

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
מוא"ז קרני שומרון

אזור יהודה ושומרון
הממונה על מתן היתרים

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים
לפי צו 997 (התשמ"ב)

תכנית מפורטת מס' 117/23

שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

שינוי לתכנית מפורטת מס' 117/1/4

ושינוי לתכנית מפורטת מס' 117/1/4/4

ליישוב

קרני שומרון

חותמת מתן תוקף

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהودا والسامرة
مجلس التخطيط الاعلى

ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
אמר בשלן פקטון תקנון המדינה, אשרי والأهنية
ببيهودا والسامرة (رقم 418) 0722 - 1971

נפה אבוס
לוא קרני שומרון
מרחב תכנון מקומי קרני שומרון
منطقة تخطيط محلي קרני שומרון
תכנית מס' 117/23
مشروع رقم 117/23

ועדת המשנה ל הת"ש
اللجنة الفرعية ل הת"ש
בישיבה מס' 5/19 בתאריך 24.10.20
بمجلس رقم 5/19 بتاريخ 24.10.20

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

חותמת הפקדה

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء

י"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التخطيط الاعلى واللجنة الفرعية

תאריך עדכון: נובמבר 2020 כסלו תשפ"א

| <u>עמ. מס'</u> | <u>תוכן:</u> |
|----------------|--|
| 3 | <u>פרק א' :</u> התכנית..... |
| 4 | <u>פרק ב' :</u> הגדרות..... |
| 6 | <u>פרק ג' :</u> טבלת אזורים ושטחים..... |
| 7 | <u>פרק ד' :</u> רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה. |
| 12 | <u>פרקה' :</u> תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית..... |
| 13 | <u>פרק ו' :</u> פיתוח, נטיעות, וקירות גבול..... |
| 13 | <u>פרק ז' :</u> תשתית, ניקוז תיעול והספקת מים..... |
| 14 | <u>פרק ח' :</u> שונות..... |
| 14 | <u>פרק ט' :</u> מרכיבי בטחון..... |
| 15 | <u>פרק י' :</u> חתימות..... |

פרק א' התכנית:

1. **שם וחלות:**
תכנית מפורטת מספר 117/23
המהווה שינוי לתכניות:
שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15
שינוי לתכנית מפורטת מס' 117/1/4
שינוי לתכנית מפורטת מס' 117/1/4/4
2. **מקום:**
יישוב קרני שומרון
קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי אורך: 209528-209753
קווי רוחב: 675500-675845
אדמות הכפר: דיר איסתיא
גוש פיסקאלי מס' 21 חלק ממעוקא ח'לת אל בלע
אדמות הכפר: כפר לקף
גוש פיסקאלי מס' 4 חלק ממעוקא חריק דוס
3. **גבול:**
מתוחם בתשריט בקו כחול
4. **מסמכי התכנית:**
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
1. דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
2. תשריט בקני"מ 1: 500
3. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1: 500 / 1: 250 (מחייב בקווי בניין).
4. נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1: 500
5. **שטח התכנית:** 18.531 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
7. **יזם התכנית:** מועצה מקומית קרני שומרון
8. **מגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה קרני שומרון
9. **עורך התכנית:** רחל ולדן - אדריכלית.
רח' יהושע בן נון 6, רבבה . טל. 03-5467586 / פקס 03-6046299.
מספר רשיון: 07080
rachel@warch.co.il
10. **מטרות התכנית:**
 1. שינוי יעוד מדרך, חקלאות, אזור תעשייה ואזור למסחר ל: אזור למגורים ג', מוסדות ציבור, דרכים ושטח ציבורי פתוח.
 2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
 3. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 4. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית
 5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
 6. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
 7. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
 8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:**
תכנית זו משנה חלקית את תכנית מס' 117/1/4 ותכנית מספר 117/1/4/4
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

1. **החוק**
 חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"א 1971.
2. **הממונה**
 הממונה על מתן היתרים בשטחים התפוסים לצרכים צבאיים על פי צו מספר 997 וכל מי שהממונה הסמיך למתן היתרים בשטחים אלו.
3. **מועצת תכנון עליונה**
 מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
4. **הועדה**
 הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה קרני שומרון.
5. **המהנדס**
 מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב, כולן או מקצתן.
6. **אזור**
 שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
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 הועדה.
8. **היתר בניה**
 רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים (מס' 79) לשנת 1966 תשכ"ו
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.
 במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
10. **חזית קדמית**
 חזית המגרש לדרך או לשביל.
11. **חזית אחורית**
 חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
12. **חזית צדדית**
 חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
13. **כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)**
 הגובה המוחלט/אבסולוטי ביחס לפני הים ושממנו נמדד גובה הבניה המותר.
 הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, שתוגדר בתכנית בינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה הסמוכים לה.
 הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב.
14. **קומה**
 חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
15. **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 תלולה ומצדיקה זאת- תותר הגבהת קומת המרתף וחשיפת קירותיו החיצוניים בשיעור של עד 40%.

16. **מסד**
בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
17. **שטח בניה מירבי**
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, 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 המירבי.
18. **תכסית**
השטח הבנוי במגרש בצמוד לקרקע למעט מבני עזר
19. **מספר קומות מירבי**
- מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של קומה המגורים הנמוכה ביותר של הבנין
20. **גובה בניה מירבי**
הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל גובה 0.00. אלא אם יצויין אחרת בהוראות התכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף).
בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
21. **מצללה/פרגולה**
מבנה ללא קירות / סגירה בהיקף, שתקרתו משטח הצללה מישורי שאינו משופע או נטוי ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה 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.
22. **מבנה עזר**
חניה/מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

| יח"ד | מצב מוצע | | מצב מאושר | | צבע בתשריט | ייעוד |
|------|----------|--------|-----------|--------|----------------|---------------------|
| | אחוז | דונם | אחוז | דונם | | |
| 82 | 54.59 | 10.116 | - | - | כתום | מגורים ג' |
| | 7.66 | 1.419 | - | | חום | מבנים ומוסדות ציבור |
| | 10.54 | 1.952 | - | - | ירוק | שטח ציבורי פתוח |
| | 11.39 | 2.110 | 7.9 | 1.464 | חום בהיר | דרך מאושרת |
| | 2.58 | 0.478 | 11.2 | 2.08 | אדום | דרך מוצעת |
| | 13.24 | 2.452 | | | פסים אדום ירוק | דרך משולבת |
| | | | 8.2 | 1.518 | סגול | תעשייה |
| | | | 36.7 | 6.798 | אפור | מסחר |
| | - | - | 35.92 | 6.667 | פסים ירוק לבן | חקלאות |
| 82 | 100 | 18.531 | 100 | 18.531 | | סה"כ |

1. שטחי המגרשים המפרטים להלן הינם בקירוב ובמדידה ממוחשבת. שטחי המגרשים ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך בעת הכנת תכנית חלוקה לשטח.

| ייעוד: מגורים ג | |
|-----------------|-----------|
| מס' מגרש | שטח בדונם |
| 1 | 4.430 |
| 2 | 1.851 |
| 3 | 3.834 |
| סה"כ הייעוד | 10.116 |

כללי

1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין או לשימושים דומים, לשיקול דעת הוועדה.
2. בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה ו/או שינויי גבולות בין מגרשים בייעוד זהה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ומס' יחידות הדיור לא יגדל.
3. קווי בניין ושטחי בניה לייעודים הרלוונטיים- יפורטו בטבלה בפרק ה. במקרים בהם ישנן הוראות נוספות ו/או מיוחדות- הן תפורטנה בפרק זה- בהוראות לייעוד.
4. תנתן אפשרות לשינוי של קו בניין לדרך מס' 1 מ-4 מ' ל-2 מ' לטובת הרחבת כביש מס' 1. בסמכות וועדה מקומית
5. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית/מערכת הנחיות זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית הזו
6. כל מגרש/ מתחם בו קיים יעוד/ שימוש תעסוקתי (מסחר, תעשייה, מלאכה, תחנת דלק, תיירות, דיור מוגן, אירוח, מרכז אזרחי וכו'...) בתחום חוזה משבצת, ישווק על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי המנהל האזרחי ורשות מקרקעי ישראל, התנאי לשיווק הינו הפניה והמלצה של החטיבה להתיישבות והאגודה השיתופית.
7. תנאי לקבלת היתר בניה מהרשות המקומית וחתימת הממונה על התוכניות במגרשים/ מתחמים אלה הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

| | |
|-------|---|
| 1 | אזור מגורים ג' |
| | השטח הצבוע בתשריט בכתום כהה הוא שטח לאזור מגורים ג'. |
| 1:1 | שימושים |
| | 1. השימוש במגרשים יהיה לבניני מגורים עד 4 קומות מעל מפלס ה 0.00. ועד 3 קומות מתחת ל0.00. בהתאם למה ששיפוע הקרקע והטופוגרפיה מאפשרים. ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה. סה"כ יח"ד במגרש ושטחי המגרשים כמפורט בטבלה בפרק ה. |
| 1:2 | הוראות |
| 1.2.1 | שטחי בניה |
| | שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה |
| 1:2.2 | מבני עזר |
| | 1. מחסן בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד יבנו כחלק אינטגרלי מהבניין. 2. באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים- תותר הקמת מחסנים תחתיהן לשימוש דיירי הבניין. שטח המחסנים הכולל לא יעלה על שטח החנייה שמעליהם. |
| 1:3 | הוראות נוספות |
| | בסמכות הוועדה לבצע תת חלוקה במגרשים ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת או בתנאי שקו הבניין ההיקפי יישאר ללא שינוי וללא שינוי במספר יח"ד. |

מצב מוצע על פי תכנית 117/23 ליעודי מגורים ג' (מ 8 יחידות לדונם)

| מספר קומות מירבי(1) | | קווי בניין (מטר) | | | גובה בניה מירבי הכולל מעקה גג (5) | מספר יחיד למגרש (לפי 8 יחיד לד') (4) | תכסית מירבית (%) | שטח מרתף למגרש שלא נכלל בשטחי הבניה העיקריים (מ"ר) (2) | שטחי בניה מירביים (מ"ר) | שטח מגרש (דונם) | מס מגרש | יעוד |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|-------|-------------|--|--|---------------------|---|-------------------------------|-----------------------|------------|--------------|
| מתחת לכניסה הקובעת (3) | מעל לכניסה הקובעת | צדדי | אחורי | קדמי (4) | | | | | | | | |
| 3 | 4 | 4 | 4 | | 13 | 36 | 45% | | 6645 | 4.43 | 1 | מגורים ג' |
| 3 | 4 | 4 | 4 | | 13 | 16 | 45% | | 2860 | 1.85 | 2 | מגורים ג' |
| 3 | 4 | 4 | 4 | | 13 | 30 | 45% | | 5400 | 3.83 | 3 | מגורים ג' |

- (1) כולל קומות חניה וקומת עמודים מפולשת
- (2) יש לציין קווי בניין לקומת המרתף בכל ייעוד במידה והיקף המרתף שונה מהיקף הקומה שמעליו.
- (3) מס' קומות מתחת למפלס כניסה יהיה עד 3 קומות ובהתאם למה שהטופוגרפיה מאפשרת.
- (4) לפי סימון כביש בתשריט.
- (5) 15 מטר במקרה של גג רעפים.(בתנאי שהרכס ניצב לטופוגרפיה)

| | |
|-----|---|
| 2 | מבנים ומוסדות ציבור |
| | השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור. |
| 2.1 | שימושים |
| | <p>אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים. 2. מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתני"ס. 3. מבני דת - בית כנסת, מקווה. 4. משרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות. 5. מבנים ומתקני ספורט ופנאי. <p>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.</p> |
| 2.2 | הוראות |
| | <p>באזור זה היתרי בניה יינתנו על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה אלא אם יצוין אחרת בהערות לטבלה שבפרק ה. שטח המרתף לא יחשב בשטח המותר לבניה אלא אם יצוין אחרת בהערות לטבלה שבפרק ה.</p> |

מצב מוצע על פי תכנית 117/23 ליעוד מבנים ומוסדות ציבור

| מספר קומות מירבי | | קווי בניין (מטר) | | | גובה בניה מירבי הכולל מעקה גג | תכסית מירבית (%) | שטח מרתף למגרש שלא נכלל בשטחי הבניה העיקריים (מ"ר) | שטחי בניה מירביים (מ"ר) | שטח מגרש (דונם) | מס מגרש | יעוד |
|--------------------|-------------------|------------------|-------|------|-------------------------------|------------------|--|-------------------------|-----------------|---------|---------------------|
| מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | צדדי | אחורי | קדמי | | | | | | | |
| 1 | 2 | 4 | 4 | 4 | 10 | 50% | 500 | 1550 | 1.55 | 301 | מבנים ומוסדות ציבור |

| | |
|-----|--|
| 3 | שטח ציבורי פתוח |
| | השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח. |
| 3.1 | שימושים |
| | <p>אזור זה ישמש ל:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחים לגינות, גנים וחורשות. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. מתקנים הנדסיים למיניהם (לרבות מתקני תברואה) באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד. במקרים בהם ישנו למתקן הנדסי העולה על 5% מסך שטח הייעוד, תידרש תכנית בינוי באישור הוועדה ע"פ הדרישות של הרשות הרלוונטית. |
| 3.2 | הוראות |
| | <ol style="list-style-type: none"> כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: <ol style="list-style-type: none"> התקנת פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 27 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 40% משטח המגרש. התקנת ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה. התקנת שבילים להולכי רגל ורחבות. התקנת צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים. ביצוע פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות. מתקני/אנטנות תקשורת. עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה ושירות למתקנים הנדסיים, וכן לאופניים, ופרט לאמור לעיל בשימושים לייעוד. |

| ייעוד: שטח ציבורי פתוח | |
|------------------------|-------------|
| שטח בדונם | מס' מגרש |
| 1.508 | 202 |
| 0.153 | 203 |
| 0.290 | 204 |
| 1.952 | סה"כ הייעוד |

| | |
|-----|---|
| 4 | דרכים |
| | השטח הצבוע בתשריט באדום/חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות. |
| 4.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות. |
| 4.2 | הוראות |
| | <ol style="list-style-type: none"> תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט. עד להשלמת ביצוע הדרך המוצעת- יתאפשר שימוש בדרכים הקיימות ומיועדות לביטול. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט: <ol style="list-style-type: none"> עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה התקנת מרכיבי דרך לרבות: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים. <p>הכל באישור הוועדה.</p> |

| | |
|-----|---|
| 5 | דרך משולבת |
| | השטח הצבוע בתשריט בפסים אדום ירוק. |
| 5.1 | שימושים |
| | <p>3. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.</p> <p>4. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.</p> <p>5. ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל</p> |
| 5.2 | הוראות |
| | <p>4. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.</p> <p>5. עד להשלמת ביצוע הדרך המוצעת- יתאפשר שימוש בדרכים הקיימות ומיועדות לביטול.</p> <p>6. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט:</p> <p>ג. עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה</p> <p>ד. התקנת מרכיבי דרך לרבות: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.</p> <p>הכל באישור הוועדה.</p> |

| | |
|-----|--|
| 6 | דרך לביטול |
| | השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח לדרך לביטול. |
| 6.1 | שימושים |
| | שטח דרך לביטול. בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים כמפורט בסעיף מס' 15 ("דרכים") לעיל ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקווקו |
| 6.2 | הוראות |
| | <p>1. סגירה או ביטול של כבישים קיימים יתאפשר בכפוף לשלבי ביצוע ו/או לאחר הקמת חלק מן הצמתים/המחלפים הכלולים בתכנית.</p> <p>2. אין מניעה לתחזוקה של דרך קיימת המיועדת לביטול אם לא בוצעו החלופות לה ו/או לא התמלאו התנאים לביטולה</p> |

פרק ה' טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים

מצב מוצע

| מספר קומות מירבי (1) | | קווי בניין (מטר) | | | גובה בניה מירבי הכולל מעקה גג (5) | מספר יחיד למגרש | תכסית מירבית (%) | שטח מרתף למגרש שלא נכלל בשטחי הבניה העיקריים (מ"ר) (2) | שטחי בניה מירביים (מ"ר) | שטח מגרש מינימלי (דונם) | מס מגרש | ייעוד |
|------------------------|-------------------|------------------|-------|----------|-----------------------------------|-----------------|------------------|--|-------------------------|-------------------------|---------|---------------------|
| מתחת לכניסה הקובעת (3) | מעל לכניסה הקובעת | צדדי | אחורי | קדמי (4) | | | | | | | | |
| 3 | 4 | 4 | 4 | 4 | 12 | 36 | 45% | | 6500 | 4.58 | 1 | מגורים ג' |
| 3 | 4 | 4 | 4 | 4 | 12 | 16 | 45% | | 2880 | 2.00 | 2 | מגורים ג' |
| 3 | 4 | 4 | 4 | 4 | 12 | 30 | 45% | | 5400 | 3.83 | 3 | מגורים ג' |
| 1 | 2 | 4 | 4 | 4 | 10 | | 50% | 500 | 1550 | 1.55 | 301 | מבנים ומוסדות ציבור |

- (1) כולל קומות חניה וקומת עמודים מפולשת
 (2) יש לציין קווי בניין לקומת המרתף בכל ייעוד במידה והיקף המרתף שונה מהיקף הקומה שמעליו.
 (3) מס' קומות מתחת למפלס כניסה יהיה עד 3 קומות ובהתאם למה שהטופוגרפיה מאפשרת.
 (4) לפי סימון כביש בתשריט.
 (5) 15 מטר במקרה של גג רעפים במגורים ג'.

| 1. עיצוב אדריכלי למבנים | |
|---|--|
| <p>הנחיות כלליות לאזורי הבינו</p> <p>1. גימור חזיתות הבניינים:</p> <p>א. לחיפוי הבניה יותרו חומרי הגמר הבאים: אבן נסורה או מסותתת, טיח, בטון חשוף, חלק או בטקסטורה, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או אריחים מתועשים קשיחים כגון: קרמיקה, גרניט פורצלן וכדומה. לא יותרו חומרים אחרים אלא באישור המהנדס.</p> <p>2. גימור גגות הבניינים:</p> <p>א. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.</p> <p>ב. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס בלבד ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.</p> <p>ג. גימור גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון. לא יותרו רעפים מחומרים אחרים אלא באישור המהנדס. ארגזי הרוח יהיו על-פי פרטי גמר אחידים אשר יאושרו על-ידי המהנדס.</p> <p>ד. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.</p> <p>3. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס.</p> <p>4. פרגולות:</p> <p>תותר בניית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות:</p> <p>א. במגרשים שיעודם מגורים:</p> <p>שטח הפרגולה לא יעלה על 40% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.3 מ'. במפלט הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 40% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.3 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.</p> <p>ב. במגרשים שיעודם ציבורי/ סחיר:</p> <p>שטח הפרגולה לא יעלה על 40% משטח מרפסת או על פני שטח של מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על מ'. במפלט הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 40% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.5 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום ו P.V.C. עמודיה יותרו אף מחומרים כבדים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון בגמר טיח פלדה וכד'- הכל באישור המהנדס.</p> <p>ה. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.</p> | |
| <p>5. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה:</p> <p>יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.</p> <p>א. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.</p> <p>ב. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.</p> <p>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.</p> | |

| | |
|----------|---|
| | <p>ה. בלוגי גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.</p> <p>ו. יחידות מזגנים היצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תאסר העברת צנרת ניקוז היצונית.</p> <p>11. 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.</p> |
| 2. ייצור | <p>קרקע</p> |
| | <p>עתיקות</p> <p>1. במידה ותתגלנה עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.</p> <p>2. ש 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.</p> <p>3. בתוכניות בהן מופיע בתשריט אתר עתיקות- תנאי להיתר בניה וביצוע תשתיות בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית כמסומן בתשריט הינו אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.</p> |
| | <p>עבודות עפר ופסולת בנין</p> |
| | <p>1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים, ותוגד לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת</p> <p>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.</p> <p>3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.</p> <p>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.</p> <p>5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים, חניונים ומבנים יבילים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.</p> <p>6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.</p> <p>7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.</p> <p>8. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.</p> <p>9. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.</p> <p>10. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.</p> |
| | <p>גריסה וחציבה</p> |
| | <p>1. 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 תיקוניו.</p> |
| | <p>פיתוח הקרקע</p> |
| | <p>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.</p> <p>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 1.2 מ', בתכנית בינוי גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.5 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 1.00 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תמך ברצף אחד לא יעלה על 2.5 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-0.5 מ'. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.</p> <p>4. 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 המחיייה של שפני הסלע.</p> <p>מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.</p> <p>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</p> |

| | |
|------------------------|---|
| | <p>הקרקע הגבוהים. 6. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה</p> |
| | <p>שפני הסלע</p> |
| | <p>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 המחיה 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, חייט המאגר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים וסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה - מרץ 2011).</p> |
| | <p>סילוק מפגעים ושימור הנוף</p> |
| | <p>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.</p> |
| | <p>נטיעות עצים ושמירתם</p> |
| | <p>1. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן 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 אישור.</p> |
| <p>3. מערכות תשתית</p> | <p>איכות הסביבה</p> |
| | <p>על הועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בניה. בין היתר בנושאים הבאים: א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים. ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים. ג. חיבור הבניין לרשת המים. ד. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. ה. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית. ו. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> |
| | <p>מעבר תשתיות ציבוריות</p> |
| | <p>בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.</p> |
| | <p>איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> |

| 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. |

תת-קרקעי

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 בעבודת ידים | חפירה, חציבה או כרייה מכניים | | |
|-----------------------------------|------------------------------|-------------------|----|
| 2.50 מ' | 5.00 מ' | קו חשמל מתח נמוך | א. |
| 3.00 מ' | 5.00 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. |

קווי חשמל, תקשורת ותאורה

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

אנטנות ומתקני שידור

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.

כיבוי אש

- על הוועדה 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.

| | |
|--|-----------|
| <p>2. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.</p> <p>3. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.</p> <p>4. תוספת לדירת מגורים קיימת, כך ששטח הדירה כולל התוספת לא יעלה על 140 מ"ר, וכך הוספה של גזוזטרה או הגדלה של גזוזטרה קיימת; לענין זה, "גזוזטרה - מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין".</p> | |
| <p>גז</p> <p>מתקני הגז ומכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> | |
| <p>ביוב וניקוז</p> <p>1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:</p> <p>הועדה 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.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>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.</p> <p>ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.</p> <p>3. ביוב וסילוק שפכים:</p> <p>א. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה.</p> <p>ב. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>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.</p> <p>ה. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית.</p> <p>6. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.</p> | |
| <p>חלחול מי נגר</p> <p>1. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.</p> <p>2. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנייל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.</p> <p>לחילופין (מתוך המבא"ת):</p> <p>3. יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>4. ניתן יהיה להותיר פחות מ-25% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו מתקני החדרה כגון בורות חילחול וקידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש..</p> | |
| <p>מערכות נלוות</p> | <p>4.</p> |

| חניות | | |
|---|--------------------------------------|-----------------|
| א. תקן החנייה הינו כדלקמן: | | |
| תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות | תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש | כמות יח"ד במגרש |
| 0.3 מקומות חנייה | 1.5 מקומות חנייה | 5 יח"ד ומעלה |
| <p>א. בייעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.</p> <p>ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.</p> | | |
| 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. | | |
| אנטנות טלוויזיה ורדיו | | |
| <ol style="list-style-type: none"> 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. | | |
| דודי שמש | | |
| <ol style="list-style-type: none"> 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. | | |
| מתקנים פוטו וולטאים | | |
| <ol style="list-style-type: none"> 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 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. | | |
| מיגון | | |
| מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעת בדבר. | | |
| 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. | | |
| שמירה על הבריאות | | |
| יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות. | | |
| מתקני אשפה ציבוריים | | |
| <ol style="list-style-type: none"> 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. | | |
| מרכיבי ביטחון: | | |

| | |
|-----------------|--|
| | <p>יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. מחסן תחמושת / נשק. ב. דרך היקפית + גדר רשת. ג. תאורת ביטחון היקפית. ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון. <p>2.</p> <ol style="list-style-type: none"> א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה / היישוב. ב. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י פיקוד העורף ויוקמו ע"י הגורם הבונה / מיישב כפי שנקבע / יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון. ג. מרכיבי הביטחון הדרושים בכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פיקוד העורף. ד. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף / קצין הגמ"ר אינ"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם. ה. מרכיבי הביטחון יתבצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד העורף. |
| <p>5. שונות</p> | <p>הקצאות</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. שימושים מסחריים/תעסוקתיים/תעשייתיים/תיירותיים בתחום התכנית מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם התכנית. תנאי להיתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר. 3. שימושים תיירותיים: יש למחוק הסעיף באם אין שימושים תיירותיים בתחום התכנית בנוסף לאמור בס"ק 2 לעיל יש לעמוד בתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. המבנים יותאמו לדרישות של משרד התיירות אלא אם שונו הדרישות על-ידי משרד התיירות בין מתן תוקף לתכנית לבין מועד בקשת היתר הבנייה. כמו כן, הן יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתרי בנייה. ב. לא יינתנו היתר בניה ללא אישור משרד התיירות ומשרד הבריאות. ג. מבנים אשר ייבנו מעץ תהיה יהיו טעונים אישורים נוספים על פי דרישות המהנדס והוועדה (הצהרת מהנדס וחישוב סטטי, קונסטרוקטור, יועץ בטיחות וכדומה) וכן יהיו טעונים אישור שירותי הכבאות. 2. תנאי לקבלת היתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר. |
| <p>6</p> | <p>שלביות הביצוע</p> |
| | <p>שלבים בהיתר בניה</p> <p>הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:</p> <p>שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.</p> <p>שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.</p> |
| | <p>בניה בשלבים</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 ז' אופן 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 פרוגראמה 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. לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:
 - ביצוע ההריסה לפי המסומן בתשריט
 - עבודות עפר ועודפי עפר.
 - פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
 - מאספי הביוב: חיבור למאסף הביוב של היישוב / מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
 - מערכת ניקוז וניהול נגר עילי.
 - חיבור למערכת אספקת מים / מערכת אספקה ראשית של המים.
 - הכנות למערכות תת קרקעיות של תקשורת וחשמל.
 - הסדרי חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש לעת מתן תוקף לתכנית מבני ציבור.
 - שטחים ציבוריים פתוחים.
 - גינון, נטיעות ומערכות השקיה עבורם.
 - פרטי עיצוב והנחיות מרחביות.
 - מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמ"ז / קש"צ ובהתאם לפרק מרכיבי בטחון בהוראות התכנית
- ד. הכל בהתאם לפרק ו' בהוראות התכנית.

א. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך.
- תרשים סביבה.
- תכנית בינוי לתכנית כולה או לפחות למגרש שלם לאישור הועדה.
- תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה.
- תכנית פיתוח המגרש.
- תכניות הקומות והגגות, חתכים וחזיתות.
- חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
- סכימת מערכת מים וביוב, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

תיאומים

- ב. 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 נגידות, תעודת גמר.
- ב. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו'.
- ג. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

תכנית מפורטת מס' 117/23

תאריך עדכון:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

19/11/2020

רחל ולדן אדריכלות ובינוי ערים

חתימות עורך התכנית רח' יחושע בן נון, רצבה 44839

טל: 5467586-03 פקס: 6046299-03

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מהנדס מועצה מקומית
קרני שומרון
09.11.2020

חתימת יזם התכנון

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
אלון גינדיס
קרני שומרון
מועצה מקומית קרני שומרון
09.11.2020

חתימת מגיש התכנון

הצהרת עורך התכנית:

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

רחל ולדן אדריכלות ובינוי ערים
רח' יחושע בן נון, רצבה 44839
טל: 5467586-03 פקס: 6046299-03
חתימה

רחל ולדן

שם תפקיד

19/11/2020

תאריך