

14/09/2020
מהדורה 2

מרחב תכנון מקומי
בית אריה

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מתאר מפורטת מס 202/7

שינוי לתכנית מתאר אזורית מס - S 15

מתקנים הנדסיים א.ת עופרים

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

בעל הקרקע:

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה

יזם התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה.

מגיש התכנית:

אדריכל א. גבור

עורך התכנית:

רישיון מס 25613

שדרות שלמה המלך 2 ראש העין,

טל: 03-7329000

14.09.2020

תאריך עדכון אחרון:

המנהל האזורי לתכנון ולבניה
מועצת התכנון העליונה
الإدارة العامة للتخطيط والبناء
مجلس التخطيط الأعلى

או משרד הרוח המנון בידיה, כפי שיש המתייחס
לתיאור ותיאוריה (לפי סעיף 20) והשלבים - 2021
אשר ישאגו באופן טבעי אליו, אשר באמצעות
הפרדה (ולשאר) (לפי סעיף 20) (2021) - 2021
א.ת. אריה

משרד התכנון והבניה
משרד התכנון והבניה
משרד התכנון והבניה

תאריך: 2021/7
מספר: 2021/7
מספר: 26.7.20

משרד התכנון והבניה
משרד התכנון והבניה
משרד התכנון והבניה

משרד התכנון והבניה
משרד התכנון והבניה
משרד התכנון והבניה

תוכן עניינים

תוכן העניינים:

<u>מס' עמוד:</u>	<u>הפרק:</u>
3 -	פרק א' - התכנית
4 -	פרק ב' - הגדרות
6 -	פרק ג' - טבלאות חלוקת השטחים הכלולים בתכנית
7 -	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
8 -	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
10 -	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
11 -	פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
12 -	פרק ח' - שונות
14 -	פרק ט' - מרכיבי ביטחון
15 -	פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א': התכנית

1. שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס 202/7 מתקנים הנדסיים א.ת. עופרים. המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S – 15
2. המקום: אדמות כפר עבוד מדרום מערב לשכונת עופרים בבית אריה כביש 465 בין קורדינאטות אורך 203400 – 203800 וקורדינאטות רוחב 656600 – 656800
- | אדמות כפר | גוש פיסקאלי | חלק מחלקה |
|-----------|-------------|--------------|
| עבוד | 3 | אל גביל |
| | | תלת אינגייסה |
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול
4. מסמכי התכנית: א. 17 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח תנועה.
5. שטח התכנית: 36.94 דונם
6. יוזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אריה כתובת: ד.ג. מודיעין 1 בית אריה 71947 טל': 08-912712, פקס 08-9127008.
7. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אריה כתובת: ד.ג. מודיעין 1 בית אריה 71947 טל': 08-912712, פקס 08-9127008.
8. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיר"ש.
9. עורך התכנית: אדריכל גבור אברהם רשיון מס' 25613 שדרות שלמה המלך 2 ראש העין טל': 03-7329000, פקס 03-7325079.
10. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקנים הנדסיים לרבות מתקנים הנדסיים לטיפול בשפכים ע"י קביעת: שינוי יעוד מאזור חקלאי למתקנים הנדסיים, דרכים מוצעות ושטחים ציבוריים פתוחים.

פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית:** תכנית מתאר מפורטת מס' 202/7 מתקנים הנדסיים א.ת. עופרים כולל תשריטים והוראות.
2. **הוועדה:** הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה.
3. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשלי"א 1971.
4. **המהנדס:** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
5. **מועצת התכנון העליונה:** 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 בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
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 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. **קו בנין:** התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
10. **קו בנין:** קו לאורך גבולות המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו, תותר הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים בשיעור שלא יעלה על 75 ס"מ מחוץ לקו הבנין (אדנים כרכובים וכדו').
11. **קומה:** חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. **גובה מרבי לבנייה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל מפלס הכניסה הקובע של הבנין. בגג שטוח יימדד הגובה ממעקה הגג. הגובה המרבי כולל את מבנה היציאה לגג.
13. **מס' קומות מרבי:** מס' הקומות הנמדד ממפלס הכניסה הקובע של הבנין והוא אינו כולל מבני יציאה לגג, חלל גג רעפים, חדרים טכניים על הגג ולא כולל מרתף.
14. **מפלס הכניסה הקובע של הבנין:** מפלס ה-0.00+ שהוא הגובה המוחלט ביחס לפני הים. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
15. **שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין כולל מקלטים ומרחבים מוגנים. שטח זה אינו כולל מרחבים מוגנים בשיעור הנדרש ע"י פיקוד העורף, ואינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, שטח מרתפים, שטח חלל גג רעפים, שטח מבני יציאה לגג ושטח חדרים טכניים על הגג. אך כולל כל חלק אחר.

15. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
16. מעקה גג: מעקה עם כרכוב (קופינג) סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ'.
17. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
18. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
19. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית קדמית.
20. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
21. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי וכן מיועד למטרות תשתית כגון: מחסנים, חניות מקורות, חדרי תקשורת וכבלים, חדרי גנראטור, חדרי חשמל/שנאים/טרנספורמציה, חדרי משאבות/הסנקה, צווארי גז ודלק תת-קרקעיים, מתקנים לאנטנות, חדרים טכניים וכדומה.
22. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
23. מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה הגורמים או העלולים לגרום לשינוי לרעה באיכות הסביבה לרבות האוויר, הקרקע, המים (כולל מים עיליים/תחתיים), או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה, או להפריע לפעולה תקינה של המתקנים, או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת המצב כ"מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

פרק ג': חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

אזור המיועד ל	צבע בתשריט	שטח בדונם	%
מתקנים הנדסיים	סגול	10.13	27.42
שטח ציבורי פתוח	ירוק	19.92	53.93
דרך מאושרת	בג'	3.76	10.18
דרך מוצעת	אדום	3.13	8.47
סה"כ		36.94	100%

חלוקת מגרשים הכלולים בגוף התכנית:

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

שטח	מספר מגרש	יעוד
10.13	601	מתקנים הנדסיים
<u>10.13</u>		<u>סה"כ מתקנים הנדסיים</u>
0.68	12	שטח ציבורי פתוח
7.26	1101	
11.98	1102	
<u>19.92</u>		<u>סה"כ שטח ציבורי פתוח</u>
<u>3.76</u>		<u>סה"כ דרך מאושרת</u>
<u>3.13</u>		<u>סה"כ דרך מוצעת</u>
<u>36.94</u>		<u>סה"כ שטח התוכנית</u>

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

1. כללי:

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

2. מתקנים הנדסיים:

- השטח הצבוע בתשריט בסגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.
 - א. שטח זה מיועד להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת קרקעיים כגון: מתקני ביוב, מתקן טיפול בשפכים, תחנות שאיבה לביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת, מתקנים פטו-וולטאיים וכדומה.
 - ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר ע"י הוועדה.
 - ג. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
 - ד. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גובהם, שטחם, מרווחים בין המבנים - יקבעו על-פי תוכנית בינוי מאושרת לכל מגרש על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
 - ה. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 50% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
 - ו. קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי.
 - ז. גובה בניה מותר ומס' קומות מרבי: קומה אחת בלבד בגובה שלא יעלה על 8.0 מ'. על אף האמור, תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון, אנטנות, מיכלים וכדומה), על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

3. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בצבע ירוק בהיר ישמש לנופש ונוי, גנים לא מקורים, לרבות חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחקים, ביטחון ומרכיבי ביטחון, ככרות ורחבות, שבילים להולכי רגל, אנטנות תקשורת, מקלטים ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים, מסלעות וקירות תומכים, מתקנים הנדסיים למיניהם תחנות שאיבה/שנאים, בשצ"פ לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום ורכב שרות. תותר בנית, חדרי טרנספורמציה, מסלעות קירות תומכים.

4. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים קיימות/מאושרות או מוצעות.
 - א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
 - ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון המאושר על-ידי המפקח על התעבורה באיו"ש.
 - ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתרי בנייה:

1.1 השלמת תכנון עקרוני של התשתיות עבור האזור כולו:

קביעת התנאים והבטחת הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, פיתוח נופי, סילוק שפכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

1.2 הבטחת ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת זעתה 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.

1.3 היתרי הבניה בכל שלב יינתנו לאחר שהתקיימו התנאים הבאים:

- א. הבטחת ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף מס' 1.1 לעיל להנחת זעתה של הוועדה יחסית להיקף הבנייה המבוקש.
- ב. ביצוע התשתיות של השלב הקודם.
- ג. אישור קמ"ט איכות סביבה, קמ"ט מים, קמ"ט שמורות הטבע

1.4 שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.5 חברת החשמל:

- א. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.
- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.

1.6 פיקוד העורף:

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

1.7 אישור המפע"ת:

תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור המפע"ת להסדרי התנועה.

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 הוועדה.

1.9 איכות הסביבה:

תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור קמ"ט איכות סביבה, כמפורט בפרק ח' בהוראות תכנית זו.

1.10 אישורים נוספים:

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

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד האתר (מודד מוסמך), בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל, ביוב ומים, קווי רום 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'.
- 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, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים אשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים 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 בקניימ 100:1, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.
- ט. סכמת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. בנייה בשלבים:

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

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

- בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- א. לכל אזור בתחום התכנית תוגש לוועדה תכנית בינוי ופיתוח, ותוכן לגביו גם פרוגראמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע על-ידי מתכנן האתר.
 - ב. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי ופיתוח, תצורף לבקשה תכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד האתר (מודד מוסמך) ומעודכנת לחצי שנה האחרונה.
 - ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי חשמל, מים, טלפון וכדומה לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 - ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי הקרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הוועדה.
 - ה. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות החנייה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, בהתאם לנדרש על-פי תכנית זו.
 - ו. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית והחורש הטבעי והנוף בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן, לשביעות רצונה של הוועדה.
 - ז. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

4.1 סידורים לנכים

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.

4.2 יועץ נגישות

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור, יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן, תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי הצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע על-פי סטנדרטיים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

4.3 תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. פיתוח

- א. היתרי הבנייה לעבודות עפר, יוגשו בהנחיה ובליוי של אדריכל/מתכנן נוף, באישור הוועדה המיוחדת לבניה בית אריה.
- ב. היתרי בנייה יינתנו רק אם תכנית בינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון, ותאורה למגרש בשלמותו.
- ג. 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.
- ד. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקי הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה 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'.
- ה. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ו. מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
- ז. גדרות: בחזית המגרש- גדר אטומה מבטון בחיפוי אבן טבעית, בשילוב אדנית לגינון מחומרים זהים, ומעליה סבכת מתכת כמפורט בנספח הנופי לתכנית זו. בצידי המגרשים- גדר זהה, ללא אדנית לגינון. גובה הגדר לא יעלה על 2.5 מ'.
- ח. המערכות ישולבו בנייה בגדר המגרש עם סגירה ע"י סבכת מתכת כמפורט בנספח הנופי ולשביעות רצונה של הוועדה.
- ט. שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).
- טו. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים. ובהתאם להוראת המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארות ריכוזי בולדריים, ערימות סלעים ואבנים לצמצום תנאי המחיה של שפן הסלעים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

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

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 יבנו, 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 חשבונו.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
 1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק.
 2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

- א. 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.
- 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, אספקת מים:

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז
הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.
4. ביוב וסילוק שפכים
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל לטהור וסילוק שפכים יהיה בהתאם לפתרון המאושר בוועדת משנה לאיכות הסביבה וההוזה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.
5. זיקת הנאה - זכות מעבר
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל ותקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 2.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
6. תאום
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
7. קווי חשמל ותקשורת
א. קווי חשמל:
רשת אספקת חשמל מתח גבוה תהיה אווירית או תת-קרקעית על-פי החלטת הועדה. טרנספורמטורים יבנו בחדרי שנאים עפ"י שיקול הועדה. בסמכות הועדה להתיר התקנת שנאים על גבי עמודים.
ב. תאורה ותקשורת:
רשתות תאורה, טלפון ותקשורת לסוגיה, תהיינה תת-קרקעיות.
ג. אנטנות:
בתחום התכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לשידור לוויינים.
8. בנייה משמרת מים
א. 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.
ב. בקרקעיות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קרטון), או במגרשים בהם תת-קרקעית מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי, בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
ג. בגינון לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

9. מתקן הנדסי

במגרש 601 יבנה מתקן הנדסי לטיפול או מתקן לשאיבת שפכים. וכן מתקנים הנדסיים נוספים ע"פ ההנחיות המפורטות בתכנית זו

פרק ח' - שונות:

1. חניות

תקן מקומות החניה הינו לפי הנהלים והתקנים שתלים על השטח בזמן הוצאת ההיתר ובאישור המפקח על התחבורה, כל החניה תהיה בתוך המגרשים.

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 בנין

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

4. תשתיות חשמל ותקשורת

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. קו מתח גבוה ורשת מתח נמוך, חיבורים למפעלים, חיבורים לשטחי התעסוקה, מסחר, מבני ציבור, ספורט וכו' יהיו תת-קרקעיים.

תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל מחוז ירושלים בדבר תכנון והקמת חדרי מיתוג ושנאים לשנאי בודד או ל-2 שנאים בשצ"פים ומגרשים על פי הצורך החשמלי כולל דרכי מעבר. המיקום והגודל יקבעו בשלב שלפני הכנת תכנית מפורטות, שלב הבקשה להיתר בניה וכתנאי למתן היתר.

אופי האספקה של מתח נמוך ומתח גבוה יקבע עפ"י דרישות המזמין ותקנות חברת חשמל. תוגשנה תכניות מפורטות ע"י מודד מוסמך הכוללות סימון של הרשת ומתקנים העיליים של חברת חשמל המצויים בתחום התכנית או סמוך לגבולותיה. רשתות וכל מתקני חברת חשמל הקיימים יועתקו, באם יידרש ע"י חברת חשמל לאחר בקשה רשמית ועל חשבון המבקש.

4.1 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, ספורט ונופש ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מרחק מציר הקו	מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	סוג קו החשמל
	3 מ'	קו מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (תא"מ)
20 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
		בתיאום עם חברת החשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל ותאפשר הקמתם של מבנים ו-או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

4.2 איסור בניה מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים:
 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 המרחקים האנכיים המינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4.3 חפירה, חציבה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל:
 חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז 1967 עבודה ושימוש הטעונים היתר), יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל.
 כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר): 2.50 מטרים
 עמודי חשמל במתח נמוך: 2.50 מטרים
 עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד): 5.50 מטרים
 עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו: 10.00 מטרים
 חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז - 1967 עבודה ושימוש הטעונים היתר), תותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

4.4 טלפונים וכבלים:
 כל תשתית התקשורת לטלפונים וכבלים תהיינה תת-קרקעיות במדרכות כולל ארונות משולבים.
 הצנרת מסוג י.ק.ע 13.5 או פי.וי.סי.

4.5 מערכת התאורה
 כל תשתיות החשמל לתאורה בתחום הפרויקט תהיינה תת-קרקעיות מתקני התאורה יתוכננו ויהיו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון מאור בדרכים ותקן ישראלי במהדורתם האחרונה והעדכנית ביותר.
 המתקן כולל: צנרת, יסודות בטון, כבלים, עמודי וגופי תאורה, מרכזיות מאור. פרטי עמודי וגופי התאורה בתאום עם המועצה האזורית שומרון.
בגמר העבודה בדיקת המערכת ע"י חברת חשמל או חשמלאי מוסמך בודק.

5. בטיחות אש וגז
 כל הבנייה הציבורית והבנייה תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני הגז.
 מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

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

7. פיקוח על הבניה
 הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

פרק ט' - מרכיבי ביטחון

יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט :

- א. גדר רשת.
- ב. תאורה היקפית.
- ג. דרך היקפית.
- ד. ביתן שומר/שער.
- ה. עמדת בידוק.

ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס אזור התעשייה בהתאם לשלביות הביצוע.

- א. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח אזור התעשייה יוקמו בד ובד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם הפקע"ר.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/ אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.
- ג. מרכיבי הביטחון עפ"י מפרט פקע"ר יבוצעו ע"ח היזם ובאחריותו.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן : תכנית מתאר מפורטת מס 202/7 מתקנים הנדסיים את עופרים

תאריך עדכון: 14/09/2020

<u>תאריך:</u>	<u>חתימות:</u>
_____	חתימת בעל הקרקע
_____	חתימת עורך התכנית
_____	חתימת היום
_____	חתימת המגיש

(Handwritten signature and stamp)
היום אש-אדריכל
 מהנדס ומועצה המקומית
 ביח אריה-עופרים

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.

(Handwritten signature and stamp)
היום אש-אדריכל
 מהנדס ומועצה המקומית
 ביח אריה-עופרים

אדריכל

 שם תפקיד

14/9/2020

 תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה