

701/204

- מתן תוקף -

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 225/3/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' RJ-5

שינוי לתכניות מס' 225, 225/1/1, 225/1/1/1

מכמש מזרח - קריית חינוך

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מטה בנימין

יזם התכנית: המועצה האזורית מטה בנימין

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

עורך התכנית: אדר' רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשל"צ 75650
טל': 03-9523313
פקס: 03-9523050

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المعنية لمنطقة יהودا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ד: 1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والبلدات
ببهدا والسامرة (رقم 418) 1971 - 5722
נפה
לוא
המרחב תכנון מקומי
שטח תכנון
מס' 225/3/1
מס' 225/3/1
החלטת המועצה
ב-12.18.18 בתאריך
25.12.18
החליטה לתת תוקף לתכנית זו.
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع اعلاه

תאריך עדכון: 08 בינואר 2019

י"ר מועצת התכנון העליונה/משנה
רئيس مجلس التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية
לשכת המטה
مكتب المظاهرة
المركزية لتنظيم والبناء

תוכן העניינים :

עמוד

3	- נתוני התכנית	פרק א'
4	- הגדרות	פרק ב'
5	- טבלת שטחים	פרק ג'
5	- רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד'
8	- תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה'
9	- פיתוח, נטיעות, קירות גבול	פרק ו'
10	- תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	פרק ז'
10	- מרכיבי בטחון	פרק ח'
11	- שונות	פרק ט'
13	- חתימות והצהרות המתכנן	פרק י'

פרק א' - נתוני התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 225/3/1 "מכמש מזרח - קריית חינוך" המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' 5 - RJ. ושינוי לתכניות מס' 225/1/1, 225/1/1, 225
2. מקום: אדמות הכפר דיר דבואן גוש מס' 33 חלק מחלקה מס' 70 גוש מס' 32 חלק מחלקות מס' 0, 24, 57 בין הקואורדינטות: 229400 – 229880 642200 – 643000
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול עבה.
4. מסמכי התכנית:
 - א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:2,250.
 - ג. נספח בינוי מנחה בלבד, למעט קווי בניין, ערוך בקני"מ 1:750.
 - ד. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:500.
5. שטח התכנית: כ- 123 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון.
7. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה "מטה בנימין".
8. יזם התכנית: המועצה האזורית מטה בנימין
9. עורך התכנית: אדריכל רוני גולדשמידט לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650 טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050
10. מטרת התכנית:
 1. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למבנים ומוסדות חינוך, שצ"פ, תחנת תדלוק, דרכים, חניות, פארק / גן ציבורי וחניון.
 2. חלוקת השטח שבתחום התכנית למגרשים בעלי ייעודים שונים וקביעת הוראות ומגבלות הבנייה בהם.

פרק ב' - הגדרות:

בתכנית זו יהיו להגדרות להלן הפירושים שלצידן;

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 225/3/1 "מכמש מזרח - קריית חינוך" כולל תשריט, נספחים והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "מטה בנימין".
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. אזור: שטח קרקע המסומן בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבע לפי תכנית זו.
5. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
6. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
7. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לכל אזור/שטח/מגרש בשלמותו או בחלקו – עפ"י שיקול דעת הוועדה - שתאושר ע"י הוועדה, כתנאי למתן היתרי בנייה, ערוכה בקני"מ 1:500 המציגה את איתור הבניינים, צורתם, המרווחים ביניהם, הכניסות אליהם, מפלסי ה-0.00 של המבנים, מפלסי הפיתוח וחומרי גמר מותרים. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית עדכנית עד שנה ממועד הגשת התכנית.

9. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, לרבות שטחים המיועדים לדרכים בתחום תכנית החלוקה לכל אזור/שטח בעל אותו ייעוד. אישור תכנית החלוקה תהיה בסמכות הוועדה.

10. 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. לגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בניין צידיים.

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 במקרה שבו משמש כחנייה תת קרקעית. במקרה שבו ייבנה כחנייה תת קרקעית ו/או כמחסנים ו/או כשירותי תפעול 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 באישור המהנדס.

12. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט מקלטים ומרחבים מוגנים ועובי קירותיהם. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.

13. גובה בניה מותר: הגובה הנמדד ממפלס ה-0.00 של הבניין אל מעקה גג הבניין מעברו לא יבלוט כל חלק של הבניין אלא אם כן צוין אחרת בהוראות התכנית.

14. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

15. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף.

16. מפלס 0.00: הגובה המוחלט של מפלס הכניסה הקובע לבניין, שייקבע בתכנית הבינוי, ממנו נמדד גובה הבנייה המותר.

16. סככת צל: מבנה ללא קירות עם דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה נטוי מקורה בחומר אטום.

פרק ג' – טבלת שטחים:

ייעוד	צבע בתשריט	שטח בדונם	% משטח התכנית
מבנים ומוסדות ציבור	חום	48.866	39.48
פארק / גן ציבורי	ירוק בהיר עם משבצות בירוק כהה	13.777	11.13
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר	14.877	12.02
דרך מאושרת	חום בהיר	7.903	6.38
דרך מוצעת	אדום	26.446	21.37
חניון	אדום עם משבצות באפור	4.141	3.35
מסחר ותחבורה	אפור תחום באדום	7.763	6.27
סה"כ		123.771	100.00

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

1. מבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה הינו שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. תותר הקמת מוסדות חינוך יסודיים/על יסודיים/על תיכוניים אקדמיים ומגורי תלמידים (פנימיות) וסגל.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר תכנית איחוד וחלוקה בין מגרשים גובלים באותו הייעוד, בהסכמת בעלי זכויות החכירה במגרשים, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- ג. מס' הקומות וזכויות הבנייה יהיו על פי המצויין בטבלה שלהלן:

קווי בניין (מ')			גובה מותר (מ')	מס' קומות מותר **	תכנית מרבית	שטח בניה מותר (%)	שטח מגרש (דונם)	מס. מגרש
אחורי	צדדי	חזית המשיקה לדרך						
5	5	כמסומן ברוזטה שבתשריט	9.5	2	25%	40%	12.092	401
--	0		14.0	3	25%	50%	7.962	402
--	0		14.0	3	40%	50%	5.418	403
--	5		14.0	3	25%	50%	9.069	405
5	5		14.0	3	40%	50%	6.401	406
5	5		9.5	2	25%	40%	7.922	407
---			---	---	---	---	48.865	סה"כ

הערות לטבלה:

1. יותרו שימושים נוספים אשר לא יהוו מטריד לייעוד הראשי של המגרש עפ"י שיקול דעתה של הוועדה.
2. בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הני"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצא"ב, עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה.
3. ** בנוסף תותר בניית קומת מרתף בשטח היקף קומת הקרקע שמעליה, שלא תיכלל במניין הקומות /או שטח הבנייה המותר.

ד. הגבלות בניה :

1. גימור המבנים יהיה מאבן מקומית.
יותר שילוב אלמנטי בניין ללא גמר אבן אשר יטויוחו בשליכט צבעוני, ו/או אלמנטי בניין מחומרים נוספים כגון : קירות מסך, מתכת, עץ וכיוצ"ב.
 2. חזית חמישית – גמר גגות המבנים השטוחים יהיה אגרגט בגוון שישתלב עם חומרי גמר של המבנים והפיתוח. יותר שילוב גגות מרחביים (כיפות, קימרונות וכיוצ"ב)
מתקנים טכניים על גגות המבנים ימוקמו כך שלא יהיו נצפים ויוסתרו ע"י מיסתורים בנויים ו/או כרכוב המבנה, כל זאת תוך השתלבות עם חומרי הגמר של חזיתות המבנים והסביבה הטבעית.
 3. מתקנים פוטו-וולטאים :
 - 3.1 בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
 - 3.2 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.
 4. בכל המבנים באזור מבנים ומוסדות ציבור, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 - על כל תיקוניהם.
- ה. חנייה :
מס' מקומות חנייה ייקבע עפ"י ייעוד המבנה ועל פי קביעת המפע"ת ובאישורו כתנאי למתן היתרי בנייה. החנייה הנדרשת תתוכנן בתחום המגרשים.

2. מסחר ותחבורה :

השטח הצבוע בתשריט בפסים באפור ובאדום לסירוגין הוא שטח למסחר ותחבורה ויחולו עליו ההוראות הבאות :

- א. המגרש מיועד להקמת תחנת דלק בדרגה ב' ושרותי אחזקה לרכב (תיקונים, רחיצה, חנות נוחות ועוד) ע"פ תמ"א 53/1. בנוסף, שימושי מסחר ומתקנים הנדסיים נלווים לצורך התחנה (מים, ביוב, תקשורת וכיוצ"ב), שרותי הצלה ותחנת מידע. תותר בניית מתקנים ומבנים המשרתים את התחנה כגון מבנה משרדים, בתי שימוש ציבוריים, תחנת רענון לנהגים וכיוצ"ב.
כמו-כן תותר הקמת סככות צל המשמשים את התחנה ששטחם לא ייכלל בשטח המותר לבנייה המופיע בסעיף י' להלן.
- ב. על תחנת התדלוק יחולו התנאים הבאים :
 1. על תחנת התדלוק יחולו כל הוראות תכנית מתאר אזורית (חלקית) לתחנות תדלוק באיו"ש מס' 53/1 המעודכנת לפי החלטת מועצת תכנון עליונה מס' 584/8/18 מיום 22.08.2018 או כל החלטה ועדכון לתכנית מתאר זו שיאושרו בתאריך מאוחר יותר. בין היתר יש לבצע כדלהלן :
 - 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 מתחנת התדלוק המוצעת, ולקבל את חוות דעתם של קמ"ט מים, קמ"ט איכות הסביבה ומשרד הבריאות למסמך זה.
 2. קבלת האישורים הנדרשים על-פי החוק ועמידה בנהלי המנהל האזרחי לאיו"ש וביצוע דרישות הוועדה/מהנדס.
- ג. השימושים באזור זה מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בנייה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.
- ד. האמור בתכנית זו לא משחרר את מקים התחנה או את מפעילה מקיום ההוראות של כל חיקוק.
- ה. השילוט ישולב בחזית המבנה כחלק אינטגרלי ממנה.

- ו. תנאי להיתר בנייה :
1. אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה.
2. קבלת אישורים הנדרשים על פי החוק ועל פי הנוהל של המנהל האזרחי, לרבות אישור ועדת קריטריונים במנהל האזרחי.
3. אישור המפקח על התעבורה.
- ז. ביצוע דרישות הוועדה/מהנדס הוועדה.
- ח. החנייה תהיה בתחום התחנה / המגרש כולל מקום חנייה ו/או תפעול למכליות התדלוק ולרבות החנייה הנדרשת עבור שטחי המסחר שבמגרש התחנה.
- ט. תחנת התדלוק מיועדת לרכב עד 4 טון.
- י. מגבלות בנייה :
- א. שטח בנייה מותר :
 1. תחנת תדלוק מדרכה ב' ושירותי רכב ע"פ ההנחיות בתמ"א 53/1.
 2. שימושי מסחר - 950 מ"ר, ובנוסף 250 מ"ר עבור שטחים נלווים (שרות) כגון : אחסון, מעברים, מדרגות, מרחבים מוגנים וכיוצ"ב.
 3. קווי בניין : קדמי - 15.0 מ', שאר הכיוונים - 3.0 מ'.
 4. מס' קומות - 2.
 5. גובה בנייה מירבי - 12.0 מ'.

3. דרכים :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות/קיימות ו/או מוצעות.

- 1.1 השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- 1.2 מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- 1.3 חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- 1.4 תוואי הדרכים - רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים, כמסומן בתשריט.
- 1.5 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.

4. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

4.1 ייעודו של שטח זה:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
- ג. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה) בתכנית שלא תעלה על 3% מסך שטח הייעוד.
- ה. פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.
- ו. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
- ז. שבילים וצירים להולכי רגל ורחבות.
- ח. צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
- ט. פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
- י. ניתן למקם מרכיבי ביטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות פקמ"ז/קש"צ כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).

- 4.2 כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק 4.1 דלעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 4.1 ד' דלעיל.

5. חניון:

- 5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם משבצות בצבע אפור הינו שטח המיועד לחניון לרכב פרטי מזדמן של משתמשי/אורחי מתחם קרית החינוך.
- 5.2 החניות תהיינה על קרקעיות בלבד ותיאסר בניית מבני חנייה על או תת קרקעיים.
- 5.3 מיקום החניות והיקפן, מספר החניות, תנאים וסידורים להקצאת מקומות חנייה יקבעו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- 5.4 איסור בנייה ועבודות בחניונים – אין להקים על כל קרקע המיועדת לחניון מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן למעט עבודה הקשורה בסלילה, בהנחת תשתיות ומערכות/מתקנים הנדסיים, בתיקון, בגינון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל והכל באישור הועדה.

6. פארק / גן ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם משבצות בירוק כהה הוא אזור המיועד להקמת פארק אזורי. בסמכות הועדה לאשר תכנית חלוקה של כל האזור בשלמותו, ללא תכנית מפורטת. על שטח זה חלות ההוראות דלהלן:

- 6.1 באזור זה יוקם פארק, שיכלול עבודות פיתוח, קירות תמך, שבילים ושטחים מרוצפים וגינון, פרגולות בנויות וכיוצ"ב.
- 6.2 בשטח זה תותר בו הקמת מתקנים בנויים כגון אמפי תיאטרון ושטחים מקורים נספחים המיועדים לשרת את ציבור המשתמשים בו כגון: שרותים, חללים טכניים וכיוצ"ב בקומה אחת ובשטח שלא יעלה על 250 מ"ר.
- 6.3 תותר בניית מבני מסחר, בקומה אחת, המשרת את משתמשי הפארק, בשטח עד 120 מ"ר, שגובהה לא יעלה על 5.0 מ'.
- 6.4 קווי בניין – לפי שיקול דעת המהנדס אך לא פחות מ-5.0 מ'.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. כללי: על היזם להבטיח כי בדרכים שבין חלקות, כמופיע במפת גושים וחלקות, תישמר זכות למעבר ברכב ואו ברגל לכלל הציבור.

2. תנאים למתן היתרי בנייה:

- 2.1 מדידה: תנאי למתן היתרים לכל המגרשים הינו ביצוע מדידה מעודכנת אחת לכל תחום התכנית על ידי מודד מוסמך אחד.
- 2.2 עודפי עפר יפונו משטח התכנית למקום מאושר ע"י קמ"ט איכות הסביבה.
- 2.3 הבקשה להיתר בניה תכלול את המרכיבים הבאים:
 - א. הבקשה תוכן על רקע של מדידה מעודכנת בקנה מידה 1:250.
 - ב. סימון קווי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
 - ג. תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100 או 1:250 עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מכלים הטמונים באדמה, מתלי כביסה וכד' כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
 - ד. תכנית הקומות בקנה מידה 1:100.
 - ה. תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
 - ו. 2 חתכנים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע סופית במישור החתך, דרך המבנה עד גבול המגרש ערוכים בקנה מידה 1:100.
 - ח. חזיתות, כולל סימון קרקע סופית בכל חזית, ערוכים בקנה מידה 1:100.

3. אופן ביצועה של תכנית מפורטת

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעילות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- 3.1 יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי מים, חשמל ותקשורת וסילוק שפכים לשביעות הועדה והרשויות הנוגעות בדבר כל אחד מהשירותים דלעיל.
- 3.2 ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ולמילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות מהנדס הועדה.
- 3.3 תוכן תכנית תאום מערכות תשתית כולל מתקנים הנדסיים לאישורו של המהנדס.

4. שיווק מגרשים בשימוש תעסוקתי

- 4.1 כל מגרש/ מתחם בו קיים ייעוד/ שימוש תעסוקתי (מסחר, תעשייה, מלאכה, תחנת דלק, תיירות, אירוח, מרכז אזרחי וכו'...) ישווק על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי מנא"ז ורמ"י.
- 4.2 תנאי לקבלת היתר בנייה במגרשים/ מתחמים אלה הינו אישור הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

5. עבודות עפר:

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
- ב. בשלב הקמת השכונה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
- ג. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
- ד. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
- ה. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
- ו. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
- ז. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. התרי בניה

- 1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה רק אם הבקשה להיתר תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו התואמת את נספח הבינוי שאושר ע"י הוועדה.
- 1.2 קירות תומכים – אבן טבעית כדוגמת חיפוי המבנים (ראה סעי' הגבלות בנייה בפרק ד' לעיל).
- 1.3 גובה הקיר מפני קרקע סופיים לא יעלה על 1.2 מ'.
- 1.4 גובה קיר תומך ברצף אנכי אחד לא יעלה על 4.5 מ'. במקרה של הפרש גבהים מעל 4.5 מ' תבוצע נסיגה אופקית של לפחות 1.0 מ'.
- 1.5 שביל גישה – אבן טבעית, מרצפות בטון או ריצוף משולב.
- 1.6 מסלעות – מאבני האזור, עם שילוב אדמת גן וצמחיה.
- 1.7 מתקני אשפה – במפריצי חניה ומסתורים בנויים בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה ועפ"י פרטים שיאושרו ע"י המהנדס.

2. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- 2.1 קירות גבול: הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבנייה וגובהה.
- 2.2 שימור נוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית בשטח שאינו לבניה במשך הבנייה.
- 2.3 בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול/גדרות/מסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית.
- 2.4 מניעת דרדרת ושפכי עפר – לא יינתנו היתרי בנייה לביצוע עבודות חפירה ו/או בנייה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי העפר לאתר סילוק עפר שאושר ע"י הוועדה.
- 2.5 תנאי למתן היתר בנייה הוא הפקדת ערבות כספית על פי קביעתו של המהנדס שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבנייה בהתאם להנחיות הוועדה.
- 2.6 שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בניין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכדו' על ידי מגיש הבקשה ובאחריותו.
- 2.7 נטיעות עצים ושמירתם:

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' – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על בריאות הציבור
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז
הוועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בנייה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לסביבה.

4. ביוב וסילוק שפכים
כל מבנה בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הוועדה, פתרון ביוב כולל טיהור וסילוק שפכים יהיה באישור וועדת המשנה לאיכות הסביבה, ויהווה תנאי להיתר בנייה 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 הוועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

7. קווי חשמל, תקשורת ותאורה
א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה תת-קרקעית בלבד, ובתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
ב. שנאים יותקנו רק בתוך מבני 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.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון

1. יוזמי התכנית מתחייבים לבצע את מרכיבי הביטחון ע"פ דרישות הגמ"ר.
2. מרכיבי הביטחון יכללו גדר היקפית + תאורה בלבד.
3. ביצוע מרכיבי הביטחון, כולם או חלקם, עפ"י שלביות ביצוע התכנית, ייקבע עפ"י הנחיות הגמ"ר.

פרק ט' - שונות:

1. 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, שייתן 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.

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

3. עתיקות
א. לא תבוצע כל עבודת הכשרה/פיתוח/תשתית בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית לפני סיום חפירות הצלה במימון היזם ואישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
ב. תנאי להיתר בניה וביצוע תשתיות בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית כמסומן בתשריט הינו אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
ג. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

4. הקצאת שטחי ציבור
שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

5. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן			
-	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	א.	תת-קרקעי
-	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 - קבל 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		

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

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

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.

פרק י' – חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע: _____

חתימת

מגיש התכנית: _____

חתימת

יזם התכנית: _____

הצהרת עורך התכנית:

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

אור אדריכלים
אילן גולן - רוני גולדשמידט
תל אביב 27, ראשון לציון 76650
03-9523313

אהרון גולדשמידט

08.01.2019

חתימה

שם ותפקיד

תאריך