופעים מתחת לקווי ה-0.00.
4. קווי בניין: 4 מ'.
5. מותר לכלול בבניין אר ד מס' שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.

**3. שטח ציבורי פתוח:**

השטח הצבוע בתשריט בירוק, מגרש מס' 80, הוא שטח ציבורי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
4. צירים להולכי רגל.
5. צירים למעבר תשתיות.
6. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
7. אנטנות/ מתקני תקשורת באישור הוועדה.
8. מצללות (פרגולות) וסככות צל.
9. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
10. מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר איו"ש.

**4. דרך מוצעת:**

השטח הצבוע בתשריט באדום הוא שטח לדרכים מוצעות.

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

הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.

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

ג. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים- כמסומן בתשריט.

ד. איסור בנייה ועבודות בדרכים- אין להקים על כל קרקע המיועדת לדוך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות

כלשהן, למעט עבודות הקשורות בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורטות לעיל, והכל באישור

הוועדה.

ה. אין מניעה לתחזוקה של דרך קיימת המיועדת לביטול אם לא בוצעו זנחלופות לה.



## פרק ה' - הנחיות אדריכליות

### לגמר הבניינים ניתן יהיה להשתמש בחומרים הבאים:

#### 1. קירות:

- א. גימור בסגנון חלק ללא טקסטורה.
- ב. טיח עם טקסטורה.
- ג. אבן מיזי (קשה) בסיתות עדין (תלטיש) או גס או ללא סיתות.
- ד. אבן לקט (דוגמת האבן המקומית).
- ה. בפתחים יעשה שימוש בעץ טבעי או צבוע ו/או מסגרות ברזל צבועות או אלומיניום.
- ו. צבע חומר הנמר של חומרי הבניה הטבעיים יהיה כצבע החומר הטבעי. במקרה של גימור חלק יותר - כל גווני הלבן והבז'.

#### 2. גגות:

- א. יהיו שטוחים עם גמר בחומרים מקומיים כגון חלוקי נחל ו/או חצץ או יריעות איטום בגוון לבן.
- ב. יותרו קטעים עם גגות משופעים ומקומרים, בתנאי שחומר הכיסוי יהיה מאושר ע"י מהנדס המועצה.

#### 3. פיתוח נופי:

- הפיתוח הנופי ייעשה תוך שימוש בחומרים טבעיים ועמידים בלבד.
- א. קירות ומדרגות יבנו מאבן לקט דוגמת האבן המקומית, ו/או חומרים טבעיים אחרים דוגמת טרה-קוטה או צפחה בגוון ובליבוד שיתאימו לסביבה.
  - ב. ריצופים - מגרשי חנייה יצופו באספלט עם פגמנט בגוון חום ו/או בגוון אפור ו/או ללא פגמנט, או ירוצפו באלמנטים טרומיים מבטון עם פגמנט בגוון חום ו/או שחור ו/או באבן טבעית בעיבודים שונים שישתלבו בסביבה, ובאישור הועדה המקומית.
  - ג. רחבות ושבילים - ירוצפו באבן ו/או בחומרים טבעיים אחרים בעיבודים שונים, כך שיתאימו לסביבה הטבעית. כמו כן יתאפשר השימוש באלמנטים טרומיים הכוללים מרכיב של אבן טבעית על בסיס בטוני ו/או חומר ואדי מהודק.
  - ד. אלמנטים סביבתיים - דוגמת מצללות, מתקני הצללה, מעקות, ספסלים וכו' יבוצעו מאבן ו/או עץ בשילוב מתכת צבועה ו/או טיח מיוחד משולב באבן.
  - ה. קירוי ייעשו בעץ ו/או קנה (קנדקס) ו/או יריעות טקסטיל בגוונים תואמים אשר יהיו חלק מהיתר הבניה. לא יותר שימוש באלומיניום ובחומרים פלסטיים לאמנטים סביבתיים, למעט תאורת חוץ.
  - ה. צמחיה - יעשה שימוש בצמחיה המתאימה לסביבה המדברית באופי הצומח, במופעו וביכולתו להתמודד עם תנאי האקלים. לא יותר שימוש בצמחיה עתירת מים, למעט במוקדים נקודתיים בלבד.
  - ו. תנאי לביצוע הפיתוח והבינוי הוא שהתכנית תלווה ע"י מתכנן נופי.

## פרק ו' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

### 1. תנאים למתן היתר בניה:

1.1 ביצוע הריסה ע"פ המסומן בתשריט מהווה תנאי להיתר בניה.

1.2 פיתוח השטח: א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.

ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה - הכל לפי דרישות הוועדה.

1.3 שירותי כבאות: תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור שירותי הכבאות.

1.4 חברת התשמל: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת חשמל ובזק.

ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.

1.5 פיקוד העורף: תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון

הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה, ואישור התכנית ע"י פיקוד העורף.

1.6 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.

1.7 איכות הסביבה: תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה והרשויות

המוסמכות הנוגעות בדבר בין היתר בנושאים הבאים:

א. לקראת שלב היתר הבנייה יינתנו תנאים ממורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

ב. תיאום עם אגף המים בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

ג. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.

ד. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית והאזורית.

ה. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסן המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובמידה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ו. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא

אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בבהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

ז. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

ח. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לאישור הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולאגף התברואה ברשות המקומית

והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

ט. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בבקשה להיתר אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

1.8 אישורים נוספים: אישורים נוספים על אלו המפורטים לעיל ע"פ דרישת מהנדס והחלטת הועדה.

## 2. שלבים הדרושים למתן היתר:

### א. הוצאת היתר בנייה תתבצע בשני שלבים:

1. שלב א'- היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
2. שלב ב'- היתר בנייה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות ומיקום קירות הבניין ע"י מודד מוסמך, כמתאימים להיתר הבנייה.

### ב. בנייה בשלבים:

1. תנאי לבקשת היתר בנייה לחלק מזכויות הבנייה במגרש הוא לכלול בתכנית הבקשה להיתר הצגת תכנית מלאה הכוללת את מלוא הזכויות תוך סימון חלקי ותוספות עתידיות.
2. מימוש בניה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
3. 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 וכיוצ"ב.
4. הועדה רשאית לקבוע סידורים כדי להבטיח ביצוע סעיף ב' 2 וב' 3.

## 3. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תכנית בינוי: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע תכנית הבינוי ותאושר ע"י הועדה.
2. השתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
  - ניקוז הקרקע.
  - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
  - הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. 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.
4. תניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה ע"פ דרישות המפע"ת באיו"ש ובאישורו.
5. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית - במהלך הפיתוח והבניה, וכן לאחזקה תקינה לאחר מכן ע"פ

דרישות מתכנן הנוף לשביעות רצון הועדה.

**4.1 סידורים לנכים:**

בכל המבנים באזור מבנים ומוסדות ציבור יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965- על כל תיקוניהם.

**4.2 יועץ נגישות:**

בעת תכנון מבנים יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הנגשת התכנית לציבור הנכים ומוגבלי התנועה. הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעבלי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע ע"פ סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

**4.4 תעודת גמר:**

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה רק לאחר שינת אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

## פרק ז' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

### 1. פיתוח:

היתרי בנייה יינתנו 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 יהיה לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הסופיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 1.05 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ', אלא אם כן נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
- ג. שביל גישה ומדרגות יבוצע בהתאם להנחיות בפרק ה' סעיף 3.
- ד. גדרות: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.
- ה. שער כניסה: עץ או מתכת, מותאם לגדר.
- ו. מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

### 2. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. הסתרת מתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואתיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחנויות ובשצ"פים ע"פ תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

### 3. נטיעת עצים ושמירתם:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י 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 וקבלת אישורו.

## **פרק ח' - 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 בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

### **2. שמירה על תברואות:**

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

### **3. ניקוז:**

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, הבטחת הניקוז של אותו קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

### **4. ביוב וסילוק שפכים:**

כל בניין 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 להיתרי בניה בתחום התכנית.

### **5. תאום:**

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

### **6. קווי חשמל ותקשורת:**

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

### **8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

- א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
- ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

### **פרק ט' - מרכיבי ביטחון:**

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
  - א. מחסן תחמושת/ נשק.
  - ב. דרך היקפית+ גדר רשת.
  - ג. תאורת ביטחון היקפית.
  - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר ביטחון.
  
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד אכלוס השכונה.
  - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב/ יזם.
  - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
  - ד. 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 הבנייה ופירוט מיקומם מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבנייה.
  - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

## פרק י' - שונות

### חניות:

א. באזור למבנים ומוסדות ציבור, תיקבע החנייה בתוך מסגרת המגרש המותוכנן ע"פ תקן החניה המאושר.

ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

### מתקן גריסה:

לא יוקמו ולא יופעלו התקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע תומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

### פסולת בניין:

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

### איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

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

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

### עתיקות:

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

### הקצאת שטחי ציבור:

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



**בטיחות אש וגז:**

כל הבנייה הציבורית תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משריפות ולמתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו ע"פ תקנים ישראלים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

**מיגון:**

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו ע"פ תקנות פיקוד העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.

**מתקנים פוטו-וולטאים:**

1. בסמכות הועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע ע"פ היתרי בניה כחוק.
2. על מתקנים פוטו-וולטאים יחולו כל הנחיות והוראות צמ"א 55/1- תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאים באיו"ש- המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מסי' 540/8/12 / או כל החלטה או עדכון שיאושר מאוחר יותר.

**פיקוח על הבנייה:**

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

**פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן**

**בעל החתימה:**

**חתימה ותאריך:**



**יוזמי התכנית:** מועצה אזורית מטה בנימין באמצעות כפר אדומים אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ

הציונית העונתית

ההס 0.12.15

**מגיש התכנית:**

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - מטה בנימין  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה  
מטה בנימין  
06/12/15

**בעל הקרקע:**

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש

רחל ולדן אדריכלות ובינוי ערים  
רחל יחוסל בן נון, רחבה 44839  
טל: 03-5467586 - פקס: 03-6046299

**עורכת התכנית:** רחל ולדן - אדריכלית

**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.

רחל ולדן אדריכלות ובינוי ערים  
רחל יחוסל בן נון, רחבה 44839  
טל: 03-5467586 - פקס: 03-6046299

חתימה

אדריכלית רחל ולדן  
שם תפקיד

18.07.15  
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה