

# -מתן תוקף-

## תכנית מפורטת מס' 242/10

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5  
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 242  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 242/1  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 242/3

ליישוב

## כוכב יעקב

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

יוזם התכנית : מועצה אזורית מטה בנימין

מגיש התכנית : הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין

עורך התכנית : שחר יהושע - אדריכלים (רשיון מס' 08567)

רח' משה שרת 82, תל - אביב 62504

נייד : 050-5344119, טל' : 03-5467576

דוא"ל : shahar@shahar-arc.co.il

מנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأمانة العامة للتخطيط العمراني  
مجلس التنظيم الأعلى

ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
لرعاية تخطيط المدن، القرى والبلدات  
الأمانة العامة للتخطيط (رقم 418) 1971-1972

נבחן  
מרחב תכנון מקומי  
מחלקת תכנון מקומי  
תכנית מס' 242/10  
מס' 242/10  
תכנית מס' 242/10

ועדת המשנה ל  
התכנון  
15/10/2020  
10/2020  
בית דין מס' 10/2020  
בית דין מס' 10/2020

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל  
עוד לא התקיימו כל התנאים הנדרשים  
על-פי חוק התכנון והבנייה

מנהל השטח  
המרכזית לתכנון ובנייה  
מנהל השטח  
המרכזית לתכנון ובנייה

יו"ר מועצת  
התכנון העליונה/משנה  
יו"ר מועצת  
התכנון העליונה/משנה

מנהל האזורי  
מועצת התכנון העליונה  
مدير الأمانة العامة للتخطيط العمراني

תאריך עדכון : 5/10/2020

## תוכן העניינים:

<u>מס' עמוד:</u>	<u>הפרק:</u>
3	פרק א' - נתוני התכנית.....
4	פרק ב' - הגדרות.....
6	פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית.....
7	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....
11	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....
15	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.....
17	פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....
19	פרק ח' - שונות.....
22	פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן.....

## פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 242/10 ליישוב כוכב יעקב, שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 242, שינוי לתכנית מפורטת מס' 242/1 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 242/3.  
כוכב יעקב -
2. המקום: נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 643025 – 642050  
קווי אורך: 224185 – 222665  
אדמות הכפרים:  
כפר עקב  
גוש פיסקאלי מס' 3 חלק ממאוקע אל בריה אל גרביה.  
כפר ברקא  
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
3. גבול התכנית:
4. מסמכי התכנית:  
א. 22 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".  
ב. תשריט בקני"מ 1:2,500 ו- 1:5,000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500 מנחה חלקית מחייב לעניין קווי בניין.  
ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:1,000.
5. שטח התכנית: 258.06 דונם
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. יוזם התכנית: מועצה אזורית מטה בנימין.
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
9. עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים (רשיון מס' 08567)  
רח' משה שרת 82, תל - אביב 62504  
נייד: 050-5344119, טל': 03-5467576  
דוא"ל: shahar@shahar-arc.co.il
10. מטרת התכנית:
  1. שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי, שטח ציבורי פתוח, ודרכים לייעודים הבאים: למתקנים הנדסיים, לאזור למבנים ומוסדות ציבור, לאזור ספורט ונופש, לפארק/גן ציבורי, ליער, לחניון ולדרכים.
  2. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
  3. התווית רשת הדרכים וסיווגן.
  4. קביעת מגבלות והוראות בניה בתחום התכנית.
  5. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. כפיפות התכנית: תכנית זו משנה את תכניות המתאר האזוריות RJ-5.  
תכנית זו שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 242.  
תכנית זו שינוי לתכנית מפורטת מס' 242/1.  
תכנית זו שינוי לתכנית מפורטת מס' 242/3.  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 242/10 כוכב יעקב, כולל תשריט והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתוקן בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
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, המרווחים ביניהם, שימושם, והכניסה אליהם מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, פתרונות חניה ומיקום מבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. קו בניין: התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית על-ידי הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה. 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, ולמעט אלמנטים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות, גגות רעפים חצרות אנגליות, גשרי גישה ומדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
10. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 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 סופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו באזורים בהם תכנית זו תאפשר השמשת המרתף לחניה, וכאשר הטופוגרפיה מצדיקה זאת- תותר הגבהת קומת המרתף וחשיפת קירותיו החיצוניים בשיעור של עד 40% מהיקף קירות המרתף..
12. גובה בניה מרבי: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין. אלא אם יצוין אחרת בהוראת התכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
13. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".

14. שטח בניה מרבי: השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גדול מ-1.80 מ'.

שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, שטחים מתחת למרפסות זיז, לגשרי גישה ולגגונים- לא יכללו במניין השטח המרבי לבניה. שטחי בניה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא ייכללו בשטח הבניה המירבי.

15. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

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 או לשביל.

18. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

19. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

20. מיצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות/סגירה בהיקף שתקרתו משטח הצללה מישורי שאינו משופע או נטוי ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

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

22. מספר קומות מירבי: מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין. מס' הקומות המירבי אינו כולל מסד כהגדרתו, מרתף וחלל גג רעפים.

23. תכסית: שטח תפוסת הקומה הגדולה ביותר ביחס לשטח המגרש כולו או במקרה של בתים מדורגים בקרקע משופעת שטח היתל הבניין על המגרש ביחס לשטח המגרש כולו.

24. כניסה קובעת לבניין

(מפלס ה-0.00+) : הגובה המוחלט/אבסולוטי ביחס לפני הים ושממנו נמדד גובה הבניה המותר, כפי שמוגדרת בתכסית או בנספח הבינוי .

הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, כפי שמוגדרת בנספח הבינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-2.5 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה אשר ממנה הגישה לבניין, הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב.

25. סככה: קירו קל ונטוי הנסמך על עמודים.

**פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:**

1. **טבלת ייעודי קרקע בדונם:**

מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
ב- %	בדונם	ב- %	בדונם		
0.74	1.90	--	--	סגול	מתקנים הנדסיים
6.39	16.49	--	--	חום	מבנים ומוסדות ציבור
7.77	20.06	--	--	ירוק מותחם חום כהה	ספורט ונופש
24.38	62.91	--	--	ירוק עם סימון משבצות בירוק כהה	פארק/גן ציבורי
23.42	60.45	--	--	ירוק כהה	יער
0.93	2.40	0.76	1.97	חום בהיר	דרך מאושרת/קיימת
36.06	93.05	0.57	1.49	אדום	דרך מוצעת
0.31	0.80	--	--	אדום משובץ בקווים אפורים אלכסוניים	חניון
		93.37	248.68	ירוק עם אלכסונים לבנים	קרקע חקלאית
		2.30	5.92	ירוק	שטח ציבורי פתוח
<b>100%</b>	<b>258.06</b>	<b>100%</b>	<b>258.06</b>		<b>סה"כ</b>

2. **טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים בדונם:**

\* הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת.  
שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך

שטח בדונם	מס' מגרש	אזורים
1.30	971	מתקנים הנדסיים
0.60	991	
<b>1.90</b>	<b>סה"כ</b>	
<b>16.49</b>	1000	מבנים ומוסדות ציבור
<b>20.06</b>	2000	ספורט ונופש
<b>62.91</b>	3000	פארק/גן ציבורי
<b>62.45</b>	6000	יער
<b>2.40</b>	-	דרך מאושרת/קיימת
<b>92.05</b>	-	דרך מוצעת
<b>0.80</b>	1005	חניון
<b>258.06</b>		<b>סה"כ שטח התכנית</b>

## פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה :

### 1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין או לשימושים דומים, לשיקול דעת הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה ו/או שינויי גבולות בין מגרשים בייעוד זהה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ולא יגדל.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

### 2. מתקנים הנדסיים

האזור הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים וההוראות לגביו יהיו כדלהלן:

#### שימושים:

ישמש להקמת מתקן לטיהור שפכים והמבנים הנלווים לו(מתקני ביוב). כמו כן, בסמכות הוועדה בנוסף למתקני הביוב לאשר באזור זה שימושים נוספים כגון: מתקנים לאספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה על פי תוכנית בינוי מאושרת.

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. שימושים, מיקום המבנים/מתקנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ד. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 80% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
- ה. במגרש 991 קווי הבניין יהיו 1 מ' לכל כיוון, במגרש 971 קו בניין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5 מ' כמסומן בנספח הבינוי שאר קווי הבניין לא יפחתו מ-3 מ'.
- ו. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: קומה אחת בלבד ולא יותר מ-8.0 מ'. על אף האמור, תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון, אנטנות, מיכלים וכדומה) בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
- ז. מתקנים הנדסיים לרבות מתקני תברואה וחדרי שנאים באישור הוועדה כולל דרך הגישה אליהם בלבד על פי תוכנית בינוי באישור הוועדה.

### 3. אזור למבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בחום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור.

#### שימושים:

- א. אזור זה ישמש להקמת מבנים לחינוך מקצועי, כולל כיתות לימוד ומנהלה ומבני שירות וכולל מבנים חקלאיים ואחסנה.
- ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ג. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

ד. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ה. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 35% משטח המגרש, מתוכם עד 10% מבנים לחינוך, מנהלה ומבני שירות ו-25% מבנים חקלאים ואחסנה.

ו. שטח התכסית המקסימאלי המותר לא יעלה על 40% משטח המגרש כולל מבנים לחקלאות.

ז. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

ח. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: 2 קומות ועד 10 מ' ובנוסף קומת מרתף.

ט. קווי בנין:

קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בנספח בינוי. שאר קווי הבנין לא יפחתו מ-3.0 מ'.

י. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטריד אחד לשני.

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

#### **4. שטח ספורט ונופש:**

השטח הצבוע בתשריט בירוק מותחם חום כהה הוא שטח לספורט ונופש.

א. שימושים:

אזור זה ישמש להקמת מבנים ומתקני ספורט, למגרשי ספורט, למועדונים לספורט ומועדונים קהילתיים, בריכת שחייה, חדר כושר, ספא וכדומה.

ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.

ג. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

ד. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ה. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 25% משטח המגרש ובנוסף קומת מרתף.

ו. שטח התכסית המקסימאלי המותר לא יעלה על 20% משטח המגרש.

ז. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

ח. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: 2 קומות ועד 10 מ'.

ט. קווי בנין:

קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בנספח בינוי. שאר קווי הבנין לא יפחתו מ-3.0 מ'.

י. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטריד אחד לשני.

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



## 5. פארק/גן ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בירוק עם סימון משבצות בירוק כהה הינו שטח פארק/גן ציבורי.

### א. שימושים:

השימושים בייעוד זה ייקבעו בתכנית מפורטת למטרת פארק/גן ציבורי ובין היתר יותרו בו כדלקמן:

1. גינות, נטיעות, חורשות, גנים, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים.
2. פעילות פנאי ונופש, מגרשי משחקים ומתקני משחקים, מגרשי ספורט ומתקני ספורט.
3. בנייה מינימאלית הנדרשת לטובת שירות משתמשי הפארק, מבני שרות לצורכי אחזקת הפארק, פינות ישיבה, פרגולות וסככות צל בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש.
4. בית קפה וחניה לצורך באי הפארק.
5. שטח להתכנסות, מופעי תרבות, מתקני שעשועים.
6. טיילת, אמפיתיאטרון, נקודות תצפית.
7. מתקני תשתית ותברואה ומתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה. בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.

### ב. הוראות:

1. חלוקה למגרשים בשטח זה והשימושים הספציפיים ייקבעו בתכנית המפורטת אשר יוגשו ויאושרו בעתיד ועל-פי פרוגרמות שיוכנו בהתאמה.
2. מתקני התשתית והמתקנים ההנדסיים יהיו תת-קרקעיים בלבד, למעט מתקנים החייבים מעצם מהותם להיות על קרקעיים ובשטח מינימאלי שייקבע בתכנית המפורטת.
3. הוראות ומגבלות הבניה יהיו בהתאם לתכנית המפורטת שיוכנו לאזור זה.
4. התכנית המפורטת באזור זה יכללו נספחי פיתוח שיפרטו את השימושים והכל בהתאם להנחיות הוועדה.

## 6. יער

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא אזור ליער וההוראות לגביו יהיו כדלהלן:

### א. שימושים:

השימושים המותרים באזור זה: יער טבעי קיים, נטיעות עצים, עבודות גינון, שימור/פיתוח נופי, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, פינות ישיבה, שבילים להולכי רגל/אופניים, מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז, מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה.

### ב. הוראות:

- א. מתקני התשתית והמתקנים ההנדסיים יהיו תת-קרקעיים בלבד, למעט מתקנים החייבים מעצם מהותם להיות על קרקעיים ובשטח מינימאלי שייקבע בתכנית המפורטת.
- ב. הוראות ומגבלות הבניה באזור זה יהיו בהתאם לתכנית המפורטת שיוכנו לאזור זה.
- ג. התכנית המפורטת באזור זה יכללו נספחי פיתוח שיפרטו את השימושים והכל בהתאם להנחיות הוועדה.
- ד. היתרי הבניה יוצאו לאחר שיאושרו תכנית מפורטת על-ידי מועצת התכנון העליונה כמפורט לעיל.

## 7. חניון

השטח הצבוע בתשריט באדום משובץ בקווים אפורים אלכסוניים הוא שטח לחניונים.  
שטח זה מיועד למסוף לאוטובוסים בלבד (בהתאם לאישור המפקח על התעבורה באיו"ש).  
הוראות:

1. מערכות התשתית של השירותים ההנדסיים, תעבורנה גם בתחום החניון.
2. איסור בניה ועבודות בחניונים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לחניון מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה סלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט הקמת עמדות שמירה בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר, מצללות וסככות כהגדרתן בפרק ב' בשטח שלא יעלה על 20% משטח המגרש. המבנים יהיו בני עד קומה אחת וגובהם לא יעלה על 6.00 מ'.

## 8. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות או מוצעות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
  - ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
  - ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים 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.

## פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

### 1. תנאים למתן היתר בניה

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

- א. התחברות למאסף הביוב של היישוב.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. חיבור למערכת אספקת המים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מחסן נשק וציוד קש"צ, מיקום ותכנון באישור קצין קש"צ איו"ש.

### 1.2 תכנית פיתוח

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

### 1.3 שירותי כבאות

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

### 1.4 חברת החשמל

א. תיאום עם חברת החשמל.

- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע דבר 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 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.

### 1.7 איכות הסביבה

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. לקראת שלב היתר הבנייה 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. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ה. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- ו. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

1.8 **אישורים נוספים :**

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

1.9 **שימושים תעסוקתיים:**

- א. כל מגרש/מתחם בו קיים יעוד/שימוש תעסוקתי (מסחר, תעשייה, מלאכה, תחנת דלק, תיירות, דיור מוגן, אירוח, מרכז אזרחי וכו') בתחום חוזה משבצת ישווק ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי המנהל האזרחי ורשות מקרקעי ישראל. תנאי לשיווק הינו הפניה והמלצה של החטיבה להתיישבות והאגודה השיתופית.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה מהרשות המקומית וחתימת הממונה על התכנית במגרשים/מתחמים אלה הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

2. **כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:**

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתימה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רוס כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף א' לעיל בקני"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים 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, 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.
- ח. 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, 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.

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, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

## ב. בנייה בשלבים:

1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור 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 בזה.

## 4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

- בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.
  - ב. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
  - ג. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
    - ניקוז הקרקע.
    - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
    - הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
  - ד. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:
    - שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
    - יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
    - ניקוז אזור הבינוי.
  - ה. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי הנהלים והתקנים שחלים על הייעוד בזמן הוצאת היתר הבניה, כל החניה תהייה בתוך מגרש.
  - 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 נוף, 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 תיקוניהם.

#### 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, והנחיותיו 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 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. פיתוח

- 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 העיר מחחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
  - ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. 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 4.0 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'.
  - ג. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
  - ד. מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
  - ה. גדרות: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים.
  - ו. שער כניסה: 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 המחיייה של שפני הסלע.

### 2. מתקני אשפה ציבוריים

- א. המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.
- ב. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למיכלים הנייל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים 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 סעיף א' לעיל 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 ונזק.
2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

#### 4. נטיעות עצים ושמירתם

- א. 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.

#### 5. עבודות עפר ופסולת בניין:

- א. 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.
- ב. בשלב הקמת היישוב 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, חניונים ומבנים יבילים. 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 הבניה לאתר פינוי מאושר בלבד.
- ח. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- ט. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.
- י. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.



## **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 והביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

1.1.1. ניקוז :

א. 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 למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.

1.2. ביוב וסילוק שפכים :

א. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה.

ב. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

ג. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ד. 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.

ה. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

1.3. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

1.4. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית.

1.5. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

### **2. מעבר תשתיות ציבוריות :**

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב, וקווי חשמל תקשורת. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה.

### **3. שמירה על הבריאות**

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

### **4. תאום**

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

## 5. קווי חשמל תקשורת ותאורה

- א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
- ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או 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.

## 6. 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 מגוננים 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 השהייה, 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 וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- 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' - שונות:

### 1. חניות

- א. בשטח ספורט ונופש ובאזור למבנים ומוסדות ציבור ובפארק/גן ציבורי, החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.
- ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

### 2. גריסה וחציבה

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.

גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999 על כל תיקוניו.

### 3. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

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

תת-  
קרקעי

#### **4. עתיקות**

- א. בטרם יחולו העבודות בתחום התכנית יגודר האתר הארכיאולוגי כמסומן בתשריט בתחום התכנית בלבד על פי הנחיות קמ"ט ארכיאולוגיה על ידי היזם ועל חשבונו.
- ב. יש להימנע מכל תכנון שהוא בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית כמסומן בתשריט. על אף האמור, באם יהיה תכנון כלשהו הוא יחייב את אישורו בכתב של קמ"ט ארכיאולוגיה בכפוף לביצוע חפירות בדיקה והצלה ארכיאולוגיות.
- ג. לא תבוצע כל עבודת הכשרה/פיתוח/תשתית בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית לפני סיום חפירות הצלה במימון היזם ואישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- ד. תנאי להיתר בניה וביצוע תשתיות בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית כמסומן בתשריט הינו אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- ה. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

#### **5. הקצאת שטחי ציבור**

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

#### **6. כיבוי אש:**

- על הועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:
- א. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור.
- ב. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.
- ג. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
- ד. תוספת לדירת מגורים קיימת, כך ששטח הדירה כולל התוספת לא יעלה על 140 מ"ר, וכן הוספה של גזוזטרה או הגדלה של גזוזטרה קיימת; לעניין זה, "גזוזטרה - מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין".

#### **7. גז:**

מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר בניה.

#### **8. מיגון**

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

## **9. מתקנים פוטו-וולטאים**

- א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
- ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

## **10. פיקוח על הבנייה**

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

## **11. מעליות**

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.

## **12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

- א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
- ב. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.
- ג. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למס' בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

## **13. התאמה נגד 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 ט' - חתימות והצהרת המתכנן:

כוכב יעקב מבנים ומוסדות ציבור

ספורט ונופש 242/10

תאריך עדכון: 5/10/2020

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

שחר יהושע - אדריכלים  
רח' שרת 82, תל-אביב 62504  
טל. 5467576, טלפקס: 5467670

5/10/2020

חתימת עורך התכנית

מועצה אזורית \*  
מטה בנימין \*

חתימת היזם

19/10/20

חתימת המגיש הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה  
מטה בנימין

הצהרת עורך התכנית:

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

שחר יהושע - אדריכלים  
רח' שרת 82, תל-אביב 62504  
טל. 5467576, טלפקס: 5467670

5/10/2020

חתימה

שם תפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה