

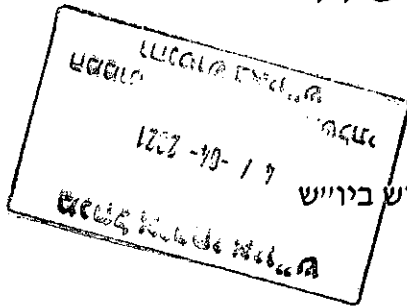
מרחב תכנון מקומי
בקעת הירדן

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מתן תוקף

תכנית מפורטת מס' 315/3
שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 921

פצאל - פארק מוטורי



- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש
- יזם התכנית: המועצה האזורית בקעת הירדן
- מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה בקעת הירדן
- עורך התכנית: רוני גולדשמידט - אדריכל
רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ.
טל': 03-9523313 פקס: 03-9523050

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المحلية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובתינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والبلدات
بإسرائيل والسامرة (رقم 418) 1971 - 1972

נספח
לוא
מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي

תכנית מס' 315/3
مشروع

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 6/20 בתאריך 14.10.20
بمجلس رقم بتاريخ

החליטה לתת תוקף לתכנית הזכרת לעיל
قررت الموافقة على حياطة المشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה
المركزية للتخطيط والبناء

התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس

מועצת
التخطيط الأعلى للجنة الفرعية

לב סטרנין
מתכנן סביבתי
יחידת קמ"ס איכות הסביבה

תאריך עדכון: 26.01.2020

תוכן העניינים

3	פרק א' – התכנית
4	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
14	פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול
15	פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
16	פרק ח' – מרכיבי בטחון
16	פרק ט' – שונות
18	פרק י' – חתימות והצהרת מתכנן

פרק א' - נתוני התכנית:

1. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' 315/3 פצאל - פארק מוטורי, המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15 ולתכנית מתאר מפורטת מס' 921.
2. מסמכי התכנית:
 - א. 18 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
 - ב. תשריט בקני"מ 1:2,500/1:1,250 (להלן: "התשריט") המצורף להוראות התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ג. נספח בינוי ותנועה בקני"מ 1:1,250 מנחה חלקית (מחייב כדלקמן: קווי בניין, מאזן חנייה ומסלולים להריסה) המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ד. נספח ביוב מחייב הכולל פרשה טכנית + תשריט נספח בקני"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ה. חו"ד אקוסטית מחייבת המצורפת לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. המקום:

גוש מוסדר מס' 3 חלק מחלקות מס' 0,5,6 באדמות הכפר אל פצאיל
גוש פיסקאלי מס' 14 חלק ממאוקע טלעת-עמרה באדמות הכפר עקרבה
גוש פיסקאלי מס' 9 חלק ממאוקע ג'בל-ספא באדמות הכפר מגידל בני פאדיל
קואורדינטות: קווי אורך: 241500-243140
קווי רוחב: 661680-662330
4. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
5. שטח התכנית: כ-496 דונם.
6. עורך התכנית: אדריכל רוני גולדשמידט, ליסנסקי 27 ראשלי"צ 75650, טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050.
7. יזם התכנית: המועצה האזורית בקעת הירדן.
8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה בקעת הירדן.
9. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
10. מטרות התכנית:
 - א. שינוי ייעודי קרקע משטח חקלאי לאטרקציה תיירותית (פארק לספורט מוטורי), מסחר תעסוקה ותיירות, חניון, פארק/גן ציבורי, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים ודרכים.
 - ב. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
 - ג. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
 - ד. התוויית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 - ה. קביעת תנאים, שלבי ביצוע, ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
 - ו. הקטנת קו איסור בנייה בכביש מס' 505 מ-120 מ' ל-60 מ' בתחום תכנית 315/3 זו.
11. כפיפות לתוכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית S-15. תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 921. בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, יקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

פרק ב' – הגדרות:

בתכנית זו יהיו להגדרות להלן הפירושים שלצידן;

- 1. התכנית:** תכנית מפורטת מס' 315/3 פצאל – פארק מוטורי, כולל תשריט, נספח בינוי, נספח ביוב, חו"ד אקוסטית והוראות.
- 2. הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בקעת הירדן.
- 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 הבטחון 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 בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
- 7. קו בנין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
- 8. קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
- 9. קומה:** חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
- 10. תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חנייה והמסלולים לספורט המוטורי. 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 להיתרי בנייה.
- 11. גובה בניה מותר:** הגובה הנמדד ממפלס הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף), אל מעקה הגג השטוח של הבנין, שמעברו לא יבולט כל חלק של הבנין אלא אם כן צוין אחרת בהוראות התכנית.
- 12. שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין, למעט פרגולות/סככות ומצלולים/מרתפים כהגדרתם בתכנית זו ולמעט מרחבים מוגנים לפי גודל מינימאלי הנדרש על ידי פיקוד העורף ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
- 13. מסד:** בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. גובהו עד 1.5 מ', נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבנין.
- 14. זכות מעבר:** שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף-על-פי-כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים המוגדרים כמפורט בהוראות התכנית.
- 15. פרגולה:** מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. שטחה לא ייכלל בשטח המותר לבנייה.
- 16. סככות ומצלולים:** מבנים ללא קירות ו/או בעלי קירות מבנייה קלה בלבד, שתקרתם מיועדת ליצור הצללה ו/או הגנה מפני שמש, רוח וגשם. בנייתם תותר על פי המפורט בהוראות התכנית ושטחם לא ייכלל בשטח המותר לבנייה.

17. מעקה הגג:

מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג לא יפחת מ- 1.05 מ' ולא יעלה 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 חלוקה:

תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

19. מרתף:

קומה בבסיס הבניין התחומה בקונטור קומת הקרקע שמעליה, בגובה עד 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. 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. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבנייה המירביים. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.

20. הרשות הסביבתית: איגוד ערים לאיכות סביבה שומרון. המוסמכת**21. חזית קידמית:** חזית המגרש לדרך.**22. חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקידמית.**23. חזית צידית:** חזית המגרש הניצבת לחזית הקידמית. במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.**24. מס' קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין עד גג הבניין והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף.**פרק ג' - טבלת שטחים הכלולים בתכנית:**

מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	ייעוד
% משטח	שטח (ד')	% משטח	שטח (ד')		
0.12	0.600			סגול כהה	מתקנים הנדסיים
64.94	322.411	-----	----	ורוד תחום בכחול	אטרקציה תיירותית
15.51	77.004	-----	----	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
8.45	41.934	-----	----	ירוק בהיר עם קווים מצולבים בצבע ירוק כהה	פארק/גן ציבורי
1.63	8.094	1.63	8.094	חום בהיר	דרך מאושרת
3.11	15.423	-----	----	אדום	דרך מוצעת
1.90	9.446	-----	----	אדום עם קווים מצולבים בצבע אפור	חניון
4.34	21.544	-----	----	אפור, סגול וורוד לסירוגין	מסחר, תעסוקה ותיירות
----	----	98.37	488.362	ירוק ולבן לסירוגין	קרקע חקלאית
100	496.456	100	496.456		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:**1. כללי**

- 1.1 לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 1.2 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- 1.3 קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבה.
- 1.4 בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור, סגול וורד לסירוגין הוא שטח למסחר, תעסוקה ותיירות.

א. שימושי קרקע מותרים:

1. מסחר: חנויות, מסעדות, בתי קפה, וכדומה.
כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה.

2. תעסוקה יותרו שימושים הקשורים לתחום המוטורי כגון משרדי הפארק המוטורי, מוסכים ייצוגיים ותפעוליים, מוזיאון ומרכז מבקרים וכדומה.

3. שימושים יותרו הקמת פרגולות וסככות ומצלולים כהגדרתם בתכנית זו. בנוסף, בסמכות נוספים: הוועדה להתיר שימושים נוספים ככל שלדעתה הם מתאימים לפעילות המקובלת בפארק מוטורי.

4. השימושים המסחריים והתעסוקתיים 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.

5. מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני.

6. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

ב. בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה ביניהם באזור על-פי תכנית בינוי מאושרת. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת.

ג. באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.

ד. בסמכות הוועדה לאשר חלוקה משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.

ה. הוראות ומגבלות הבנייה יהיו בהתאם לטבלה בסעיף 10 דלהלן.

3. **אטרקציה תיירותית**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד תחום בכחול הוא שטח לאטרקציה תיירותית להקמת פארק לספורט המוטורי.

א. שימושי קרקע מותרים:

1. מתקנים לתחרויות מוטוריות לרבות פריצה וסלילת מסלולי נסיעה ותחרות לכלי רכב שונים כגון: מכוניות, רכב שטח, קרטינג, רכב דו – גלגלי וכדומה.
2. עמדת תדלוק שתשמש את פעילות כלי הרכב של הספורט המוטורי בלבד וההוראות לגביה הן כדלקמן:

2.1 העמדה תוקם לצורך תדלוק של כלי רכב המשמשים את הספורט המוטורי בלבד.

2.2 לא יסופק בעמדת התדלוק דלק לציבור.

2.3 לא יותר להקים מבנה כלשהו למעט עמדת תדלוק ומכלי דלק, גגון לעמדת התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.

2.4 על הקמת עמדת התדלוק יחולו כל הוראות תכנית מתאר אזורית (תלקית) 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 אפוטרופוס על גבי הבקשה להיתר. תנאי לאישור קמ"ט אפוטרופוס 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 מעמדת התדלוק המוצעת, ולקבל את חוות דעתם של קמ"ט מים, קמ"ט איכות הסביבה ומשרד הבריאות למסמך זה.
- 2.5 קבלת האישורים הנדרשים עפ"י חוק ועמידה בנהלי המנהל האזרחי לאיו"ש וביצוע דרישות הוועדה/המהנדס.

3. יותר להקים יציעי תצפית והצללתם, מתקני שרות למסלולים, מתקני תפעול, פיקוח ותקשורת, דוכני מכירת כיבוד קל (קיוסקים) וכו', פרגולות וסככות ומצלולים כהגדרתם בתכנית זו ושירותים ציבוריים.
4. יותר להקים בשטח זה אזורי הדרכה ואימון נהגים כגון: מגרשי הדרכה ואימון נהגים עפ"י הנחיות משרד התחבורה לרבות מסלולי נהיגה, מכשולים, מכשולי מים ואחרים.
5. יותר להקים בשטח זה מבנה מנהלה הכולל כיתות הדרכה, תצוגה והסברה, חדרי בקרה, ניהול ותיפעול האתר, מזנון וחדר אוכל לצוות הקבוע ולמשתלמים ושימושים נלווים אחרים.
6. בסמכות הוועדה להתיר שימושים נוספים ככל שלדעתה הם מתאימים לפעילות המקובלת בפארק מוטורי.
7. 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.
8. מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני.
9. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

ב. באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.

ג. בסמכות הוועדה לאשר חלוקה משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.

ד. תנאים למתן היתרי בנייה ולביצוע עבודות פיתוח בשטח זה:

1. הריסת המסלולים הקיימים המסומנים להריסה בתשריט והחזרת המצב לקדמותו על כל המשתמע מכך.
2. פסולת הבניין שתיווצר מהריסת המסלולים הקיימים תפונה לאתר פסולת מורשה.
3. ביצוע חפירת הצלה ע"י קמ"ט ארכיאולוגיה באתר העתיקות המסומן בתשריט.
4. קבלת אישור קמ"ט תחבורה.

ה. הוראות ומגבלות הבנייה יהיו בהתאם לטבלה בסעיף 10 דלהלן.

4. פארק / גן ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם קווים מצולבים בירוק כהה הוא אזור המיועד להקמת פארק/גן ציבורי.

על שטח זה חלות ההוראות דלהלן:

- א. באזור זה יוקם פארק/גן ציבורי, שיכלול עבודות פיתוח, קירות תמך, שבילים ושטחים מרוצפים וגינות וכיוצ"ב, שיכלול שימור ושילוב אתרי עתיקות המסומנים בתשריט בתיאום עם קמ"ט ארכיאולוגיה ובאישורו. יותר להתוות צירים למעבר תשתיות, להקצות שטחים שמורים לצרכי ניקוז, להקים פרגולות וסככות ומצלולים כהגדרתם בתכנית זו ומגרשי משחקים. יותר טיפול נופי, הקמת אמפיתאטרון, טיילת ומתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה.
- ב. בשטח זה תותר הקמת מתקנים בנויים / מקורים המיועדים לשרת את ציבור המשתמשים בו כגון, קיוסק, שרותים ציבוריים, מתקנים טכניים וכיוצ"ב.

- ג. באיזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- ד. בסמכות הוועדה לאשר חלוקה משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- ה. הוראות ומגבלות הבנייה יהיו בהתאם לטבלה בסעיף 10 דלהלן.

5. חניון

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם קווים מצולבים בצבע אפור הינו שטח המיועד לחניון.
- א. ייעודו של שטח זה יהיה חניון עילי לרכבים פרטיים ולאוטובוסים. בנוסף, יותרו בשטח זה כל השימושים המותרים בסעיף מס' 6 להלן ("דרכים").
- ב. לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט עמדות בדיקה, שמירה ותפעול וכן הקמת מתקנים כגון גגונים וסככות ומצלולים כהגדרתם בתכנית זו המשרתים את משתמשי החניון על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
- ג. באיזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- ד. בסמכות הוועדה לאשר חלוקה משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- ה. איסור בנייה 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 והכל באישור הוועדה.
- ו. הוראות ומגבלות הבנייה יהיו בהתאם לטבלה בסעיף 10 דלהלן.

6. דרכים

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום/חום בהיר הוא שטח המיועד לדרך מוצעת/מאושרת.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש, למעט לאורך כביש מס' 505 כמסומן בתשריט.
- ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים, כמסומן בתשריט.
- ה. קו איסור הבנייה של דרך מס' 505 יהיה 60 מ' במקום 120 מ' בתחום תכנית 315/3 זו כמסומן בתשריט.
- ו. תותר הצבת נקודת ביקורת לרבות ש"ג בנוי/ ביתן שומר בתחום הדרך ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית.
- ז. 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 ציבורי פתוח

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לגינות, מגרשי משחקים, מעברים להולכי רגל, שטחים שמורים לצרכי ניקוז וצירים למעבר תשתיות, שבילים, מדרכות ושבילי אופניים.
- ב. בשטח תותר הקמת גדרות וכן גם מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות פקע"ר/קש"צ. כמו כן תותר הקמת מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה).
- ג. בשטח זה יותר פיתוח נופי וכן קירות תומכים ומסלעות.
- ד. לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום/הצלה, תחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בסעיף 7 ב' לעיל.
- ה. הוראות ומגבלות הבנייה יהיו בהתאם לטבלה בסעיף 10 דלהלן.

8. מתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים. השטח יישמש להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת קרקעיים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה.

- א. באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש, במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- ג. הוראות ומגבלות הבנייה יהיו בהתאם לטבלה בסעיף 10 להלן.

9. הוראות והגבלות בנייה כלליות לכלל האיזורים

- א. מפלס קומה תחתונה: מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון המהנדס.
- ב. קומת מסד: לא תותר בניית קומת מסד.
- ג. גימור חזיתות המבנים:
 1. חומרים ברי קיימא: אבן, אלומיניום, זכוכית, טיח אקרילי. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
 2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות הבניינים הסמוכים באישור המהנדס.
- ד. גגות המבנים:
 1. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תותר הקמת גגות רעפים ו/או כיפות וקמרונות.
 2. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבניינים סמוכים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי באישור המהנדס.
- ה. פרגולות:

תותר בניית פרגולה על פי ההנחיות הבאות:

 1. תותר בניית פרגולה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח למעט קו איסור הבנייה לדרך מסי 505 כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מסי 15 בפרק ב' להוראות התכנית.
 2. הפרגולה 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 בלבד והכל באישור המהנדס.
 4. מיקומן, שטחן וגובהן ייקבע בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה ובתנאי שהדבר יתבצע בהתאם להוראות ומגבלות הבנייה של תכנית זו.
 5. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.
- ו. סככות ומצלולים:

תותר בניית סככות ומצלולים על פי ההנחיות הבאות:

 1. תותר בניית סככות ומצלולים מעבר לקווי הבניין למעט קו איסור הבנייה לדרך מסי 505 כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. שטחם לא ייחשב בשטח המותר לבנייה בתנאי שיוקמו על-פי המצוין בסעיף מסי 16 בפרק ב' להוראות התכנית.
 2. סככות ומצלולים יבנו מחומרים קלים בלבד.
 3. מיקומם, שטחם וגובהם ייקבע בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ובלבד שהדבר יתבצע בהתאם להוראות ומגבלות הבנייה של תכנית זו.
 4. פרטי הסככות והמצלולים יהיו חלק מהיתר הבנייה ולא תותר כל סגירה בהיקפם.

10. טבלת אזורים זכויות ומגבלות בנייה:

ייעוד קרקע	מס' מגרש	גודל מגרש/ים במ"ר	שטח מותר לבנייה	תכנית מירבית במ"ר	קו בניין במ' *****			מס' קומות	גובה בניה מותר במ'
					א	צ	ק		
אטרקציה תיירותית	14	322,411	2,500	2,500	כמסומן בנספח הבינוי			1	12.0
מסחר תעסוקה ותיירות	2	14,252	3,000	4,500	כמסומן בנספח הבינוי			2 + מרתף **	12.0 ***
	12	7,292	2,000	3,000					
חניון	21	9,446	500	500	0	0	0	1	5.0
שטח ציבורי פתוח	6,7,10,17,18,25,43	77,004	500	500	0	0	0	1	5.0
פארק/ גן ציבורי	4	41,934	1,000	1,000	0	0	0	1	5.0
מתקנים הנדסיים	32	600	500	500	0	0	0	1	5.0 ****
סה"כ	-	472,939	12,500	12,500	-	-	-	-	-

- * שטח זה אינו כולל מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף ופרגולות וסככות ומצלולים כהגדרתם בתכנית זו.
- ** תותר בניית קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה שלא תיכלל בשטח המותר לבנייה.
- *** בסמכות הוועדה לאשר חריגת גובה לאלמנטים מיוחדים כגון: אנטנות, מערכות צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
- **** בסמכות הוועדה לאשר חריגת גובה לאלמנטים מיוחדים כגון: אנטנות, מיכלים וכיוצ"ב על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
- ***** הכל בהתאם לקו איסור הבנייה לדרך מס' 505 כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה

1.1 הריסה:

תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית הוא הריסת המסלולים הקיימים, המסומנים בתשריט להריסה, מחוץ לגבול התכנית וכן בתחום התכנית בייעוד "שטח ציבורי פתוח" והחזרת המצב לקדמותו על כל המשתמע מכך.

פסולת הבניין שתיווצר מהריסת המסלולים הקיימים תפונה לאתר פסולת מורשה.

1.2 אטרקציה תיירותית ומסחר תעסוקה ותיירות:

תנאי לקבלת היתר בנייה במגרשים שייעודם אטרקציה תיירותית ומסחר תעסוקה ותיירות הינו אישור הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש וחתימתו על גבי הבקשה להיתר. המגרשים ישווקו ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש על-פי שיקול דעתו ובהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

1.3 תשתיות:

ביצוען של התשתיות להנחת דעתה של הוועדה:

א. מערכת סילוק השפכים:

1. שלב מידי - הקמת מתקן טיפול שפכים קומפקטי רק לשפכי הפארק המוטורי ללא

חיבור שפכי היישוב.

2. שלב פיתוח מלא של הפארק המוטורי והיישוב - שידרוג בריכות החמצון של היישוב

וסניקה של שפכי הפארק המוטורי לבריכות החמצון או לחילופין הגדלת המתקן

בשטח הפארק המוטורי לקיבולת של שפכי היישוב.

הכל באישור קמ"ט איכות הסביבה.

ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות וכן מעברים / שבילים להולכי רגל.

- ג. חיבור למערכת אספקה המים.
- ד. חיבור למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקע"ר ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית.

1.4 שמירת הטבע:

- א. יש לתאם עם קמ"ט שמורות טבע את אופי הנטיעות ומיני הצומח שיינטעו בתחום התכנית.
- ב. יש לתאם עם קמ"ט שמורות טבע את נושא התאורה באתר.
- ג. אין לייבא קרקע ממקורות חיצוניים לאזור בכדי למנוע הכנסת צומח פולש לאזור.

1.5 תכנית פיתוח:

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

1.6 שירותי כבאות

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.7 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 בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים על-פי החלטת וועדה בתאום עם חברת החשמל.

1.8 פיקוד העורף

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

1.9 עיצוב ארכיטקטוני

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

1.10 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 לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה.
- ג. חיבור הבניין לרשת המים.
- ד. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ה. יובטח חיבור וקליטה של מערכת הביוב עפ"י המפורט בס"ק 1.3 א' לעיל ובאישור קמ"ט איכות הסביבה.
- ו. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת סילוק השפכים 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 קמ"ט איכות הסביבה עפ"י המפורט בס"ק 1.3 א' לעיל.
- 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/קמ"ט איכות הסביבה 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/קמ"ט איכות הסביבה.

יב. עבודות עפר ושיקום נופי:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים ותוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה.
2. בשלב הקמת המתחם 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 בתוך גבולות התכנית.
7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר.
8. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.
9. את השטחים הירוקים במתחם יש לפתח תוך הישענות על צמחיית האזור הטבעית והכל באישור קמ"ט שמורות טבע.
10. את קו המגע בין השטח הבנוי לשטח הפתוח יש לטשטש על ידי נטיעות של עצים ושיחים אופייניים למקום והכל באישור קמ"ט שמורות טבע.
11. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

יג. אקוסטיקה:

1. בניית מתרס רעש חלקי:
על יזם התכנית להקים מתרס רעש בחלק הדרומי של המסלול החדש באורך של כ- 400 מ' ובגובה שלא יפחת מ- 2 מ' (מדוד ביחס למפלס פני המסלול). מתרס הרעש יבנה כסוללת עפר שתבטיח מיסוך מלא/חלקי של קטע המסלול עם בתי המגורים במושב פצאל. מיקום וגובה סופי של מתרס הרעש ייקבעו בנספח אקוסטי שיערך בשלב מתן היתר בנייה.
2. הגבלת שעות הפעילות:
על היזם להבטיח כי משך הפעילות המוטורית במתקן תתקיים רק בשעות היום למשך עד 9 שעות בלבד, כפי המוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990.
3. ניטור רעש:
בתוך 3 חודשים מפתחת המסלול החדש יבוצעו מדידות רעש בתחומי בתי מושב פצאל, במהלך קיום אירוע מרוצים למכוניות ואופנועים, לבחינת רמות הרעש הנוצרות בפועל במהלך פעילות אופיינית, וקביעת עמידה מלאה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990.

1.11 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, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקנ"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 בקנ"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק 2 אי שלעיל בקנ"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקנ"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים, דו"ח ביסוס קרקע 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.

ת. 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 וטל"כ, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינן, נטיעות והסקיה והכל בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.

ט. סכימת מערכת מים וביוב, ומתווה החיבור למערכת סילוק השפכים עפ"י המפורט בס"ק 1.3 א' לעיל, והכל באישור הרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה והמהנדס.

3. שלבים דרושים 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 ב"ב.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

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

1. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.

2. 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.

3. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
- ניקוז הקרקע.

- סלילת הדרכים והגישות אליהן.

- הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת,

לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

4. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע

דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:

- שינויים בפני הקרקע הטבעיים.

- יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.

- ניקוז אזור הבינוי.

5. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי

דרישות המפע"ת באיו"ש ובאישורו.

6. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של

התכסית 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 כשהגומור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים 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 4.0 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'. כרכוב קיר התמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של 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: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 3.00 מ'.
- ו. שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
- ז. מסלעות: ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. 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 3 א' דלעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.
- 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 ונוזק.
 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.

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול 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 רשאית 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 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 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, ובתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
ב. שנאים יותקנו ע"ג עמודים ו/או 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 – שימור וניצול מי הנגר העילי:
ניצול מיטבי של מי נגר יתבצע על-פי הנחיות והוראות תמ"א 62 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) לניהול נגר, ניקוז, נחלים, איגום וחלחול – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 588/1/19 מיום 30.01.19 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר. בין היתר יש לבצע כדלקמן:
א. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
ב. יקבעו הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

- ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. בתכנון דרכים וחניית ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחזירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחזירים.
- ה. מועצת התכנון העליונה רשאית לפטור או להקל מהדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים שתקבע על-פי המפורט בתמ"א 62.
- ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ז. 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 הפירוט הבא:
 - א. גדר היקפית אינדיקטיבית מלאה על-פי מפרטי פיקוד העורף.
 - ב. דרך פטרול ואחזקה בצמוד לגדר האינדיקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף.
 - ג. תאורת בטחון היקפית לאורך דרך הפטרול והגדר האינדיקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף.
 - ד. נקודת ביקורת המבצעת זיהוי ובידוק בטחוני לכל הנכנסים.
 - ה. מרכיבי בטחון והתרעה נוספים ככל שיידרשו ובהתאם למפרטי פקע"ר.
2. א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס המתחם.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף/קש"צ, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח האזור יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/קש"צ.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/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 היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כל מרכיבי הבטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים במלואם על ידי היזם.
 - ז. לא יינתנו אישורי אכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הבטחון כמפורט לעיל.
 - ח. הרשות המקומית תהיה אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הבטחון.

פרק ט' - שונות:

1. חניית

מיקום החניית והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, ובאישור המהנדס. כל החניית תהינה בתוך תחומי המגרשים ו/או במגרש ביעוד "חניון" כמסומן בתשריט. החנייה תהיה לפי תקן 1983 תיקון 2016 עבור יישוב ללא מתע"ן ולפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה.
2. גריסה וחציבה

א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת אישור מאת קמ"ט מכרות.

ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין החל באזור ותחיקת בטחון ובאישור קמ"ט מכרות והרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה 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 קווי ומתקני 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

5. חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל:
לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל ללא אישור מיוחד בכתב מהממונה (קמ"ט אנרגיה) אלא במרחקים המפורטים להלן:

חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים	חפירה, חציבה או כרייה מכניים		
2.50 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך	א.
3.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה	ב.
10.00 מ'	10.00 מ'	קו חשמל מתח עליון	ג.
10.00 מ'	10.00 מ'	קו חשמל "מתח על"	ד.

6. עתיקות
א. לא יתבצעו כל עבודות הכשרה בשטח העתיקות עד סיום חפירות ההצלה.
ב. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
7. הקצאת שטחי ציבור
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.
8. 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 וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתרי הבנייה.
9. מיגון
מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.

10. 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 (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים ועל הקרקע) 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.

11. פיקוח על הבנייה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

12. 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:

תתימות:	תאריך:
חתימת בעל הקרקע	_____
חתימת היזם	_____
חתימת המימון	_____

מועצה אזורית
בקעת הירדן
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת הירדן

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 - רוני גולדשמידט
רחוב פרידמן 27, ראשון לציון 75650
03-9523313



21.10.2020

חתימה

שם תפקיד

תאריך