

מטה בנימין

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 242/3/10

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

ליישוב

כוכב יעקב

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
מועצה אזורית מטה בנימין
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "מטה בנימין"
א.זילברשטיין אדריכלים (מס רשיון 29885)
רח' עמק רפאים 54, ירושלים 9314208
טל': 02-6259440, פקס: 02-6259442
agi.tect@gmail.com

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأعلى للبناء لقطاع القدس والسامرة
مجلس التخطيط الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر بشأن تخطيط المدن، القرى والأحياء
(قطاع السامرة) (رقم 418) 1971-1972
נבח
מרחב תכנון מקומי
מס' 242/3/10
תכנית
ועדת המסנה ל
בשינוי מס' 242/3/10 בתאריך 14/10/2019
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
מנהל השטחה
תכנית לתכנון ובניה

- יוזם התכנית:
- מגיש התכנית:
- עורך התכנית:

באמצעות חברה מתכננת ניסים שוקר מהנדסים יועצים בע"מ

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأعلى للبناء لقطاع القدس والسامرة
مجلس التخطيط الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر بشأن تخطيط المدن، القرى والأحياء
(قطاع السامرة) (رقم 418) 1971-1972
נבח
מרחב תכנון מקומי
מס' 242/3/10
תכנית
ועדת המסנה ל
בשינוי מס' 242/3/10 בתאריך 10/10/19
החליטה להפיק את התוכנית לתוכנית
מנהל השטחה
תכנית לתכנון ובניה

תאריך עדכון אחרון: 20.02.2020

תוכן העניינים:

<u>מס' עמוד:</u>	<u>הפרק:</u>
3	פרק א' - התכנית.....
4	פרק ב' - הגדרות.....
6.....	פרק ג' - טבלת שטחים
7.....	פרק ד' - תכליות ושימושים
9.....	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....
12.....	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.....
14.....	פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....
15	פרק ח' - שונות.....
18.....	פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן.....

פרק א' – התכנית

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת מס' 242/3/10 לישוב כוכב יעקב, המהווה שינוי לתכנית שינוי לתכנית מתאר אזורית R-5, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 242, שינוי לתכנית מפורטת מס' 242\1, שינוי לתכנית מפורטת מס' 242\3.

2. המקום: יישוב כוכב יעקב:

נ.צ. ישראלית: קווי רחוב: 642940-643065
קווי אורך: 222930-223150

אדמות כפר עקב:

גוש פיסקאלי מס' 3 חלק ממאוקע אל בריה אל גרביה.
כמתוחם בתשריט בקו כחול.

3. גבול התכנית:

4. מסמכי התכנית:

- א. 18 דפי הוראות בכתב – להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בק.מ 1:1250
ג. נספח בינוי הערוך בק.מ 1:500 מנחה חלקית מחייב לעניין קווי בניין
ד. נספח תנועה וחניה מנחה בק.מ 1:250

5. שטח התכנית:

שטח התכנית כ – 15.66 דונם.

6. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

7. יום התכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.

8. מגיש התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה "מטה בנימין".

9. עורכי התכנית:

א. זילברשטיין אדריכלים ומתכנני ערים (מ.ר. 29885).

עמק רפאים 54, ירושלים 9314208.

טל. 02-6259440 פקס' 02-6259442.

agi.tect@gmail.com

באמצעות חברה מתכננת ניסים שוקר מהנדסים יועצים בע"מ

10. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד מאזור מגורים ב', שטח לייעור, שצ"פ, שטח חקלאי ודרכים

למסחר מבנים ומוסדות ציבור ודרכים.

ב. התוויית מערכת הדרכים וסיווגן.

ג. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים ד. קביעת מגבלות והוראות בניה בתחום התכנית.

|| כפיפות התכנית: תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזוריות R-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' 242/3/10 בישוב כוכב יעקב כולל תשריט נספחים הוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון "מטה בנימין"
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתקון 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 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקה מקרקעין לשתי חלקות או יותר. מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
8. 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, 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.
9. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
10. מרתף: קומה בבסיס הבנין 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 ולא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. אינו נכלל במס הקומות, באזורים בהם תכנית זו תאפשר השמשת המרתף לחניה, תותר הגבהת קומת המרתף עבור מערכות טכניות בלבד באישור המהנדס וחשיפת קירותיו החיצוניים בשיעור של עד 40% מהיקף קירות המרתף לצורך גישה ופתחי אוורור.
11. גובה בניה מירבי: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל מפלס הרצפה של הקומה התחתונה (לא כולל מסד או מרתף כהגדרתו). בגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

12. **שטח בנייה מרבי**: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה 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.
13. **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.
14. **מסד**: בסיס בנין או חלק מבסיס בנין 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.
15. **מעקה גג**: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
16. **חזית קדמית**: חזית המגרש לדרך או לשביל.
17. **חזית אחורית**: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
18. **חזית צדדית**: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.
19. **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-1.20 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
20. **מס' קומות מרבי**: מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של קומת הקרקע המפותחת הנמוכה ביותר של הבנין. מס' הקומות המירבי אינו כולל מסד כהגדרתו, ומרתף.
21. **מדרגות חיצוניות**: מדרגות הנמצאות מחוץ לבניין ו/או מחוץ לקווי בניין המשמשות כגישה למפלסים בבניין או למפלסי הפיתוח השונים במגרש, החלל מתחת המדרגות לא יכלל בשטח הבניה המרבי.
22. **תכנית בינוי**: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1: 500 או 1: 250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבנינים, גובהם, צורתם החיצונית, המרווחים ביניהם, שימושם, והכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, פתרונות חניה ומיקום מבני עזר. תכנית הבינוי תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה אחורה ממועד הגשתה ותוגש לאישור הועדה

פרק ג' – טבלת שטחים:

1. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	יעוד קרקע
אחוז משטח התכנית	שטח מגרש דונם	אחוז משטח התכנית	שטח מגרש דונם		
26.82%	4.2	24.58%	3.85	חום בהיר	דרך מאושרת
19.86%	3.11			אדום	דרך מוצעת
53.32%	8.35			פסים אלכסוניים אפור וחום לסירוגין	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		68.52%	10.73	ירוק	שצ"פ
		0.89%	0.14	חום	מבנים ומוסדות ציבור
		4.15%	0.65	תכלת	מגורים ב'
		1.59%	0.25	ירוק כהה	שטח לייעור
		0.26%	0.04	פסים אלכסוניים ירוק	שטח חקלאי
100%	15.66	100%	15.66		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים:

שטח בדונם	מס' מגרש	אזורים
8.35	5001	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.2		דרך מאושרת
3.11		דרך מוצעת

פרק ד' - תכליות ושימושים:

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 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.
- ג. תנאי לקבלת היתר בניה מהרשות המקומית וחתימת הממונה על התוכניות במגרשים/ מתחמים אלה הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.
- ד. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. מסחר ומבנים ומוסדות ציבור:

- השטח הצבוע בתשריט בחום ואפור לסירוגין הוא שטח למסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
 - א. שטח זה מיועד לשימושים המוגדרים כגון: משרדי מינהלה, משרדים כלליים, מסחר, שירותים למערכות ישוביות והצלה (מכבי אש, משטרה, מגן דוד אדום) ותחזוקה.
 - ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
 - ג. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
 - ד. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 80% משטח המגרש מתוכם עד 30% למסחר ו- 50% למבנים ומוסדות ציבור.
 - ה. שטח התכסית המקסימאלי המותר לא יעלה על 40% משטח המגרש.
- ו. תותר הקמת קומת מרתף שתשמש לחניה ומחסני שירות בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

2.1 קווי בניין:

קו בנין היקפי – 5 מ' ע"פ המסומן בנספח בינוי.

2.2 גובה בנייה מירבי:

המבנה יהיה בעל גג שטוח (לניצול עבור מערכות טכניות ופוטוולטאיות) שלא יעלה על גובה של 15 מ' ממפלס ± 0.00 .

2.3 מס' קומות מירבי:

באזור זה תותר בניית מבנה של עד 3 קומות ובנוסף קומת מרתף.

3. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט באדום/חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות שימושים:
1. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
2. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות הוראות:

1. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
2. עד להשלמת ביצוע הדרך המוצעת- יתאפשר שימוש בדרכים הקיימות ומיועדות לביטול.
3. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט:
 - א. עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה
 - ב. התקנת מרכיבי דרך לרבות: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ג. הכל באישור הוועדה.
- ג. לאורך הדרכים יושם דגש על נטיעת שדרות עצים ליצירת מעברים מוצללים להולכי הרגל.

4. דרך לביטול:

- השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח לדרך לביטול. שימושים:
- שטח דרך לביטול. בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים כמפורט בסעיף מס' 15 ("דרכים") לעיל ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקווקו הוראות:
1. סגירה או ביטול של כבישים קיימים יתאפשר בכפוף לשלבי ביצוע ו/או לאחר הקמת חלק מן הצמתים/המחלפים הכלולים בתכנית.
 2. אין מניעה לתחזוקה של דרך קיימת המיועדת לביטול אם לא בוצעו החלופות לה ו/או לא התמלאו התנאים לביטולה.
 3. ניתן להשתמש בדרך לביטול עד לסלילת הדרך החדשה.

5. הוראות אדריכלות:

5.1 כללי:

הוראות האדריכלות שבפרק זה חלות על כל הבניה שבתחומי התוכנית.

5.2 חומרי בניה והוראות בניה:

- א. חומר הבניה החיצוני בכל החזיתות יהיה אבן טיבעית מלבנית ומסותתת ואין להשתמש באבן מנוסרת חלקה.
- ב. יתאפשר שילוב עם חומרי גמר נוספים כגון בטון, טיח, אלומיניום ובלבד שיהיו בשיעור של עד 30% משטח החזיתות (בקירוב) באישור המהנדס.
- ג. חל איסור לבניית חלקי קומות זיזיים, פרט לאלמנטים אדריכליים שיבלטו עד 60 ס"מ מקיר הבניין.
- ד. סוגי גגות: גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס בלבד ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

5.3 מהלכי מדרגות חוץ:

מהלכי מדרגות חוץ לא יחושבו במניין שטחי הבנייה.

5.4 מתקנים טכניים:

- א. מערכות מיזוג אויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בניה. חלקי מערכות, אשר יותקנו על גבי קירות הבניין, יוצנעו ע"י מסתורים שיעוצבו למטרה זו.
- ב. הסתרת צינורות: כל צינורות השרותים למיניהם כגון, אספקת מים וגז, סילוק שופכין, קוי תקשורת למיניהם, יהיו מוסתרים בתוך קירות הבניין ולא יראו בחזיתות.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר:

1.1 שימושים מסחריים ותעסוקתיים:

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

1.2 תכנית פיתוח:

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הועדה.
- ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכול לפי דרישות הועדה

1.3 חברת החשמל:

- א. תיאום הבקשה להיתר 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.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים על-פי החלטת ועדה בתיאום עם חברת החשמל.

1.4 פיקוד העורף:

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

1.5 עיצוב ארכיטקטוני:

עם 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.

1.6 איכות הסביבה:

- א. על הועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בניה. בין היתר בנושאים הבאים: יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
- ג. חיבור הבניין לרשת המים.
- ד. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות 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 המאושר שאליו 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.

1.7 אישורים נוספים:

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

2. שלבים דרושים למתן היתר בניה:

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.
2. 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 בזה.

3. אופן ביצוע של התכנית המפורטת:

3.1 הבטחת ביצוע תשתיות:

- א. לצורך הבטחת ביצוע תשתיות תוכן לכל מתחם תכנית בינוי ופיתוח על ידי צוות מתכננים שיכלול: יועץ תנועה, אדריכל נוף, יועץ נגישות ויועצים נוספים לפי הצורך.
- ב. לתכנית תצורך פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה. בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבינוי השטח לשביעות רצונה של הוועדה ובהתאם להוראות תכנית זו.
- ג. לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:
- ביצוע ההריסה לפי המסומן בתשריט
 - עבודות עפר ועודפי עפר.
 - פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
 - מאספי הביוב: חיבור למאסף הביוב של היישוב / מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.

- מערכת ניקוז וניהול נגר עילי.
- חיבור למערכת אספקת מים / מערכת אספקה ראשית של המים.
- הכנות למערכות תת קרקעיות של תקשורת וחשמל.
- הסדרי חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש לעת מתן תוקף לתכנית
- פרטי עיצוב והנחיות מרחביות.

• **3.2 היתרי בניה:**

- א. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:
- תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך.
 - תרשים סביבה.
 - תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה.
 - תכנית פיתוח המגרש.
 - תכניות הקומות והגגות, חתכים וחזיתות.
 - חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
 - חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
 - סכימת מערכת מים וביוב, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

ב **תיאומים**

- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר קבלת אישור/ ביצוע תיאום בנושאים הבאים עם הרשויות המוסמכות:
- עתיקות, גז, כבלי תקשורת, חשמל ותאורה, מקלטים ומרחבים מוגנים, מרכיבי ביטחון, ביוב וניקוז, איכות הסביבה, נטיעות עצים ושמירתם, כיבוי אש, משרד הבריאות, פסולת בניין, עודפי עפר, קונסטרוקציה, סידורים לנכים, יועץ נגישות, תעודת גמר.
- ב. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו'.
- ג. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

ג **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.

ד **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 תבוצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח:

- א. 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.
- ב. קירות תומכים – יבוצעו מאבן טבעית מלבנית מסותתות עם גב בטון כשהגימור לכל גובה הקיר.
 - גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.4 מ'
 - גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ'
 - במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות עומק הנסיגה יהיה 1 מ' לפחות.
- ג. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.
- ד. 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 המחיה של שפני הסלע.
- ה. גדרות – משבכת מתכת, גדר חיה, אבן מסותתת
 - מלבנית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס
 - גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.20 מ'.
- ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

2. סילוק מפגעים ושימור הנוף

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

3. עבודות עפר ופסולת בניין:

1. 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.

2. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
3. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
4. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים חניונים ומבנים יבילים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
5. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
6. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.
7. בשלב הקמת הפרוייקט יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
8. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
9. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.
10. אין להשאיר בשטח עודפי עפר

פרק ז' – תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התוכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. ניקוז:

- א. הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תוכנית בינוי או בקשה לבניית בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
- ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינון לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.

3. ביוב וסילוק שפכים:

- א. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הוועדה.
 - 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. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
 5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית.
 6. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.
 7. **שמירה על הבריאות:** יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

8. מערכות תשתית תת קרקעיות:

חיבור מערכות תשתית – חיבור מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכ"ו מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.
מתקני גז, דלק וכ"ו – מתקני הגז, הדלק וכ"ו ישולבו בתכנון פיתוח המגרשים. המתקנים יסומנו בתוכניות הפיתוח כחלק מהבקשה להיתרי הבנייה.

9. מעבר תשתיות ציבוריות:

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

פרק ח' – שונות

1. חניות:

מסי מקומות החניה הינו לפי הנהלים והתקנים הקיימים בישראל על השטח בזמן הוצאות היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס כל החניה תהייה בתוך תחום המגרש.

2. עתיקות:

בכל מקרה של גילוי עתיקות בשטח התכנית יש להפסיק את העבודה מיידית ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

3. גריסה וחציבה:

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם 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 תיקונו.

4. מתקני אשפה ציבורים:

2. 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.
2. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למיכלים הני"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.

5. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	א.
-	2.0 מ' 0.3 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה	ב.
-	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	ג.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	ד.
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	ה.

	ו.	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.0 מ'
	ז.	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	-
	ח.	כבלי מתח גבוה	3.0 מ'	-
	ט.	כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	-
	י.	ארון רשת	1.0 מ'	-
	יא.	שנאי על עמוד	3.0 מ'	-

6. מתקנים פוטו וולטאים:

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

7. קווי חשמל תקשורת ותאורה:

1. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
2. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.
3. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
4. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

8. כיבוי אש:

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

9. גז:

- מתקני הגז ומכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

10. 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.

11. מיגון:

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

12. 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.

13. הקצאות:

1. שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש על פי שיקול דעתו בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת הקצאה.
2. שימושים מסחריים/תעסוקתיים/תעשייתיים/תיירותיים בתחום התכנית מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם התכנית. תנאי להיתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.
3. תנאי לקבלת היתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

פרק ט' – חתימות והצהרת המתכנן

תאריך

חתימות

מועצה אזורית *
מטה מנימיני *

19/3/2020

חתימת בעל הקרקע

חתימת יוזם התכנית

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה בנימין

חתימת מגיש התכנית

א. זיתברייטמן אדריכלים
רחוב המדענים 5
נהללים 5142
טל: 02-6259440

18/3/20

חתימת המתכנן

הצהרת עורך התוכנית:

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.

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקףחותמת הפקדה