

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

מועצת התכנון העליונה
מועצה אזורית מטה בנימין

תכנית מפורטת מס' 205/15

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 205

שילה הקדומה

שינוי לתכנית מפורטת אזורית S-15

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية
بإيهاودا والسامرة رقم 418
1971 - 5732

נפה
לواء
מרחב תכנון מקומי
מס' 205/15
תכנית
مشروع

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בשיבה מס' 8/19 בתאריך 10.10.19
بمجلس رقم بتاريخ

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الإدارة
מנהל מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى واللجنة الفرعية

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש
יזם התכנית: מועצה אזורית מטה בנימין
מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
עורך התכנית: עמי גבירצמן אדריכלים

עדכון בתאריך 19.12.19

תוכן העניינים

3.....	התכנית	פרק א' -
4.....	הגדרות	פרק ב' -
6.....	המונחים והסימנים בתשריט	פרק ג' -
8.....	תכליות שימושים והגבלות בנייה	פרק ד' -
11.....	אופן ביצוע התכנית	פרק ה' -
17.....	חתימות והצהרת המתכנן	פרק ו' -

פרק א' - התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:** תכנית מפורטת מס' 205/15 לפיתוח שילה הקדומה, המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 205 ושינוי לתכנית מתאר אזורית S-15.
2. **גבול התכנית:** על פי המסומן בתשריט התחום בקו כחול (גבול התכנית).
3. **המקום:** יישוב שילה.
גוש פיסקאלי 4 חלק ממוקע סילן אל צררה, באדמות הכפר קריות
גוש פיסקאלי 1 חלק ממוקע רס-אמיוס אל בטין, באדמות הכפר קריות
קואורדינטות: מ- 225493,659924
עד ל- 226243,660924
4. **מסמכי התכנית:**
 1. 17 דפי הוראות התוכנית כתובות (התקנון).
 2. תשריט בקני"מ 2500:1, תרשים סביבה 50,000:1, מפה פיסקאלית 10,000:1.
 3. נספח בינוי בקני"מ 1,000:1 – מסמך מנחה למעט קווי בניין, גובה בנייה ומספר קומות.
 4. נספח תנועה על כל גליונותיו – נספח מנחה.
5. **בעלי הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
6. **יוזם התוכנית:** מועצה אזורית מטה בנימין.
7. **מגיש התוכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
8. **עורכי התכנית:** עמי גבירצמן אדריכלים מ.ר. 85110.
אלעזר 56 גוש עציון טל. 02-9938244 פקס. 02-9934515.
9. **מטרות התכנון:**
10. שינוי ייעוד קרקע מתיירות ונופש, דרכים, אזור לייעור ואזור חקלאי למסחר ותיירות, גן ארכיאולוגי לפיתוח, ושטח חקלאי.
11. קביעת הוראות בדבר השימושים המותרים ומגבלות הבניה בכל אחד מהייעודים.
12. קביעת אופן ביצוע הוראות התכנית ותוכן התנאים למתן היתר בניה.
13. קביעת הוראות לפיתוח בתחום התכנית.
14. **שטח התכנית:** 330.30 דונם.

פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 205/15 לשילה הקדומה כולל תשריט, נספח בינוי, והוראות.
2. **הועדה:** הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה של מועצה מקומית מטה בנימין.
3. **המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. **מועצת תכנון עליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת בחוק.
8. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם ומיקום חניה. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
9. **קו בניין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
לגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בניין צידיים.
קווי הבניין יהיו כמפורט בנספח הבינוי.
10. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **גובה מירבי לבניה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. הגובה ימדד מנקודות על גבי המעקה.
12. **מפלס הכניסה הקובע של הבניין:** מפלס קומת הכניסה הראשונה המשמשת לכניסת הולכי רגל אל הבניין. תוגדר כמפלס ה- 0.00 שהוא הגובה המוחלט ביחס לפני הים. ייקבע על פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הוועדה.
13. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צירי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
14. **שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות למרחבים מוגנים וכניסות מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
15. **קומה מדורגת:** קומה הבנויה ברובה או כולה בנסיגה ביחס לקומה שמתחתיה.
16. **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'.
17. **חזית קדמית:** חזית המגרש לדרך.
18. **חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

19. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.

20. 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.

21. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

22. דרך: תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מבני דרך, מסעה, אי תנועה, חנייה, מדרכה, קיר תמך, גשר, מנהרה, תעלה, מעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, מתקן ניקוז, גדר, קיר או סוללה למניעת רעש, ולרבות מתקני דרך ותאורה ומרכיבי בטיחות ובטחון.

23. סככות צל: הנחת פרגולות להצללה שאינן מקובעות לקרקע, בכפוף לאישור מהנדס להבטחת יציבות. חומרי הגמר ייקבעו עפ"י שיקול המהנדס. שטח סככות הצל אינו נכלל בשטח המירבי לבנייה

פרק ג' – המונחים והסימנים בתשריט:

1. הסימנים בתשריט - מצב קיים -

קו כחול עבה מקוקו	גבול תוכנית בתוקף
קו כחול עבה רציף	גבול תוכנית מוצעת
קו כחול כהה עבה מקוקו	גבול אזור ארכיאולוגיה
צבע אדום	דרך מאושרת
צבע חול	דרך קיימת
צבע כתום	תיירות ונופש
צבע ירוק בהיר	אזור ייעור
צבע אפור	מתקנים הנדסיים
צבע כתום כהה	מגורים א'
צבע ירוק כהה	אזור פרטי פתוח
פסים ירוקים בהירים על רקע לבן	אזור חקלאי מיוחד S-15
קו שחור רציף דק	גבול תוכנית מס' 901/10
קו שחור מקוקו	גבול איסור בניה

2. הסימנים בתשריט - מצב מוצע -

קו כחול עבה מקוקו	גבול תוכנית בתוקף
קו כחול עבה רציף	גבול תוכנית מוצעת
קו כחול כהה עבה מקוקו	גבול אזור ארכיאולוגיה
צבע חול	דרך קיימת/מאושרת
צבע אדום	דרך מוצעת וחניה
צבע ירוק בהיר עם משבצות ירוק כהה	גן ארכיאולוגי לפיתוח
פסים בצבע ורוד ואפור	תיירות ומסחר
פסים ירוקים בהירים על רקע לבן	אזור חקלאי מיוחד
קו שחור מקוקו	גבול איסור בניה
פסים ירוקים בהירים על רקע לבן	אזור חקלאי מיוחד S-15
קו שחור רציף דק	גבול תוכנית מס' 901/10
קו שחור מקוקו	גבול איסור בניה

3. חלוקת השטחים - מצב קיים -

ייעודי הקרקע	שטח בדונם	%
דרך מאושרת	16.51	5
דרך קיימת	4.72	1.4
תיירות ונופש	81.56	24.68
אזור ייעור	39.24	11.87
אזור ארכיאולוגי	143.61	43.46
אזור חקלאי	44.9	13.59
סה"כ	330.44	100

4. חלוקת השטחים - מצב מוצע -

ייעודי הקרקע	שטח בדונם	%
דרך קיימת/מאושרת	0	0
דרך מוצעת וחניה	0.83	0.25
אזור חקלאי מיוחד	90.73	27.46
תיירות ומסחר	78.94	23.89
גן ארכיאולוגי לפיתוח	159.94	48.4
סה"כ	330.44	100

4.1 המבנים הקיימים:

1. המבנים המסומנים בקו תוחם ורוד על גבי התשריט הינם מבנים לשימור, מבנים אלו לא יפגעו כתוצאה מתכנית זו ובמהלך הביצוע.
2. המבנים המסומנים בקו תוחם צהוב על גבי התשריט הינם מבנים להריסה.

פרק ד' - תכליות, שימושים והגבלות בנייה:

כללי:

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע והבניין.

5. גן ארכיאולוגי לפיתוח

השטח הצבוע בתשריט בירוק משובץ הינו גן ארכיאולוגי. השימושים המותרים בקרקע במגרשים אלו יהיו כדלקמן:

- א. עצוב נופי, טראסות, שילוט, סימון, תאורה, גידור, שערים ומחסומים, שבילים, מדרגות, נקודות מים, תשתיות, הקמת תחנת שאיבה לביוב ו/או מים ואמצעים להבטחת נוחות ובטיחות הביקורים בתיאום עם קמ"ט ארכיאולוגיה.
- ב. הקמת סככות צל כמפורט בסעיף ח'.
- ג. הקמת מבנים לפי המפורט בסעיף ו', מתקנים ותשתיות הנחוצים לקיום השימושים המאושרים בתחום התוכנית בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- ד. התשתיות הקוויות תהיינה תת קרקעיות ככל האפשר.
- ה. זכויות בנייה:
המבנים שתאושר הקמתם בתחום התוכנית:
- ו. הוראות בניה:

104	אמפי-תיאטרון, מלתחות וחדרי אמנים, מחסנים בזיקה לארכיאולוגיה, משרדים וסככות צל.	1
	מבנה תצפית וסככות צל.	2

ז. מגרש 104 (למבנים המפורטים בסעיף ו' 1 לעיל, למעט סככות צל כמפורט בסעיף 5 ח'):

1. קווי הבניין יהיו 5 ו-10 מ' למעט קו בניין 0 לכיוון מגרש 100 כמפורט בנספח הבינוי.
2. מסי קומות: מספר הקומות המותר הינו 2.
3. גובה בנייה: גובה הבנייה המקסימלי יהא 9.5 מ' (כולל מעקה גג).
4. שטח הבנייה: שטח הבנייה המקסימלי יהא 950 מ"ר.
5. תותר בניית סככת צל עם קונסטרוקציית פלדה על גג מבנים, והוא לא נכלל בגובה המירבי לבניו או קירוי אקוסטי ע"ג הבמה מקונסטרוקציית פלדה, שטחם לא נכלל בשטח במרבי לבניה.
- ח. סככות צל: תותר הצבת סככות צל בשטח התכנית עד 10% משטח כל מגרש.
- ט. קירות פיתוח: קירות הפיתוח יהיו בגימור אבן חאמי או אבן טרסה.
- י. מתקנים נלווים: תותר הקמת מתקנים נלווים בשטח התכנית לפי שיקול דעת הוועדה כדלקמן: תחנות הסעות, גשרים להולכי רגל, מדרגות, מתקנים בטיחותיים, גדרות, שערים, מחסומים, מבנים לתשתיות ציבוריות, (חשמל, תאורה, מים, ביוב, תקשורת...).

6. מסחר ותיירות

- השטח הצבוע בתשריט ברוד אפור לסירוגין הינו שטח למסחר ותיירות. השימושים המותרים בקרקע במגרשים, 101,102, במסחר ותיירות יהיו כדלקמן:
- חנויות, גלריות, מסעדות, סדנאות, בתי מלאכה תיירותיים, מפעלי בוטיק זעירים שאינם יוצרים מפגעים סביבתיים, אולם כנסים ומופעים, מרכז מבקרים ו-60 חדרי אירוח.
 - הקמת מבנים, מתקנים ותשתיות (כולל דרכים וחנויות במידת הצורך) הנחוצים לקיום השימושים המאושרים בתחום התוכנית בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
 - התשתיות הקוויות תהיינה תת קרקעיות ככל האפשר.
 - מבנים לשימור יעברו שימור ושיקום במסגרת היתר לבניה לאותו מגרש, מתן ההיתר מותנה באישור קמ"ט ארכיאולוגיה וביצוע העבודות בפיקוח צמוד של קמ"ט ארכיאולוגיה.
 - תותר בניית בריכות מים דקורטיביות (באישור משרד הבריאות).

1. הוראות בניה:

הערות	מגבלות תכנוניות	מס' קומות וגובה בנייה	שטח מרבי במ"ר	שטח המגרש	קווי בניין	שימוש	מס' מגרש	
		1 קומה, 7.5 מ'	1000 מ"ר	66.4 דונם	בהתאם למפורט בנספח הבינוי	אולם אירועים	101	1
	סככות הצללה, בתי רשת, משתלות - תיירותי בלבד	1 קומה, 3.5 מ'	900 מ"ר	66.4 דונם		חקלאות תיירותית	101	2
		1 קומה, 8.5 מ'	1400 מ"ר	66.4 דונם		מרכז מבקרים	101	2
מזנון, בית קפה, מסעדה, חנות, מפעל בוטיק, סטודיו, בית מלאכת אומן, סדנה, מידע ושירותי תיור.		1 קומה, 7.5 מ'	800 מ"ר	66.4 דונם		מתחם מסחרי תיירותי	101	3
	מבנים מוצנעים	1 קומה, 3.5 מ'	300 מ"ר	66.4 דונם		פינת חי	101	4
		1 קומה, 4 מ'	400 מ"ר	66.4 דונם		מחסנים ולוגיסטיקה	101	5
		1 קומה, 7.5 מ'	500 מ"ר	66.4 דונם		אולם כינוסים	101	6
לפי תקנים של משרד התיירות.	עד 60 יח'	2 קומות מעל הקרקע, 9 מ'	4850 מ"ר	66.4 דונם		אכסון מלונאי, אירוח ומלונאות	101	7
		1 קומה, 7.5 מ'	900 מ"ר	12.6 דונם		מסחר תיירותי	102	8
			11,050 מ"ר והוא אינו כולל שטח למתקני שאיבה			סה"כ		9

בסמכות הועדה לאשר תת חלוקה במגרשים ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת.

7. אזור חקלאי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בירוק לבן לסירוגין הינו אזור חקלאי. השימושים המותרים בקרקע במגרשים אלו יהיו כדלקמן:

- א. עצוב נופי, דרכים, טראסות, שילוט, סימון, תאורה, גידור, שערים ומחסומים, שבילים, מדרגות, נקודות מים, תשתיות, הקמת תחנת שאיבה לביוב ואמצעים להבטחת בטיחות הביקורים בתיאום עם קמ"ט ארכיאולוגיה.
 - ב. פעילות מורשת בתיאום עם קמ"ט ארכיאולוגיה.
 - ג. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים כגון מחסנים חממות, לולים. חממות הקיימות בשטח, מנהלת האתר תגיע להסכמה עם החקלאים לצמצום ופירוקם תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.
 - ד. המבנים, העבודות, המתקנים והתשתיות יותאמו לסביבתם בבחירת מיקומם, צורתם, גובהם, צבעיהם, חומרי הגמר ונגישותם.
 - ה. התשתיות הקוויות תהיינה תת קרקעיות ככל האפשר. בתחום מגבלות הבנייה של דרך ראשית מס' 60, היתרי בנייה טעונים אישור מיוחד של ועדת המשנה לדרכים של מת"ע.
- תותר הקמת מבנים הנדסיים כגון חדר טרפו, וכד' בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש.**

8. **דרך קיימת או מאושרת:** השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר הינו דרך קיימת או

מאושרת. כל הפעולות, השימושים והעבודות המפורטות בפרק ב' סעיף 22.

9. **דרך לביטול:** אין מניעה לתחזוקה של הדרך הקיימת המסומנת לביטול אם לא בוצעו החלופות לה.

10. **דרך מוצעת:** השטח הצבוע בתשריט באדום הוא שטח לדרכים מוצעות.

- א. שטח זה ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
 - ג. חניות תותרנה במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
 - ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
 - ה. 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, והכל באישור הוועדה.
11. **מובלעת:** השטח התחום בקו כחול בתוך תחומי בתכנית הינו מובלעת, קרי שטח שהתכנית אינה חלה עליו.

- א. השטח יגודר בתוך תחומי התכנית ועל פי הנחיות של לשכת התכנון המרכזית לאיו"ש.
- ב. תתאפשר נגישות בלתי מופרעת אל המובלעת מאזור מסחר ותיירות ואזור חקלאי (בין היתר זכות מעבר לרכב). כמו כן, לא תחסם גישה למובלעת הפרטית לצרכי עיבוד. ככל שהדבר יחייב הצבת שערים חקלאיים, הדבר יבוצע בתיאום עם לשכת התכנון המרכזית באיו"ש הנוגעות בדבר וככל הניתן עם בעלי הקרקע.
- ג. תמיכת הקרקע של המבלעת תהיה בקיר תומך בתוך תחומי התכנית אשר יבוצע על חשבון היזם וחלק מקדים לעבודות הפיתוח במגרשים לבנייה.
- ד. תנאי למתן כל היתר בנייה במגרשים הצמודים למובלעת יהיה מתן פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממי הנגר העילי אל שטחי השצ"פ הגובלים במובלעת, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה באזור.
- ה. תנאי למתן היתר מכוח התכנית הינו ביצוע האמור בתת-סעיף (א) לסעיף זה, שיקום מידי של כל פגיעה או פרצה בגדר, והצבת שילוט בולט על הגדר בדבר איסור כניסה לשטח המובלעת.

- ו. האחריות לביצוע הגידור תוטל על הקבלן ואילו האחריות לתיקון ושיקום פגיעה עתידית או פרצה עתידית תוטל על הועדה המיוחדת.
- ז. תנאי למתן היתר מכוח התכנית הינו ביצוע כל המפורט בסעיף זה לעיל.

פרק ה - אופן ביצוע התכנית:

- א. **כללי:** בסמכות הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מטה בנימין להנפיק היתרי בניה ולהתיר שימושים בשטח התוכנית, פרט לאזור מגבלות הבנייה של דרך ראשית מס' 60.
- ב. **היתרי בניה:**
תנאים למתן היתר בניה:
- תוכנית בינוי:** התאמה עקרונית לנספח הבינוי של התב"ע.
2. **הוראות הבינוי:** כל מבנה מתוכנן ישתלב בסביבה של האתר בחומרים ובטקסטורה.
- בניה מוטמנת: בניה מדורגת ומפורקת, אשר חזית אחורית טמונה בקרקע. בכל מקום שהדבר אפשרי תועדף בנייה מוטמנת בקרקע.
 - גימור חיצוני: בנייה מצופה אבן **לפחות 50%, למעט מגדל התצפית.**
 - חומרים נלווים: בטון, טיח, מוזאיקה, עץ, ברזל, אלומיניום, פח, פלסטיק, זכוכית בשיעור נמוך עד 30%.
 - גגות: לא יותרו גגות רעפים (למעט מבנים קיימים בעת מתן תוקף לתכנית זו).
 - תשתיות מוסוות: קווי חשמל תת קרקעיים, תשתיות מוטמנות בקרקע או במבנה.
 - מערכות מוסוות: מיכלי מים, מערכות אורור ומיזוג אויר, ארובות, פאנלים וקולטים סולאריים, וכו' יוטמעו בתוך מעטפת המבנה.
 - איסור שילוט מסחרי מחוץ לתחומי המבנים: כל שילוט בתחום הגן יהיה להתמצאות או ללימוד.
 - ביוב: המבנה יחובר למערכת סילוק שפכים.
 - אשפה: אצירה ופינוי אשפה במתקנים מוצנעים.
 - לכל מבנה תוגש תכנית פיתוח נופי לשלב סיום הבניה, ונקיטת כל האמצעים הדרושים על חשבון יזם המבנה.
 - בנייה משמרת מים: ריצופי חוץ המאפשרים חלחול הנגר העילי מי גשם. למבנים ולדרכים יותקנו התקנים לקליטת הנגר העילי בשטח התוכנית.
 - עקירות: במקרה של עקירת עצים או שיחים לצורך פיתוח ובינוי, הדבר טעון אישור קמ"ט חקלאות.

תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה

1.1 פיתוח השטח

1.1.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הועדה.

1.2.1 התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הועדה.

1.2 ארכיאולוגיה

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור קמ"ט ארכיאולוגיה.

1.5 שירותי כבאות

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.6 חברת החשמל

1.6.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל.

1.6.2 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

1.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

1.8 עיצוב ארכיטקטוני

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

1.9 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית בין היתר בנושאים הבאים:

1.9.1 לקראת שלב היתר הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, על-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

1.9.2 לקראת מתן היתר הבנייה תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, לאישור והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

1.9.3 תיאום עם אגף המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

1.9.4 תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.

1.9.5 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.

- 1.9.6 איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 1.9.7 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 הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- 1.9.8 הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- 1.9.9 מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לאישור הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- 1.9.10 לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

1.10 אישורים נוספים

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

1.11 כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף א' בקני"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים 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, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, מזרקות או ציוד רחוב אחר, פרגולות הצללה, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הוועדה.
- ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כביסה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת וטל"כ, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

1.12 שלבים דרושים למתן ההיתר:א. **הוצאת היתר בניה תבצע בשני שלבים:**

1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות ומיקום קירות המגרש, על ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

ב. **בנייה בשלבים:**

1. תנאי לבקשת היתר בנייה לחלק מזכויות הבנייה במגרש הוא לכלול בתכנית הבקשה להיתר הצגת בנייה לכל הזכויות תוך סימון חלקי הבניין המבוקשים ואלה שניתן לבקשם בעתיד.
2. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
3. 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.4. הועדה רשאית לקבוע תנאים כדי להבטיח ביצוע סעיף ב' זה.

2. 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 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.

- קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 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'.

5. תניה:
תקן מקומות החנייה יהיו לפי הנהלים והתקנים שחלים על המקום בזמן הוצאת היתר הבנייה ולפי אישור המפקח על התעבורה ומהנדס המועצה. באירועים מיוחדים שההשתתפות של 5000 איש, עמותת שילה הקדומה תקצה משטחי חנייה בשטח של 5 דונם לפחות ותפעיל הסעות (שאטלים) למבקרים, בכפוף לאישור המהנדס. בנוסף, לא יתקיימו פעילויות נוספות באתר בזמן אירועים גדולים.

6. שימור נוף:
ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית והחורשה הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות מתכנן הנוף, לשביעות רצון הוועדה.

ב. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי מתכנן נוף.

4.1 סידורים לנכים

בתחום התכנית יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 - על כל תיקוניהם.

4.2 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.

4.3 מרכיבי ביטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. דרך היקפית + שבי"מ טכנולוגי.
 - ב. תאורת בטחון היקפית.
 - ג. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
2.
 - א. מרכיבי ביטחון קיימים בשטח: מכ"מים ומצלמות.
 - ב. יש לבצע מרכיבי בטחון נוספים, דהיינו הצבת גדר היקפית.
 - ג. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי הגורם הבונה/ המיישב/יזם.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר 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 פיקוד העורף.

5. פיקוד העורף

תנאי למתן תוקף לתכנית הינו קביעת המפקד הצבאי/פקע"ר את מרכיבי הביטחון הנדרשים לתכנית בכללותה. תינתן עדיפות לקביעת מיקום מרכיבי הביטחון בתוך תחומי התוכנית, כל חריגה מתחומי התכנית תנומק על הגורם המוסמך בהרחבה.

6. נגישות

תנאי למתן תוקף לתכנית הינו הבטחת נגידות לכלל הציבור, לשטח האתר.

ג. חתימות והצהרת המתכנן

תאריך: _____

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה צנימין

ידי ש. ג. 85110

מועצה אזורית
מטה צנימין

א. חתימת מגיש ומבצע התוכנית:

ב. חתימת עורכי התוכנית: עמי גבירצמן, אדריכל מ.ר. 85110.

ג. חתימת בעל הקרקע:

ד. חתימת היזם:

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.

עמי גבירצמן

חתימה

עמי גבירצמן-אדריכל

שם ותפקיד

_____ תאריך