

7001978

מרתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 227/10/4/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 227/10/1

ושינוי לתכנית מפורטת 227/10/2

ולתכנית מפורטת 227/10/2/1

ולתכנית מפורטת 227/10/3

ושינוי לתכנית מתאר אזורית מס' RJ-5

"הרועה העברי" – מוסד חינוכי
ביישוב כפר אדומים שכונת נופי פרת

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין

יזם התכנית: המועצה האזורית מטה בנימין

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

עורך התכנית: אדר' רוני גולדשמידט

לישנסקי 27 ראשל"צ 75650

טל': 03-9523313

פקס: 03-9523050

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
مجلس التخطيط الأعلى للسلطة الفلسطينية
ועד דבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
لجنة تخطيط المدن والبلدات
נמח' 1171-8722 (1971-8722) (1971-8722)
מרחב תכנון מקומי מטה בנימין
מחלקת תכנון
התכנית מס' 227/10/4/1
ועדת המשנה ל-10/10/2021
בשינוי מס' 227/10/4/1
החליטה לתת תוקף לתכנית המוכרת לעיל
עודד לראשונה על שם
מנהל הלשכה
התכנון העליונה/שומרון
מנהל תכנון ובנייה

תאריך עדכון: 10 באוקטובר 2021

עמוד	תוכן העניינים :
3	פרק א' - נתוני התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
6	פרק ג' - טבלת שטחים
6	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
7	פרק ה' - הוראות נוספות
16	פרק ו' - תנאים מיוחדים ואופן הביצוע של התכנית המפורטת
17	פרק ז' - חתימות והצהרות המתכנן

פרק א' - נתוני התכנית:

1. שם התכנית:
תכנית מפורטת מס' 227/10/4/1
"הרועה העברי – מוסד חינוכי"
ביישוב כפר אדומים שכונת נופי פרת
שינוי לתכנית מפורטת מס' 227/10/1
ושינוי לתכנית מפורטת מס' 227/10/2
ושינוי לתכנית מפורטת מס' 227/10/2/1
ושינוי לתכנית מפורטת מס' 227/10/3
ושינוי לתכנית מתאר אזורית מס' 5 - RJ.
2. מקום:
אדמות הכפר ענאתא
גוש מס' 1 חלקי חלקות 0,50,26
בין הקואורדינטות: 230175 – 230810
635435 – 636660
3. גבול התכנית:
כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית:
א. 12 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1,250.
ג. נספח בינוי מנחה אך מחייב לעניין קווי בניין בקני"מ 1:500.
ד. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:500.
ה. נספח מס' 1 – פרוגרמת שטחים לחווה חינוכית חקלאית.
5. שטח התכנית:
73.933 דונם.
6. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון.
7. מגיש התכנית:
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה "מטה בנימין".
8. יזם התכנית:
המועצה האזורית מטה בנימין.
9. עורך התכנית:
אדריכל רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650
טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050
10. מטרות התכנית:
1. שינוי ייעוד מ"מדבר יהודה", שטחים פתוחים, שצ"פ ודרכים
למבנים ומוסדות ציבור ולדרכים.
2. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
3. התוויית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
11. כפיפות התכנית:
תכנית זו משנה את תכניות מפורטות מס' 227/10/2, 227/10/1,
227/10/3, 227/10/2/1 ואת תכנית מתאר אזורית 5 - RJ. בכל מקרה של
סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

- 1. התכנית :**
- 2. הוועדה :** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "מטה בנימין".
- 3. המהנדס :** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
- 4. אזור :** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
- 5. החוק :** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבניה הביטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"א 1971.
- 6. מועצת תכנון עליונה :** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
- 7. תכנית בינוי :** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, 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 הוועדה.
- 8. תכנית חלוקה :** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
- 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, 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.
- 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, וכאשר הטופוגרפיה מצדיקה זאת- תותר הגבהת קומת המרתף וחשיפת קירותיו החיצוניים בשיעור של עד 40% מהיקף קירות המרתף. שטח המרתף אינו נכלל בשטח הבנייה המירבי.
- 11. שטח בנייה 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, מרתף, 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 יכללו בשטח הבניה המרבי.
- 12. גובה בניה מרבי :** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל גובה מפלס ה-0.00 אלא אם יצוין אחרת בהוראת התכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף). בגג רעפים/גג משופע יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
- 13. קומה :** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
- 14. מס' קומות מירבי :** מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין.

15. כניסה קובעת לבניין (מפלס 0.00): הגובה המוחלט/אבסולוטי ביחס לפני הים ושממנו נמדד גובה הבניה המותר, כפי שמוגדר בנספח בינוי.
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.

16. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך או שביל.

17. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקידמית.

18. חזית צידית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקידמית.

19. הרשות הסביבתית המוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

20. חצר אנגלית: שטח שמפלסו עד 1.80 מ' מתחת למפלס הקרקע, המוקף קירות לתימוך הקרקע והמיועד להחדיר אור ואוורור לשטחים ולחללים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה תהיה מרוחקת ממנו עד 1.50 מ'.

21. מרפסת זיז: זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.

22. גשר גישה: מעבר מחוץ לקווי בניין המשמש לגישה ישירה לבתים במגרשים הנמוכים מפני הכביש.

23. מדרגות חיצוניות: מדרגות הנמצאות מחוץ לבניין ו/או מחוץ לקווי בניין המשמשות כגישה למפלסים הבניין או למפלסי הפיתוח השונים במגרש, החלל מתחת המדרגות לא יכלל בשטח הבנייה המרבי.

24. מבנה יציאה לגג: מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מ' מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבניין בלבד. לא יכלל בגובה הבניה המותר ובשטח הבנייה המותרים. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד.

25. מבנה עזר: חניה/מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

26. מצללה (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.
עבור מצללות תותר בליטה של עד 40% מקו הבניין אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בהוראות תכנית זו.
שטח המצללה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.

27. סככה: קירוי קל ונטוי הנסמך על עמודים.

28. בית צמיחה: חממה, מנהרה או בית רשת.

פרק ג' – טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
% משטח התכנית	שטח בדונם	% משטח התכנית	שטח בדונם		
41.07	30.367	---	---	חום	מבנים ומוסדות ציבור
9.42	6.962	8.49	6.278	חום בהיר	דרך מאושרת
25.77	19.054	1.03	0.759	אדום	דרך מוצעת
23.74	17.554	---	---	אדום וירוק לסירוגין	דרך ו/או טיפול נופי
---	---	31.73	23.46	ירוק כהה	שטחים פתוחים
---	---	9.29	6.872	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
---	---	49.46	36.568	בז'	מדבר יהודה לפי RJ-5
100	73.937	100.00	73.978		סה"כ

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה

1. כללי:

- לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין או לשימושים דומים לשיקול דעת הוועדה.
- תנאי לקבלת היתר בניה מהרשות המקומית וחתירת הממונה על התוכניות במגרשים אלה הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

2. מבנים ומוסדות ציבור:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הינו שטח למבנים ומוסדות ציבור וחלות עליו ההוראות הבאות:
- טבלת שטחים:

מספר מגרש	שטח (בדונם)
1001	30.367

- תותר הקמת מוסד חינוכי על יסודי הכולל מגורי תלמידים (פנימיות) וסגל. יותרו שימושים נוספים אשר לא יהיו מטריד לייעוד הראשי של המגרש כגון: מבנים חקלאיים, מבנים לגידול בעלי חיים וכיו"ב, הכול עפ"י שיקול דעתה של הוועדה ובכפוף לאישור קמ"ט חקלאות, הרשות הסביבתית המוסמכת משרד הבריאות.
- שטח בנייה המרבי המותר – 7,500 מ"ר.
- גובה בנייה מותר – 14.0 מ'.
- בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב, עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה.
- קווי בניין – 5.0 מ' לכל הכיוונים. קווי הבניין למרתף יהיו עפ"י היקף הקומה הבנויה מעליה.
 - מס' קומות מרבי – 3 + קומת מרתף.
 - חנייה:
- מס' מקומות חנייה יהיה עפ"י נספח התנועה והחנייה המאושר ע"י קמ"ט תחבורה. החנייה הנדרשת תתוכנן בתחום המגרש.

3. דרכים מאושרות ו/או מוצעות:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות ו/או מוצעות.
- השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
 - מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
 - חניות ותותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
 - תוואי הדרכים – יהיה עפ"י תכנית התנועה המאושרת ע"י קמ"ט תחבורה

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, והכול באישור הוועדה.

4. דרך ו/או טיפול נופי :

השטח הצבוע בתשריט באדום וירוק לסירוגין הינו שטח לדרך ו/או טיפול נופי. שטח זה מיועד לעבודות תימוך ו/או חפירה של הדרך הנופית כאשר שטח זה יטופל וישוקם עפ"י הנחיות אדריכל נוף למניעת מפגע נופי וסביבתי. על שטח זה יחולו כל ההוראות כמפורט בסעיף מס' 3 דלעיל ("דרך מאושרת ו/או מוצעת").

5. מבנים המיועדים להריסה :

מבנים שנבנו עד למועד כניסתה של תכנית זו לתוקף, המסומנים במדידה שבתשריט ואשר מתוחמים בצבע צהוב, הם מבנים המיועדים להריסה. מבנים אלו יש להרוס כתנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית, כמפורט בסעיף מס' 3 ב' בפרק ו' להוראות התכנית.

פרק ה' – הוראות נוספות

1. עיצוב אדריכלי למבנים :

הנחיות כלליות לאזורי הבנייה

1. גימור חזיתות הבניינים :

גימור המבנים יהיה מאבן מקומית.

יותר שילוב של אלמנטי בניין ללא גמר אבן אשר יטווחו בשליכט ציבעוני, ו/או אלמנטי בניין מחומרים נוספים כגון : קירות מסך, מתכת, עץ וכיו"ב.

2. גימור גגות הבניינים :

גמר גגות המבנים השטוחים יהיה אגרט בגוון שישתלב עם חומרי גמר של המבנים והפיתוח. יותר שילוב גגות מרחביים (כיפות וקמרונים וכיו"ב). מתקנים טכניים על הגגות המבנים ימוקמו כך שלא יהיו נצפים ויוסתרו ע"י מיסתורים בנויים ו/או כרכוב המבנה, כל זאת תוך השתלבות עם חומרי הגמר של החזיתות המבנים והסביבה הטבעית.

3. גימור מבנה עזר :

גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבניין או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.

4. פרגולות :

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות :

א. תותר בניית מצללה מעבר לקו הבניין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח.

שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.

ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 80 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 4 מ'.

ג. במפלט הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 120 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי הבניין כהגדרתם בסעיף זה.

ד. עלה שטח המיצללה על האמור בס"ק ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.

ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.

ו. חומרים : המיצללה תבנה מחומרים כגון : אבן נסורה או טיבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון : עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C והכול באישור המהנדס.

ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות, יחס מרבי של שטח קירווי לסך שטח הפרגולה יהיה 40%, הפרגולה תבנה לפי פרט אחיד שיאושר ע"י הוועדה.

5. סככות צל :

תותר הקמת סככות צל בשטח כולל של 10% משטח המגרש שתיבנה מחומר קל באישור המהנדס.

6. ארובות :

תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה יהיה לפי התקן החל בישראל בעת הוצאת היתר הבניה והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

7. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה :

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכול באישור המהנדס.

א. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.

ב. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.

ג. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.

- ד. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה לשביעות רצון המהנדס, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- ה. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ו. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.

8. הנחיות לעיצוב המבנים:

במגרשים בהם נדרשת תכנית בינוי, במסגרת תכנית הבינוי יוצגו הוראות והנחיות מפורשות לעיצוב המבנים אשר יאושרו ע"י הועדה. הוראות והנחיות אלו יהיו מחייבות בכל המגרש.

2. קרקע:

א. עתיקות

1. במידה ותגלינה עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
2. 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. לא תבוצע כל עבודת הכשרה/פיתוח/תשתית בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית לפני סיום חפירות הצלה במימון היזם ואישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.

ב. עבודות עפר ופסולת בנין

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. בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים וההודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים, חניונים ומבנים יבילים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.
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.

ג. 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 תיקונו.

ד. פיתוח הקרקע

1. 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.
2. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגומור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 6.0 מ', בתכנית בינוי גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 6.0 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 6.0 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תמך ברצף אחד לא יעלה על 7.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
3. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.
4. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארת ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחייבה של שפני הסלע.
- מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.
5. גדרות ייבנו מחומרים כגון מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים.
6. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

ה. שפני הסלע

- א. 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 המחייה של שפני הסלע.
- ב. מתקני אשפה ציבוריים יוסתרו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.
- ג. צמצום מניעת נגיעות משפני סלע ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי "מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפן הסלעים, חיית המאגר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים וסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה - מרץ 2011).

1. 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 בתכנית 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 ונזק.
 - ב. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 - ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

2. נטיעות עצים ושמירתם

1. הועדה 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 הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
2. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

3. מערכות תשתית:

א. איכות הסביבה

1. על הועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בניה. בין היתר בנושאים הבאים:
 1. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
 2. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
 3. חיבור הבניין לרשת המים.
 4. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
 5. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
 6. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
 7. חו"ד סביבתית לעניין השפעת המבנים והאורות על משטר הרוחות מסביב והאמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא.
 8. הגשת תכנון מערכות האורור של הבניין והאורות, ליח' הסביבתית. תכנית האורור תכלול פירוט מערכות האורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, אורות, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנראטור).
 9. לקראת שלב היתר-בניה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היח' הסביבתית.
 10. תעשה הפרדה מוחלטת בין המערכות הביוב ומערכות הניקוז.
 11. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב האזורית.
 12. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

13. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם הושלם בפועל ביצוע מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשויות המוסמכות.
14. הוועדה המיוחדת תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
15. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

2. מים ושפכים :

- א. שפכים יאספו ויפונו באמצעות מערכות איסוף והובלה נפרדות ל:
 - 1- שפכים סניטריים. 2- שפכים שמקורם ברחיצת סוסים ותשטיפים. 3- נגר עילי נקי.
 - ב. שפכים סניטריים יפונו למערכת הביוב הציבורית. במקרה ולא קיימת מערכת ביוב ציבורית יאגרו השפכים הסניטריים במיכל סגור ואטום לחלחול ויפונו ע"י מוביל שפכים מאושר למתקן טיפול בשפכים מורשה עלפי כל דין.
 - ג. בעסק תותקן ותופעל מערכת איסוף עבור שפכים ובתשטיפים (מתקן קדם טיפול) שמקורם ברחיצת הסוסים. שפכים אלו יועברו סינון מוצקים גס ולאחר מכן יטופלו באחת הדרכים הבאות:
 1. שפכים ביציאה ממתקן הקדם טיפול יוזרמו למערכת הביוב הציבורית לאחר שעמדו באיכות הנדרשת בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) התשמ"ב 1981.
 2. יפונו לבור שיקוע ויועברו לשימוש חוזר בעסק רק בתנאי שאיכות הקולחין עומדת באיכות הנדרשת לאותו השימוש, על פי כל דין.
- מערכת האיסוף והטיפול בשפכים ובתשטיפים תהיה עמידה בפני חלחול ובנפח מתאים כך שלא תתאפשר כל דליפה או גלישה של נוזלים ממנה אל הסביבה.
- נגר עילי לרבות מגנות העסק ינוקז למערכת הניקוז של הרשות המקומית ובאופן שלא יבוא במגע עם זבל או עם מרכיבי מזון. בהעדר מערכת ניקוז אזורית הנגר העילי ינוקז למערכת הניקוז הטבעית.
- נגר עילי שמקורו מחוץ לשטח העסק יופנה למערכת ניקוז טבעית בלא שיכנס לשטח העסק.

3. משטחי תפעול :

- א. רחיצת סוסים תבוצע ע"י משטחי התפעול שיעמדו בתנאים הבאים:
 - א. יהיו עמידים בפני חלחול.
 - ב. יופרדו משאר משטחי העסק ע"י תעלות ניקוז.
 - ג. יבנו בשיפועים המובילים את התשטיפים לכוון מערכת איסוף וטיפול בשפכים ובתשטיפים, כאמור בסעיף 1/ג' לעיל.
4. שטח שיכון :
 - א. שטח שיכון יהיה כולו מקורה
 - ב. רצפת שטח השיכון תהייה אטימה לחלחול ויצוקה בטון.
 - ג. שולי שטח השיכון יהיו מוגבהים, באופן שתמנע גלישת זבל ותשטיפים משטח זה החוצה.
 - ד. ניקוז התשטיפים מרצפת שטח השיכון, יהיה לעבר מערכת האיסוף והטיפול בשפכים ותשטיפים, כאמור בסעיף 2/א לעיל.

5. פסולת מוצקה :

- א. בעל העסק יתקין בשטח העסק כלי עצירה לפסולת (כולל אריזות פלסטיק) בנפח ובכמות שתספיק לכמות הפסולת המוצקה הנאגרת בעסק ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- ב. הפסולת תפונה לאתר סילוק פסולת מורשה או למחזור, על פי כל דין.
- ג. זבל סוסים ייאסוף ויאוחסן במצב יבש באופן שלא ייווצרו תשטיפים.
- ד. זבל לא יושאר במקום יותר משבוע ללא טיפול למניעת התפתחות מזיקים לרבות זבובים.

6. פגרים :

- א. כל הפגרים יסולקו לאתר פסולת מאושר או למתקן כילוי פסדים מאושר עלפי כל דין.
- ב. כל הפגרים יסולקו בהתאם לסעיף 14(10) בתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א 1981 אין לקבור או להשליך פסדים בכל שטח אחר.
- ג. אין לשרוף פסדים באופן עצמאי.

7. אצירה וסילוק בוצה :

- 1.7 אצירת בוצה תתבצע ע"י משטח או בור לאחסון, שיהיה מקורה או מנוקז למערכת האיסוף וטיפול בשפכים ובתשטיפים, כאמור בסעיף ג' 2 לעיל.
- 2.7 משטח או בור לאחסון בוצה יהיה אטימ בפני חלחול.
- 3.7 שולי המשטח יהיו מוגבהים באופן שלא תתאפשר גלישה של תשטיפים או בוצה החוצה.
- 4.7 במקרה של אצירת הבוצה במכולות שינוע, על המכולות להיות אטומות. יש להציב המכולות ע"י משטחי בטון אטימים לחלחול.
- 5.7 זבל סוסים/בוצה יפונו לאחד היעדים הבאים:
 - א. הכנת קומפוסט, כנדרש ע"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - ב. פיזור והצנעה בשדות חקלאיים, בכפוף לאישור נותן האישור.
 - ג. פינוי לאתר לסילוק פסולת מורשה ע"י דין.
- הפינוי יתבצע באופן ובתדירות שימנעו מטרדים סביבתיים כגון: דליפות, גלישות, ריחות

- והתפתחות רימות זבובים ועוד .
- 7.6 במידה והעסק מפנה את הזבל והבוצה באמצעות קבלן , הפינוי יבוצע אך ורק ע"י קבלן פינוי זבל בעל רישיון עסק והמאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה .
- 7.7 פינוי עודפי מזון של העסק יבוצע באופן דומה לפינוי הזבל והבוצה כאמור בסעיף 4 לעיל
- 8. חומרים מסוכנים :**
- א. בעל העסק יפעיל את העסק כאשר בידי או בידי אחד מעובדיו היתר רעלים בר תוקף מכוח חוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג – 1993, אלא אם כן כמות החומרים המסוכנים או ריכוזיהם נמוכים מהכמות והריכוזים המפורטים בתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ג-1996.
- ב. חומרי הדברה, כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג-1993 ותקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו 1996, יאוחסנו בנפרד בארון סגור. הארון ישולט בשלט שעליו ירשום "סכנה-רעל- חומרי הדברה" וקוד חרום מתאים.
- ג. חומרים העלולים לעלות להחלף במגע עם מים יאוחסנו בארון מתכת נפרד אשר ישולט בקוד חרום מתאים.
- ד. אריות ריקות של חומרי הדברה ותכשירים ווטרינאריים- בגמר השימוש יש לשטוף במים את האריזה היטב, לשפוך את התשטיפים לתוך מיכל המרסס, לחזור על הפעולה עוד פעמיים ואח"כ לנקב את האריזה (על מנת למנוע שימוש משני) ולסלקה לאתר פסולת מורשה. אין לשטוף במים אריות של חומרים אשר עלולים להחלף במגע עם מים.
- 9. הדברת מזיקים :**
- א. פעולות הדברה באמצעות חומרי הדברה יבוצעו על ידי מדביר מוסמך מכוח תקנות רישוי עסקים (הדברת מזיקים), התשל"ה-1975 .
- ב. העתק של רישום פעולות ההדברה בחתימת המדביר ישמרו בעסק למשך שנתיים לפחות ויוצגו בפני נותן האישור על פי דרישתו .
- ג. פעולות הדברה יבוצעו בתכשירי הדברה שאושרו מכוח תקנות החומרים המסוכנים (רישום תכשירים להדברת מזיקים לאדם), התשכ"ד 1994, ונרכשו כדין .
- ד. זבובים
- בעל העסק ימנע התפתחות מפגעי זבובים בכל האמצעים הנדרשים , כולל הבאים :
1. זבל שנאגר בעסק יישמר במצב יבש למניעת התפתחות של רימת זבובים .
 - הייבוש יתבצע על-ידי היפוך ערימת הזבל באמצעות כלי מכני, אחת לשבוע לפחות .
 2. בעל העסק יבצע ניטור לגילוי דגירת זבובים אחת לשבוע לפחות.
 3. הניטור יתבצע במקומות האופייניים להתפתחות זבובים כמו : זבל לח ומרכיבי מזון רטובים ובמתקן לאצירת הזבל .
 4. הניטור יערך באמצעות חפירה וגילוי השכבות הפנימיות בחומר אורגני לח (זבל, מזון - שנרטב וכד')
 5. במידה ובניטור נמצאו למעלה מחמש רימות זבובים ואו גלמים בנפח של ליטר חומר אורגני, יבצע העסק הדברה מיידית.
 6. מלכודות פיתיון לזבובים בוגרים תוצבנה בהיקף העסק כל 20 מ'.
ה. מכרסמים
 1. על בעל העסק לבצע אחת לשבועיים ניטור למציאת מחילות מכרסמים פעילות בכל שטח העסק .
 2. במידה ובניטור במידה ובניטור נמצאו מחילות מכרסמים פעילות, יבצע העסק הדברת מכרסמים בעזרת תכשיר הדברה אנטיקואגולנטי בעל תעודת רישום בתוקף .
 3. בשטח העסק לא ימצאו יותר מ-3 מחילות מכרסמים פעילות .
- ו. יתושים**
1. בעל העסק ינקוט בכל האמצעים למניעת גידול יתושים .
 2. בעסק לא יהיו מקווי מים או שפכים עומדים, אלא במידה החיונית לתפקוד העסק . בכל מקרה מים יוחלפו בתדירות העולה על פעם בשבוע (לרבות שקתות).
 3. בעל העסק ימנע מפגעי יתושים על ידי יבוש או ניקוז של מקווי מים או שפכים בעסק . בעל העסק יבצע ניטור לגילוי דגירת יתושים במקומות האופייניים להתפתחות יתושים, פעם בשבוע לפחות – בחודשים אפריל עד נובמבר ובחודשי דצמבר –מרץ, פעם בחודש לפחות .
 4. במקרה של איתור דגירה יבצע העסק הדברה מיידית . במקרים של התפתחות יתושים בכלים המשמשים להשקיה, יש להחליף את המים בלבד .
 - ז. איכות אויר
 1. העסק לא יגרום ל"ריח חזק ובלתי סביר" כאמור בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א 1961
 2. טכנולוגיה להפחתת מפגעי ריח תקבע על פי חוות דעת מומחה לפיזור ריחות . חוות הדעת תתייחס לגורמים כגון : גודל העסק, מבני העסק, שיטות אוורור, ממשק העסק - שיטות אחסון, תדירות פיזור פסולת ועוד.
 3. בעל העסק יבצע ויגיש לנותן האישור תכנית לניהול ריחות מהעסק על פי דרישת נותן

האישור והנחיותיו במקרים של חשש לריח חזק או בלתי סביר .

הערות :

1. חוק מניעת מפגעים , התשכ"א- 1961 והתקנות מכוחו, לרבות תקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן-1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992 , והוראותיהם מהוות תנאים ברישיון זה .
2. חוק שמירת הניקיון התשנ"ד- 1984.
3. תקנות מחלות בעלי חיים פסדים) התשמ"א -1981.
4. חוק צער בעלי חיים (הגנה על ב"ח), התש"ד -1994 .

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

ג. חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל

לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל ללא אישור מיוחד בכתב מהממונה (קמ"ט חשמל) אלא במרחקים המפורטים להלן

חפירה, חציבה או כרייה בכלים מכניים	חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים		
5.00 מ'	2.50 מ'	קו חשמל מתח נמוך	א.
5.00 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה	ב.
10.00 מ'	10.00 מ'	קו חשמל מתח עליון	ג.
10.00 מ'	10.00 מ'	קו חשמל "מתח על"	ד.

ד. קווי חשמל, תקשורת ותאורה

1. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה תיאום 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.

ה. אנטנות ומתקני שדור

הצבה והפעלה של מתקן שידור כפופה להוראות והנחיות תמ"א 56 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקני שידור קטנים וזעירים - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 513/1/08 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

ו. כיווי 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 במניין הקומות כאמור.
2. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.

ז. גז

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

ח. ביוב וניקוז

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:
הוועדה 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.
2. ניקוז:
 - א. הוועדה 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 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.
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.

ט. 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 ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים 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.

4. מערכות נלוות:

א. חניות

מיקום החניות והיקפן יהיו כפי המסומן בנספח התנועה והנחיות של תכנית זו.

ב. 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.

ג. אנטנות טלוויזיה ורדיו

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

ד. דודי שמש

1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
2. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
3. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור.
4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

ה. מתקנים פוטו וולטאים

1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
2. 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 מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

ו. מיגון

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

ז. 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.

ח. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ט. מתקני אשפה ציבוריים

1. 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 הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

י. מרכיבי ביטחון:

1. היזם יתכנן ויקים על חשבונות את כלל מרכיבי הביטחון כדלקמן:
 - א. גדר היקפית אינדוקטיבית בהתאם למפרטי פקע"ר.
 - ב. תאורה היקפית לאורך הגדר הביטחונית האינדוקטיבית ודרך הפטרול ובהתאם למפרטי פקע"ר.
 - ג. דרך פטרול ואחזקה בצמוד לגדר האינדוקטיבית בהתאם למפרטי פקע"ר.
 - ד. מרכיבי ביטחון והתרעה נוספים ככל שיידרשו (מצלמות מכ"מים) בהתאם למפרטי פקע"ר.
 - ה. יפורטו מרחקי החיץ כפי שאושרו לתכנית בין גדר הביטחון לקו הבניין.

1. יש לוודא הקמת נקודת ביקורת של כלל הנכנסים והיוצאים ע"ח היזם.
2. מרחקי החיץ הנדרשים יהיו כדלקמן :
 - א. למגורים – 25.0 מ' מגבול התכנית.
 - ב. למבני משק ושימושים אחרים (מטע, בית בד, מכלאות צאן וכיו"ב) - 10.0 מ' מגבול התכנית.
3. לא יינתן טופס 4 טרם מומשו בפועל כלל מרכיבי הביטחון והתנאים הביטחוניים הנדרשים ע"י קש"צ.

5. שונות:

א. 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 ההקצאה.
2. תנאי לקבלת היתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

6. שלביות ביצוע:

שלבים בהיתר בניה

- הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים :
- שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
- שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

בניה בשלבים

1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה.
2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.
3. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
4. 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.

פרק ו' – תנאים מיוחדים ואופן הביצוע של התכנית המפורטת

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם המבוקש לפיתוח:

1. **תכנית חלוקה עדכנית:**
תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.
התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
2. **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 תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.
בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבינוי השטח לשביעות רצונה של הועדה ובהתאם להוראות תכנית זו.
 - ג. הדרך למוסד החינוכי הינה דרך דלת תנועה ויכולה לשאת עליה עד 30 יחידות למגורי צוות ועד 20 כיתות לימוד.
 - ד. לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:
 1. ביצוע ההריסה לפי המסומן בתשריט.
 2. עבודות עפר ועודפי עפר יפונו משטח התכנית למקום מאושר ע"י קמ"ט איכה"ס.
 3. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 4. סלילת הדרכים והגישות אליהן.
 5. מאספי הביוב: חיבור למאסף הביוב של היישוב / מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
 6. מערכת ניקוז וניהול נגר עילי.
 7. חיבור למערכת אספקת מים / מערכת אספקה ראשית של המים.
 8. הכנות למערכות תת קרקעיות של תקשורת וחשמל.
 9. הסדרי חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש לעת מתן תוקף לתכנית.
 10. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמ"ז / קש"צ ובהתאם לפרק מרכיבי שבהוראות התכנית.
3. **היתרי בניה**
 - א. לא יינתן היתר בניה טרם מולאו במלואם התנאים הבאים:
 1. כלל מרכיבי הביטחון אשר נדרשו, תוקצבו, תוכננו והושלמו.
 2. יפורסם ללשכת קש"צ / פקע"ר מסמך רשמי המאשר את הקמתם של כלל מרכיבי הביטחון.
 3. הרשות המקומית אחראית לארזקתם השוטפת של מרכיבי הביטחון.
 - ב. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה על-פי המסומן בתשריט.
 - ג. במסגרת מתן היתר בנייה להקמת כביש מס' 1 שבתכנית והתווייתו בפועל, תובטח תנועה בלתי מופרעת לרכב ומעבר להולכי רגל בתחום הדרך שבין חלקות 39 ו-45 ("מטרוקה") באמצעות הפרדה מפלסית – וזאת על פי המתוכנן וכפי שמופיע בנספח התנועה של תכנית זו.
 - ד. מבנים לגידול בעלי חיים:
לא יינתן היתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים ללא אישור קמ"ט חקלאות, הרשות הסביבתית המוסמכת ומשרד הבריאות.
 - ה. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:
 1. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך.
 2. תרשים סביבה.
 3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה.
 4. תכנית פיתוח המגרש.
 5. תכניות הקומות והגגות, חתכים וחזיתות.
 6. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
 7. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
 8. סכימת מערכת מים וביוב, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.
 - ו. **תיאומים:**
 1. 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.
 2. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ה'.
 3. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

פרק ז' - חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת
מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה בנימין

חתימת
יזם התכנית:

מועצה אזורית *
מטה בנימין *
בן סומך
מהנדס המועצה
מואייז מטה בנימין

הצהרת עורך התכנית:

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

אור אדריכלים
אילן גולן - רוני גולדשמידט
תל אביב, 27 ראשלי"צ 75650
03-9523313

אהרן גולדשמידט

10.10.2021

חתימה

שם ותפקיד

תאריך