

מרחב תכנון מקומי
שומרון

-מתן תוקף-

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 171/5

שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 966
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 171

רחלים

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהودا والسامرة
مجلس التخطيط الاعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية
بإيودا والسامرة (رقم 418) 5722 - 1971
נפה
لواء
מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית
مشروع
מס' 171/5
رقم
ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 171/5
بتاريخ
بمجلس رقم
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל השכנה
המרכזית לתכנון ובניה
مدیر الدائرة
מנהל מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
المركزية للتخطيط والبناء
تخطيط الاعلى واللجنة الفرعية

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש
יזם התכנית: המועצה האזורית שומרון
מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון
עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים

תאריך: 03/02/2019

תוכן העניינים:

<u>מס' עמוד:</u>	<u>פרק:</u>
3	פרק א'- התכנית
4	פרק ב'- הגדרות
6	פרק ג'- טבלת השטחים הכלולים בתכנית
7	פרק ד'- רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
14.....	פרק ה'- תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
18.....	פרק ו'- פיתוח, נטיעות וקירות גבול
20.....	פרק ז'- תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
22	פרק ח'- מרכיבי בטחון
23	פרק ט'- שונות
25	פרק י'- חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' - התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:** תכנית מפורטת מספר 171/5 ביישוב רחלים, המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 966, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 171.
2. **המקום:** יישוב רחלים:
 נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 666950-667410
 קווי אורך: 222780-223230
- אדמות הכפרים:**
א-סאוויה -
 גוש פיסקאלי מס' 6 חלק ממאוקע קניה.
 גוש פיסקאלי מס' 6 חלק ממאוקע וערת חוסיין.
אל-לבן א-שרקיה -
 גוש פיסקאלי מס' 9 חלק ממאוקע ח'לת חמוד.
אסככא -
 גוש פיסקאלי מס' 3 חלק ממאוקע קניה.
 כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. **גבול התכנית:**
 4. **מסמכי התכנית:**
 א. 25 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
 ב. תשריט בקני"מ 1:2,500/1:1,250 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 ג. נספח תנועה וחניה מנחה חלקית (מחייב לעניין מאזן חנייה) בקני"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 56.85 דונם.
 6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
 7. **יזם התכנית:** המועצה האזורית שומרון.
 8. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
 9. **עורך התכנית:** שחר יהושע - אדריכלים
 רח' משה שרת 82, ת"א 62504
 טלפון: 03-5467576 פקס: 03-5467670
 מס' רישיון: 08567
10. **מטרות התכנית:**
 א. שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי ודרך מאושרת לשטח לחניון, אזור מסחר ותחבורה, אזור משרדים, שטח למרכז תחבורה, שטחים פתוחים ודרכים.
 ב. קביעת שימושים מותרים בייעודים השונים.
 ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 ד. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
 ה. הקטנת קו איסור בניה של דרך מס' 477 (תוכנית מתאר מפורטת מס' 966) מ-80 מ' ל-35 מ' בתחום תכנית 171/5 זו.
 ו. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:** תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית S-15. תכנית זו כפופה לתכניות מתאר מפורטות מס' 966 ו-171. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

- 1. התכנית:** תכנית מפורטת מספר 171/5 ביישוב רחלים כולל תשריט, נספח תנועה וחניה והוראות.
- 2. הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
- 3. המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב כולן או מקצתן.
- 4. החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (מס' 79) לשנת 1966, כפי שתוקן בתחיקת הביטחון, לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) התשל"א-1971, וכל חקיקת המשנה מכוחו.
- 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 חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
- 8. תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 והמציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם ומיקום חניה. 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 חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
- 10. קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
- 11. מרתף:** קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבניה המותרים. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
- באזור מסחר ותחבורה בלבד במידה ויבנו חניה תת-קרקעית ו/או מחסנים ו/או שירותי תפעול תותר הגבהת קומת המרתף לשימושים אלו בלבד באישור המהנדס.
- בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. בקירות החשופים תותר פתיחת פתחי אוורור בלבד ולא תותר גישה חיצונית למרתף. על אף האמור, תותר גישה חיצונית למרתף המשמש לחניה ושירותי תפעול בלבד באזור מסחר ותחבורה בלבד באישור המהנדס.
- 12. גובה מירבי לבניה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.

13. **מס' קומות מירבני:** מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, ולא כולל מרתף.
14. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
15. **שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מרתפים/פרגולות/סככות ומיצלולים כהגדרתם בתכנית זו ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
16. **מסד:** בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
17. **מעקה גג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג יהיה לפי התקנים והנהלים החלים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה. על אף האמור לעיל, בסמכות המהנדס לאשר חריגה במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע.
18. **חזית קדמית:** חזית המגרש לדרך.
19. **חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
20. **חזית צדדית:** חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
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.
22. **רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
23. **סככות ומיצלולים:** מבנים ללא קירות ו/או בעלי קירות מבניה קלה בלבד, שתקרתם מיועדת ליצור הצללה ו/או הגנה מפני שמש, רוח וגשם. בנייתם תותר על-פי המפורט בהוראות התכנית ושטחם אינו נכלל בשטח המותר לבנייה.
24. **מרפסות זיזיות:** זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. ייעודי קרקע

מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
אחוז	דונם	אחוז	דונם		
47.11	26.78	---	---	אדום משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע אפור	חניון
9.60	5.46	---	---	אלכסונים אדום ואפור לסירוגין	מסחר ותחבורה
4.26	2.42	---	---	סגול	משרדים
4.89	2.78	---	---	אדום עם קווים אלכסוניים בצבע אפור	מרכז תחבורה
19.60	11.14	---	---	ירוק כהה	שטחים פתוחים
7.42	4.22	8.42	4.79	אדום	דרך מוצעת
7.12	4.05	1.32	0.75	חום בהיר	דרך מאושרת
---	---	90.26	51.31	אלכסונים ירוק ולבן לסירוגין	קרקע חקלאית
100.00	56.85	100.00	56.85		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים :

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

שטח בדונם	מס' מגרש	אזורים
26.78	5001	חניון
5.46	5000	מסחר ותחבורה
2.42	5003	משרדים
2.78	5002	מרכז תחבורה
2.12	650	שטחים פתוחים
0.95	651	
1.37	652	
0.64	653	
4.18	654	
0.55	655	
0.06	656	
0.33	657	
0.94	658	
11.14		
4.22	-	דרך מוצעת
4.05	-	דרך מאושרת
56.85		סה"כ בתכנית

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. חניון:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע אפור הוא שטח לחניון.
- א. ייעודו של שטח זה יהיה חניון עילי לאוטובוסים בלבד. בנוסף, בשטח זה יותרו כל השימושים המותרים בס"ק 7א' שלהלן ("דרכים"). חלה חובה להתוות ולבצע דרך בתחום החניון שתתחבר עם דרך מס' 2 ועם דרך מס' 30 כמסומן בתשריט.
- ב. לא תותר כל בניה בשטח זה, למעט עמדות בדיקה, שמירה ותפעול בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר, ולמעט סככות ומצלולים בשטח שלא יעלה על 25% משטח המגרש. המבנים יהיו בני קומה אחת בלבד ועד גובה מירבי של 5.0 מ'. הקמתם תותר עד קו בניין 0.0 מ', למעט קו איסור הבנייה לדרך מס' 477 כמסומן בתשריט, ולמעט אם הדבר לא בהתאם למפורט בס"ק מס' 11' בפרק ח' ("מרכיבי ביטחון") בהוראות התכנית.
- ג. באזור זה יינתנו היתרי בנייה/ביצוע על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר על-ידי הוועדה.
- ד. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ה. מיקום החניות והיקפן והמבנים המותרים באזור זה המפורטים לעיל, מספר החניות, תנאים וסידורים להקצאת מקומות חנייה - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, ובהתאם למגבלות הבנייה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ו. תותר העברת צירים למעבר תשתיות תת-קרקעיות בלבד.
- ז. איסור בניה ועבודות בחניון - אין להקים על כל קרקע המיועדת לחניון מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בהקמת עמדות בדיקה שמירה ותפעול וסככות ומצלולים, בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכול באישור הוועדה.

3. מסחר ותחבורה:

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע אפור ואדום לסירוגין הוא אזור מסחר ותחבורה. הוראות ומגבלות הבניה בשטח זה על-פי הטבלה בס"ק יג שלהלן.

א. שימושים:

1. אזור זה ישמש לשימושי תחבורה ושירותי דרך כדלקמן: תחנת תדלוק מדרגה ג', תותר הקמת משרדי תחנה, שירותי קהל, תחנת מידע, חנות נוחות, כמו כן תותר הקמת שירותים לרכב (פנצ'ריה, רחיצה, חשמל לרכב, ועוד). תיאסר בניית מוסכים לתיקוני רכב ומוסכי פחחות וצבע.

א. על תחנת התדלוק יחולו התנאים הבאים:

1. על תחנת התדלוק יחולו כל הוראות תכנית מתאר אזורית (חלקית) לתחנות תדלוק באיו"ש מס' 53/1 המעודכנת לפי החלטת מועצת תכנון עליונה מס' 584/8/18 מיום 22.08.2018 או כל החלטה ועדכון לתכנית מתאר זו שיאושרו בתאריך מאוחר יותר. בין היתר יש לבצע כדלהלן:

2. תיאום עם רשות הכבאות ואישורה.
3. תיאום עם קמ"ט מסחר ותעשייה ואישורו.
4. תיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ואישורו.
5. תנאי להיתר בניה הוא חתימת קמ"ט אפוטרופוס על גבי הבקשה להיתר. תנאי לאישור קמ"ט אפוטרופוס כאמור הוא הסדרת הצד החוזי והכספי עימו.
6. הגשת מסמך הידרולוגי-סביבתי מטעם מגיש התכנית או מבקש ההיתר לעניין מפגעים סביבתיים, מפגעים תברואתיים ולעניין סיכונים הנשקפים למקורות המים הקידוחים באזור והסכנה למי התהום מתחנת התדלוק המוצעת, ולקבל את חוות דעתם של קמ"ט מים, קמ"ט איכות הסביבה ומשרד הבריאות למסמך זה.
7. קבלת האישורים הנדרשים על-פי החוק ועמידה בנהלי המנהל האזרחי לאיו"ש וביצוע דרישות הוועדה/מהנדס.

2. אזור זה ישמש גם למסחר כגון: קיוסק, מזנון, חנויות, מסעדות, בתי קפה, משרדים וכדומה.
3. השימושים באזור זה יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

4. בסמכות הוועדה לאשר שימושים נוספים בהתאם לאופי האזור.

ב. בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה ביניהם באזור זה על-פי תכנית בינוי מאושרת.

ג. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה.

ד. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.

ה. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

ו. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ז. קווי בנין: בחזית המשיקה לדרך יותר קו בנין 0.0 מ' כמסומן בתשריט. שאר קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ', למעט קו איסור הבנייה לדרך מס' 477 כמסומן בתשריט. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים, מרפסות זיזיות וכדומה, למעט קו איסור הבנייה לדרך מס' 477 כמסומן בתשריט. כלל האמור בס"ק זה יהיה בהתאם לאמור בס"ק 10' בפרק ח' ("מרכיבי ביטחון") להוראות התכנית.

ח. תותר בנית פרגולות על-פי ההנחיות הבאות:

1. תותר בניית מיצללה מעבר לקווי הבניין בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ובלבד שהדבר יתבצע על-פי האמור בס"ק מס' 10' בפרק ח' ("מרכיבי ביטחון") להוראות התכנית ובהתאם לקו איסור הבניה לדרך מס' 477 כמסומן בתשריט. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 21 בפרק ב' לעיל.
2. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
3. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C והכל באישור המהנדס.
4. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.
- ט. תותר הקמת סככות ומצלולים המשמשים את האזור ואשר מיקומם, שטחם וגובהם ייקבע על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו. ניתן לבנותם מעבר לקווי הבניין בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ובלבד שהדבר יתבצע על-פי האמור בס"ק מס' 10' בפרק ח' ("מרכיבי ביטחון") להוראות התכנית ובהתאם לקו איסור הבניה לדרך מס' 477 כמסומן בתשריט.
- י. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.
- יא. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
- יב. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

יג. טבלת הוראות ומגבלות בנייה:

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה מותר (מ"ר)*	תכסית מרבית (%)	מס' קומות מירבי מותר***	גובה בנייה מותר (מ')****
5000	5,460	**1,600	20%	+2 מרתף	12 מ'

* מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, פרגולות וסככות ומצלולים לא ייכללו בשטח המותר לבנייה.

בנוסף, תותר בניית קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה ששטחו אינו נכלל בשטח הבנייה המותר. על אף האמור, באישור המהנדס לצורך חניה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף עד גבול מגרש.

** השטח המותר לבניה לתחנת תדלוק מדרגה ג' ושירותי רכב יהיה על-פי ההנחיות בתמ"א 53/1. *** לא תותר בניית קומת מסד.

**** בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב, על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

4. משרדים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח למשרדים.
- ייעודו של שטח זה יהיה למשרדים מקומיים, משרדי הנהלה/מזכירות, משרדים לשימוש מנהלתי של מפעילי מסוף התחבורה, לתחנת מנוחה ורענון לנהגי האוטובוסים.
- בסמכות הוועדה לאשר שימושים נוספים בהתאם לאופי האזור.
- הוראות ומגבלות הבניה בשטח זה על-פי הטבלה בס"ק ט' שלהלן.
- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכלל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכלל המגרש.
- ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ד. קווי בניין: בחזית המשיקה לדרך יותר קו בנין 0.0 מ' כמסומן בתשריט. שאר קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
- מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים, מרפסות זיזיות וכדומה.
- כלל האמור בס"ק זה יהיה בהתאם לאמור בס"ק 11 בפרק ח' ("מרכיבי ביטחון") להוראות התכנית.
- ה. תותר בנית פרגולות על-פי ההנחיות הבאות:
1. תותר בנייתן מעבר לקווי הבניין בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ובלבד שהדבר יתבצע על-פי האמור בס"ק מס' 11 בפרק ח' ("מרכיבי ביטחון") להוראות התכנית. שטח הפרגולות לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שיוקמו על-פי המצוין בסעיף מס' 21 בפרק ב' לעיל.
 2. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
 3. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C והכל באישור המהנדס.
 4. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.
- ו. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.
- ז. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
- ח. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה מותר (מ"ר)*	תכנית מרבית (%)	מס' קומות מירבי מותר**	גובה בנייה מותר (מ')***
5003	2,450	1,500	50%	+2 מרתף	12 מ'

* מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף ופרגולות לא ייכללו בשטח המותר לבנייה. בנוסף, תותר בניית קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה שטחו אינו נכלל בשטח הבנייה המותר.

** לא תותר בניית קומת מסד.

*** בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב, על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

5. מרכז תחבורה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם קווים אלכסוניים בצבע אפור הוא שטח למרכז תחבורה.

א. ייעודו של שטח זה יהיה מתן שירותים טכניים לאוטובוסים בלבד כגון: תחנת תדלוק לצריכה

עצמית, מוסכים, מתקני שטיפה, מבנים תפעוליים וכדומה.

על תחנת התדלוק לצריכה עצמית יחולו התנאים הבאים:

1. התחנה תוקם לצורך תדלוק האוטובוסים וכלי רכב בשירות התחבורה הציבורית בלבד.
2. לא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור.
3. לא יותר להקים בה מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.
4. על תחנת התדלוק יחולו כל הוראות תכנית מתאר אזורית (חלקית) לתחנות תדלוק באיו"ש מס' 53/1 המעודכנת לפי החלטת מועצת תכנון עליונה מס' 584/8/18 מיום 22.08.2018 או כל החלטה ועדכון לתכנית מתאר זו שיאושרו בתאריך מאוחר יותר. בין היתר יש לבצע כדלהלן:
 - א. תיאום עם רשות הכבאות ואישורה.
 - ב. תיאום עם קמ"ט מסחר ותעשייה ואישורו.
 - ג. תיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ואישורו.
 - ד. תנאי להיתר בניה הוא חתימת קמ"ט אפטרופוס על גבי הבקשה להיתר. תנאי לאישור קמ"ט אפטרופוס כאמור הוא הסדרת הצד החוזי והכספי עימו.
 - ה. הגשת מסמך הידרולוגי-סביבתי מטעם מגיש התכנית או מבקש ההיתר לעניין מפגעים סביבתיים, מפגעים תברואתיים ולעניין סיכונים הנשקפים למקורות המים הקידוחים באזור והסכנה למי התהום מתחנת התדלוק המוצעת, ולקבל את חוות דעתם של קמ"ט מים, קמ"ט איכות הסביבה ומשרד הבריאות למסמך זה.
- ו. קבלת האישורים הנדרשים על-פי החוק ועמידה בנהלי המנהל האזרחי לאיו"ש וביצוע דרישות הוועדה/מהנדס.
5. בסמכות הוועדה לאשר שימושים נוספים בהתאם לאופי האזור.
 - א. הוראות ומגבלות הבניה בשטח זה על-פי הטבלה בס"ק יא שלהלן.
 - ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
 - ג. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

- ד. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- קווי בניין: בחזית המשיקה לדרך יותר קו בנין 0.0 מ' כמסומן בתשריט. שאר קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'. כלל האמור בס"ק זה יהיה בהתאם לאמור בס"ק 10' בפרק ח' ("מרכיבי ביטחון") להוראות התכנית.
- ה. תותר הקמת סככות ומצלולים המשמשים את המרכז תחבורה ואשר מיקומם, שטחם וגובהם ייקבעו על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו. ניתן לבנות מעבר לקווי הבניין בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ובלבד שהדבר יתבצע על-פי האמור בס"ק 10' בפרק ח' ("מרכיבי ביטחון") להוראות התכנית.
- ו. השימושים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- ז. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.
- ח. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
- ט. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- י. טבלת הוראות ומגבלות בנייה:

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה מותר (מ"ר)*	שטח תכסית מירבי (%)	מס' קומות מירבי מותר**	גובה בניה מותר (מ')***
5002	2,780	1,600	35%	+ 2 מרתף	12 מ'

- * מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף וסככות ומיצלולים לא ייכללו בשטח המותר לבנייה. בנוסף, תותר בניית קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה ששטחה אינו נכלל בשטח הבנייה המותר.
- ** לא תותר בניית קומת מסד.
- *** בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

6. שטחים פתוחים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטחים פתוחים.

א. ייעודם של שטחים אלה הוא כדלהלן:

1. נטיעות עצים, עבודות גינון, ערוגות, גינות, פיתוח נופי, נוף פתוח, קירות תמך, מסלעות וכדומה.
 2. ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הפתוחים (בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
 3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכסית שלא תעלה על 3% מסך שטח הייעוד.
 4. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 5. צירים למעבר תשתיות תת-קרקעיות בלבד.
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט למפורט בס"ק 6א' לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ואחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ופרט לאמור בס"ק 6א'3' דלעיל.

7. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבעים חום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות ו/או מוצעות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ב. תותר הצבת נקודת ביקורת (ש"ג) בכניסה למתחם בתחום הדרך בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז ובהתאם לס"ק 1ה' בפרק ח' ("מרכיבי ביטחון") להוראות התכנית.
 - ג. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
 - ד. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
 - ה. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
 - ו. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בהצבת נקודת הביקורת (ש"ג), בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

8. דרך לביטול:

- שטח דרך הצבוע בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים על גבי הייעוד המוצע הוא שטח דרך לביטול. בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים כמפורט בסעיף מס' 7 לעיל ("דרכים"), ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקווקו.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה:

1.1 תשתיות:

ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

- א. חיבור למאסף הביוב של היישוב.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. חיבור למערכת אספקה המים.
- ד. חיבור למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז, ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית, כאשר לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם, וכן לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט בפרק ח' להוראות התכנית.
- ו. כל עבודה בתחום האתר הארכיאולוגיים שבתחום התכנית כמסומן בתשריט טעונה אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה והכל בהתאם לאמור בסעיף מס' 5 בפרק ט' להוראות התכנית.
- ז. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ו' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

1.2 שימושים מסחריים ותעסוקתיים:

שימושים מסחריים ותעסוקתיים מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בניה לשימושים המסחריים והתעסוקתיים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

1.3 תכנית פיתוח:

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הועדה.
- ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הועדה.

1.4 שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.5 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.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת מבני שנאים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.

1.6 פיקוד העורף:

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

1.7 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 הועדה.

1.8 איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
- ג. חיבור הבניין לרשת המים.
- ד. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
- ו. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ח. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- י. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- יא. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

יב. עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
2. בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחיוניים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.
8. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
9. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק 2א' לעיל בקני"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי והצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים או ציוד רחוב אחר, פרגולות, סככות ומצלולים, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.
- ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה והכל בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב ומתווה החיבור למערכת של הישוב והכל באישור המהנדס.

3. שלבים הדרושים למתן ההיתר:

- א. הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:
 1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
 2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.
- ב. בנייה בשלבים:
 1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
 2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.
 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 וכיוצא בזה.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

- בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.
- ב. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
- ג. 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 על כל אחד מהשירותים דלעיל.
- ד. 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.
- ה. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- ו. שימור הנוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכנית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה.
- ז. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

4.1 סידורים לנכים:

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.

4.2 יועץ נגישות:

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

4.3 תעודת גמר:

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

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 4.5 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.

לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

ג. קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר או מחגורת בטון. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.

ד. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

ה. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.

ו. גדרות ייבנו מחומרים כגון: 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 2.5 מ'.

ז. שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).

ח. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדריס, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיייה של שפני הסלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. הסתרת המתקנים תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.

מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים 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 3א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית 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 בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

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 בניין 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 להיתר 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 2.5 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, תקשורת ותאורה:

- א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
- ב. שנאים יותקנו במבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.
- ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
- ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה 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 10%-30% 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 הני"ל, 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 הפתוחים 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. גדר היקפית ביטחונית אינדוקטיבית בהתאם למפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
 - ב. דרך פטרול ואחזקה בצמוד לגדר האינדוקטיבית בהתאם למפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
 - ג. תאורת ביטחון היקפית לאורך הגדר הביטחונית אינדוקטיבית ודרך הפטרול בהתאם למפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
 - ד. מרכיבי הביטחון והתרעה נוספים ככל שיידרשו (מצלמות ומכ"מים) ובהתאם למפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
 - ה. תוצב באזור נקודת ביקורת (ש"ג) אשר בה יוצב על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו מאבטח לבידוק כלל הולכי הרגל וכלי הרכב שנכנסים למתחם. תתוכנן תכנית בנפרד לכלי רכב.
 - ו. יש לתכנן חיץ שלא יפחת מ-7.0 מ' מהגדר האינדוקטיבית של המתחם עד לקו הבניין.

2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס המתחם.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף/קש"צ/פיקוד המרכז, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח המתחם יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/קש"צ/פיקוד המרכז.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קש"צ/פיקוד המרכז 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.
 - ו. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתקצבים באופן מלא על-ידי היזם.
 - ז. לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.
 - ח. הרשות המקומית תהיה אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הביטחון.

פרק ט' - שונות:**1. חניות:**

- א. החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.
- ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

2. גריסה וחציבה:

- גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

3. פסולת בנין:

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

4. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:	
-	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	תת-קרקעי
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד)	
-	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה	
-	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
-	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	
-	3.0 מ'	כבלי מתח גבוה	
-	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון	
-	1.0 מ'	ארון רשת	

5. עתיקות:

- א. אין לבצע עבודות תשתית בתחום התכנית אלא לאחר סיום חפירות ההצלה באתרים המסומנים בתשריט כאתרי עתיקות. שחרור שטחי העתיקות מותנה באישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- ב. בכל האתרים המסומנים בתשריט כאתרי עתיקות לא תותר כל עבודת בנייה/הכשרה/פיתוח/תשתית, אלא באישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

6. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על-פי שיקול דעתו ובהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

7. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה.

8. מיגון:

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

9. מתקנים פוטו-וולטאים:

א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.

ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

10. פיקוח על הבנייה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

11. רעידות אדמה:

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

רחלים

תכנית מפורטת מס' 171/5

תאריך עדכון: 03/02/19

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

שחר יהושע אדריכלים
 רח' שרת 82, תל-אביב 62504
 טל. 5467576, טלפקס: 5467670

חתימת עורך התכנית

03/02/19

חתימת היזם

צו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובנינים (יהודה ושומרון) מס' 3: + תשל"ב 1971
מרחב תכנון מקומי שוגרון הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שוגרון תכנית מס' 171/5 ועדת המשנה לתכנון ובניה חתימת המגיש מס' 225 מיום 16.8.19
החליטה: <input checked="" type="checkbox"/> לאשר את הבקשה ולהעביר למת"ע בהמלצה ל..... (לשרה) <input type="checkbox"/> לדחות את הבקשה
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.

שחר יהושע אדריכלים
 רח' שרת 82, תל-אביב 62504
 טל. 5467576, טלפקס: 5467670

03/02/19

חתימה

שם תפקיד

תאריך