

מרחב תכנון מקומי
שומרון

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' 132/3/3

עלי זהב

שינוי תכנית מפורטת א/132/4

ושינוי תכנית מתאר אזורית מס' S/15

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

1. הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה שומרון
ת.ד. 1, אזור תעשייה ברקן 44820,
טל. 03-9060360, פקס 03-9066457.

מגיש ויוזם
התוכנית:

2. החטיבה להתישבות/ ההסתדרות הציונית
א"ת שער בנימין, ד.נ. מזרח בנימין 90624
טלפון 02-6204552, פקס 02-6204555

עורך התוכנית: אדריכל משה רביד, מס' רשיון 00831, טל. 03-5400706,
פקס 03-5408244, רח' רמז 6/17, רמת השרון 4727005.

raavidmail.moshe@gmail.com

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

الامارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى

ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن . القرى والبلدية
بإسرائيل والسامرة (رقم 418) 5732 - 1971

נפה
לוא
מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית
مشروع
מס' 132/3/3
رقم

תאריך עדכון אחרון: 13/1/2019

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 13/18 בתאריך 18.12.18

بمجلس رقم بتاريخ

החליטה לתת תוקף לתכנית המוצעת לעיל

قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه.

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה

مدير الدائرة
التكهنون העליונה/ משנה

المرکزية للتكهنون والبناء
التكهنون الاعلى/ اللجنة الفرعية

תוכן העניינים:

- 3.....פרק א' - התכנית
- 5.....פרק ב' - הגדרות
- 7.....פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
- 8.....פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
- 12.....פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
- 17.....פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
- 19.....פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים
- 21.....פרק ח' - מרכיבי בטחון
- 22.....פרק ט' - שונות
- 24.....פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' - התכנית

1. שם וחלות התכנית :
תכנית מפורטת מס' 132/3/3,
עלי זהב,
שינוי לתכנית מפורטת א/132/4
ושינוי לתכנית מתאר אזורית S/15.
2. המקום :
עלי זהב, נ.צ. רשת ישראלית
קואורדינטות: קווי אורך: 664013-664452
קווי רוחב: 206450-207093
- | | |
|--------------|-----------|
| גוש | אדמות כפר |
| פיסקלי | אד דיר |
| חלק מחלקה | 2 |
| חרבת דיר סמן | |
3. גבול התכנית :
כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית :
א. 24 דפי הוראות בכתב. להלן "הוראות התכנית"
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח תנועה .
5. שטח התוכנית :
67.9 דונם.
6. בעל הקרקע :
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. מגיש ויוזם התכנית :
1. הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
ת.ד. 1, אזור תעשייה ברקן 44820,
טל. 03-9060360, פקס 03-9066457.
2. החטיבה להתישבות/ ההסתדרות הציונית
א"ת שער בניימין, ד.נ. מזרח בנימין 90624
טלפון 02-6204552, פקס 02-6204555
8. עורך התוכנית :
אדריכל משה רביד, מס' רשיון 00831, טלפון 03-5400706,
פקס 03-5408244, רח' רמז 6/17, רמת השרון 4727005.
ravidmail.moshe@gmail.com

9. מטרת התוכנית: שינוי יעודי קרקע מאזור חקלאי למבנים ומוסדות ציבור, מסחר תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור, שטח לתכנון בעתיד ודרכים.

11 כפיפות התכנית: תכנית זו משנה את תכנית מפורטת מס' א/132/4 ואת תכנית מתאר אזורית מס' S/15.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, תקבע תכני זו.

פרק ב' – הגדרות

1. התוכנית: תכנית מפורטת מס' 132/3/3, עלי זהב, כולל תשריט, תקנון ונספח תנועה.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
3. המהנדס: מהנדס הוועדה 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 התכנון העליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את השימוש המותר בקרקע לפי תכנית זו.
7. תוכנית חלוקה: תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חנייה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. קו בניין: התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
10. קו בניין: קו בתחום המגרש המרוחק והמקביל לגבולותיו אשר מעבר לו לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתוכנית זו. לגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בניין צידיים.
11. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. מרתף: קומה בבסיס הבניין, בגובה שאינו עולה על 2.50 מ' נטו, הנמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא בולטת בכל נקודה שהיא מעל 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים, ולא חורגת מקווי הבנייה של הקומה שמעליה. אם שיפוע הקרקע במגרש מחייב זאת רשאי המהנדס לאשר הבלטה של קירות המרתף במלוא גובהם, עד 30% מהיקף קירות המרתף.

- מרתף המשמש לחנייה מותר לבנותו בכל תחום המגרש בתנאי שהפתרון המוצע לא מהווה מפגע בטיחותי, אסטטי ו/או אחר, לדעת המהנדס.
- גובה המרתף לחניית רכב גבוה ו/או משאיות מותר לבנותו עד 4.50 מ' נטו.
12. יציע: חלל בחלקה העליון של קומה, מוקף קירות רק בחלקו ושטחו קטן משטח הקומה, גובה נטו מתחת ומעל היציע לא יקטן מ 2.4 מ'.
13. גובה בנייה מרבי: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה בקצה המעקה של גג הבניין, אל מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
14. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
15. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל: מרחב מוגן בשטח המזערי הנדרש ע"י פיקוד העורף, מרפסות בלתי מקורות או מרפסות 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 וכדו'. 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 הריצוף אינו פחות מ - 1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ' במקרים מיוחדים בסמכות המהנדס להתיר מעקה שגובהו עולה על 1.40 מ'.
18. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
19. חזית אחורית: חזית המגהש הנגדית לחזית הקדמית.
20. חזית צדדית: אחת מחזיתות המגרש שאיננה חזית קדמית או אחורית.
21. מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
22. תכסית: השטח הבנוי צמוד לקרקע למעט מבני עזר.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית

1. טבלת יעודי קרקע

מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	יעוד השטח
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח דונם		
51.70	35.1	-	-	צבע חום כהה	מבנים ומוסדות ציבור
9.72	6.6	-	-	פסים אלכסוניים לסרוגין בצבע אפור, חום, סגול.	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
18.06	12.3	-	-	קווים אלכסוניים בצבע אפור	שטח לתכנון בעתיד
20.52	13.9	13.15	9.1	צבע אדום צבע חום בהיר	דרך מוצעת דרך קיימת
-	-	86.85	58.8	פסים אלכסוניים ירוקים ולבנים לסירוגין	קרקע חקלאית
100.00	67.9	100.00	67.9	סה"כ	

2. טבלת מגרשים

הערות: א. שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת.
 ב. שטחי המגרשים ייקבעו סופית ע"י מודד מוסמך.

שטח בדונם	מס' מגרש	יעוד
10.705	3002	מבנים ומוסדות ציבור
18.389	3003	
5.992	3009	
35.086	סה"כ	
6.593	3004	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
6.593	סה"כ	
12.256	3011	שטח לתכנון בעתיד
12.256	סה"כ	
13.926	סה"כ	דרך מוצעות וקיימת
67.861		סה"כ תכנית

פרק ד - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

- א. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, יותרו תכליות דומות, באישור הוועדה.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בניין הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. אישור אזורים עם שימוש תעסוקתי:
השימושים המסחריים באזור זה מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
תנאי להיתר בנייה לשימושים המסחריים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

1. מבנים ומוסדות ציבור

- כללי: השטח המסומן בתשריט בצבע חום כהה הוא אזור מבנים ומוסדות ציבור. באזור זה מותר יהיה לבנות מוסדות ציבור שונים כגון: בנייני ציבור לחינוך, מוסדות תרבות, מעונות יום, מועדוני נוער, מבני דת, מנהלה, וכדומה.
- במגרש 3009 מותר יהיה בנוסף לנאמר לעיל לבנות מוסדות ציבור לחרום כגון: תחנת מד"א, תחנת משטרה ותחנת כיבוי אש.
- 1.1 באזור זה יינתנו היתרי בנייה על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
 - 1.2 חלוקת משנה - בסמכות הוועדה לאשר איחוד מגרשים או חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
 - 1.3 סוג הבינוי - מיקום המבנים, מפלסיהם, מרווחים בין המבנים, וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובלבד שהגגות יהיו שטוחים.

1.4 זכויות בנייה

מגרש	זכויות בנייה באחוזים משטח המגרש	תכנית מרבית באחוזים משטח המגרש	גובה מרבי מותר במטרים	מספר קומות מרבי	קווי בניין במטרים		
					לצד גבול המגרש:	אחורי	צידי
3002	80	65	15	3	5	5	כמסומן בתשריט
3003	80	65	15	3	5	20(*)	5
3009	80	65	15	3	5	20(*)	5

(*) במגרשים 3003, 3009 יותר קו בניין אחורי קטן מ- 20 מ', בכפוף לאישור קש"צ. בכל מקרה קו בניין האחורי במגרשים אלו לא יקטן מ 5.0 מ'.

- 1.5 מרתף - תותר הקמת קומת מרתף ושטחו לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
- 1.6 שילוב שימושים - מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
- 1.7 כניסות נפרדות - בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים. בסמכות הוועדה לאשר כניסות משותפות אם לדעתה אין הפרעה בין התכליות השונות.
- 1.8 מצללות- תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
- א. תותר בניית מיצללה במגרש מעבר לקו בניין החל באותו צד של הבניין עד 40% אל תוך המרווח, בשטח כפי שייקבע ע"י הוועדה על פי תכנית בינוי.
- ב. תותר בניית מצללות על הגג בשטח שלא יעלה על $\frac{1}{4}$ משטח הגג. המצללה לא תחושב בגובה המירבי לבנייה.
- ג. שטח המצללות המותר לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
- ד. המצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של המצללה בתחומה.
- ה. חומרים: מצללה תיבנה בחומרים נאים ויציבים באישור המהנדס.
- ו. פרטי המצללה יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף המצללות.

2. מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

כללי: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אפור, חום, סגול לסרוגים הוא אזור מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

- 2.1 תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה.
- 2.2 הוועדה תהא מוסמכת להחליט באשר למינון הנכון של סוגי התכליות כדי להבטיח את אופיו ותפקודו הנאות של האתר.
- 2.3 התכליות באזור זה תהינה כמפורט בהמשך. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הוועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור זה. בכפוף לכך תהיה הוועדה מוסמכת להוסיף תכליות מותרות.
- א. תכליות ושימושים מותרים: מרכול, חנויות בודדות, בתי מלאכה שאינם מהווים מטרד, בתי קפה, מסעדות, בנקים, דואר, מרפאות, מועדונים, מכוני כושר, מכוני טיפול, משרדים, אולם הרצאות, מרכז מבקרים, אולם שמחות וכדומה בהתאם להחלטת הוועדה.
- ב. תכליות ושימושים אסורים: כל שימוש שלדעת הוועדה עלול להוות מפגע סביבתי ותרבותי ו/או כל שימוש שלדעת הוועדה סותר את אופי התכנית.
- 2.4 חלוקת משנה - בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש. חלוקה זאת לא תחייב אישור מת"ע.
- 2.5 סוג הבינוי - מיקום המבנים, מפלסיהם, מרווחים בין המבנים, וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובלבד שהגגות יהיו שטוחים.
- 2.6 זכויות בנייה - שטח הבניה המרבי המותר באזור זה הוא 95% משטח המגרש.
- 2.7 תכסית מרבית - שטח התכסית המרבית המותר הוא 65% משטח המגרש.
- 2.8 מרתף - תותר הקמת קומת מרתף ושטחו לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
- 2.9 גובה מרבי - גובה בנייה מותר ומספר קומות מרבי: 3 קומות ועד 16 מ'.
- 2.10 יציע - מותר לבנות יציע בקומה התחתונה בלבד בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הקומה. שטח היציע הוא בנוסף לזכויות הבנייה המותרות.
- 2.11 קווי בניין - קו בניין לכל צד 5.0 מ'.
- 2.12 שילוב שימושים - מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.

2.13 כניסות נפרדות – הוועדה רשאית לדרוש כניסות נפרדות או כניסות משותפות לתכליות שונות כראות עיניה.
בסמכות הוועדה לאשר כניסות משותפות אם לדעתה אין הפרעה בין התכליות השונות.

2.14 בנוסף לנאמר בכל מקום אחר בהוראות התכנית בעניין בנייה בשלבים, יהיה זה בסמכות הוועדה לאשר בניית המבנה ופיתוח החנייה בשלבים.
החנייה הדרושה בכל שלב תיקבע בהתאם לשימושים.

3 אזור שייעודו ייקבע בעתיד

כללי: השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אפור הוא שטח לתכנון בעתיד. ייעודו של שטח זה ייקבע בעתיד לפי הצרכים הישוביים והאזוריים המתאימים לשטח זה.
כל בניה ועבודה לא תותר בשטח זה עד לאישור תכנית מפורטת על-ידי מועצת התכנון העליונה.

4 דרך מאושרת ודרך מוצעת

כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא שטח של דרכים מאושרות.
השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרכים מוצעות.

3.1 השימושים המותרים - השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, מסלול לאופניים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים.

3.2 תכנון כולל - חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מזעריים - כמסומן בתשריט.

3.3 איסור בנייה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהן עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה:

1.1 מתן היתרי בנייה מותנה בביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הוועדה:

- א. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. מערכת הספקה ראשית של המים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

1.2 תכנית בינוי:

- 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 השקייה, חומרי בנייה וכדומה, וכן פרוט: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הכול לפי דרישות הוועדה.

1.3 שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.4 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.

1.5 פיקוד העורף:

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

1.6 איכות הסביבה:

- א. תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:
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 הכללית.

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 אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

1.8 אישורים נוספים:

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

2. כל בקשה להיתר בנייה תכלול את התכניות כדלהלן:

2.1 תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250 (או כפי שיקבע המהנדס), הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.

- 2.2 תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000, או כפי שידרוש המהנדס.
- 2.3 תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחנייה על רקע תכנית המדידה שבסעיף 2.1.
- 2.4 תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- 2.5 חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- 2.6 חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- 2.7 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 חנייה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, מזרקות 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 הוועדה.
- 2.8 תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חנייה, 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
- 2.9 סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. שלבים הדרושים למתן היתר:

3.1 הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:

- א. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
- ב. שלב ב' - היתר בנייה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבנייה.

3.2 בנייה בשלבים:

- א.. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.

ב. 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:

4.1 בכוחה של הוועדה 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 ותאשר על-ידי הוועדה.

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:
(1) ניקוז הקרקע.

(2) סלילת הדרכים והגישות אליהן.

(3) הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הוועדה 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 הוועדה כדלהלן:

(1) שינויים בפני הקרקע הטבעיים.

(2) יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.

(3) ניקוז אזור הבינוי.

ה. חנייה: תקן מקומות חנייה יהיה לפי הנהלים והתקנים שחלים על השטח בזמן הוצאת היתר בנייה ובאישור המפע"ת. כל החנייה בתוך המגרש.

כניסות למגרשים בהתאם לנספח תנועה המאושר על ידי מפע"ת. שינוי כניסות למגרשים יחייב אישור מפע"ת.

ו. 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 הוועדה. תנאי לביצוע הפיתוח והבנייה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

4.2 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 תיקוניהם.

4.3 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 תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

4.4 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 בנייה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:

1.1 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.

1.2 קירות תומכים, לכל גובה החלקים הגלויים, יהיו אבן טבעית עם גב בטון. 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'.

1.3 שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

1.4 מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.

1.5 גדרות: מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים ייקבע בתכנית בינוי.

1.6 שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.7 מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקני אשפה ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

מכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למכלים הנייל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

- 3.1 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.
- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי סעיף א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- 3.2 שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
- א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - ב. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 - ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

- 4.1 הוועדה 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 הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- 4.2 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:

הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים והביוב 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:

הוועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית 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 הוועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר:

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפותן למגרשים עוברת דרך מגרשים אחרים. הגישה אליהן תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהן לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

6. תאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

7. קווי חשמל ותקשורת:

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

9. בנייה משמרת מים:

- 9.1 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.
- 9.2 בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-קרקעית מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"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.
- 9.3 בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- 9.4 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- 9.5 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 היקפית + גדר רשת.
 - ב. תאורת בטחון היקפית.

2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייתקבעו על-ידי קצ"ש, יוקמו על-ידי הגורם הבונה/המיישב/יזם.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם קש"צ.
 - ד. לא יוצאו היתרי בנייה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קש"צ איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
 - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי קש"צ.

פרק ט' - שונות:

1. חניות:

- 1.1 החנייה תיקבע בתוך מסגרת המגרש המתוכנן על-פי תקן החנייה התקף לתקופת מתן ההיתר.
- 1.2 מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- 1.3 בדרך מס' 31, לאורך חזית מגרש 3003 יותר באישור המפקח על התעבורה, ביצוע מפרצי חניית אוטובוסים להסעת תלמידים.

2. מתקן גריסה:

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

3. פסולת בניין:

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

4. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	קו חשמל
2.25	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
6.50 מ'	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
8.75 מ'	6.25 מ'	
12.50 מ'	9.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון (110 – 150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
18.50 מ'	12.00 מ'	
22.50 מ'	14.00 מ'	ד. קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)

5. עתיקות:

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 בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

7. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה הציבורית והפרטית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

8. מיגון:

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

9. מתקנים פוטו-וולטאים:

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

9.2 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.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

מ. רביד אדריכל ומתכנן ערים

חתימת עורך התכנית
 רח' רמז 6, רמת השרון 4727005
 טל. 03-5400706, פקס 03-5408244

13/1/2019

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודר ישימרון) מס' 418, תשל"ב 1971	
מרחב תכנון תקינה שומרון הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה שומרון	
תכנית מס' 132/3/3 ועדת המשנה לתכנון ובנייה	בישיבתה מס' 227 יום 16.1.2019
<input checked="" type="checkbox"/> לאשר את הבקשה ולהעביר למת"ע בהמלצה ל..... (ג. ש. ג.)	<input type="checkbox"/> לדחות את הבקשה
מוזכר הועדה יו"ר ועדת המשנה לת"ב שומרון	

חתימת היזם

חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאגורים בתשריט זהים ומתאימים
 לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס
 לתשריט הנוכחי.

מ. רביד אדריכל ומתכנן ערים

רח' רמז 6, רמת השרון 4727005
 טל. 03-5400706, פקס 03-5408244

13/1/2019

חתימה

שם תפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה