

-מתן תוקף-

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 227/21
שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 227
שינוי לתכניות מפורטות מס' 227/7, 227/15

כפר אדומים
מרכז ישוב

1. המועצה האזורית מטה בנימין יזמי התכנית:
2. ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות

הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין מגיש התכנית:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון בעל הקרקע:

אדר' רוני גולדשמידט עורך התכנית:
לישנסקי 27 ראשל"צ 75650
טל': 03-9523313
פקס: 03-9523050

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأحياء
بإيحاء والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٢٢ - ١٩٧١
נפה
לוא
מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית
مشروع
ועדת המשנה ל
لجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 511 בתאריך 15/11/20
بمجلس رقم بتاريخ
ההליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

תאריך עדכון: 19 באפריל 2020

מנהל הלשכה
مدير تذايرة
תכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى باللجنة الفرعية

תוכן העניינים :

- 3 פרק א' – התכנית
- 4 פרק ב' – הגדרות
- 5 פרק ג' – טבלת שטחים הכלולים בתכנית
- 6 פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
- 11 פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
- 14 פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול
- 15 פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
- 16 פרק ח' – מרכיבי בטחון
- 16 פרק ט' - שונות
- 19 פרק י' – חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' - נתוני התכנית:

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 227/21
"כפר אדומים – מרכז ישוב"
המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5, לתכנית מתאר מפורטת מס' 227 ולתכניות מפורטות מס' 227/7, 227/15.
2. **מקום:** אדמות הכפר ענתא גוש מוסדר מס' 1 חלק מחלקות מס' 67, 14.
בין הקואורדינטות: קווי רוחב: 637310 – 636990
קווי אורך: 232100 – 231430
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:**
 - א. 19 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ג. נספח בינוי מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי בניין), ערוך בקני"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ד. נספח תנועה וחנייה מנחה חלקית (מחייב לעניין מאזן החנייה) ערוך בקני"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** כ- 100 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יזמי התכנית:**
 1. המועצה האזורית מטה בנימין.
 2. ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות.
8. **מגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין.
9. **עורך התכנית:** אדריכל רוני גולדשמידט -
לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650,
טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050.
10. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי ייעודי קרקע מאזור מדבר יהודה, שטח לתכנון בעתיד, אזור מגורים א' מיוחד ויעודים נוספים לאזור תיירות, טיילת, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, חניון, שטח לתכנון בעתיד ודרכים.
 - ב. חלוקת השטח שבתחום התכנית למגרשים בעלי ייעודים שונים.
 - ג. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
 - ד. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
 - ה. התוויית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 - ו. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5. תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 227 ולתכניות מפורטות מס' 227/7, 227/15.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

בתכנית זו יהיו להגדרות להלן הפירושים שלצידן;

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 227/21 ל"כפר אדומים – מרכז הישוב" כולל תשריט, נספח בינוי, נספח תנועה וחנייה והוראות.
2. **המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
3. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
4. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתוקן בתחיקת הביטחון, לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"א-1971, וכל חקיקת המשנה מכוחם.
5. **מועצת תכנון עליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. **רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.
7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **אזור:** שטח קרקע המסומן בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
9. **קו בניין:** קו לאורך חוית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין התחומה בקונטור קומת הקרקע שמעליה, בגובה עד 2.50 מ', ונמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. אינה נכללת במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבנייה המירביים. לא תחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליה.
12. **גובה מירבי לבניה:** הגובה הנמדד אנכית מנקודות על גבי מעקה הגג השטוח אל מפלס הרצפה של הקומה התחתונה של הבניין לא כולל מרתף.
13. **שטח מותר לבניה:** השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף, מרתפים, מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
14. **מסד:** בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. גובהו עד 1.5 מ', נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
15. **מעקה הגג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג לא יפחת מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע ובלבד שגובה מעקה הגג לא יעלה על 1.80 מ'.
16. **חזית קידמית:** חזית המגרש לדרך.
17. **חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

18. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.
19. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
20. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים אף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
21. מיצלה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
22. מפלס הכניסה: הקובע לבניין המפלס קומת הכניסה הראשית לבניין מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר כמפלס ה-00.0 שהוא הגובה המוחלט ביחס לפני הים. ייקבע עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.
23. מס' קומות: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך ואינו כולל מרתף. מירבי
24. יחידת אירוח: חדר או מערכת חדרים המשמשים לצרכי נופש והשכרתם מתבצעת על בסיס יומיומי. (צימר)
25. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 והמציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם ומפלסיהם ומיקום חנייה. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר בניה.
26. מפלס ה-0.00: הגובה המוחלט ביחס לפני הים של מפלס הכניסה הקובע של הבניין. ייקבע עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.
27. סככה: מבנה ללא קירות, בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים שתקרתו משטח הצללה נטוי ומקורה בחומר אטום.

פרק ג' – טבלת שטחים הכלולים בתכנית:

שטח בדונם	% משטח התכנית	ייעוד
4.19	4.18	שטח לתכנון בעתיד
1.50	1.50	מסחר
22.58	22.53	מבנים ומוסדות ציבור
28.88	28.81	שטח ציבורי פתוח
5.41	5.40	טיילת
0.48	0.48	דרך מוצעת
15.24	15.20	דרך מאושרת
9.74	9.72	חניון
4.42	4.41	תיירות
7.80	7.78	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
100.24	100.00	סה"כ שטח התכנית

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה

1. כללי:

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

2. מבנים ומוסדות ציבור:

- 2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום יהיה מיועד למוסדות ציבור כגון: משרדים מקומיים – ציבוריים בלבד, מוסדות חינוך, מוסדות בריאות ומוסדות דת ותרבות. כמו-כן תותר הקמת מבנים ומתקנים לשירותי חירום כגון: כיבוי אש, מד"א, משטרה חילוץ והצלה וכיוצ"ב.
- תותר באישור הוועדה גם הקמת מתקנים הנדסיים אשר לא יהוו מטריד לשימושים שבמבני הציבור על פי תכנית בינוי מאושרת ושמירה על דיני איכות הסביבה.
- 2.2 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואין הם מהווים מטריד אחד לשני.
- 2.3 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת.
- 2.4 באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- 2.5 טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

מס. מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה מותר * (מ"ר)	תכסית מרבית	מס' קומות מותר *		גובה בנייה מותר ** (מ')	קווי בניין ***		
				מעל מפלס ה-0.00	מתחת מפלס ה-0.00		קדמי	צדדי	אחורי
201	9,040	750	---	2	---	9.0	5	5	5
204	590	350	30%	2	---	9.0	0	0	5
206	650	200	25%	2	---	9.0	0	0	0
207	1,030	1,100	40%	2	1	14.0	0	0	5
208	5,370	4,000	30%	2	1	14.0	3	3	5
209	5,900	1,250	20%	2	1	14.0	3	3	5

- * בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה ששטחו אינו נכלל בשטח הבנייה המותר. כמו-כן מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פקע"ר לא ייכללו בשטח המותר לבנייה.
- ** בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב, עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה.
- *** בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שברקע התשריט לפי קו בניין שונה מהמצויין בתכנית זו לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו תבוצע לפי קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.

- 2.6 קומת מסד: לא תותר בניית קומת מסד.
- 2.7 גגות המבנים: גגות המבנים יהיו שטוחים ולא תותר בניית מבני יציאה לגג ו/או גגות רעפים.
- 2.8 גימור המבנים:
 - א. אבן טבעית או נסורת. ניתן לשלב עד 30% משטח החזיתות בבטון חשוף או טיח. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
 - ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
 - ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן:
 - כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יאושר גג עם חלבנה בלבד על האספלט.
- 2.9 מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשיעור רצון המהנדס.

- 3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום / אפור לסירוגין הינו שטח למסחר ומבנים ומוסדות ציבור וחלות עליו החוראות הבאות:
- 3.2 אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור עפ"י המפורט בס"ק 2.1 לעיל. כמו-כן אזור זה ישמש גם למסחר כגון: חנויות, צרכניה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, סניף דואר, משרדים, סטודיו, גלריות, קליניקות וכיוצ"ב.
- תותר באישור הוועדה גם הקמת מתקנים הנדסיים אשר לא יהוו מטרד לשימושים האחרים עפ"י תכנית בינוי מאושרת ושמירה על דיני איכות הסביבה.
- 3.3 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני. בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים והחלוקה ביניהם באזור זה על-פי תכנית בינוי מאושרת. כמו-כן תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה.
- 3.4 באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- 3.5 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת.
- 3.6 השימושים המסחריים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מפגע סביבתי. כל המכירה תבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאטר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה. כמו-כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי הוועדה ועל ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- 3.7 טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

קווי בניין	גובה מותר (מ') **	מס' קומות מותר *		תכנית מירבית	שטח בניה מותר * (מ"ר)		שטח מגרש (מ"ר)	מס. מגרש
		מעל מפלס ה-0.00	מתחת מפלס ה-0.00		מבני ציבור	מסחר		
במסומן בנספח הבינוי	14.0	1	2	45%	750	1,800	3,090	101
	9.5	---	2	70%	250	1,250	1,130	102
	14.0	1	2	45%	350	800	1,520	103
	14.0	1	2	45%	350	1,200	2,060	1002

* בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה ששטחו אינו נכלל בשטח הבנייה המותר. כמו-כן מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פקע"ר לא ייכללו בשטח המותר לבנייה.

** בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב, עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה.

- 3.8 קומת מסד: לא תותר בניית קומת מסד.
- 3.9 גגות המבנים: גגות המבנים יהיו שטוחים ולא תותר בניית מבני יציאה לגג ו/או גגות רעפים.
- 3.10 גימור המבנים:
- א. אבן טבעית או נסורת. ניתן לשלב עד 30% משטח החזיתות בבטון חשוף או טיח. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. 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:
- כיסויי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.
- 3.11 מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון המהנדס.

4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הינו שטח המיועד למסחר וחלות עליו ההוראות הבאות:

4.2 תותר הקמת מבנים בעלי אופי מסחרי זעיר – קטן כגון: חנויות, גלריות, מסעדות, בתי קפה וכיוצ"ב.

4.3 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת.

4.4 באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.

4.5 השימושים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מפגע סביבתי. כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה. כמו-כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי הוועדה ועל ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

4.6 טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

קווי בניין	גובה מותר (מ') **	מס' קומות מותר *		שטח בניה מותר * (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	מס. מגרש
		מתחת מפלס ה-0.00	מעל מפלס ה-0.00			
קדמי – 5 מ'	5.5	---	1	700	810	301
צדדי/אחורי – 0 מ'	5.5	---	1	250	300	302
0 מ'	8.5	1	1	400	210	304
	8.5	1	1	360	180	305

* בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה ששטחו אינו נכלל בשטח הבנייה המותר. כמו-כן מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פקע"ר לא ייכללו בשטח המותר לבנייה.

** בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב, עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה.

4.7 קומות מסד: לא תותר בניית קומות מסד.

4.8 גגות המבנים: גגות המבנים יהיו שטוחים ולא תותר בניית מבני יציאה לגג ו/או גגות רעפים.

4.9 גימור המבנים:

א. אבן טבעית או נסורה. ניתן לשלב עד 30% משטח החזיתות בבטון חשוף או טיח. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.

ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.

ג. 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 ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

4.10 מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון המהנדס.

5. שטח לתכנון בעתיד:

5.1 השטח הצבוע בתשריט באלכסונים אפור ולבן לסירוגין הוא שטח לתכנון בעתיד.

5.2 ייעודו של שטח זה ייקבע בעתיד לפי הצרכים הישוביים והאזוריים המתאימים לשטח זה. כל בנייה ועבודה לא תותר בשטח זה עד לאישור תכנית מפורטת ע"י מועצת התכנון העליונה.

6. טיילת:

- 6.1 השטח המסומן בתשריט באדום תחום בירוק מיועד לטיילת שתשמר את המבט הנופי מכיוון הישוב אל עבר נחל פרט.
- 6.2 בשטח זה יינתנו היתרי בנייה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר ע"י הוועדה.
- 6.3 ייעודו של שטח זה:
 - א. טיילת, מצפור ומקומות תצפית.
 - ב. שטחים לגינות, נטיעות וערוגות, עבודות גינון.
 - ג. פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 21 בפרק ב' להוראות התכנית) בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.
 - ד. סככות (כהגדרתן בסעיף מס' 27 בפרק ב' להוראות התכנית) בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.
 - ה. שבילים להולכי רגל ורחבות ושבילי אופניים.
 - ו. צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ז. ריהוט גן, ספסלים, פינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
- 6.4 אישור תכנון הטיילת בשלמותה ע"י הוועדה מהווה תנאי למתן היתרי בנייה בכל המגרשים הגובלים עימה.
- 6.5 בשטח הטיילת לא תאושר תנועת כלי רכב למעט רכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים וכן לשטחים המסחריים הגובלים עימה.
- 6.6 לא תותר הקמת כל מבנה למעט המצויין בסעיף 6.3 לעיל, וכן לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים בשטח זה למעט פילרים שישתלבו בקירות המבנים / הפיתוח הגובלים עם הטיילת.

7. תיירות:

- 7.1 השטח המסומן בתשריט בצבע ורוד הוא אזור תיירות.
- 7.2 אזור זה מיועד להקמת עד 48 יח' אירוח (צימר)/אכסון מלונאי. שטח כל יח' לא יעלה על 40 מ"ר.
- 7.3 השימושים הללו יותאמו לדרישות של משרד התיירות אלא אם שונו הדרישות על ידי משרד התיירות בין מתן תוקף לתכנית לבין מועד בקשת היתר הבנייה. כמו-כן הוא יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתרי בנייה.
- 7.4 במסגרת זכויות הבנייה (ראה להלן סעי' 7.8) ובמקרה שהן לא מוצו בבניית כל יח' האירוח יותרו פעילויות נלוות לשימושים שלעיל כגון: אולמות הרצאות והתכנסויות, כיתות הדרכה, סדנאות, מזנונים, מסעדות, בתי קפה, מבני שירות, מבני בילוי ומופעים, מתקני נופש פעיל, ספא, חבראה ומרגוע וכיוצ"ב.
- 7.5 השימושים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר (משרד התיירות, משרד הבריאות וכדו') ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהיו מטריד/מפגע סביבתי. כמו-כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי הוועדה ועל ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- 7.6 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת.
- 7.7 באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- 7.8 טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

קווי בניין (מ')	גובה מותר (מ')	מס' קומות מותר *		תכנית מירבית	שטח בניה מותר * (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	מס. מגרש
		מתחת מפלס ה-0.00	מעל מפלס ה-0.00				
אחורי	8.5	1	1	35%	960	2,240	1201
צדדי		1	1	35%	960	2,180	1202
קדמי	8.5	1	1	35%	960	2,180	1202

* בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה ששטחו אינו נכלל בשטח הבנייה המותר. כמו-כן מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פקע"ר לא ייכללו בשטח המותר לבנייה.
 ** בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב, עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה.

- 7.9 קומת מסד : לא תותר בניית קומת מסד.
- 7.10 גגות המבנים : גגות המבנים יהיו שטוחים ולא תותר בניית מבני יציאה לגג ו/או גגות רעפים.
- 7.11 גימור המבנים:
- א. אבן טבעית או נסורה. ניתן לשלב עד 30% משטח החזיתות בבטון חשוף או טיח. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן:
כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.
- 7.12 מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון המהנדס.

8. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח ציבורי פתוח. בשטח זה חלות ההוראות הבאות:

- 8.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לגינות, גינות וחורשות מגרשי משחקים וספורט, אמפיתאטרון, טיילת, מעברים/שבילים להולכי רגל, שטחים שמורים לצרכי ניקוז ושבילי אופניים, מתקני אשפה ציבוריים, ריהוט גן, מעברי תשתיות ציבוריות.
- 8.2 בשטח זה תותר הקמת גדרות וכן ומרכיבי בטחון בהתאם לאישור קשי"צ/פקמ"ז/פקע"ר. כמו כן, תותר הקמת מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה, בשטח שלא יעלה על 5% מסך שטח הייעוד (כולל דרך הגישה אליהם בלבד עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה).
- 8.3 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום/הצלה ותחזוקה/שירות, אופניים ופרט לאמור בסעיף 8.2 לעיל.

9. חניון:

- 9.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם משבצות בצבע אפור הינו שטח המיועד לחניון עילי לרכב פרטי מזדמן של משתמשי/אורחי מתחם מרכז הישוב.
- 9.2 החניות תהיינה על קרקעיות בלבד ותיאסר בניית מבני חנייה על או תת קרקעיים.
- 9.3 באזור זה יינתנו היתרי בנייה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- 9.4 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- 9.5 מיקום החניות והיקפן, מספר החניות, תנאים וסידורים להקצאת מקומות חנייה יקבעו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- 9.6 תותר העברת מערכות תשתיות ציבוריות בתחום החניונים.
- 9.7 איסור בנייה ועבודות בחניונים – אין להקים על כל קרקע המיועדת לחניון מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן למעט עבודה הקשורה בסלילה, בהנחת תשתיות ומערכות/מתקנים הנדסיים, בתיקון, בגינון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל והכל באישור הוועדה.

10. דרכים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום או חום בהיר הוא שטח המיועד לדרכים מוצעות או מאושרות.

- 10.1 השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח, ריהוט רחוב ומתקני אשפה ציבוריים.
- 10.2 מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
- 10.3 חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- 10.4 תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים, כמסומן בתשריט.
- 10.5 איסור בנייה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, כל באישור הוועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה

1.1 הריסה: ביצוע ההריסה על-פי המסומן בתשריט.

1.2 תשתיות: ביצוען של התשתיות הבאות, להנחת דעתה של הוועדה:

- א. חיבור למאסף הביוב של היישוב.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים ושבילים להולכי רגל.
- ג. חיבור למערכת אספקה המים של היישוב.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז/פקע"ר ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית.
- ו. ביצוע החניות הציבוריות בהתאם לאזור המפותח.
- ז. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ו' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

1.3 שימושים מסחריים ותיירותיים:

שימושים מסחריים ותיירותיים מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בנייה לשימושים מסחריים ותיירותיים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר בנייה.

1.4 מוסדות ציבור ושצ"פ

- א. הבטחת בניית מוסדות הציבור והבטחת ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים.
- ב. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פי קצב ושלבי הביצוע להנחת דעתה של הוועדה יחסית להיקף הבנייה המבוקש.

1.5 תכנית פיתוח

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

1.6 שירותי כבאות

תיאום הבקשה להיתר עם שירותי הכבאות.

1.7 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 עליונים קיימים או מתוכננים באזור.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ואו מבני שנאים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.

1.8 פיקוד העורף

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

1.9 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.

1.10 איכות הסביבה

- תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת וקמ"ט איכות הסביבה, בין היתר בנושאים הבאים:
- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
 - ב. תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
 - ג. חיבור הבניין לרשת המים.
 - ד. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
 - ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
 - ו. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ז. 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 וקמ"ט איכות הסביבה.

ח. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

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

יא. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

יב. עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת ההיתרים ותאושר על-ידי קמ"ט איכות הסביבה.

2. בשלב הקמת הישוב 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 והיודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.

4. יאוותרו 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 וחניונים. 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. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.

9. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

1.11 אישורים נוספים

בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתימה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי 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 שבס"ק אי לעיל בקני"מ 1:250.

ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.

ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.

ו. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.

ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מיזדותיהם, מספר הקומות,

גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים

המוצעים; סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים

לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה 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 המהנדס.

ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון

חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כביסה, מערכת ביוב כולל

חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת

וטל"כ, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים

לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינן, נטיעות והשקיה והכל בהתאם להיקף התכנון על פי ראות

עיני המהנדס.

ט. סכימת מערכת מים וביוב, ומתווה החיבור למערכת של הישוב והכל באישור המהנדס.

3. שלבים דרושים למתן ההיתר:

א. הוצאת היתר בניה תבצע בשני שלבים:

1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
 2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם על ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.
- ב. בנייה בשלבים:
1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
 2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא ב.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. תכנית בנינו ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע ותאשר על-ידי הועדה.

ב. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על

מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

ג. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:

- ניקוז הקרקע.

- סלילת הדרכים והגישות אליהן.

- הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ד. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע

דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:

- שינויים בפני הקרקע הטבעיים.

- יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.

- ניקוז אזור הבינוי.

ה. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי

דרישות המפע"ת באיו"ש ובאישורו.

ו. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של

התכנית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית,

במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות

אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה.

תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי

אדריכל/מתכנן נוף.

4.1 סידורים לנכים

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור לרבות באזור התיירות ובשטחים הציבוריים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 - על כל תיקוניהם. בנוסף, יותקנו חניות נכים על פי המופיע בנספח התנועה.

4.2 יועץ נגישות

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

4.3 תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה 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. הוראות לפיתוח

היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:

א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.

ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.5 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'. כרכוב קיר התמך ייבנה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר. גימור ופרטי הקיר ייקבעו בתכנית בינוי המאושרת ע"י הוועדה. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

ג. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

ד. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומרי שביל הגישה.

ה. גדרות ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 2.50 מ'.

ו. שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).

ז. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדריס, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. מתקני אשפה ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.

מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למיכלים הנייל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק 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 ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.

3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

א. 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 להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.

ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים :

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים ומי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות
יבוצעו הסיידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז
הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, לחבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית 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 טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת ע"י ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.
5. זיקת הנאה - זכות מעבר
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא ינתנו 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, תקשורת ותאורה
כל התשתיות עבור מערכות חשמל, תקשורת ותאורה תהיינה תת קרקעיות.
8. אנטנות טלוויזיה ורדיו
א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.
9. 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) לניחול נגר, ניקוז, נחלים, איגום וחלחול – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 588/1/19 מיום 30.01.19 ואו כל החלטה או עדכון שיאושרו מאחור יותר. בין היתר יש לבצע כדלקמן:
א. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
ב. יקבעו הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
ה. מועצת התכנון העליונה רשאית לפטור או להקל מהדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים שתקבע על-פי המפורט בתמ"א 62.
ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
ז. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון על פי דרישות קש"צ/פקמ"ז/פקע"ר.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס האזור.
ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי קש"צ/פקמ"ז/פקע"ר, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבוננו.
ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח האזור יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם קש"צ/פקמ"ז/פקע"ר.
ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור קש"צ/פקמ"ז/פקע"ר למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.
ו. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם.
ז. לא יינתנו אישורי איכלוס וטפסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.
ח. הרשות המקומית תחיה אחראית לאחזקתם חשופת של מרכיבי הביטחון.

פרק ט' - שונות:

1. חניות
 1. תקן החנייה הינו כדלקמן:
החנייה תיקבע במסגרת השטחים המיועדים לחניונים (חניות מרוכזות) ו/או במסגרת המגרש המתוכנן על-פי תקן החנייה המאושר. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
לגבי שימושים ספיציפיים שטרם נקבעו בחוראות התכנית, יינתנו פתרונות החנייה בתוך תחום המגרשים הרלוונטיים, על פי תקן החנייה המאושר ובתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו. החניות יכללו גם חניות לנכים על פי הנדרש בהנחיות.
2. גריסה וחציבה
 - א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת אישור מאת קמ"ט מסחר ותעשייה/מכרות.
 - ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור קמ"ט איכות הסביבה וקמ"ט מסחר ותעשייה/מכרות וכן על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.
3. פסולת בנין
 - לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

4. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

4.1 לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן		
-	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	א.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד)	ב.
-	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה	ג.
-	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	ד.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	ה.
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	ו.
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	ז.
-	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	ח.
-	3.0 מ'	כבלי מתח גבוה	ט.
-	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון	י.
-	1.0 מ'	ארון רשת	יא.
-	3.0 מ'	שנאי על עמוד	

תת-קרקעי

4.2 חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל:

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

חפירה, חציבה או כרייה בכלים מכניים	חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידניים		
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.

5. עתיקות

במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

6. הקצאת שטחי ציבור

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש והנטוש באיו"ש על פי שיקול דעתו ובהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

7. בטיחות אש וגז

כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתרי הבנייה.

8. מיגון

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

9. מתקנים פוטו-וולטאים

א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.

ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מסי' 540/8/12 מיום 15/08/2012 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

10. פיקוח על הבנייה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

11. רעידות אדמה

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מסי' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מסי' 413.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

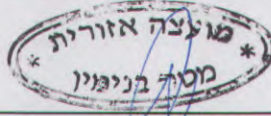
חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

חתימת היזם

26/4/2020



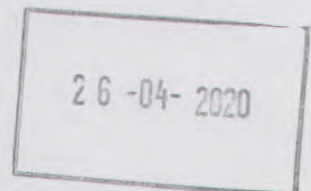
חתימת המגיש

26/4/2020

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה בנימין

הצהרת עורך התכנית:

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



אור אדריכלים
אילן גולן - רוני גולדשמידט
ראשון לציון 27, ראשון לציון 75650
03-9523313

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
חייבת היזם ובטחונות

19.04.2020

תאריך

שם תפקיד

חתימה