

-מתן תוקף-

-הפקדה-

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

מנהל אזרחי איו"ש
15-07-2018
הממונה על הרכוש הממשלתי
והנטוש באיו"ש

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 227/24/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' 5 - RJ

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 227

שינוי לתכנית מפורטת מס' 227/20

כפר אדומים

שכונת "נופי בראשית" - שלב א'

המנהל המזרחי למסחר וניהול מקרקעין
מועצת התכנון העליונה
משרד האוצר והתשתיות
משרד הפנים
משרד המשפטים
משרד הבריאות
משרד החינוך
משרד הרווחה
משרד העבודה
משרד הבריאות
משרד החינוך
משרד הרווחה
משרד העבודה
משרד הבריאות
משרד החינוך
משרד הרווחה
משרד העבודה

227/24/1
5/18
30/5/18

מס' 227/24/1
מס' 5/18
מס' 30/5/18

מס' 227/24/1
מס' 5/18
מס' 30/5/18

מס' 227/24/1
מס' 5/18
מס' 30/5/18

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

בעל הקרקע:

1. כפר אדומים אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ.
2. ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.

יזמי התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה "מטה בנימין".

מגיש התכנית:

רוני גולדשמידט - אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650
טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050.

עורך התכנית:

תוכן העניינים

3	פרק א' – נתוני התכנית
3	פרק ב' – הגדרות
5	פרק ג' – טבלת השטחים הכלולים בתכנית
5	פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
10	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
13	פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול
14	פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
15	פרק ח' – מרכיבי בטחון
15	פרק ט' - שונות
17	פרק י' – חתימות והצהרת מתכנן

פרק א' - נתוני התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 227/24/1 ביישוב כפר אדומים (שכונת נופי בראשית – שלב א'), המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית 5 – RJ, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 227 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 227/20.
2. המקום: כפר אדומים (שכונת נופי בראשית) – קואורדינטות רוחב: 231930 - 233020
קואורדינטות אורך: 636380 - 636980
גוש מוסדר מס' 1, חלק מחלקה מס' 67, באדמות הכפר ענתא.
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: א. 17 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
ב. תשריט בקנה מידה 1:1,250 / 1:2,500 (להלן: "התשריט") המצורף להוראות התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 144.5 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יזמי התכנית: 1. כפר אדומים אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ.
2. ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות.
8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "מטה בנימין".
9. עורך התכנית: רוני גולדשמידט – אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650,
טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050.
10. מטרות התכנית: א. שינוי ייעודי קרקע מאזור מדבר יהודה (לפי 5-RJ) וייעודי קרקע נוספים לאזור מגורים א', לאזור מבנים ומוסדות ציבור, לאזור מסחר, לשטח ציבורי פתוח, לשטחים פתוחים, לחניונים, לדרך ואו טיפול נופי ולדרכים.
ב. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
ד. קביעת מגבלות והוראות בנייה בתחום התכנית.
ה. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. כפיפות התכנית: תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית 5-RJ. תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 227 ולתכנית מפורטת מס' 227/20. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 227/24/1 ביישוב כפר אדומים (שכונת נופי בראשית – שלב א'), כולל תשריט והוראות.
2. הוועדה: 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. רשות סביבתית: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
מוסמכת

7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **אזור:** שטח קרקע המסומן בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
9. **קו בניין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין 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. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו. באזור מסחר בלבד באם ייבנו חניה מקורה ושירותי תפעול בלבד תותר הגבהת קומת המרתף לשימושים אלה 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 בלבד באישור המהנדס.
12. **גובה בנייה מירבי:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל מפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין (לא כולל מרתף). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
13. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
14. **שטח מותר לבניה:** השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור ולמעט מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על ידי פיקוד העורף, ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
15. **זכות מעבר:** שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף-על-פי-כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים המוגדרים כמפורט בהוראות התכנית.
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 הגג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו מפני רצפת הגג לא יפחת מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע ובלבד שגובה מעקה הגג לא יעלה על 1.80 מ'.
18. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר בניה.
19. **חזית קידמית:** חזית המגרש לדרך.
20. **חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקידמית.
21. **חזית צידית:** חזית המגרש הניצבת לחזית הקידמית. במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.
22. **מבני עזר:** בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

23. מיצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

24. חצר אנגלית: שטח שמפלסו עד 1.80 מ' מתחת למפלס הקרקע, המוקף קירות לתימוך הקרקע ומיועד להחדיר אור ואוורור לשטחים וחללים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה תהיה מרוחקת ממנו עד 1.50 מ'.

25. מס' קומות: מס' הקומות הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין עד גג הבניין והוא אינו כולל עליית גג/חלל גג רעפים, מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף.

26. עליית/חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי גג הרעפים. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח בניה, אלא אם כן רשום במפורש אחרת בהוראת התכנית, יתרתו לא תיכלל במניין שטחי הבניה.

פרק ג' - טבלת שטחים הכלולים בתכנית

יעוד	צבע/ציון בתשריט	שטח בדונם	ב - %	מס' יח"ד
אזור מגורים א'	צהוב	46.578	32.23	92
מבנים ומוסדות ציבור	חום	2.081	1.44	--
מסחר	אפור	2.253	1.56	--
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר	7.477	5.17	--
שטחים פתוחים	ירוק כהה	23.37	16.17	--
דרך מוצעת	אדום	43.291	29.96	--
דרך מאושרת/קיימת	חום בהיר	4.797	3.32	--
דרך ואו טיפול נופי	אדום וירוק כהה לסירוגין	11.727	8.12	--
חניון	אדום עם קווים מצולבים בצבע אפור	2.923	2.02	--
	סה"כ	144.497	100	92

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי

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

2. אזור מגורים א'

- 2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א' ובו תותר בניית בית חד-משפחתי בשטח מגרש מינימאלי של 450 מ"ר, או בית דו-משפחתי בשטח מגרש מינימאלי של 800 מ"ר. שטחי המגרשים וקיבולת יח"ד לכל מגרש הם כמפורט בטבלה בסעיף מס' 2.16 להלן.
- 2.2 שטח מותר לבניה:
 - א. בית חד משפחתי: עד 260 מ"ר בשתי קומות ליחידת דיור, מתוך זה עד 180 מ"ר בקומת הקרקע.
 - ב. בית דו משפחתי: עד 220 מ"ר בשתי קומות ליחידת דיור, מתוך זה עד 160 מ"ר בקומת הקרקע.
 - ג. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייכלל בשטח המותר לבניה.
 - ד. תותר בנייה למגורים בעליית גג רעפים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד (מדוד בתחום שבו גובה עליית הגג מעל 1.80 מ') אשר לא תיכלל במניין השטח המותר לבניה ובמניין הקומות.
- 2.3 מספר קומות מירבי: 2 קומות לא כולל קומת מרתף ומבנה יציאה לגג או חלל גג רעפים/עליית גג.

- 2.4 גובה בניה מותר :
 א. שתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה הגג - עד 8.0 מ'.
 ב. במבנה עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג או גג רעפים - עד 9.5 מ'.
 ג. תותר הקמת מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר אשר לא יכלל במניין הקומות ולא במניין השטח המותר לבניה ואשר יכלול מדרגות יציאה לגג, מסתור קולטים ודוד שמש.
 ד. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלו.
- 2.5 קוי בניין :
 בחזית המשיקה לדרך - 5.0 מ', צדדי/אחורי - 3.0 מ'.
 א. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי הבניין.
 ב. תותר הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ מעבר לקווי הבניין, כגון : אדניות, מסתור כביסה, כרכובים וכדומה.
 ג. בסמכות הוועדה לאשר, במגרשים לא רגולריים בלבד, הקלה נקודתית של עד 25% בקווי בניין צדדיים ואחוריים בלבד, בפניות המבנים בלבד, בבניית דגם חוזר בלבד בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.
 ד. תותר בניית חצרות אנגליות לצורך אוורור והחדרת אור למרתף, עד 1.5 מ' מעבר לקווי בניין.
- 2.6 מרתפים : א. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר ליחידת דיור. שטח זה הינו בנוסף על המותר כמופיע לעיל בסעיף 2.2.
 ב. על אף האמור בס"ק א' לעיל, ניתן לבנות מרתף בשטח גדול מ-80 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף ייחשב בשטח המותר לבנייה כמופיע לעיל בס"ק 2.2.
- 2.8 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים :
 בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה, מס' יח"ד לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.
- 2.9 מבני עזר :
 א. חניות מקורות/מבנה חנייה :
 יותר לקרות עד 2 מקומות חנייה לכל יח"ד בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר, עפ"י פרט אחיד שיאושר ע"י המהנדס.
 ב. מחסן :
 בנוסף על האמור לעיל בס"ק א' תותר בניית מחסן, בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר לכל יח"ד.
 ג. יותר ניוז זכויות בנייה מהחנייה המקורה למחסן ובלבד ששטח המחסן לא יעלה על 20 מ"ר והשטח הכולל של מבני העזר לא יעלה על 38 מ"ר והכל באישור המהנדס.
 ד. תותר הקמת מבנה עזר למחסן, אם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חנייה במגרשים נמוכים מהכביש. שטחו לא יחרוג מהיקף החנייה שמעליו והוא לא ייחשב בשטח המותר לבנייה. במקרה זה תיאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.
 ה. גובה מבני העזר לא יעלה על 2.20 מ' נטו. שטחי מבני העזר לעיל הינם בנוסף לשטח הבנייה המירבי המותר בסעי' 2.2 לעיל.
 גימור מבנה העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי. הגג של מבנה העזר יהיה כדוגמת המבנה העיקרי. ניקוז גגות מבנה העזר לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך.
 ו. קוי הבניין לחניה המקורה /או למבנה החנייה : בחזית המשיקה לדרך/צדדי - 0.0 מ' - מחייב. קוי הבניין למחסן : אחורי/צדדי - 0.0 מ' מחייב.
- 2.10 מפלס רצפת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר למפלס הקרקע הטבעית לשביעות רצון המהנדס.
- 2.11 מסד : לא תותר בניית קומת מסד.
- 2.12 גימור חזיתות הבתים : ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור המהנדס.
- 2.13 מסתור כביסה : בכל יח"ד יהיה פתרון למסתור לכבסיהם תלויים. תותר בניית מסתור כביסה בנוי בלבד מחוץ לקווי הבניין כמפורט בס"ק 2.5 ב' לעיל. גימור המסתור יהיה כדוגמת הבניין העיקרי.

2.14 מתקן סולרי : תוקם מערכת חימום סולרית :

- א. במקרה של גג רעפים - הדוד ימוקם בחלל גג הרעפים והקולטים ע"ג מישור גג הרעפים.
- ב. במקרה של גג שטוח - הדוד והקולטים יהיו מוסתרים במבנה על גג הבניין או על גג מבנה היציאה לגג אם ישנו כזה. בכל מקרה לא תותר הצבת המערכת הסולרית על גג מבנה היציאה לגג כשהוא שטוח.

2.15 פרגולות : תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות :

- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה כמפורט בס"ק ב' ו-ג' להלן לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
- ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 70 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בס"ק א' דלעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ד. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק ב' ו-ג' דלעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה כאמור בסעיף 2.2 לעיל.
- ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מחמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ו. חומרים : מיצללה תבנה מחומרים כגון : אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ואו מחומרים קלים כגון : עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. והכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

2.16 טבלת שטחי מגרשים :

מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש
1	539	1137	1	505	1119	1	520	1101	1	503	1083	1	505	1065
1	523	1138	1	505	1120	1	516	1102	1	508	1084	1	509	1066
1	522	1139	1	518	1121	1	502	1103	1	545	1085	1	503	1067
1	528	1140	1	492	1122	1	506	1104	1	530	1086	1	556	1068
1	504	1141	1	500	1123	1	513	1105	1	530	1087	1	516	1069
1	528	1142	1	500	1124	1	510	1106	1	530	1088	1	519	1070
1	528	1143	1	525	1125	1	509	1107	1	504	1089	1	519	1071
1	527	1144	1	536	1126	1	504	1108	1	501	1090	1	519	1072
1	517	1145	1	507	1127	1	520	1109	1	503	1091	1	519	1073
1	571	1168	1	508	1128	1	514	1110	1	500	1092	1	519	1074
2	823	1549	1	508	1129	1	507	1111	1	501	1093	1	519	1075
2	844	1550	1	507	1130	1	505	1112	1	517	1094	1	519	1076
2	810	1551	1	505	1131	1	512	1113	1	517	1095	1	511	1077
2	802	1552	1	510	1132	1	512	1114	1	522	1096	1	500	1078
2	801	1553	1	566	1133	1	512	1115	1	522	1097	1	552	1079
			1	537	1134	1	512	1116	1	493	1098	1	568	1080
			1	507	1135	1	529	1117	1	530	1099	1	562	1081
92	46,578	סה"כ	1	531	1136	1	530	1118	1	520	1100	1	520	1082

3. שטח למבנים ומוסדות ציבור

- 3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מיועד למבנים ומוסדות ציבור כגון : מוסדות ומשרדים מקומיים, גני ילדים ופעוטונים, מוסדות בריאות, מוסדות דת ותרבות, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים וכדומה.
- 3.2 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני.
- 3.3 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש, במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- 3.4 באיזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.

3.5 טבלת זכויות ומגבלות בנייה :

מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	שטח בנייה מירבי (מ"ר)*	תכנית (%)	מס' קומות	גובה מירבי (מ')**
1301	2,081	1,750	40%	3 + מרתף	15.0
סה"כ	2,081	1,750	-----	-----	-----

* בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה שלא ייכלל בשטח המירבי המותר לבנייה.
 ** בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצא"ב, עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה.

3.6 קוי בנין : בחזית המשיקה לדרך – 5.0 מ'.
 בחזית המשיקה עם אזור מגורים א' - 4.0 מ'.
 בחזית המשיקה עם שצ"פ – 2.0 מ'.

3.7 גימור המבנים - אבן טבעית מסותתת מרובעת. יותר לשלב חומרי גמר נוספים כגון : טיח, זכוכית, מתכת והכל באישור המהנדס.

4. שטח ציבורי פתוח

- 4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לגינות, מגרשי משחקים, שבילים להולכי רגל, שטחים שמורים לצרכי ניקוז ושבילי אופניים.
- 4.2 בשטח זה תותר העברת תשתיות ציבוריות, גדרות וכן גם הקמת מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז. כמו כן תותר הקמת מתקנים הנדסיים למינהם באישור הוועדה, בשטח שלא יעלה על 3% מסך שטח הייעוד (כולל דרך גישה אליהם בלבד עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה).
- 4.3 בשטח זה יותר פיתוח נופי וכן קירות תומכים ומסלעות.
- 4.4 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום/הצלה, תחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 4.2 לעיל.

5. שטחים פתוחים

- 5.1 השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטחים פתוחים והם מיועדים לשימור נופי ותותר בהם תחזוקת הצומח הקיים, נטיעות עצים, עבודות גינון וערוגות.
- 5.2 בשטחים אלו יותר להקים מערכות ניקוז מי נגר, צירים למעבר תשתיות ציבוריות, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים.
- 5.3 תותר הקמת מתקנים המיועדים לשימור נופי ומתקנים הנדסיים למינהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה) ששטחם הכולל לא יעלה על 1% מסך שטח הייעוד. תותר הקמת גדרות וכן גם מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז.
- 5.4 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום/הצלה, תחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 5.3 לעיל.

6. דרכים

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות/קיימות ו/או מוצעות.
- 6.1 השטח ימשך לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
 - 6.2 מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
 - 6.3 חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
 - 6.4 תוואי הדרכים - רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים, כמסומן בתשריט.
 - 6.5 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, הכל באישור הוועדה.

7. שטח למסחר

- 7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מיועד למסחר כגון: חנויות, צרכניה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, סטודיו, גלריות, קליניקות וכדומה. כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה.
- השימושים המסחריים 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.
- שימושים מסחריים מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בנייה לשימושים מסחריים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר בנייה.
- 7.2 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני.
- 7.3 בסמכות הוועדה לאשר חלוקה משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- 7.4 באיזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- 7.5 שטח בנייה מירבי: לא יעלה על 1,500 מ"ר, מתוך זה עד 800 מ"ר בקומת הקרקע. בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה ובגבולות קווי הבניין. על אף האמור, באישור המהנדס לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף עד גבול המגרש. שטח המרתף לא ייכלל בשטח המירבי המותר לבנייה.
- 7.6 מס' קומות מירבי: עד 2 קומות + מרתף.
- 7.7 גובה מירבי לבנייה: עד 15.0 מ'.
- 7.8 קווי בנין: בחזית המשיקה לדרך – 5.0 מ'
בחזית המשיקה לחניון – 4.0 מ'.
- 7.9 גימור המבנים - אבן טבעית מסותתת בשילוב עץ, אלומיניום, זכוכית וכיוצא"ב והכל באישור המהנדס.

8. חניון

- 8.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם קווים מצולבים בצבע אפור הינו שטח המיועד לחניון עילי לחנייה ציבורית לרכב פרטי.
- 8.2 החניות תהיינה על קרקעיות בלבד ותיאסר בניית מבני חנייה על או תת קרקעיים.
- 8.3 מיקום החניות והיקפן, מספר החניות, תנאים וסידורים להקצאת מקומות חנייה יקבעו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- 8.4 תותר העברת מערכות תשתיות ציבוריות בתחום החניונים.
- 8.5 איסור בנייה ועבודות בחניונים – אין להקים על כל קרקע המיועדת לחניון מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן למעט עבודה הקשורה בסלילה, בהנחת תשתיות ומערכות הנדסיות, בתיקון, בגינון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל והכל באישור הוועדה.

9. דרך ואו טיפול נופי

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וירוק כהה לסירוגין הוא שטח לדרך ואו טיפול נופי. על שטח זה יחולו כל ההוראות כמפורט בסעיף מס' 6 לעיל ("דרכים") ובנוסף יותר בו טיפול ופיתוח נופי.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה

1.1 ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הוועדה:

- א. חיבור למאסף הביוב של הישוב.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים/שבילים להולכי רגל.
- ג. חיבור למערכת אספקת המים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית כאשר לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הבטחון כמפורט להלן.
- ו. 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

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

1.3 מוסדות ציבור ושצ"פ

- א. הבטחת בניית מוסדות הציבור והבטחת ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם לנדרש בתכנית זו.
- ב. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פי קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

1.4 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 בניה וכדומה הכל לפי דרישות הוועדה.

1.5 שירותי כבאות

- על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:
- א. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד.
 - ב. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש לאחסון חומרים מסוכנים.
 - ג. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
 - ד. תוספת לבניין קיים למגורים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר ליחיד.

1.6 חברת החשמל

- א. תיאום הבקשה להיתר עם חברת החשמל.
- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים /או מבני שנאים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.

1.7 פיקוד העורף

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

1.8 עיצוב ארכיטקטוני

טרם הגשת בקשה להיתר בניה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.

1.9 איכות הסביבה

- תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה, בין היתר בנושאים הבאים:
- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
 - ב. תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים, 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 המשדך 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.
- י"א. באזורים המוגדרים כרגישים על פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- י"ב. עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית ובשטחים המיועדים בתחום התכנית למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים.
 - תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות העפר תאושר ע"י הרשות הסביבתית/קמ"ט איכות הסביבה כתנאי להוצאת היתרים.
 2. בשלב הקמת השכונה יהיה תיפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתישמר 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 תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
 5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
 6. יש לשאוף להשתמש ככל הניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתחום גבולות התכנית.
 7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר.
- י"ג. שיקום נופי:
1. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
 2. את השטחים הירוקים בתחומי התכנית יש לפתח תוך הישענות על צמחיית האזור הטבעית.
 3. את קו המגע בין השטח הבנוי לשטח הפתוח יש לטשטש על ידי נטיעות של עצים ושיחים האופייניים למקום.
 4. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

1.10 אישורים נוספים

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, וחטומה 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 רוס 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 קרקע בליווי הצחרת 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 ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים או ציוד רחוב אחר, פרגולות, 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, מתקני תליית כביסה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת וטל"כ, 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 דרושים למתן ההיתר:
- א. הוצאת היתר בניה תבצע 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 התעבה 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 ב.
4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:
- א. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע ותאשר 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 הנוגעות בדבר לכל 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 המפע"ת באיו"ש ובאישורו.
- ו. שימור נוף: 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. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

4.1 סידורים לנכים

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

4.2 יועץ נגישות

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים 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 וכו') ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.

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. כרכוב קיר התמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר. גובה הקיר מפני הקרקע המפותחת בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.5 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. 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'.
לא ייבנו קירות תמך בתחום תכנית זו ללא אישור קונסטרוקטור מוסמך.
- ג. שביל גישה: ייבנה מחומרים כגון אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ד. מדרגות לשביל גישה: ייבנו מחומר שביל הגישה.
- ה. גדרות: ייבנו מחומרים כגון משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.50 מ'.
ו. שער כניסה: ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
- ז. מסלעות: ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבנייה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשאת ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן 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 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 3א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- 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 בנין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים 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 ע"י 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, תקשורת ותאורה**
כל התשתיות עבור מערכות חשמל, תקשורת ותאורה 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 הנייל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדף אפשרות כזו - יועבר הנגר למערכת הניקוז של הישוב.
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. דרך בטחון היקפית.
 - ב. תאורת בטחון היקפית ובנוסף תאורת בטחון בצלע המזרחית של השכונה על-פי מפרט פקע"ר.
 - ג. מרכיבי בטחון והתרעה נוספים ככל שיידרשו ובהתאם למפרטי פקע"ר.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.
ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף/קש"צ/פקמ"ז, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח השכונה יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/קש"צ/פקמ"ז.
ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פקמ"ז/קש"צ 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 אישורי איכלוס וטופסי 4 עד להשלמת כל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.
ז. הרשות המקומית תהיה אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הביטחון.

פרק ט' - שונות:

1. חניות

- א. באזור מגורים א' יהיו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש. בנוסף יהיו 0.3 מקומות חנייה לכל יחידת דיור לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.
- ב. במגרשי מגורים בהם רואה הוועדה כי משיקולי בטיחות או מאילוצים אחרים, לא ניתן לבצע חניות בתחום המגרשים, בסמכות הוועדה לאשר חניות בסמיכות למיסעה. במקרה זה מיקום החניות וגבולות המגרשים ייקבעו בתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה. במסגרת התכנית:
 - ב.1 ייקבע שטח למעבר ציבורי להולכי רגל (כגון: מדרכה, צמחייה וכדומה) בתוך מגרש המגורים.
 - ב.2 ייקבע גודל הבנייה במגרש המגורים.
 - ב.3 בסמכות המהנדס לקבוע תנאים למתן היתר כולל הנחיות לביצוע חניות ומדרכה בתחום המגרש.
- ג. לכל ייעוד אחר פרט למגורים תקן החנייה יהיה על פי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש באישור המהנדס. כל החנייה תהיה בתוך תחומי המגרשים או בתחומי מגרשי ייעוד החניונים כמסומן בתשריט, אלא אם יתקבל אישור המפקח על התעבורה או המהנדס לחניות מחוץ למגרשים.

2. גריסה וחציבה

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן 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.

3. פסולת בנין

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

4. עתיקות

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

5. הקצאת שטחי ציבור

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

6. בטיחות אש וגז

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

7. מיגון

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

8. 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.

9. פיקוח על הבנייה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

10. 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.

11. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:

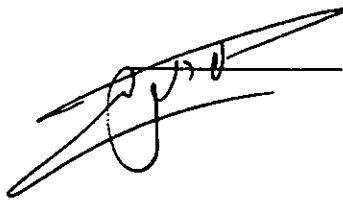
מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן		
-	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	א.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד)	ב.
-	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה	ג.
-	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	ד.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	ה.
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	ו.
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	ז.
-	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	ח.
-	3.0 מ'	כבלי מתח גבוה	ט.
-	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון	י.
-	1.0 מ'	ארון רשת	יא.
-	3.0 מ'	שנאי על עמוד	

תת-קרקעי

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך:

חתימות:



חתימת בעל הקרקע _____

חתימת היזמים _____
כפר אדומים
כפר שמואל להתיישבות

והסתדרות הציונית העולמית
הוסיפה להתיישבות
חטיבת חוזים ובטחונות
אוריאל

12.02.2018

חתימת המגיש _____
הושרה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה בנימין

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.



אור אדריכלים
אילן גולן - חני גולדשמידט
לשכתו 27, ראשון לציון 75650
03-9823313

23.01.2018

חתימה

שם תפקיד

תאריך