

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי - ביתר עילית

תכנית מפורטת מס' 426/7/א/2

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' א/7/426
ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

היוזם: משרד הבינוי והשכון - מחוז ירושלים

המגיש: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ביתר עילית

בעל הקרקע: ממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון

המתכננים: דביר - יחיעם אדריכלים
רח' צבי פרנק 2, ראשלי"צ 75660
טל': 03-9655321 פקס': 03-9655322

תאריך: 18.12.2012

פ"א - זמק
ביגל סלוי
426/7/א/2
פוסט
7.8.13 10/3

18.12.2012

1

תוכן העניינים

3-4	פרק א' – נתוני התכנית
5-6	פרק ב' – הגדרות
7	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
8-12	פרק ד' –אזורים ויעודים
13-15	פרק ה' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
15-16	פרק ו' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
16-18	פרק ז' – פיתוח, נטיעות וקירות תומכים, שימור נוף
19-20	פרק ח' - תשתיות, ניקוז, תיעול, אספקת מים ואיכות סביבה
20-21	פרק ט' – שונות
21	פרק י' – מרכיבי בטחון
22	פרק יא' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' – נתוני התכנית

1. שם התכנית :
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 426/7/א/2
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 426/7/א
ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
2. מקום התכנית :
גוש פיסקאלי : III
חלק מחלקה : ואדי אבו חמרה
באדמות כפר חוסן
3. קאורדינאטות :
השטח נמצא בין הקואורדינאטות :
X : 212000 עד 211300
Y : 624080 עד 623550
4. גבול התכנית :
כמותחם בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית :
69.097 דונם (מדידה גרפית).
6. מסמכי התכנית :
 - 6.1 22 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התכנית").
 - 6.2 גליון של תשריט ערוך בקני"מ 1:2000 (להלן : "התשריט").
 - 6.3 1 גליון של נספח בינוי - מנחה ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן : "נספח בינוי-מנחה"). נספח הבינוי הינו מחייב בנושא קווי הבנין ו-0.00±.
 - 6.4 1 גליון של נספח תנועה וחניה - מנחה ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן : "נספח תנועה וחניה - מנחה"). נספח התנועה והחניה הינו מנחה בלבד.
 - 6.5 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי ניפרד מהתכנית עצמה בשלמותה.
7. היוזם :
משרד הבינוי והשכון - מחוז ירושלים.
8. המגיש :
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ביתר עילית.
9. בעל הקרקע :
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
10. המתכננים :
דביר - יחיעם אדרכלים, רח' צבי פרנק 2, ראשלי"צ 75660
טל': 03-9655321 פקסי': 03-9655322

11. מטרות התכנית :

- 11.1 שינוי גבולות התכנית לפי גבול הבעלות המאושר.
- 11.2 שינוי יעוד מדרך לשטח למוסדות כלל עירוניים.
- 11.3 שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד ושטח ציבורי פתוח פריפריאלי לדרך.
- 11.4 שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד ושטח ציבורי פתוח פריפריאלי לשטח למסוף תחבורה ותחנת דלק כולל זיקת הנאה למעבר.
- 11.5 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למוסדות כלל עירוניים.
- 11.6 שינוי יעוד משטח למוסדות כלל עירוניים, לזיקת הנאה בתחומו ולשטח למתקנים הנדסיים.
- 11.7 שינויים בקווי בנין לעומת התכנית שבתוקף.
- 11.8 קביעת הוראות בניה, שטחי בניה, מספר קומות, קווי בנין מירביים, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.

12. כפיפות התכנית :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' א/426/7 ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5 בנושאים אותם היא משנה בלבד. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות, הוראותיה של תכנית זו קובעות.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 426/7/א/2 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 426/7/א שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - ביתר עילית.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו סמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת התכנון העליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק או ועדות המשנה שלה.
6. שטחואזור: שטח קרקע המוגדר ע"י צבע אחיד כמסומן במקרא התשריט והמיועד לשימוש המותר לפי רשימת השימושים המותרים המפורטת בפרק ד' בהוראות תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. מתחם: שטח מותחם בקו שחור רציף, מסומן באות עיברית ומספר והמגדיר יעוד קרקע.
9. קווי בנין: קו מקביל לגבולות המתחם, אשר מעבר לו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. קו בנין קדמי: קו בנין לדרכים.
11. קו בנין צדדי: קו בנין מקביל לגבול צדדי של המתחם ואשר אינו פונה לדרך.
12. קו בנין אחורי: קו בנין מקביל לגבול אחורי של המתחם ואשר אינו פונה לדרך.
13. תכנית בינוי: תכנית, ערוכה בק"מ 1:500, אשר ללא הגשתה ואישורה ע"י הועדה, לא יוצא היתר בניה ולא יפותח שטח למתחם וסביבתו הקרובה.

14. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
15. קומת עמודים מפולשת: בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא מקורה וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים ותקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות.
16. כניסה קובעת לבנין: הכניסה הראשית לבנין או לגזרה ממנו. מפלס הכניסה הראשית לבנין או לגזרה ממנו, הינו המפלס ו/או הכניסה הקובעת לבנין ושהגישה אליה באמצעות מדרגות או גשר ישיר מהרחוב, כמצויין בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זאת. תותר סטיה של ± 1.00 מהרשום לעיל והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.
17. מס' קומות מירבי: מספר קומות הבנין נמדד מפני הכניסה הקובעת, כמצויין בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זאת. מס' הקומות המירבי אינו כולל מרתף, קומת/מרתף חניה, חדרי מעלית, חדרים טכניים על הגג וכו'.
18. מרתף: קומה בבסיס הבנין בגובה של עד 3.5 מ' נמדד מרצפתו ועד תחתית תקרתו, נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. המרתף אינו נכלל במנין הקומות המותר. המרתף לא יחרוג מגבולות המתחם. שימושים מותרים: איחסון, חניה, בטחון, מערכות טכניות, פירים, חדרי מדרגות ומבואות כניסה.
19. קומת/מרתף חניה: קומה בבסיס הבנין בגובה של עד 3.5 מ' נמדד מרצפתו ועד תחתית תקרתו, נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו. המרתף אינו נכלל במנין הקומות המותר. קומת/מרתף חניה לא יחרוג מגבולות המתחם. שימושים מותרים: איחסון, חניה, בטחון, מערכות טכניות, פירים, חדרי מדרגות ומבואות כניסה.
20. שטח בניה מירבי: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ושטח כל חלל שגובהו מרצפתו עד התקרה שמעליו אינו עולה על 1.80 מ' אך כולל כל חלק אחר. שטח קומות/מרתפי חניה הינו בנוסף לשטח הבניה המירבי.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

שטח באחוז	שטח בדונם	סימון וצבע בתשריט:	היעוד
32.79	22.654	כתום תחום כתום כהה	שטח למוסדות כלל עירוניים
14.80	10.227	פסים חום ואפור באלכסון לסרוגין	שטח למוסדות יצוגיים
8.50	5.870	פסים לבן ואפר באלכסון לסרוגין תחום חום כהה	שטח למסוף תחבורה
3.30	2.283	אפור תחום אדום	שטח לתחנת דלק
4.39	3.033	פסים סגולים על רקע אפור	שטח למתקנים הנדסיים
1.10	0.760	ירוק	שטח ציבורי פתוח
11.00	7.602	ירוק חאקי	שטח ציבורי פתוח פרפריאלי
23.95	16.548	אדום או בז'	דרכים
0.17	0.120	פסים צהוב ולבן באלכסון לסרוגין	שטח לתכנון בעתיד
100.0	69.097		סה"כ:

פרק ד' – אזורים ויעודים

1. שטח למוסדות כלל עירוניים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום כתום כהה יהווה שטח למוסדות כלל עירוניים ותחולנה עליו ההוראות הבאות:

1.1 תכליות מותרות:

מוסדות כלל עירוניים כגון: מוסדות ציבור ודת, מסחר, תחנה לאם וילד, מוסדות בריאות, מרפאה, היכל תרבות, ספרייה, אולמות שמחה, אולמות כנסים, אולמות תעסוקה, תעסוקה משרדית, בנק, דואר, מלונאות, מרכז לוגיסטי וחרום, חניה כולל חנית אוטובוסים וכדומה.

1.2 טבלת זכויות בניה:

מספר מתחם	שטח המתחם בדונם	מס' קומות מירבי	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר	קווי בנין
כע2	15.397	עד 4 קומות מעל פני הכניסה הקובעת	4000 ומזה עד 25% מסחרי	על פי המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו
כע4	2.836	לבנין ועד 2 קומות/מרתפי חניה מתחת לכניסה זו.	3200 ומזה עד 25% מסחרי	
כע5	3.253	עד 2 קומות מעל פני הכניסה הקובעת לבנין.	180	
כע6	1.168	עד 4 קומות מעל פני הכניסה הקובעת לבנין.	2000 ומזה עד 25% מסחרי	

1.1 חניה:

1.1.1 כל החניות תהיינה בתוך המתחם.

1.1.2 החניה תהיה על פי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס העיר.

1.2 זיקת הנאה למעבר:

1.2.1 השטח המסומן על רקע מתחם כע2 בקווים דקים אלכסוניים יהווה זיקת הנאה למעבר כל סוגי כלי הרכב והרגל אל מתחם 20ט וההיפך.

1.2.2 תותר ותרשם זיקת ההנאה למעבר כל סוגי הרכב והרגל ממתחם למתחם וההפך.

1.2.3 לא תותר חסימת מעבר וזיקת הנאה זאת. לא יותר גידור כל שהוא בגבולות המשותפים בין המתחמים. שטח זה יהיה פתוח למעבר בכל עת ובכל תנאי.

1.2.4 הכל כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי המצ"ב לתכנית זו.

2. **שטח למוסדות יצוגיים:**
 השטח הצבוע בתשריט בפסים חום ואפור באלכסון לסרוגין יהווה שטח למוסדות יצוגיים ותחולנה עליו ההוראות הבאות:

2.1 **תכליות מותרות:**
 בית עיריה, בית משפט רבני, בית משפט שלום, בית דין אזורי, משרד רישוי, משרדי ממשלה, מוסדות ציבור ודת, מסחר, בנק, דואר, משרדים, מרפאה, תחנה לאם ולילד, מוסדות בריאות, היכל תרבות, ספריה, אולמות שמחה, אולמות כנסים, תעסוקה משרדית, תעסוקה ומלאכה כגון: מלאכה ומקצועות חופשיים שאינם מהווים מטרד לסביבה, חניה וכדומה.

2.2 **טבלת זכויות בניה:**

מספר מתחם	שטח המתחם בדונם	מס' קומות מירבי	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר	קווי בנין
מי 1	10.227	13 קומות מעל פני הכניסה הקובעת לבנין ועד 2 קומות מתחת לפני הכניסה הקובעת. ובנוסף עד 4 קומות /מרתפי חניה.	20,000 ומזה 25% מסחרי	על פי המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו

2.3 **חניה:**

2.3.1 כל החניות תהיינה בתוך המתחם.

2.3.2 החניה תהיה על פי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס העיר.

3. **שטח למסוף תחבורה:**

השטח הצבוע בתשריט בפסים לבן ואפור באלכסון לסרוגין תחום חום כהה יהווה שטח למסוף תחבורה ותחולנה עליו ההוראות הבאות:

3.1 **תכליות מותרות:**

שרותי אחזקה לרכב (תיקונים, רחיצה ועוד), מתקנים הנדסיים נילוויים (מים, ביוב, תקשורת ועוד), מסוף תחבורה, חנית אוטובוסים, רחיצת אוטובוסים, משרדים ומבנים לשרות המסוף, חניה, גינון וכדומה.

3.2. טבלת זכויות בניה:

מספר מתחם	שטח המתחם בדונם	מס' קומות מירבי	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר	קווי בנין
מס 1	5.870	2	270 לא כולל סככות וקירויים קלים פתוחים.	על פי המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו

הערה:

יותר מתקני מילוי אוויר, מים, שואב אבק וכדומה מעבר לקווי הבנין.

3.3. חניה:

3.3.1. כל החניות תהיינה בתוך המתחם.

3.3.2. החניה תהיה על פי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס העיר.

3.4. תנאים למתן היתרי בניה:

קבלת האישורים הנדרשים על פי החוק ועל פי הנוהל התקף במנהל האזרחי, לרבות אישור ועדת קריטריונים במנהל האזרחי ובצוע דרישות הועדה/מהנדס העיר.

4. שטח לתחנת דלק:

השטח הצבוע בתשריט באפור תחום אדום יהווה שטח לתחנת דלק ותחולנה עליו ההוראות הבאות:

4.1. תכליות מותרות:

תחנת דלק בדרגה ב', מתקנים הנדסיים נילוויים (מים, ביוב, תקשורת ועוד), מבנה משרדים וחנויות כולל חנות נוחות במבנה אחד עבור תחנת הדלק ולצרכי הקהילה, חניה, גינון וכדומה.

4.2. על תחנת הדלק תחולנה כל הוראות תכנית מתאר איזורית חלקית לתחנות תדלוק מס' 53 או כל עדכון שאושר בתאריך מאוחר יותר. האמור בתכנית זו אינו משחרר את מקיס התחנה או את מפעילה מקיום ההוראות של כל חיקוק.

4.3. טבלת זכויות בניה:

מספר מתחם	שטח המתחם בדונם	מס' קומות מירבי	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר	קווי בנין
תד1	2.283	2	270 לא כולל סככות וקירוים קלים פתוחים.	על פי המסומן בנספחי הבינוי, והתנועה וחניה המצורף לתכנית זו

הערה:

יותר מתקני מילוי אוויר, מים, שואב אבק וכן מיכלי דלק (תת קרקעיים) מעבר לקווי הבנין.

4.4. זיקת הנאה למעבר:

4.4.1. השטח המסומן על רקע מתחם תד1 בקווים דקים אלכסוניים יהווה זיקת הנאה למעבר כל סוגי הרכב והרגל אל מתחם מס1 דרך מתחם תד1 וההיפך.

4.4.2. תותר ותרשם זיקת הנאה למעבר כל סוגי הרכב והרגל ממתחם למתחם וההפך.

4.4.3. לא תותר חסימת מעבר וזיקת הנאה זאת. לא יותר גידור כל שהוא בגבולות המשותפים בין המתחמים. שטח זה יהיה פתוח למעבר בכל עת ובכל תנאי.

4.4.4. הכל כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי המצ"ב לתכנית זו.

4.5. שילוט:

שילוט ישולב בחזית מבנה התחנה כחלק ממנה.

4.6. תנאים למתן היתרי בניה:

קבלת האישורים הנידרשים על פי החוק ועל פי הנוהל התקף במנהל האזרחי, לרבות אישור ועדת קריטריונים במנהל האזרחי ובצוע דרישות הועדה/מהנדס העיר.

4.7. חניה:

4.7.1. כל החניות תהיינה בתוך המתחם.

4.7.2. החניה תהיה על פי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס העיר.

5. **שטח למתקנים הנדסיים :**
 השטח הצבוע בתשריט בפסים סגולים באלכסון על רקע אפור יהווה שטח למתקנים הנדסיים ותחולנה עליו ההוראות הבאות :

5.1 **תכליות מותרות :**
 במתחם ט20 : בריכת מים, תחנת שאיבה, מצפור, אנטנות, מתקנים הנדסיים שונים.

5.2 **טבלת זכויות בניה :**

מספר מתחם	שטח המתחם בדונם	גובה מירבי	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר	קווי בנין
ט20	3.033	עד 20 מ' מעל פני הכניסה הקובעת לבנין	על פי הקיים בשטח	על פי המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו

6. **שטח ציבור פתוח :**
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח אשר לא תותר עליו בניה.

7. **שטח ציבור פתוח פריפריאלי :**
 השטח הצבוע בתשריט בצבע חקי יהווה שטח ציבורי פתוח פריפריאלי ותחולנה עליו ההוראות המפורטות בתכנית מתאר מפורטת מס' א/426/7 שבתוקף.

8. **שטח לתכנון בעתיד :**
 השטח הצבוע בתשריט בפסים צהוב ולבן באלכסון לסרוגין יהווה שטח לתכנון בעתיד.

9. **דרכים :**
 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום יהווה שטח לדרך מוצעת.
 השטח הצבוע בתשריט בצבע בז' יהווה שטח לדרך מאושרת.
 השטח הצבוע בתשריט בקוים אדומים באלכסון יהווה שטח לדרך לביטול.

פרק ה' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. הוראות בניה כלליות

1.1. בניה בשלבים, שלבי בניה ותוספות בניה:

1.1.1. כל בקשה למתן היתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד למיצוי מלוא זכויות הבניה, בק"מ 100:1.

1.1.2. בכל מתחם בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה בבקשה למתן בניה, יש להשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מתחם בתחום התכנית.

1.1.3. כל תוספת לבנין קיים טעונה הגשת בקשה למתן היתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו.

1.1.4. התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבנין המקורי.

1.2. חזיתות:

1.2.1. בחזיתות הבנינים, הפונות אל דרכים ציבוריות, לא תותר חזית זקופה ללא דרוג.

1.2.2. כל הבנינים יצופו בשלמותם באבן טבעית, מלבנית מסותתת ובנדבכים אופקיים. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 4 ס"מ לכל הפחות.

1.3. שילוט:

הפתרונות עבור השילוט יהיו חלק בלתי ניפרד מהבקשה למתן היתר בניה.

1.4. קולטי שמש ודודי שמש:

1.4.1. קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מיסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין או יוצמד למישור הגג המשופע.

1.4.2. בבנינים בעלי גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מירבית, בתוך הבנין או בחלל הגג. בבנינים בעלי גג שטוח הדוודים יוצבו בשכיבה או בתוך הבנין.

1.5. צנרות לבנינים:

כל צנרת בבנין פרט למרזבים (כגון: צנרות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה תהא פנימית בלבד. תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.

- 1.6. תורן אנטנה:
איך להקים לבנין אחד יותר מתורן אחד לאנטנה.
- 1.7. חצר משק:
חצר המשק/פריקה וטעינה תוצנע ותיהיה חלק מקומות/מרתפי החניה או כלואה בקירות הבנין או הפיתוח ותוצנע בקירות מצופים באבן, אינטגרליים לבינוי ו/או לפיתוח. בפתחי השרות יהיו דלתות להסתרת פנים החצר.
- 1.8. קומות עמודים מפולשות:
תיאסר קומת עמודים מפולשת למעט לצרכי חניה.
- 1.9. גגות:
1.9.1. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו. תכניות ריצוף, גינון וגישה של גגות אלה תהינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
1.9.2. בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.
1.9.3. גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים הנדסיים יטופלו בצורה הבאה: האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני איורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוסתר ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג/או המעקה. הפתרון התכנוני יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכוונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.
1.9.4. כל הנאמר לעיל הינו על מנת להבטיח מבט על הגגות כבחזית חמישית של המבנה.
- 1.10. מיזוג אוויר:
יש להראות פתרון עקרוני למיזוג אוויר כולל מיקום מדחסים הן למערכות מרכזיות והן למזגנים מפוצלים. המזגנים והמדחסים יהיו מוסתרים ככל האפשר. המזגנים יטופלו למניעת מטרדי רעש. תיאסר העברת צנרות מיזוג וניקוז חיצוניות.
- 1.11. שילוב תשתיות:
מערכות התשתית כגון: גז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה, לרבות המונים והמגופים, ישולבו בקומות הקרקע או כחלק מגדר הבנין.
- 1.12. תחנות טרנספורמציה:
1.12.1. בכל היעודים בתחום התכנית ניתן להוסיף תחנות טרנספורמציה או כל מתקן הנדסי אחר, באישור הועדה לתכנית בינוי שתוגש כתנאי למתן היתר בניה, ללא הפקדת תכנית נוספת.
1.12.2. ניתן יהיה לבנות תחנות טרנספורמציה בקו בנין קידמי 1.0 מ' ובתנאי שלא תפרענה לשדה הראיה ובאישור הועדה.

1.13. הנחיות להתקנת מעלית:
חובה להתקין מעלית בבנין עפ"י התקן הישראלי לנגישות סביבה הבנויה.

1.14. סידורים לנכים:
כל הבנינים אשר נימצאים בתחום התכנית יחולו עליהם התקנות בענין הסידורים לנכים ע"פ על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, על כל תיקוניהם.

פרק ו' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. תנאים ראשוניים למתן היתרי בניה:
תנאי למתן היתרי בניה הינו הגשת תכנית בינוי לכל תחום התכנית לועדה כמפורט בהמשך:
 - 2.1. תכנית בינוי:
תכנית בינוי בק"מ 1:500 בכל תחום גבולות התכנית מבוססת על תכנית מפורטת זאת והכוללת:
 - 2.1.1. תכנית מדידה: מעודכנת עד חצי שנה, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.
 - 2.1.2. חלוקה למגרשים ותכנית חלוקה לפי מדידה מפורטת זו.
 - 2.1.3. תשתיות כלליות: כגון: ביוב, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז, כולל סימון כניסות למגרשים.
 - 2.1.4. בינוי ופיתוח:
התכנית תכלול: העמדה וגובה הבנינים, קווי בנין, מפלס הכניסה הקובעת לבנינים ומפלסי פיתוח אחרים, עיצוב שטחים פתוחים, צמחיה, מבני עזר, הנחיות בדבר הסתרת מתקני ומבני תשתיות, תכניות לתשתיות מכל הסוגים (ביוב, מים וכד'), חומרי הפיתוח, שבילים, ריהוט ותאורת רחוב, מתקני משחקים, קירות תומכים, גדרות, אשפה ופתרונות לתנועה וחניה. אלמנטי הצללה, הגנה אקוסטית ומניעת מטרדים מהסביבה לפי הצורך וכן פרטים נוספים לפי דרישת הועדה.

3. אופן ביצוע תכנית מפורטת:

היתרי בניה ינתנו רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- 3.1 תכנית בינוי:
הוכנה תכנית בינוי כמפורט בסעיף 2 לעיל.
- 3.2 תכנית חלוקה:
הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח, הכוללת טבלת שטחים, רשימת קאורדינאטות לפינות המגרשים ומידות המגרשים, בק"מ 500:1.
- 3.3 תשתיות:
נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע התשתיות לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשרותים הנ"ל.
- 3.4 חניה:
כל החניות תהיינה בתוך המתחם.
החניה תהיה על פי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס העיר.
- 3.5 פיתוח:
נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית הבינוי כדלהלן: שינויים בפני הקרקע הטבעיים, ישור ומילוי הקרקע, פינוי עודפים, ניקוז אזור הבינוי לשביעות רצונה של הועדה.

פרק ז' – פיתוח, נטיעות וקירות תומכים, שימור נוף.

1. נטיעות, קירות גבול, מפגעים:

הועדה רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע על חשבונם עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקום שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שיגרם להם. כן רשאית הועדה להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על חשבונם, קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם, וכן להורות לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו הבנין וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון המשתמשים בדרך ולמערכות התשתיות הכלליות. לא מילא מי שנימסרה לו ההודעה הנ"ל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית, לבצע את העבודות שנקבעו לו, על חשבונו.

2. שימור ושיקום נוף:

- 2.1 אין לעשות בעת ביצוע התכנית כל שינוי בתכנית הקרקע ובצמחיה הטבעית, אלא באישור הועדה, כולל פריצת מעברים לצורך הבניה, איחסון חומרים וכדומה.
- 2.2 היתר הבניה יכלול, במפורש רשות לבצע את כל העבודות בתחום המתחם לבניה בלבד, בהתאם לתכנית הבניה והפיתוח.
- 2.3 לא ינתן היתר בניה אלא אם נתמלאו הדרישות הבאות:
 - 2.3.1 מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ואחריות לגבי פגיעה ונזק.

2.3.2. 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.

2.4. שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכד', ע"י מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.

3. הוראות פיתוח נוף:

3.1. פרטי פיתוח מגרשי הבניה:

3.1.1. גדרות:

3.1.1.1. גדרות הפונות לשטחים ציבוריים יבנו מאבן טבעית מלבנית מסותתת ובנידבכים אופקיים עם אבן ראש מסותתת שלמה בעובי 8 ס"מ, בהתאם לסוג האבן, והנידבכים של הקירות הצמודים או הסמוכים לגדרות, עם אפשרות שילוב מעקה ברזל או עץ בטיחותיים בגדר האבן.

3.1.1.2. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא בחזיתות הפונות לשטח ציבורי.

3.1.2. קירות תמך:

3.1.2.1. קירות תמך הפונים לשטחים ציבוריים יבנו מאבן טבעית מלבנית מסותתת ובנידבכים אופקיים עם אבן ראש מסותתת שלמה בעובי 8 ס"מ, בהתאם לסוג האבן והנידבכים של הקירות הצמודים או הסמוכים.

3.1.2.2. הנקזים ישולבו במישקים בין האבנים.

3.1.2.3. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך פנימי במתחמי הבניה לא יעלה על 4.0 מ' ומעליו מעקה קל שאינו בנוי אבן, בגובה של לפחות 1.10 מ' ולא פחות מהתקן. במידה והפרשי הגובה עולים על 4.0 מ', יבנה קיר התמך בדירוגים מגוננים, כך שעומק כל טרסה לא יפחת מ-1.20 מ' נטו כל אחת. גובה קירות תמך באזורים פינתיים יקבע בהתאם לקווי שדה הראיה ומשולשי הראיה הבטיחותיים.

3.1.2.4. בגבולות צדדים ו/או אחוריים של המתחמים ובמקרים חריגים אחרים תותר ע"י המהנדס, בניית קירות בגובה שמעל 4.0 מ' ללא דרוג.

3.1.2.5. יאופשר שילוב סלע קיים בתואי קיר תמך או גדר.

- 3.1.2.6 בקירות התומכים ובגדרות, ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל ותקשורת, מדי מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בנישות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר.
- במקרים חריגים תותר העברת צנרת ביוב בתוך שגם (נישה) בקיר התומך, השגם יהיה בעומק כזה שהצינור לא יבלוט מפני הקיר.
- 3.1.2.7 מתקני האשפה יוקפו בקיר בגובה מספק להסתרת קו הראיה ויתוכננו בתאום עם הרשות המקומית ולפי דרישותיה.
- 3.1.2.8 מתקני גז, דלק וכוי ישולבו ויוסתרו בפיתוח השטח, קירות תמך או בגדרות המתחם ולא יהיו גלויים לעין.

3.1.3 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר:

- 3.1.3.1 לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המתחם.
- 3.1.3.2 לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בנית קיר או גדר כאמור תיהיה תנאי למתן היתר בניה לביצוע עבודות העפר.
- 3.1.3.3 במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מתחם, מקום שפיכת העפר יהא על פי אישור המהנדס.
- 3.1.3.4 מניעת דרדרת ושפכי עפר:
- לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחריים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר סילוק פסולת שאושר ע"י הועדה.

פרק ח' - תשתיות, ניקוז, תעול, אספקת מים, ביוב ואיכות הסביבה

1. תשתיות:

1.1. מגישי הבקשה להיתר בניה יבוצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו מים, קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל ובדומה (להלן-עבודות תשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי הרשות המקומית. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יעתיקו או יתקינו מערכות קיימות, ומתקנים ואביזרים הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הועדה.

כמו כן, בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יהיה אחראי לתקן כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים הנ"ל יתקנו על חשבונם בלבד את כל הנזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח מקרקעין, במתחמים בהם עוברת תשתית עירונית, אשר לא תועתק למקום אחר, תאה קיימת זכות מעבר לתפעול עבור הרשות המקומית

1.2. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, טלפון, מים ביוב וניקוז וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח או בגדר המתחם ולא יהיו גלויים לעין.

2. אישור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם:

לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקוי חשמל קיימים הכל על פי התקנות וההנחיות הקיימות בעת הבניה בשטח.

3. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול:

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי גשם, ניקוז או קוי מים או קוי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין, או לעשות עליה עבודה מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

4. ביוב:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה.

5. זיקת הנאה – זכות מעבר:

תשמר זיקת הנאה למעבר למערכות תשתית, קוי מים, ביוב, ניקוז ותיעול, קווי חשמל ותקשורת בתחום המתחמים בין גבול המתחם לקו הבנין או על פי הקיים בשטח. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעית ממתחם למתחם, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל. יותר ניקוז על קרקעי ממתחם למתחם.

6. **הוראות כלליות לאיכות הסביבה:**
- 6.1. בתחום התכנית יהיו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- 6.2. **פסולת:**
יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.
- 6.3. **זיהום אוויר:**
תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

7. **תאום:**
בכל העניינים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה את פעולותיה עם הרשויות המוסמכות.

פרק ט' - שונות

1. **מתקני אשפה:**
בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית ולהנחיות מהנדס הועדה.
2. **הקצאת שטחי ציבור:**
שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת הקצאה.
3. **התקנת תאים פוטואלקטריים:**
הועדה רשאית לאשר התקנת תאים פוטו וולטאים על גגות המבנים ובתנאי שהבמנה בוצע על פי היתר ובכפוף להוראות תכנית מתאר אזורית למתקנים פוטו וולטאיים תמ"א 55/1.
4. **מיקלוט/ממ"קים:**
יבוצעו עפ"י תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.
5. **סמכויות מיוחדות:**
מניעת מטרד:
הועדה רשאית לקבוע כתנאי לתעודת גמר ו/או להיתר שימוש בקרקע או בבנין, את התנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת והפסקת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, ראייה לקויה, פסולת מלאכה או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה או השימוש וכן למניעת השארת שאריות עם תום עבודות הבניה.

6. **זכות מעבר :** כל בעל נכס, לאחר שקיבל הודעה על כך מהועדה, חייב לפחות שבע ימים לאחר קבלת ההודעה לתת זכות מעבר חופשי לקווי הניקוז למתחמים גובלים או לצינור אספקת מים או צינורות ביוב, בתנאי שהצינורות או התעלות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין לדעת המהנדס.
7. **רעידות אדמה :** על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה.
8. **חלוקה מתחמים :** הועדה רשאית לאשר בתכניות בינוי ופיתוח, איחוד ו/או חלוקה של המתחמים בתחום אותו היעוד והדבר לא יחשב לשינוי לתכנית זו.
9. **חישוב שטחים, תכניות חלוקה ותכניות לצרכי רישום :** חישוב השטחים בתכנית זו הינו גרפי (תכנית ממוחשבת). המדידה לצרכי רישום תוכן בהתאם לתכנית זו. בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה, סטיה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, על פי תקנות המודדים. סטיה כזאת לא תחשב כשינוי מהותי ולא תהווה שינוי לתכנית זו. חישוב השטחים המדויק יקבע בתכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י קמ"ט מדידות.

פרק י' – מרכיבי בטחון

לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון באם דרושים.

