

-מתן תוקף-

אזור יהודה ושומרון
 הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים
 לפי צו מס' 997 (התשמ"ב)

מערכת הנחיות מס' 219/14
 שינוי למערכת הנחיות 219, למערכת
 הנחיות 219/13 ולתכנית מתאר אזורית R-5

בית אל


בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון (בניהול)

יוזמי ומגישי התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אל
 במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכח צו 997
 עורך התכנית: נודלמן בינה - אדריכלים (מס' רישיון 31765)
 רחוב משה שרת 82, תל אביב 6250434,
 טל' 03-5467060, פקס' 03-5467707, פלאפון 050-6344119

תאריך עדכון אחרון: 15.10.2017

מאג' א"ה
 בית-אל
 19/14

התייכונים
 17.10.17 11/17



תוכן העניינים:

עמוד:	פרק:
3	פרק א' - התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
5	פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית
6	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
9	פרק ה' - תנאים למתן היתרי בניה
11	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
12	פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
13	פרק ח' - מרכיבי ביטחון
13	פרק ט' - שונות
14	פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' - התכנית:

1. **שם התכנית:** מערכת הנחיות מס' 219/14 שינוי למערכת הנחיות 219, למערכת הנחיות 219/13 ולתכנית מתאר אזורית R-5 ליישוב בית אל.
2. **המקום:** יישוב בית אל
קואורדינטות : קווי אורך: 221205-221605
קווי רוחב: 649740-650020
אדמות דורא אל קרא
גוש מס' 4 חלקי חלקות: 0, 88, 89, 90, 91, 92
גוש מס' 5 חלקי חלקות: 0, 61, 63, 64, 65, 66
אדמות אל בירה
גוש: מס' 4, חלקות: 8, 9, 14, 15, 92
חלקי חלקות: 0, 6, 7, 10, 13, 16, 17, 43, 44, 45, 90, 92
גוש: מס' 5 חלקי חלקות: 63, 64, 65, 66
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:**
 - א. 14 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית".
 - ב. תשריט בקנה-מידה 1:1,250 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ג. נספח בינוי מנחה הערוך על 2 גליונות:
גליון מס' 1 – נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500, מחייב לגבי קווי בניין, מפלסי 0.00 וגבהי המבנים.
 - גליון מס' 2 – חתכים בקנ"מ 1:250 המצורפים לתכנית זו מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ד. נספח תנועה מנחה בקנה מידה 1:500.
5. **שטח התכנית:** 54.797 דונם
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון(בניהול).
7. **יזם התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אל במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכח צו 997
8. **מגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון בית אל במעמד של וועדה מייעצת לממונה מכח צו 997
9. **עורכי התכנית:** נודלמן בינה - אדריכלים (מס' רישיון 31765)
רח' משה שרת 82, תל אביב 62504
פלי: 050-6344119, טל': 03-5467060, פקס: 03-5467670.
10. **מטרת התכנית:**
 - א. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי למבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מבנים ומוסדות חינוך למנהל ציבורי, מסחר ודרכים.
 - ב. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו משנה את מערכת הנחיות 219, מערכת הנחיות 219/13 ותכנית מתאר אזורית R-5.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: מערכת הנחיות מס' 219/14 ליישוב בית אל כולל תשריט, הוראות ונספחים.
2. הועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אל במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכוח צו 997.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מספר 418 תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים מיוחדים 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 כחוק.
8. קו בנין: קו על קרקעי לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. לגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בנין צידיים.
9. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
10. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ' נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר.
11. גובה מרבי לבניה: באזורים בהם מותרת בניית חניה תותר הגבהת קומת המרתף לייעודים אלה באישור הועדה. תותר גישה חיצונית למרתף המשמש לחניה. תותר קומת מרתף בשטח של 80% משטח המגרש. בקרקע משופעת תותר חשיפת חזית אחת כלפי המדרון וחזית נוספת לצורך גישה לחניה.
12. קו הדרך: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
13. שטח מותר לבניה: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
13. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל על-פי מזידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה

- המהווה חלק מפיתוח השטח ואינו כולל מרתפים, אלא אם צוין אחרת בהוראות התכנית. אך כולל כל חלק אחר.
80 אחוז בסעיף 10, זה לא נכלל, נכון? יש מרתף במסחר?
קומה הבנויה ברובה או כולה בנסיגה ביחס לקומה שמתחתיה.
14. קומה מדורגת:
15. מעקה גג:
מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
16. חזית קדמית:
חזית המגרש לדרך.
17. חזית אחורית:
חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
18. חזית צדדית:
חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.
19. מבנה יציאה לגג:
מבנה בגובה שלא על 2.5 מ' מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 20 מ"ר (בבניין עם מעלית ניתן להגביה את המבנה עד הנדרש בתקן) לא נכלל בגובה בניה מירבי .
20. חלל גג:
חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הרעפים. במידה וישנה גישה אליו ונעשה בו שימוש לייעוד המוגדר לאזור, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 יכלל בשטח בנייה מותר.
21. מצללה (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.
22. זיקת הנאה:
זכות מעבר עם זיקת הנאה למגרש הצמוד לו. בתוואי זה תותר מעבר תשתיות ותנועת כלי-רכב והולכי רגל מהדרך אל מגרש המגורים. רוחבו של תוואי זה לא יפחת מ-4 מטר ומיקומו כמסומן בתשריט התכנית.
23. מפלס כניסה 0.00
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 הים.
בסמכות הוועדה לשנות את מפלס ה-0.00+ בטווח של -0.50 - + מ'

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

ייעוד	צבע בתשריט	שטח (דונם)	ב - אחוז
מבנים ומוסדות ציבור	חום	23.695	43.24
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	חום תחום חום כהה	5.967	10.89
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	חום עם מסגרת אפור כהה	11.014	20.10
מסחר	אפור	1.007	1.84
שצ"פ	ירוק	0.750	1.37
דרך מוצעת	אדום	8.454	15.43
דרך מאושרת	חום בהיר	3.910	7.14
סה"כ		54.797	100%

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

1. כללי:

- 1.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטות ברשימת התכליות 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 מקרה של בנייני ציבור שאינם נושאים אופי של קומות משרדים \ כתות לימוד כגון היכל תרבות, אולם ספורט וכיו"ב ההיתר לבניינים אלו יינתן על בסיס תכנית בינוי מפורטת בקני"מ 1:250 באישור הוועדה המקומית.

2. שטח למבנים ומוסדות ציבור:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור. אזור זה מיועד לבניית מבנים ומוסדות ציבור.
- 2.1 השימושים המותרים:
- א. מבני מועצה, מסחר / משרדים בקומת הקרקע בהיקף של 500 מ"ר.
 - ב. תלמוד תורה, בית ספר 22 כיתות, אולפנה
 - ג. מתני"ס, מבנה ספורט, מגרשים ומתקני ספורט והיכל תרבות (ולו לשמירת האופציה למגדל במה).
 - ד. "פסל סביבתי"
- 2.1.1 שילוב שימושים: מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני. יש לדאוג לפתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- 2.2 שטח מותר לבניה:
- א. שטח הבנייה המרבי המותר באזור זה הוא 120% משטח המגרש.
 - ב. שטח התכסית המרבי המותר הוא 50% משטח המגרש.
 - ג. תותר הקמת קומת מרתף בשטח התכסית המותרת. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה. סעיף 10, נקבע 80 אחוז? או שצריך לתקן בסעיף הנ"ל או לכתוב בהדרות "אלא אם צוין אחרת בהוראות התכנית.
 - ד. החניה בתחום המגרשים, באזורים שלא ניתן יהיה לפתור את החניה במפלס הכניסה תותר חניה תת קרקעית בקומת מרתף בקו בניין 0. בתכסית של עד 80% משטח המגרש לכל קומה. סה"כ ניתן לבנות עד 3 קומות מרתף.

2.3 קווי בנין על קרקעיים:

כמסומן בנספח בינוי

2.4 מס' קומות:

לגבי בנייני ציבור בעלי אופי של קומות משרדים או כתות לימוד עד 3 קומות לא כולל חלל גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף.

2.5 גובה מירבי לבנייה:

לגבי בנייני ציבור בעלי אופי של קומות משרדים או כתות לימוד

א. עם גג רעפים – 17.0 מ'.

ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 14.0 מ'.

ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג – 16.50 מ'.

ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג.

ה. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.

ו. מפלס הרצפה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

3. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום עם תחום חום כהה הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

3.1 השימושים המותרים:

מכינה קדם צבאית ומגורי סגל.

3.2 שטח מותר לבניה:

א. שטח הבנייה המירבי המותר באזור זה הוא 120% משטח המגרש.

ב. שטח התכסית המירבי המותר הוא 50% משטח המגרש.

ג. תותר הקמת קומת מרתף בשטח התכסית המותרת. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

3.3 קווי בנין:

כמסומן בנספח בינוי.

3.4 מס' קומות:

עד 3 קומות לא כולל חלל גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף.

3.5 גובה מירבי לבנייה:

א. עם גג רעפים – 17.0 מ'.

ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 14.0 מ'.

ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג – 16.50 מ'.

ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 20.0 מ"ר ושימושו לצורך מדרגות עליה לגג בלבד.

ה. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.

ו. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

3.6 החניה תתוכנן בתחום המגרש.

4. מסחר

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח למבנה מרפאה בלבד.

4.1 השימושים המותרים:

מרפאה.

4.2 שטח מותר לבניה:

א. שטח הבנייה המירבי המותר באזור זה הוא 80% משטח המגרש.

ב. שטח התכסית המירבי המותר הוא 40% משטח המגרש.

ג. תותר הקמת קומת מרתף בשטח התכסית המותרת. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

4.3 קווי בנין:

כמסומן בנספח הבינוי.

4.4 מס' קומות:

עד 3 קומות לא כולל חלל גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף.

4.5 גובה מירבי לבנייה:

- א. עם גג רעפים - 13.50 מ'.
- ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 12.0 מ'.
- ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 13.0 מ'.
- ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 20.0 מ"ר ושימוש לצורך מדרגות עליה לגג בלבד.
- ה. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
- ו. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

5. מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום עם מסגרת אפורה הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי, על שטח הנ"ל יחולו הוראות תכנית מפורטת מס' 219/13.

6. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. ושבילי אופניים.
3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
5. מצללות (פרגולות) וסככות צל בשטח של עד 5% משטח המגרש.
6. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
7. שבילים להולכי רגל.
8. צירים למעבר תשתיות וניקוז ומתקני אשפה ציבוריים.
9. ניתן למקם מרכיבי ביטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר איו"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).

7. דרך מאושרת/מוצעת:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך מוצעת ובצבע חום בהיר דרך קיימת.
- א. השטח ישמש לדרך, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות לאורך הדרך, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרך והחניות.
 - ג. חניות תותרנה לאורך הדרך במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה איו"ש.
 - ד. תוואי הדרך, רוחב הדרך וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
 - ה. איסור בניה ועבודות בדרך - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.
 - ו. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרך בתכנית.

8. הנחיות כלליות:

8.1 תניה:

- א. עבור כל השימושים תקן החניה הינו על פי הנוהלים והתקנים שחלים בזמן הוצאת היתרי הבניה ובאישור המפע"ת ומהנדס הוועדה.
- ב. החניה תיקבע בתוך מסגרת המגרש.
- ג. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית והמפע"ת.

8.2 פיתוח וקירות תומכים :

א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית.

ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר, בחלקיו הגלויים.

גובה הקיר מפני הקרקע בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ'.

גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ'.

במידה ויש צורך בקיר גבוה יותר, יחולק הקיר על-ידי דרוג אופקי שלא יפחת מ-1.1 מ'.

8.3 תכנית חלוקה :

בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ השטח המותר לבניה לא יגדל וכן שתובטח גישה לכל מגרש.

8.4 גימור חזיתות הבניינים :

א. הבניינים יצופו באבן טבעית או בטית. יותר שימוש בחומרים אחרים ושילוב בין חומרים באישור המהנדס.

ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.

ג. גימור גג שטוח : במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי : כיסוי גג בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס. לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

8.5 סידורים לנכים :

בכל המבנים באזור זה יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.

8.6 יועץ נגישות :

בעת תכנון מבנים באזור 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 תבוצע על-פי סטנדרטיים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

פרק ה' - תנאים למתן היתרי בניה :

1. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה

2. ביצוע ההריסה על-פי המסומן בתשריט.

3. תיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש לגבי מיקום החניות והיקפן.

4. הבטחת ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הוועדה :

4.1 התחברות למאסף הביוב של הישוב.

4.2 חיבור למערכת אספקת המים.

4.3 הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

5. היתרי הבניה בכל שלב יינתנו לאחר שהתקיימו התנאים הבאים :

א. הבטחת ביצועם של התשתיות המוזכרות בסעיף מס' 3 לעיל להנחת דעתה של הוועדה,

יחסית להיקף הבנייה המבוקש.

ב. ביצוע התשתיות של השלב הקודם בקצב המאפשר לוועדה לתת היתרי בניה גם מבלי

שהסתיים ביצועם.

6. תכנית פיתוח :

א. 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.

7. שירותי כבאות :

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

8. חברת החשמל:

א. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.

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

9. פיקוד העורף:

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

10. 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.

11. איכות הסביבה:

תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר בנושאים הבאים:

א. תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.

ב. חיבור הבניין לרשת המים.

ג. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.

ד. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב.

ה. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-

ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ו. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם

את הקרקע ומקורות המים.

ז. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש ליחידה הסביבתית

ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

ח. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק

פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

12. אישורים נוספים:

אישורים נוספים על אלו המפורטים לעיל על-פי דרישת מהנדס והחלטת הוועדה.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח:

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

- א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
- ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ' - במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
- ג. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ד. מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
- ה. גדרות: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.

ו. שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).

ז. מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבון.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
 1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הוועדה 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 הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים ומי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות:
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז:
הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית מבנה או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.
4. ביוב וסילוק שפכים:
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.
5. זיקת הנאה - זכות מעבר:
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
6. תאום:
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
7. 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.
9. בנייה משמרת מים:
א. 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.
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 החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.
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. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס היישוב.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי הגורם בונה/המיישב/יזם.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
 - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.

פרק ט' - שונות:

1. **תעודת גמר:**

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.
2. **ניקוז:**

הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוזו של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בנין או סלילת דרך. מעברי מים ותעלות בתחום המגרש יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.
3. **שמירה על הבריאות:**

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
4. **פסולת בנין:**

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

במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
6. **הקצאת שטחי ציבור:**

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהלי הנהוגים לעת הקצאה.
7. **בטיחות אש וגז:**

א. כל הבנייה הציבורית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני הגז.
 ב. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.
8. **מיגון:**

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכות.
9. **פיקוח על הבניה:**

הוועדה ראשית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.
10. **מתקנים פוטו וולטאיים:**

א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
 על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - או תמ"א שתתקן אותה.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן: בית אל 219/14

חתימות:

תאריך:

..... חתימת בעל הקרקע

נודלמן מינה - אדריכלים
רח' שרת 82 ת"א 62504
טל: 5467360, טלפקס: 5467797

15/10/17

..... חתימת עורך התכנית

חועדה מייוחדת
לתכנון ובנייה
בית אל

..... 09/10/17

..... חתימת היזם

חועדה מייוחדת
לתכנון ובנייה
בית אל

..... 13/10/17

..... חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית

אני מצהירה בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופעים בהוראות תכנית זו. כמוכן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

נודלמן מינה - אדריכלים
רח' שרת 82 ת"א 62504
טל: 5467360, טלפקס: 5467797

15/10/17

בינה נודלמן אדריכלים

תאריך

חתימה

שם ותפקיד

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה