

7001986

מרחב תכנון מקומי
גוש עציון

מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 405/7/3

שינוי לתכנית מתאר מפורטת 405/7

שינוי לתכנית מתאר אזורית 5 - RJ

אלון שבות

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

יזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון.

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.

עורך התכנית: רוזנהיים - מקום אדריכלים בע"מ

האומן 21 תלפיות, ירושלים

טל': 02-6231041, פקס': 02-6231042

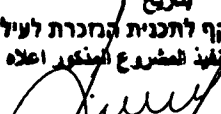
office@makomarc.co.il

תאריך עדכון: 09.11.2021

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהודה والسامرة
مجلس التخطيط الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تخطيط المدن، القرى والأبنية
بإسراء والسامرة (رقم 418) 5742 - 1971
נספח
לוא
מרחב תכנון מקומי
منطقة تخطيط محلي
תכנית מפורטת מס' 405/7/3
مشروع
ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 5 בתאריך 27/10/21
بمجلس رقم بتاريخ

החליטה לתת תוקף לתכנית המכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه



מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
מזכיר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التخطيط الأعلى واللجنة الفرعية

תוכן העניינים:

<u>מס' עמוד:</u>	<u>פרק:</u>
3.....	פרק א' - התכנית:
4.....	פרק ב' - הגדרות:
7.....	פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:
8.....	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:
15.....	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:
20.....	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:
22.....	פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:
23.....	פרק ח' - מרכיבי ביטחון:
24.....	פרק ט' - שונות:
26.....	פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מספר 405/7/3 ביישוב אלון שבות,

שינוי לתכנית מתאר מפורטת 405/7,

שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' 5-RJ.

2. המקום: אלון שבות, גוש עציון.

נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 617701-617985

קווי אורך: 212268-212231

מס' גוש פיסקלי	חלקי מאוקעות	אדמות הכפר
2	בית סויר	בית אמר
7	ודי שוחית	נחאלין

3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.

4. מסמכי התכנית:

א. 26 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".

ב. תשריט בקני"מ 1: 500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן: התשריט).

ג. נספח בינוי, מחייב לקוי בנין בלבד בקני"מ 1: 500

ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1: 250

5. שטח התכנית: 17.54 דונם.

6. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

7. יזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון.

8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.

9. עורך התכנית: רוזנהיים - מקום אדריכלים בע"מ

רח' האומן 21 ירושלים

טלפון: 02-6231041, פקס: 02-6231042

מס' רישיון: 108599

10. מטרות התכנית:

א. שינוי יעודי קרקע ממרכז אזורי, שטח ציבורי פתוח ושטח חקלאי לאזור מגורים ומסחר, אזור מגורים ג', אזור מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש ודרכים.

ב. קביעת שימושים בייעודי הקרקע השונים.

ג. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.

ד. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים.

ה. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

ו. התווית רשת הדרכים וסיווגן.

11. כפיפות התכנית: תכנית זו משנה את תכנית מתאר מפורטת 405/7.

תכנית זו משנה את תכנית מתאר אזורית מס' 5-RJ.

בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מספר 407/5/3 ליישוב אלון שבות כולל תשריט והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, ערוכה על ידי מודד מוסמך, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת בחוק. התכנית תוגש לאישור הועדה אישור הועדה הינו תנאי לאישור תכנית החלוקה.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 מציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. קו בנין: התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית על-ידי הועדה הינו תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
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. קומה: במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי הבנין.
חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה. גובה קומה לפחות 3.00 מטר.
11. 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 אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו אלא אם כן נאמר אחרת בהוראות אלו.
המרתף ישמש לחניה ו/או מחסנים ו/או שטחי שרות ותפעול ו/או שטחים משותפים בלבד. תותר הגבהת קומת המרתף לשימושים אלה באישור הועדה.
סך קירות המרתף החשופים לא יעלה על 40% משטח קירות המרתף. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת עד 60% מכלל קירות המרתף, אם ישנה הצדקה תכנונית לכך. בקירות החשופים תותר פתיחת פתחי אוורור בלבד. על אף האמור, תותר גישה חיצונית למרתף המשמש לחניה ושירותי תפעול בלבד.
12. גובה בניה מירבי: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני קומה תחתונה בבנין אלא אם יצוין אחרת בהוראות התכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף או מבנה

יציאה לגג). בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.

13. מס' קומות מירבי : מס' הקומות מפני הקרקע המפותחת הסופית עד פני קצה העליון של הגג. מספר הקומות המירבי אינו כולל מבנה יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג וקומות מרתף כהגדרתם בהוראות תוכנית זו.

14. כניסה קובעת לבניין (מפלס ה +0.00): הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבא היא נמצאת, כפי שמוגדרת בנספח הבינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ- 1.20 מ' 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.

15. קו הדרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
16. שטח מותר לבניה : השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים (לרבות שטח 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 ו/או לגשרי גישה ולגגונים, שטח מבנה יציאה לגג - לא יכללו במניין השטח המרבי לבניה. שטחי בניה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא ייכללו בשטח הבניה המירבי.

17. זכות מעבר : שטח בתחום המגרשים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו להעברת תשתיות ציבוריות.

18. 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 הבנין.

19. מעקה גג : מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. בסמכות הוועדה להתיר גובה מעקה רב יותר.

20. חזית קדמית : חזית לדרך או שביל.

21. חזית אחורית : חזית הנגדית לחזית הקדמית.

22. חזית צדדית : חזית הניצבת לחזית הקדמית.

23. פרגולה : מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים 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 יצוין במפורש אחרת בהוראות תכנית זו.

שטח המצללה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.

24. חצר אנגלית : שטח שמפלסו עד 1.80 מ' מתחת למפלס התחתון, המוקף קירות לתימוך הקרקע ומיועד להחדרת אור ואיוורור לשטחים וחללים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקביל לקיר המבנה יהיה מרוחק ממנו עד 1.80 מ'.

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

26. שטחים משותפים: שטחים בבנין מגורים משותף המשמשים את כלל דיירי הבנין כדוגמת: אזורי מבואה ראשית לבנין, חדרי מערכות ושרות, מועדון וחדרי חוגים, חדרי עגלות, חדר שומר, יחידות ארוח.

27. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

28. בליטות: כרכוב, זיזי גג, גגונים, מדרגות וחלקי בנין אחרים הבולטים מקירותיו החיצוניים כלפי חוץ אך לא יותר מ- 1.00 מ'.

29. קומה מדורגת: הינה קומה בנסיגה של החזית המצויינת בתקנון ביחס לקומה שמתחתיה בעומק של 3.0 מ' לפחות.

30. מבנה עזר: מבני שרות טכני הנדרש כתנאי למתן היתר בניה שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי.

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

32. קולונדה: חלל מחופה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת עמודים לבין הקיר החיצוני של הבנין.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

יח"ד מצב מוצע	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
40	20.32	3.56	-	-	בז/אפור לסירוגין	מגורים ומסחר
70	26.04	4.57	-	-	כתום כהה	מגורים ג'
-	13.79	2.42	-	-	חום	מבנים ומוסדות ציבור
-	11.84	2.08	-	-	ירוק מותחם חום	ספורט ונופש
-	-	-	0.19	0.033	ירוק	שטח ציבורי פתוח
-	-	-	99.57	17.465	חום כהה/אפור לסירוגין	מרכז אזרחי
-	-	-	0.24	0.042	ירוק/לבן לסירוגין	קרקע חקלאית
-	28.00	4.91	-	-	אדום	דרך מוצעת
110	100.00	17.54	100.00	17.54		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

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 הבנין.
- 1.2. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הועדה.
- 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 בניתו.

2. הוראות כלליות לאזורים הכוללים מגורים:

2.1. גימור חזיתות הבתים:

- א. אבן מסותתת. יותר לשלב חומרים נוספים בהיקף של עד 30% מהחזיתות. באישור המהנדס יותר לשלב חומרים ניספים עד 50% מהחזיתות.
- 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: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
- ד. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.
- ה. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיפים מס' 2.6 ו-3.5), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבנין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

2.2. מבני עזר:

- תותר בנית מבני עזר לטובת חדרים טכניים בלבד, בתנאים הבאים:
- א. הדבר נדרש כתנאי לקבלת היתר בניה.
 - ב. היזם יתכנן את החדרים הטכניים כחלק מהמבנה העיקרי.
 - ג. במידה ונדרשים גם חדרים טכניים בנפרד מהמבנה העיקרי הם ימוקמו בקו בנין 0.0 מ' לכביש מספר 1, בקו בנין צידי 0. לא ניתן למקם חדרים טכניים בחזית לכביש מספר 12.
 - ד. יש לאשר את מבני העזר בתוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.
 - ה. שטח מבני עזר אלו לא יכללו במסגרת השטח המותר לבנייה.

2.3. קומת מסד: לא תותר בנית קומת מסד.

2.4. גגות: תותר בנית גגות שטוחים בלבד.

2.5. דודי שמש:

- א. ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
- ב. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור.

ג. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

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

- א. יש לתכנן עבורם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- ב. תותר בנית מתקני כביסה עם בליטה של עד 0.75 מ' מקיר חיצוני של המבנה, המתקן יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה כחלק מעיצוב המבנה ובאישור המהנדס.
- ג. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה. אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- ד. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ה. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים באישור המהנדס בלבד.

2.7. אנטנות טלוויזיה:

- א. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.
- 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.

2.8. הנחיות להתקנת מעלית:

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבנין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבנין, לרבות כניסה לחניה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבניה.

2.9. פרגולה (מיצללה):

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

- א. תותר בנית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבניה בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 23 בפרק ב' לעיל.
- ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר (הכל לפי הגדול יותר). גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ג. במפלס הקרקע שטח הפרגולה לא יעלה על 50 מ"ר ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ד. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק ב ו-ג לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה באישור הועדה בכל מקרה ומקרה.
- ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה.
- ו. חומרים למצללה ולעמודים: המצללה תבנה מחומרים כגון: בטון, עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C, הכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יתוכננו ע"פ הפרטים המנחים שיופיעו בתכנית בינוי מאושרת והיו חלק מהיתר הבניה. לא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

3. אזור מגורים ומסחר:

השטח הצבוע בתשריט בצבע בז' ואפור לסירוגין הוא אזור מגורים ומסחר.

3.1. שימושים:

- א. אזור זה מיועד לבניית בניני מגורים ושטחי מסחר. סה"כ יח"ד במגרשים יהיו כמפורט בפרק ג' בטבלת שטחי המגרשים.
- ב. תותר חזית מסחרית במפלס 0.00 בקומת הקרקע ובקומת 1- בלבד ויתרו בה השימושים הבאים: חנויות, צרכניה, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, משרדים, סטודיו, גלריות, קליניקות וכדומה.
- ג. השימושים המסחריים יותרו בכפוף לאישור הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה.
- ד. לא יותרו שימושים מסחריים שיהוו מטרד/מפגע סביבתי. לקראת שלב היתרי הבניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי הועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- ה. השימושים המסחריים יותרו בכפוף לאישור הועדה לעניין בדיקת התאמת השימוש המסחרי המבוקש לשימוש המגורים שבבנין. אין לכלול שימוש מסחרי בחזית המסחרית במידה והוא מהווה מטרד לשימוש המגורים בבנין.
- ו. במבני המגורים בהם יש חזית מסחרית, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- ז. פתרונות לחניה ינתנו בתחום המגרש, הכל לשביעות רצונה של הועדה ועל פי הוראות המפקח על התחבורה באיו"ש.
- ח. שטח פתוח מרוצף ומגונן לטובת תושבי המבנה ותושבי אלון שבות.
- ט. מתקנים הנדסיים אשר שטחם לא יכלל בשטח בניה מירבי, לרבות תשתיות על ותת קרקעיות, מתקני חשמל, משאבות מים וביוב ומבני תחזוקה ובקרה.
- י. תותר העברת קידוח אופקי לפתרונות ביוב בתחום המגרש, לרבות בקומת החניה או מתחתיה.

3.2. היתרי בניה:

תנאי למתן היתרי בניה יהיה הכנת תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.

3.3. זכויות והוראות בניה:

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

3.4. שטח בניה מירבי:

- א. שטח הבניה המרבי המותר למגורים הוא 4,800 מ"ר. שטח דירה נטו לא יקטן מ 80 מ"ר ולא יגדל מ 100 מ"ר.
- ב. שטח הבניה המרבי המותר למסחר הוא עד 1,500 מ"ר.
- ג. תותר הקמת עד שתי קומות מרתף בלבד בגבולות קוי הבנין. על אף האמור, לצורך חניה ושירותי תפעול בלבד, בסמכות הועדה לאשר בניית מרתף עד גבול המגרש. תותר בניית חצרות אנגליים עד גבול המגרש לצורך אוורור והחדרת אור למרתף.
- ד. בנוסף לאמור בסעיף א, תותר בניית מחסן לכל יח"ד בקומת המרתף בלבד. בשטח של עד 10 מ"ר אשר לא יכלל במסגרת השטח המותר לבנייה.

בקומת המרתף.

3.5 שטחים משותפים:

מטלת היזם יהיה להקים ולהקצות שטחים משותפים לטובת דיירי הבנין במפלס הכניסה ו/או בקומה שמעל מפלס הכניסה ו/או בקומה שמתחת למפלס הכניסה אשר יכללו לפחות:

- א. לובי עם עמדת שומר ומבואה בשטח שלא יקטן מ 70 מ"ר.
- ב. חדרי ישיבות / חוגים, מטבחון ושרותים לפי תקני משרד הבריאות בשטח שלא יקטן מ 150 מ"ר.
- ג. שתי יחידות ארוח אשר שטח כל אחת מהן לא יקטן מ 30 מ"ר.
- ד. שטחים אלו יכללו בשטח הבניה המרבי.

3.6 שטח תכסית: 50% משטח המגרש.

3.7 גובה בניה מותר: 24 מ' לא כולל קומות מרתף ומבנה יציאה לגג.

3.8 מספר קומות מירבי: 5 קומות מעל למפלס 0.00 וקומה אחת מתחת ל-0.00. סה"כ 6 קומות.

מספר הקומות לא כולל מבנה יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג וקומות מרתף.

3.9 בסמכות הועדה לאשר ניוד קומות מעל ומתחת למפלס ה- 0.00 ובלבד שסך הקומות לא יגדל. בכל

מקרה מס' הקומות בחזית לדרך מס' 12 לא יעלה על 5 קומות.

3.10 קומה מדורגת:

בחזיתות הפונות לדרכים מספר 1 ו-12, הקומה העליונה תהיה קומה מדורגת (בנסיגה).

3.11 קווי בנין:

א. קדמי לדרך מס' 12-4 מ'.

קדמי לדרך מס' 1-3 מ'.

צדדי - 3 מ'.

ב. תותר בניית קולונדה בקו בנין 0, שאר המבנה בהתאם לקוי הבנין בסעיף א לעיל.

3.12 חניה מקורה / חניה תת-קרקעית:

א. תותר בניית חניה מקורה/תת קרקעית בקומות המרתף בשטח של עד 35 מ"ר לכל מקום חניה

נדרש לפי תקן חניה מאושר בעת הגשת היתרי בניה..

שטח זה לא יכלל במסגרת השטח המותר לבניה.

בנייתן תותר בקו קדמי ו/או צידי 0.0 מ'.

ב. לשימושים מסחריים תותר בניית חניה מקורה/תת קרקעית בקומות המרתף בשטח של עד 35

מ"ר לכל מקום חניה נדרש לפי תקן חניה מאושר בעת הגשת היתרי בניה.

שטח זה לא יכלל במסגרת השטח המותר לבניה.

בנייתן תותר בקו קדמי ו/או צידי 0.0 מ'.

3.13 הקצאת שטחים פתוחים:

פיתוח שטחים פתוחים הכוללים אזורים מרוצפים לטובת הציבור ושטחי גינון בחזית הפונה לרחוב

ובחזית תחתונה הפונה לנוף ייקבעו על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה ולא יפחתו מ-15%

משטח המגרש.

3.14 טבלת שטחי מגרשים לאזור מגורים ומסחר:

מספר מגרש	שטח בדונם	מס' יח"ד
2000	3.56	40
סה"כ	3.56	40

4. איזור מגורים ג':

4.1. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה הוא איזור מגורים ג'.

4.2. שימושים :

א. איזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים. סה"כ יח"ד במגרשים יהיו כמפורט בטבלת שטחי המגרשים בפרק ג'.

ב. פיתוח נוף, שבילים, גינון, גן משחקים לטובת התושבים.

4.3. היתרי בניה :

באיזור זה ינתנו היתרי בניה אך ורק על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.

4.4. שטח מותר לבניה :

א. שטח הבניה המרבי המותר לכל המגרש הוא עד 12,000 מ"ר.

ב. שטח הבניה עבור כל יח"ד לא יקטן מ-100 מ"ר ולא יעלה על 180 מ"ר.

ג. תותר הקמה של עד שתי קומות מרתף בלבד. גבול קומת המרתף יהיה עד גבול המגרש.

תותר בניית חצרות אנגליים עד גבול המגרש לצורך אזור והחדרת אור למרתף.

ד. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תוכנית בינוי ובתנאי שקו הבניין ההיקפי ישאר ללא שינוי. מרווח בין המבנים לא יקטן מ-8 מ'.

ה. תותר הצמדת גינה פרטית לדירות.

ו. בנוסף לסעיף א, תותר בניית מחסן לכל יח"ד בשטח של עד 10 מ"ר בקומות המרתף אשר לא יכלל בשטח המותר לבנייה.

4.5. שטח תכסית : 50% משטח המגרש.

4.6. גובה בניה מותר : בניינים הפונים לדרך 12 : 22 מטר, לא כולל קומת מרתף ומבנה יציאה לגג.

בניינים הפונים לדרך 1 : 25 מטר, לא כולל קומת מרתף ומבנה יציאה לגג.

4.7. מספר קומות מירבי : חזית לדרך 12 : 5 קומות מעל מפלס 0.00 ובנוסף קומת אחת מתחת ל-0.00.

חזית לדרך 1 : 6 קומות מעל מפלס 0.00 ובנוסף קומה אחת מתחת ל-0.00.

4.8. בסמכות הוועדה לאשר ניווד קומות מעל ומתחת למפלס ה- 0.00 ובלבד שסך הקומות בחזית לדרך מסי 12 לא יעלה על 5 קומות.

4.9. קומה מדורגת :

בחזיתות הפונות לדרכים מספר 1 ו-12, הקומה העליונה תהיה קומה מדורגת (בנסיגה).

4.10. קווי בנין : קדמי לדרך מסי 12 : 4 מ'.

קדמי לדרך מסי 1 : 3 מ'.

צדדי : 3 מ'.

4.11. חניה מקורה / חניה תת-קרקעית :

א. תותר בניית חניה מקורה/תת קרקעית בקומות המרתף בשטח של עד 35 מ"ר לכל מקום חניה מאושר בעת הגשת היתרי בניה.

ב. שטח זה לא יכלל במסגרת השטח המותר לבניה.

ג. בנייתן תותר בקו קדמי ואו צידי 0.0 מ' בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.

4.12. הקצאת שטחים פתוחים :

שטחים פתוחים הכוללים גינות, שבילים וכד' ייקבעו על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה ולא יפחתו מ-15% משטח המגרש. תוכנית הבינוי תכלול הקצאת שטח לגינת משחקים לתושבי השכונה בשטח שלא יקטן מחצי דונם.

4.13. טבלת שטחי מגרשים למגורים ג':

מס' יח"ד	שטח בדונם	מספר מגרש
70	4.568	1000
70	4.568	סה"כ

5. אזור מבנים ומוסדות ציבור:

5.1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.

5.2. שימושים:

א. מוסדות ציבור, חינוך, תרבות ודת, ספורט ובריאות, כגון: גני ילדים, מעונות יום, מרפאה, מרכז קהילתי, מועדוני נוער ותנועות נוער, מבני דת וכדומה. לרבות כל השרותים והמתקנים הטכניים הנדרשים.

ב. פונקציות לטובת היישוב כדוגמת משרדים, מבנים למוסדות מנהל ושרותים, שרותי קהילה, בריאות ורווחה וכד'.

ג. מתקנים ומבני ספורט ופנאי.

ד. התווית דרכים וחניות, פיתוח נופי והסדרת מעבר להולכי רגל.

ה. מבני עזר טכניים ומתקנים הנדסיים אשר שטחם לא יכלל בשטח בניה מירבי, לרבות תשתיות על ותת קרקעיות, מתקני חשמל, משאבות מים וביוב ומבני תחזוקה ובקרה.

5.3. הגשת תוכנית בינוי ופיתוח לרבות נספח נופי למגרש אשר תאושר ע"י הועדה הינה תנאי למתן היתרי בניה.

5.4. תותר בניית מרתפים עד גבול המגרש אשר שטחם לא יכלל בשטח בניה מירבי.

5.5. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי ובתנאי שקו הבנין ההיקפי ישאר ללא שינוי. מרווח בין המבנים לא יקטן מ-6 מ'.

5.6. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.

5.7. שטח הבניה המירבי : 100% משטח המגרש.

יותרו שימושים סחירים בשטח של עד 15% מסך שטח הבניה המירבי המותר.

5.8. שטח התכסית המקסימאלי : 40% משטח המגרש.

5.9. גובה בניה מותר : 24 מטר לא כולל קומות מרתף ומבנה יציאה לגג.

5.10. מס' קומות מירבי : 4 קומות מעל מפלס 0.00 ו-2 קומות מתחת למפלס 0.00. לא כולל קומות מרתף.

5.11. בסמכות הועדה לנייד קומות מעל ומתחת למפלס ה- 0.00 ובלבד שסך הקומות לא יגדל.

5.12. קווי בנין : קדמי לדרך מס' 12 : 4 מ'

קדמי לדרך מס' 1 : 4 מ'

צדדי למגרש 2000 : 3 מ'

צדדי למגרש 4000 : 0 מ'

5.13. טבלת שטחי מגרשים למבנים ומוסדות ציבור:

שטח בדונם	מספר מגרש
2.420	3000
2.420	סה"כ

6. ספורט ונופש:

6.1. שטח הצבוע בתשריט בירוק מותחם בצבע חום כהה הוא שטח ספורט ונופש.

6.2. שימושים:

- א. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומתקני ספורט, מגרשי ספורט, מועדונים לספורט וחינוך גופני ומועדונים קהילתיים, חדרי כושר, ספא וכדומה.
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- ג. מבני עזר טכניים ומתקנים הנדסיים.
- ד. יותר קירוי מגרש הספורט.

6.3. היתרי בנייה:

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

6.4. סוג הבניוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

6.5. שטח הבניה המירבי: 100% משטח המגרש.

6.6. גובה בניה מותר: 10 מטר.

6.7. מס' קומות מירבי: 2.

6.8. קווי בנין: קו בנין לטובת קירוי מגרש קיים המופיע בתשריט התכנית- קו בנין 0.

קו בנין לשימושים אחרים: בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-4.0 מ'.

שאר קווי הבנין לא יפחתו מ-3.0 מ'.

טבלת שטחי מגרשים לספורט ונופש:

שטח דונם	מספר מגרש
2.077	4000
2.077	סה"כ

7. דרכים:

7.1. השטח הצבוע בתשריט באדום או בחום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות או מאושרות.

7.2. השימושים המותרים בשטח זה הם:

- א. דרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים - כמסומן בתשריט.
- ד. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה:

- 1.1 לא יינתנו היתרי בניה כמגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות כספיות להנחת דעתם של הועדה והועד המקומי:
- ביצוע מאספי הביוב מתחום התכנית אל מערכת סילוק השפכים המרכזית בישוב.
 - ביצוע דרכים בתחום התכנית ושיפור דרכי גישה קיימות למתחמי הבנייה בתכנית.
 - השלמת מערכת אספקה ראשית של המים בהתאמה להיקף הנוסף בתכנית.
 - ביצוע מערכות תקשורת, חשמל ותאורה תת קרקעיות בתחום התכנית.
 - שדרוג ושיפוץ מבני ציבור וספורט הבנויים בתחום התכנית והתאמתם להיקף הנוסף של התכנית ולתקנות והתקנים התקפים ובכלל זה הנגשתם לאנשים עם מוגבלויות וקירוי שטחי ספורט ומשחק.

1.2 פיתוח השטח:

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הועדה.
- התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט גן, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל לפי דרישות הועדה.

1.3 מבנים להריסה:

- המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב רציף, מיועדים להריסה.
- המבנה המסומן בתשריט בקו צהוב מקוטע, מיועד להריסה אך לפי סעיף מס' 32 לחוק ובהתאם להוראות תוכנית מפורטת מאושרת 405/7, ויותר בו השימושים הקיימים כולל ביצוע עבודות שלא נדרש להן היתר. למשך 10 שנים בלבד ממועד קבלת תוקף לתכנית זו.
- היתר הבניה ינתן בשלבים: תנאי למתן היתר בניה ראשון לתכנית זו, יהיה מתן היתר להריסת המבנה הקיים במקום. היתר הריסה זה לא יכלול אישור לבניה כלשהיא, וינתן בכפוף לאישור קמ"ט אפוטרופוס ובכפוף להסכמת בעלי הזכויות במבנה.

1.4 שירותי כבאות:

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

1.5 חברת החשמל:

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

1.6 פיקוד העורף:

- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

1.7 עיצוב ארכיטקטוני :

טרם הגשת בקשה להיתר בניה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבנית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.

1.8 איכות הסביבה :

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים :

- א. ינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
- ג. חיבור הבנין 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 המשד 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 ובהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ח. הועדה 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 ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא אם יקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבנין 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.

1.9 עבודות עפר :

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
- ב. בשלב הביצוע יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
- ג. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
- ד. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
- ה. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
- ו. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.

ז. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבניה לאתר פינוי מאושר בלבד.

1.10 שיקום נופי:

- א. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
- ב. את השטחים הירוקים בתחומי התכנית יש לפתח תוך הישענות על צמחיית האזור הטבעית.
- ג. את קו המגע בין השטח הבנוי לשטח הפתוח יש לטשטש על-ידי נטיעות של עצים ושיחים האופייניים למקום.
- ד. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.
- ה. הוראות לשילוב האתר המתוכנן בנוף:

 - ו. כל תכנית בינוי ו/או פיתוח (דרכים, תשתיות, מגרשים לבניה וכדומה) אשר תוגש בשטח התכנית, תכלול, נספח נופי אשר יוכן על-ידי אדריכל/מתכנן נוף ויכלול הנחיות לפיתוח ועיצוב גנני לשילוב בנוף הקיים ולמניעת מפגעים נופיים.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- 2.1. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה 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.
- 2.2. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- 2.3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק 2.1 לעיל בקני"מ 1:250.
- 2.4. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- 2.5. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- 2.6. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
- 2.7. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בנינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבנינים 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 והועדה.
- 2.8. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.
- 2.9. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. שלבים הדרושים למען ההיתר:

- אישורים נוספים על אלו המפורטים בסעיף מס' 1 לעיל על-פי דרישת המהנדס והחלטת הועדה.
- 3.1. הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:
 - א. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבנין בלבד:

ב. שלב ב' - היתר בניה סופי לבנין כולו, לאחר שיאושרו היסודות ומיקום קירות הבנין, על ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

3.2. בניה בשלבים :

- א. תנאי לבקשת היתר בניה לחלק מזכויות הבניה במגרש הוא לכלול בתכנית הבקשה להיתר הצגת מלוא הזכויות תוך סימון חלקי תוספות עתידיות.
- ב. מימוש בניה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- ג. התנאי של גמר מישלם יחול גם כאשר התעכבה הבניה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר : ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא ב. הועדה רשאית לקבוע סידורים כדי להבטיח ביצוע סעיף ב' זה.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת :

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

4.1. תכנית בינוי :

תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הועדה.

4.2. 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.

4.3. תשתיות :

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן :

- א. ניקוז הקרקע.
- ב. סלילת הדרכים והנישות אליהם.
- ג. הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.

4.4. פיתוח :

יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן :

- א. שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
- ב. יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
- ג. ניקוז אזור הבינוי.

4.5. חניה :

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה. כל החניות יהיו בתחום המגרשים, כמות החניות תחושב לפי תקן 1983 תיקון 2016 ובהתאם להנחיות קמ"ט תחבורה, כולל חניות לאופניים ואופנועים. תותר חניה לאורחים לאורך דרכים ציבוריות.

4.6. שימור נוף :

יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן נוף, לשביעות רצון הועדה. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

5. יועץ נגישות:

בעת תכנון שטחים ציבוריים פתוחים 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 ע"פ סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

6. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. פיתוח:

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

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

1.2 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 1.05 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה. גובה קיר תומך הנצפה לדרך מס' 1 ברצף אחד לא יעלה על 2.0 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'

1.3 שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

1.4 מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.

1.5 גדרות: משבכת מתכת, גדר חייה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.

1.6 שער כניסה: מחומר הגדר – מתכת, עץ.

1.7 מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

2.1 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.

2.2 מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנייל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשצ"פים ע"פ תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

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

3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונם.

3.3 שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק.

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.

4. נטיעות עצים ושמירתם :

4.1. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.

4.2. 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 או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

- א. הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית 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.

4. ביוב וסילוק שפכים:

- א. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה.
- ב. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.
- ג. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ד. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ה. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזה הקרקע ומקורות המים.

5. זכות מעבר:

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת העוברים למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים, הגישה אליהם ותאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

6. תיאומים:

- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר קבלת אישור/ ביצוע תיאום בנושאים הבאים עם הרשויות המוסמכות:
- ב. 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.
- ג. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו'.
- ד. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

7. קווי חשמל ותקשורת:

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

8. בניה משמרת מים :

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 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 מיוערי, 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 לפי הפרוט הבא :
 - א. דרך היקפית + גדר רשת/בטחון.
 - ב. תאורת בטחון היקפית.
2. א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב/יזם.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר ויקדימו את פיתוח היישוב תוך תאום עם פקע"ר.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר פקמ"ז 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 ע"י פקע"ר.

פרק ט' - שונות:

1. מתקן גריסה:

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 הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

2. פסולת בנין:

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

3. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור 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'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד)	ב.
-	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה	
-	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.

תת-קרקעי

4. עתיקות:

א. בכל האתרים המסומנים בתכנית כאתרי עתיקות לא תותר כל עבודת בניה או פיתוח, אלא באישור קמ"ט ארכיאולוגיה.

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

5. הקצאת שטחי ציבור:

א. 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.

ב. 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.

6. בטיחות אש וגז:

כל הבניה תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

7. מיגון:

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו ע"פ תקנות פיקוד העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.

8. חניה:

א. תקן החניה הינו כדלקמן:

גודל יח"ד במ"ר	תקן חניה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	תקן חניה לכל יח"ד לאורחים
עד 100 מ"ר	1 מקומות חניה	0.3 מקומות חניה
מעל 100 מ"ר	1.5 מקומות חניה	0.3 מקומות חניה

ב. תותר הסדרת כניסה משותפת לחניה עילית ו/או תת קרקעית למספר מגרשים. לרבות הסדרת דרכים, מדרכה ופיתוח כנדרש. במקרה זה ק.ב. בין המגרשים יהיה 0.

ג. עבור כל שימוש אחר, מספר מקומות החניה יהיה לפי הנהלים והתקנים החלים על השטח בזמן הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התחבורה באיו"ש. כל החניות תהינה בתוך המגרשים.

9. מתקנים פוטו-וולטאים:

א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתרי בניה כחוק.

ב. על מתקנים פוטו-וולטאים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאים באיו"ש – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושר מאוחר יותר.

10. פיקוח על הבניה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

חתימות:

תאריך: 20.06.2021

חתימת בעל הקרקע

אוריאל רוזנהיים
אדרכל
רשיון מס' 108599

חתימת העורך

אדר' טהו ירושלים
אילון ברחוב
משרד תכנון והשכנו

חתימת היזם

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה של המועצה האזורית גוש עציון	
תכנית אלו רטא מס' 405/2/3	ליישוב
2018009	הועדה המקומית ביטיבתה ה
13/8/18	מיום החליטה
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת תוקף לתכנית הנוכרת לעיל.	
יושב ראש הועדה	מהנדס הועדה

ועד מקומי אלון שבות
גוש עציון 90483
מס' ישות: 801636047

חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

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

אוריאל רוזנהיים
אדרכל
רשיון מס' 108599

חתימה

אוריאל רוזנהיים - אדרכל

שם תפקיד

20.06.2021

תאריך