



אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי  
מטה בנימין

מוא"ז מטה בנימין  
פורסם בתאריך  
26/1/17  
להפקדה

## תכנית מפורטת מס' 235/11/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

ישראל  
מטה בנימין  
235/11/1  
מטרה  
חתימה  
14.06.17 8/17

טלמון

חורש ירון

- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
- יוזמי התכנית: מועצה אזורית מטה בנימין
- מגישי התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
- עורך התכנית: אלכס מדליה אדריכלים

ישראל  
מטה בנימין  
235/11/1  
מטרה  
חתימה  
16.7.16 7/16

תאריך עדכון אחרון: 19/01/2017

**תוכן העניינים:****מס' עמוד:****הפרק:**

3.....	התכנית	- <b><u>פרק א'</u></b>
5.....	הגדרות	- <b><u>פרק ב'</u></b>
8.....	טבלת השטחים הכלולים בתכנית	- <b><u>פרק ג'</u></b>
8.....	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	- <b><u>פרק ד'</u></b>
11.....	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	- <b><u>פרק ה'</u></b>
14.....	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	- <b><u>פרק ו'</u></b>
15.....	תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים	- <b><u>פרק ז'</u></b>
16.....	מרכיבי ביטחון	- <b><u>פרק ח'</u></b>
17.....	שונות	- <b><u>פרק ט'</u></b>
19.....	חתימות והצהרת המתכנן	- <b><u>פרק י'</u></b>

## פרק א' - התכנית:

### 1. שם התכנית:

תכנית מתאר מפורטת מספר 235/11/1 ליישוב טלמון (חורש ירון), שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.

### 2. המקום:

טלמון (חורש ירון)

נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 649750-650500

קווי אורך: 212900-213600

### אדמות הכפר: ראס כרכר

גוש פיסקאלי מס' 1 חלק ממאוקע ראס אל-מגר

וחלק ממאוקע וד אל-ביר

### ואדמות הכפר: אל-מזרעה אל-קבליה

גוש פיסקאלי מס' 5 חלק ממאוקע אש-שיך עיסא

### 3. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

### 4. מסמכי התכנית:

א. 19 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ג. נספח בינוי ערוך בקני"מ 1:1250 מנחה.

ד. נספח תנועה ערוך בקני"מ 1:1000, המהווה נספח מנחה.

### 5. שטח התכנית:

כ- 104.19 דונם.

### 6. בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

### 7. יוזם התכנית:

מועצה אזורית מטה בנימין.

### 8. מגיש התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין

**9. עורך התכנית:**

אלכס מדליה אדריכלים.

רח' בני ברמן 1/21, נתניה. טל: 077-9230497 פקס: 077-4380886

**10. מטרת התכנית:**

- א. שינוי יעודי קרקע משטח חקלאי לאזור מבנים ומוסדות ציבור, לשטח ספורט ונופש, לשטחים פתוחים ולדרכים.
- ב. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
- ג. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
- ד. התווית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.
- ה. קביעת הוראות טיפוח השטחים הציבוריים.
- ו. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

**11. כפיפות התכנית:**

הוראות תכנית זו מבטלות את הוראות תכנית 5 – RJ.

## פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית:  
תכנית מפורטת מספר 235/11/1 ביישוב טלמון (חורש ירון) כולל תשריט, הוראות ונספח בינוי. כל מסמכי התכנית הינם חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה, ובמקרה של סתירה ביניהם יקבעו ההוראות שבתקנון.
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 תחומים 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 בחוק.
8. תכנית בינוי:  
תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1250:1 הכוללת העמדת המבנים, חתכים אופייניים של המבנים, 0.00 של מבנים, מפלסים של המבנים, אזורי חניה, ושבילי גישה. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
9. קו בניין:  
קו לאורך גבולות המגרש שנקבע בתכנית ושבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה על פני הקרקע ומתחתיה, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. לגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בניין צידיים.

**10. קומה:**

חלק מבניין למעט קומת מרתף הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

**11. גובה מירבי 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.

**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 המוחלט ביחס לפני היס. בסמכות הועדה לקבוע  $\pm 0.00$  בשונה מנספח הבינוי.

**14. קו הדרך:**

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".

**15. שטח מותר לבניה:**

השטח המתקבל על-פי 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.

**16. מעקה גג:**

מעקה עם כרכוב ("קופינג") סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' אינו עולה על 1.60 מ' ועומד בדרישות תקני הבטיחות. תותר בניית מעקה בגובה 2.20 מ' לצורך הסתרת מתקנים טכניים על הגג.

**17. חזיתות**

חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.

חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

**18. סככה / פרגולה:**

מבנה ללא קירות, בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה נטוי ו/או מקורה בחומר אטום.

**19. מבנה יציאה לגג:**

מבנה בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג העיקרי.  
בבניין עם מעלית ניתן להגביה את המבנה עד הנדרש בתקן.

**20. רשות סביבתית מוסמכת:**

איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

**21. בליטות:**

כרכוב, זיזי גג וחלקי בנין אחרים הבולטים מקירותיו החיצוניים כלפי חוץ מעבר לקו בניין אך לא יותר מ-  
0.75 מ'.

## פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

### 1. יעודי קרקע

מצב מוצע		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
אחוז	דונם		
20.31	21.16	חום כהה	מבנים ומוסדות ציבור
17.37	18.10	ירוק בהיר מתוחם אדום כהה	ספורט ונופש
35.72	37.23	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
16.95	17.66	אדום	דרך מוצעת
9.65	10.05	חום בהיר	דרך קיימת
100	104.19		סה"כ

## פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

### 1. כללי:

- 1.1. 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 הבניין.
- 1.2. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- 1.3. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- 1.4. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

### 2. אזור מבנים ומוסדות ציבור:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.
- אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון: מוסדות לתרבות ופנאי, מרכזי חוגים, קונסרבטוריון, ספרייה, תאטרון, בית יד לבנים, מרכז יום לקשיש, משרדי רשות מקומית וכד'.
- הוועדה רשאית לקבוע ולשנות את השימושים במגרש.
- 2.1 באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
  - 2.2 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
  - 2.3 סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, מרחקים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הוועדה.
  - 2.4 תותר הקמת קומת מרתף, שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה. בסמכות הוועדה לאשר שינוי בגובה קומת המרתף המשמש לחניה ומערכות טכניות במידה ויידרש במסגרת התכנון המפורט להיתר בניה.



- 2.5 גובה בניה מותר עד 25 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת של הבניין.
- 2.6 מס' קומות מירבי עד 4 קומות .
- 2.7 יציאות לגג יתווספו לגובה הבניין המותר.
- 2.8 תותר הקמת פרגולות מחוץ לקווי בניין, למעט קו בניין קדמי, בכפוף לאישור הועדה.
- 2.9 תותר הקמת רמפות, גשר גישה, מעלון, מדרגות ופיתוח למבנה מחוץ לקווי בניין. שטחם והשטחים מתחתיהם לא יחשב בשטח המירבי לבנייה.
- 2.10 מותר לכלול בבנין מספר שימושים המפורטים לעיל במידה ואין הם מהווים מיטרד אחד לשני. יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- 2.11 טבלת זכויות ושימושים באזור למבנים ומוסדות ציבור

קווי בנין			מס' קומות מרבי	סה"כ שטח מותר לבניה	שטח המגרש בדונם	מספר מגרש
צידי	אחורי	קדמי				
עפ"י המסומן בנספח הבינוי	15	25	4	4,000 מ"ר (6,000)*	21.16	431

\*סה"כ שטח מותר לבניה 6,000 מ"ר, בנייה מעל 4,000 מ"ר טעונה אישור מפע"ת.

### 3. שטח ספורט ונופש :

- השטח הצבוע בתשריט בירוק מותחם אדום כהה הוא שטח ספורט ונופש. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומתקני ספורט, למגרשי ספורט, למועדונים לספורט ומועדונים קהילתיים, בריכת שחייה, חדר כושר, ספא וכדומה.
- 3.1 באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי, שתאושר על-ידי הועדה.
- 3.2 בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי או בתנאי שגבול המגרש ההיקפי יישאר ללא שינוי.
- 3.3 סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, מרחקים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר ייקבעו על פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה.
- 3.4 תותר הקמת קומת מרתף, שטח המרתף לא יחשב בשטח המותר לבניה. בסמכות הועדה לאשר שינוי בגובה קומת במרתף המשמש לחניה ומערכות במידה ויידרש במסגרת התכנון המפורט להיתר בניה.
- 3.5 גובה בניה מותר עד 20 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- 3.6 מס' קומות מירבי עד 3 קומות .
- 3.7 תותר הקמת רמפות, גשר גישה, מעלון, מדרגות ופיתוח למבנה מחוץ לקווי בניין. שטחם והשטחים מתחתיהם לא יחשב בשטח המירבי לבנייה.
- 3.8 תותר הקמת בריכות שחיה לשימוש ציבורי מחוץ לקווי הבנין בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 על כל תיקוניה.

3.9 מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים המפורטים לעיל במידה ואין הם מהווים מיטרד אחד לשני. יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

### 3.10 טבלת זכויות בניה לאזור ספורט ונופש

מספר מגרש	שטח המגרש בדונם	סה"כ שטח מותר לבניה	מס' קומות מרבי	קווי בנין		
				קדמי	אחורי	צידי
691	18.10	2,000 מ"ר (3,000)*	3	25	15	עפ"י המסומן בנספח הבינוי

\* סה"כ שטח מותר לבניה 3,000 מ"ר, בגינה מעל 2,000 מ"ר טעונה אישור מפע"ת.

#### 4. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה:

- שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
- מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
- שבילים להולכי רגל ורחבות.
- צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
- שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- אנטנות/מתקני תקשורת באישור הועדה.
- פרגולות וסככות (כהגדרתן בסעיף מס' 19 בפרק ב' להוראות התכנית) בשטח של עד 5% משטח המגרש.
- ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
- ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קשי"צ כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
- פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.

ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 4א'3 דלעיל.

**5. דרכים וחניות:**

- השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות / קיימות ו / או מוצעות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, 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 - 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.
  - ו. תותר בתחום המדרכות ושולי הדרך נטיעת עצים אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.
  - ז. לא תותר עבודה כלשהי בתחום רצועת דרך מס' 450 אלא לאחר קבלת אישור "נתיבי ישראל".
  - ח. לא תותר נגישות ישירה מדרך מס' 450 לתאי השטח הגובלים בה, למעט דרכי גישה על-פי המסומן בנספח הבינוי.

**6. חניות**

חישוב ומיקום החניות יהיה לפי התקנים והנוהלים החלים על היעוד בזמן הוצאת היתרי הבניה ובאישור המפע"ת. כל החניות תהינה בתוך המגרש.

**פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:****1. שירותי כבאות:**

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

**2. חברת החשמל:**

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל. 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.

**3. פיקוד העורף:**

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

**4. עיצוב ארכיטקטוני:**

א. 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.

**ב. גימור חזיתות המבנים:**

1. חומרי בניה ופרטי בניה- חיפוי המבנים יעשה משילוב של שניים או יותר מהחומרים הבאים: טיח, עץ, מתכת, זכוכית ואבן. שימוש באבן לא יותר בשטח העולה מ-60 אחוז משטח החזית, למעט אישור הוועדה.
2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בסביבה הקרובה לפי החלטת הוועדה.
3. גימור גג שטוח: הגג מהווה חלק נופי למגרשים הגבוהים ממנו, לכן יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי: כיסוי גג בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הוועדה ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט או יריעות איטום חשופות.

**5. איכות הסביבה:**

1. לקראת שלב היתר הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
2. לקראת מתן היתר הבנייה תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, לאישור והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
3. תיאום עם אנף המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב היישובית והאזורית.
6. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
7. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
8. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
9. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש להרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
10. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

## 6. שלבים הדרושים למתן ההיתר:

### בנייה בשלבים:

1. תנאי לבקשת היתר בנייה לחלק מזכויות הבנייה במגרש הוא לכלול בתכנית הבקשה להיתר הצגת מלוא הזכויות תוך סימון חלקי תוספות עתידיות.
2. מימוש בנייה 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 זה.

## 7. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

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

1. תכנית בינוי: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגראמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע ותאושר ע"י הועדה.
2. תכנית חלוקה: תצורף לגבי כל אזור בעל תכנית בינוי. התכנית תהיה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
3. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
  - ניקוז הקרקע.
  - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
  - הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות 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 ע"פ דרישות המפע"ת באיו"ש ובאישורו.
6. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן ע"פ דרישות מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה ע"י מתכנן נוף.

**8. סידורים לנכים:**

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 - על כל תיקוניהם.

**9. יועץ נגישות:**

בעת תכנון מבנים ומוסדות ציבור, מבנים בשטח ספורט ונופש, בשטחים 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 סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

**10. תעודת גמר:**

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שחמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי היתר הבנייה.

**פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:****1. פיתוח:**

היתרי בניה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:

- 1.1 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.
- 1.2 קירות תומכים יהיו מאבן טבעית. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 6.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ' או לחילופין חזית בשיפוע של 10% לפחות.
- 1.3 שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות או כל חומר אחר באישור הוועדה.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה: מאבן טבעית, אלמנטים טרומיים, גרנוליט, בטון סרוק או כל חומר אחר באישור הוועדה.
- 1.5 גדרות: משבכת מתכת, מגולוונת וצבועה, גדר חיה, אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים.
- 1.6 שער כניסה: מחומר הגדר – שבכת מתכת מגולוונת וצבועה.
- 1.7 מסלעות: יותרו בשטחי ציבור פתוחים בלבד.

**2. מתקני אשפה ציבוריים:**

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

מכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסטטיים.

יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למכלים הנ"ל.

ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשצ"פים ע"פ תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

**3. נטיעות עצים ושמירתם:**

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 להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל

האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.

**פרק ז' - תשתיות, 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 ניקוז, הביוב והתיעול.

**2. ניקוז:**

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית בינוי או בקשה לבניית בית או סלילת דרך.

**3. ביוב וסילוק שפכים:**

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה באישור ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

**4. קווי חשמל ותקשורת:**

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

**5. בנייה משמרת מים:**

5.1 בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 30% - 10% 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.

- 5.2 בקרקעיות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-קרקעית 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 העירונית.
- 5.3 בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- 5.4 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- 5.5 הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

#### 6. תאום:

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

#### 7. 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 בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

### 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. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד אכלוס המבנים.
3. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב/יזם.
4. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח האתר יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
5. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קש"ף/איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
6. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.



**פרק ט' - שונות:****1. מתקן גריסה**

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י 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.

**2. פסולת בנין**

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

**3. 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, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

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

**5. עתיקות**

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

**6. בטיחות אש וגז**

כל הבנייה הציבורית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ומתקני הגז. מתקני הגז ומכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה.

**8. מתקנים פוטו-וולטים**

- א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטים על גגות המבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתרי בניה 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 שיאושר מאוחר יותר.

**9. פיקוח על הבניה**

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

**פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:**

חורש ירון תכנית מפורטת מס' 235/11/1

<u>תאריך:</u>	<u>חתימות:</u>
_____	חתימת בעל הקרקע _____
<u>25.01.2017</u>	חתימת עורך התכנית <u>אלכס מדליה</u> _____
<u>25.01.2017</u>	חתימת היזם _____
<u>25.01.2017</u>	חתימת המגיש: _____

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה  
מטה בימין

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.



-----  
חתימה

אדריכל- אלכס מדליה

-----  
שם תפקיד

25.01.2017

-----  
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה