

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 ועדת המשנה לתכנון ורישוי

תכנית מתאר מפורטת מספר 1618/06/19
פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר
 שינוי יעוד קרקע מחקלאי לאטרקציה תיירותית
 המהווה שינוי לתכנית המתאר האזורית מס' RJ-5

1- הוראות התכנית

חותמת הוועדה למתן תוקף

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 المجلس الأعلى للتخطيط
 ועד בוגר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
 ארץ ישראל תחום תכנון ארץ ואלה
 (מס' 418) (מס' 418) 1971-1972

מס' 1618/06/19

תכנית מתאר מס' 1618/06/19

תאריך תיקון 17.01.21

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
 מיום התקבלה על פי חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971

מנהל השלשבה
 חברות לתכנון ובנייה
 מנהל התכנון העליונה/מטה
 משרד הארץ
 المجلس الأعلى للتخطيط
 وزارة التعمير والبيئة
 القدس

חותמת הוועדה להפקדה

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
 المجلس الأعلى للتخطيط
 ועד בוגר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
 ארץ ישראל תחום תכנון ארץ ואלה
 (מס' 418) (מס' 418) 1971-1972

מס' 1618/06/19

תכנית מתאר מס' 1618/06/19

תאריך תיקון 17.01.21

החליטה להפקיד את התוכנית לתקופה של 60 יום
 מיום התקבלה על פי חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971

מנהל השלשבה
 חברות לתכנון ובנייה
 מנהל התכנון העליונה/מטה
 משרד הארץ
 المجلس الأعلى للتخطيط
 وزارة التعمير والبيئة
 القدس

תאריך עדכון 13/01/2021

תכנית מתאר מפורטת מס' 1618/06/19 פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר – שינוי יעוד קרקע מחקלאי
לאטרקציה תיירותית
המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
תוכן העניינים

העמוד	הנושא	הפרק
3	התכנית	פרק ראשון
5	פרוש המונחים והסימנים בתשריט	פרק שני
7	השטחים הכלולים בתכנית	פרק שלישי
9	השימושים והתכליות	פרק רביעי
10	אופן ביצוע התכנית	פרק חמישי
14	הוראות פיתוח	פרק שישי
16	שונות	פרק שביעי
19	חתימות	פרק שמיני

תכנית מתאר מפורטת מסי 1618/06/19 פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר – שינוי יעוד קרקע מחקלאי לאטרקציה תיירותית

המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

1. פרק ראשון: התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית זאת תקרא : תכנית מתאר מפורטת מספר 1618/06/19 לפארק שעשועים באדמות בכפר אל חדר, שינוי ייעוד מחקלאי לאטרקציה תיירותית, המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5 (להלן - "התכנית"),

1.2 מסמכי התוכנית:

1- תקנון - חוברת הוראות בכתב הכוללת 19 עמודים (להלן - "התקנון") - מסמך מחייב.

הנוסח העברי הוא הקובע.

2 גליון תשריט מצב קיים או מאושר ומצב מוצע הכולל הערוך בקני"מ 1:750 (להלן - "התשריט"), מפת מפתח בקני"מ 1:10,000, מפה התמצאות בקני"מ 1:2500 ו-1:5000

3 - נספח בינוי הכולל: (מסמך מנחה) - שלושה גליונות:

• גליון 3.1 (1 מתוך 2): תכניות, כולל תכנית תנוחה קני"מ 1:500,

• גליון 3.1 (2 מתוך 2): חזיתות וחתכים בקני"מ 1:150

• גליון 3.2: חישוב שטחים קני"מ 1:200 - מסמך מנחה

4-תכנית תחבורה וחנייה בקני"מ 1:500, חתך לאורך, חתכים טיפוסיים לרוחב בקני"מ 1:1000 (מסמך מנחה)

5-תכנית לסילוק שפכים בקנה מידה 1:500 (מסמך מנחה)

1.3 המקום:

1.3.1 נפה: בית לחם, אדמות כפר: אל חדר

1.3.2 גוש: 2 פסקאלי חלקה: חלק מחלקה 341 מוקע: חלת אל בלוט, אל סדר, אבו סוד

1.3.3 קואורדינטה X: 214900-215400, קואורדינטה Y: 622500-622800

1.4 חלות התכנית: תוכנית זו חלה על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.

1.5 שטח התוכנית: 33.214 דונם

1.6 יחס תוכנית זו לתוכניות אחרות:

תכנית מפורטת או תוכנית חלוקה שניתן להן תוקף לפני תחילת תוקפה של תוכנית זו, תשארנה בתוקף כל עוד אין סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תכנית זו. במקרה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תוכניות קודמות, יחולו הוראות תוכנית זו.

1.7 בעלי הקרקע: אל-אוקאף אל-עאמה

1.8 יוזם התוכנית: נעמאן מוסטאפא סאלם אל חגיה- ת.ז 906422258

1.9 מגיש התוכנית: נעמאן מוסטאפא סאלם אל חגיה- ת.ז 906422258

1.10 עורכי התוכנית:

גדעון יעוץ הנדסי - GEC - ירושלים טל: 052-2277263

תכנית מתאר מפורטת מס' 1618/06/19 פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר – שינוי יעוד קרקע מחקלאי
לאטרקציה תיירותית

המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

גדעון יעוץ הנדסי – GEC – ירושלים טל : 052-2277263

עורך נספח בינוי: פייס אדריכאלים- בית לחם 02-2750760

מודד : עומר זבון- 0568512927

1.11. מטרות התוכנית :

- 1.11.1 קביעת יעודי קרקע משטח חקלאי לאזור אטרקציה תיירותית ודרך מוצעת.
- 1.11.2 קביעת קוי בניין חדשים
- 1.11.3 קביעת אחוזי בנייה המרביים.
- 1.11.4 קביעת גבולות חלקות ומגרשים.
- 1.11.5 ביטול ייעודי קרקע ושימושי קרקע על פי המסומן בתשריט.
- 1.11.6 קביעת השימושים המותרים בקרקעות ובמבנים בכל אחד מייעודי הקרקע.
- 1.11.7 קביעת זכויות ומגבלות הבניה.
- 1.11.8 אופן ביצוע התכנית, שלבי ביצוע, לוחות זמנים, ותנאים להקמת תשתיות.
- 1.11.9 תנאים להנפקת היתרי בנייה.
- 1.11.10 קביעת שטחי בנייה המרביים

תכנית מתאר מפורטת מס' 1618/06/19 פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר – שינוי יעוד קרקע מחקלאי לאטרקציה תיירותית
המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

2. פרק שני: פירוש המונחים והסימנים בתשריט

בתכנית זו פירוש כל מונח מן המונחים הוא בהתאם לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתוקן בצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשלי"א 1971 וכן תיקונים של החוק ושל הצו שנעשו מעת לעת (להלן – "החוק").

2.1 הגדרות:

- 2.1.1 הוועדה: מועצת התכנון העליונה או ועדת משנה המוסמכת של מועצת התכנון העליונה.
- 2.1.2 אזור: כמשמעותו בסעיף 2 (39) לחוק.
- 2.1.3 מבנה עזר: מבנה הנספח לבנין העיקרי בצמוד אליו ובנפרד ממנו. מבנה עזר לא יישמש למגורים או למסחר, אלא למחסן או למוסך הפרטי המיועדים לשמש את בנין המגורים בלבד. מבנה עזר יישמש למטרות חקלאיות אך ורק במקרים המפורטים בהוראות התכנית.
- 2.1.4 מגרש: שטח קרקע מאושר כיחידה נפרדת לבניה על פי הוראות תכנית זו.
- 2.1.5 שטח מגרש: שטח קרקע שבגבולות המגרש, לרבות שטח הקרקע עליו בנוי כל בנין בתחום גבולות המגרש.
- 2.1.6 שטח מגרש מזערי: השטח המועט ביותר למגרש על פי הוראות תכנית זו.
- 2.1.7 שטח הבניה המותר: השטח המרבי המותר לבניה בכל הקומות לפי הוראות התכנית.
- 2.1.8 אחוז הבניה המרבי לקומה: היחס באחוזים בין השטח המרבי המותר לבניה בכל קומה, לבין שטח המגרש עליו מוקם הבניין.
- 2.1.9 אחוז הבניה המרבי הפולל: היחס באחוזים בין השטח המרבי המותר לבניה בכל הבניין או הבניינים, לבין שטח המגרש עליו מוקם הבניין.
- 2.1.10 קו בנין: כמוגדר בסעיף 2(1) לחוק.
- 2.1.11 דרך: כמוגדר בסעיף 2(21) לחוק.
- 2.1.12 קו הדרך: כמוגדר בסעיף 2(16) לחוק.
- 2.1.13 רוחב הדרך: המרחק בין קווי הדרך הנמדד בניצב לקו של האמצע.
- 2.1.14 תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקניימ 1:500 או 1:250, המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור המבנים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, מפלסיהם, התשתיות השונות (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, ועוד), מיקום חניה ומבני העזר, פיתוח שטח ועיצוב פני הקרקע. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התוכנית.
- 2.1.15 קומת מסד: קומה הנבנית מתחת למפלס הכניסה העיקרי לבניין שאיננה משמשת למגורי אדם ולבעלי חיים.

תכנית מתאר מפורטת מס' 1618/06/19 פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר – שינוי יעוד קרקע מחקלאי לאטרקציה תיירותית

המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

.2.2

פירוש הסימנים בתשריט

הסימנים בתשריט	פרוש הסימנים	
קו כחול רצוף עבה (152)	גבול תוכנית	2.2.1
קו שחור רצוף דק	גבול חלקה	2.2.2
קו מרוסק בצבע אדום	קו בנין	2.2.3
קו כחול דק (160)	גבול תא שטח	2.2.4
פסים ירוקים (91) אלכסוניים עם מרווחים	אזור חקלאי	2.2.5
ורוד בהיר (241) עם מסגרת קו כול רצוף (150)	אזור לאטרקציה תיירותית	2.2.6
חום בהיר (43)	דרך קיימת או מאושרת	2.2.7
אדום (240)	דרך מוצעת	2.2.8
כחול – תכלת (127)	אזור מגורים א (שטח B)	2.2.9
קו אדום מקוקו	גבול איסור בנייה	2.2.10
המספר הנמצא ברבע העליון של המעגל (הרוזטה)	מספר הדרך	2.2.11
שני המספרים ברבעים הצדדים של המעגל (הרוזטה)	קו בנין קדמי	2.2.12
המספר שנמצא ברבע התחתון של המעגל (הרוזטה)	רוחב הדרך	2.2.13

תכנית מתאר מפורטת מס' 1618/06/19 פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר – שינוי יעוד קרקע מחקלאי לאטרקציה תיירותית

המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

3. פרק שלישי: השטחים הכלולים בתכנית

3.1 טבלת ייעודי קרקע

מצב מוצע		מצב קיים		יעודי הקרקע
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	
-	-	100%	33.214	אזור חקלאי
82.37%	27.360	-	-	אזור לאטרקציה תיירותית
17.63%	5.854	-	-	דרך מוצעת
100%	33.214	100%	33.214	סה"כ

3.2 טבלת המגרשים

הערות	הוראות התכנית	שטח המגרש בדונם	מס' המגרש/תא שטח	יעוד הקרקע/אזור ל
		27.360	1	אזור לאטרקציה תיירותית
		5.854	101	דרך מוצעת

3.3 טבלת גושים וחלקות

גוש	חלקה / תא שטח	שטח ב מ"ר	יעוד קרקע
2 פסקאלי	חלק מ 314 / [1]	27360	אטרקציה תיירותית
2 פסקאלי	[101]	5854	דרך מוצעת
סה"כ		33214 מ"ר	

תכנית מתאר מפורטת מס' 1618/06/19 פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר – שינוי יעוד קרקע מחקלאי לאטרקציה תיירותית
 המהווה שינוי לתכנית מתאר אזרית RJ-5

3.4 טבלת זכויות והוראות בנייה

קווי בניין	שטח מרבי של מבני עזר במ"ר	מספר קומות מותרות לקרקע	מספר קומות מרבי מותרות הכניסה הקובעות	גובה מקס' של מבנים במ"א	מספר קומות מרבי מעל הכניסה הקובעות	אחוז בניה מרבי לכל בניין ושטח במ"ר	אחוז תכסית משטח החלקה	שטח מגרש במ"ר	האזור	קווי בניין		
										קדמי מ' /	צדדי מ' /	אחורי מ' /
	500	2	3	21.6 מ' מעל הקרקע	3	30%	40%	27360	אזור לאטרקציה תיירותית	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט

הערות

1. גובה מקסימאלי של מבנים לא מתייחס למתקני שעשועים ולמשחקים למיניהם; גובה מתקני השעשועים לא יעלה על 40 מ' מעל פני השטח או 915 מעל פני הים.
2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר 40 מ' מעפ"ש או 915 מ' מעפ"י לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לצה"ל, העגורן יסומן בהתאם ל"י 5139.
3. גובה הבניין המקסימאלי $21.60 = 894.00$ מ'; מעל גובה זה תותר הקמת מעקה בגובה תקני בלבד.
4. קוי הבניין הם לפי הטבלה, או לפי מה שמסומן בתשריט, קווי הבניין מתייחסים למבנים המיועדים לפעילות אטרקציה תיירותית ואינם מגבלים את הקמת התשתיות בדרכי הגישה ובחניונים.
5. ניתן להקים שתי קומות חנייה תת-קרקעיות בגבולות המגרש אם ידרש בזמן הוצאת היתר הבנייה. השטחים לא יחשבו בכלל השטחים המותרים לבנייה ויחושבו כשטחי שירות.

תכנית מתאר מפורטת מס' 1618/06/19 פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר – שינוי יעוד קרקע מתקלאי
לאטרקציה תיירותית
המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

4. פרק רביעי : השימושים והתכליות

כללי

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או המבנה. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת התכליות שלהלן, תחליט הוועדה את מידת התאמתן לשימושים המותרים באותו אזור. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו. באזורי המגורים תל איסור החזקה וגידול בעלי חיים, פרט לחיות מחמד ושמירה, אלא אם כן מפורש אחרת בהוראות תכנית זו. להלן רשימת השימושים המותרים בכל יעודי הקרקע:

4.1. אזור לאטרקציה תיירותית :

משרדי הנהלה, מסעדה, בית קפה, בריכות שחייה, חנויות, שטחי אחסנה, משחקיות, גני שעשועים, מתקני משחקים למיניהם, מתקנים הנדסיים (מיכלי מים תת-קרקעיים גנירטורים, חדרי תשמל וכו'), חנויות, וכל תכלית שמטרתה לשרת את הייעודים הנ"ל. דרך, חנייה, שביל.

4.2. דרך מוצעת ו/או דרך קיימת :

מעבר לכלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון, חניה, ריהוט רחוב, שילוט, תחנות אוטובוס, גידור, שערים. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך או למתקנים הנדסיים המשתלבים בדרך ואינם מהווים הפרעה לשימוש בדרך.

תכנית מתאר מפורטת מס' 1618/06/19 פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר – שינוי יעוד קרקע מחקלאי לאטרקציה תיירותית
המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

5. פרק חמישי: אופן ביצוע התכנית

5.1 הבקשה להיתר בנייה:

בכוחה של הועדה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית ו/או להתיר שימוש במבנים ובקרקעות לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

5.1.1 תכנית בינוי: תוכן תכנית בינוי לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע. תכנית הבינוי טעונה אישורה של הוועדה. תוכנית בינוי תפרט את נתוני השטח, המבנים הקיימים, התשתיות הקיימות ופתרונות שילוב הבניה החדשה במקום הקיים. תכנית הבינוי תהיה המבוססת על מפת מדידה עדכנית ערוכה וחתומה ע"י **מודד מוסמך**, המעודכנת לחצי שנה האחרונה.

5.1.2 תכנית חלוקה: במידת הצורך תכנית הבינוי, תהיה אף תכנית חלוקה ו/או תכנית איחוד וחלוקה בתנאים אלה:

- תוכננה החלוקה למגרשים בני קיימא, תוך מענה לדרך הגישה ולכל התשתיות בהתחשב בתנאי השטח.
- הוצגה הסכמת הטוענים לזכויות המקרקעין אודות החלוקה המוצעת.
- נרשמו בתכנית חישובי שטחי חלקות המשנה על פי אמות מידה מקצועיות, ובהנחיה ואישור קמ"ט מדידות.
- התכנית אושרה על ידי הוועדה

5.1.3 תכנית הבקשה להיתר בנייה

תוגש לאישור הוועדה תכנית בקשה להיתר בנייה המורכבת מ-:

תרשים סביבה: בקני"מ 1:20,000 ובו האתר עליו מבוקש ההיתר וכל סביבתו במרחק 5 ק"מ לפחות.

מפת הגוש: מפת הגוש הרשום בקני"מ 1:2500 ובה סימון החלקה נשוא הבקשה להיתר. באזור לא מוסדר המפה הפיסקאלית

מפת מדידה עדכנית של החלקה: אין להוסיף על המפה הערוכה על ידי מודד מוסמך והחתומה על ידו אלא הגבול התוחם של הבקשה להיתר בנייה בלבד (בין פוליגוני אדום רצוף). בקני"מ 1:250 או 1:500 לפי העניין.

תכנית פיתוח: על בסיס מפת המדידה ובה יסומנו כל עבודות הפיתוח והמבנים במיקומם המדויק על מפלסיהם, החצרות, השבילים, מהלך קווי הביוב, פתרונות הניקוז וכל התשתיות הדרושות.

תכניות המבנים: תכניות אדריכליות בקנה מידה 1:100, של כל מבנה ומבנה, הכוללות: תנוחת כל המפלסים, תכניות גג, חזיתות וחתיכים לכל אחד מן המבנים. הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה, מידות החללים, מידות הקירות ומידות חיצוניות. תכניות אלה יפרטו במידת הצורך שלביות הבנייה של המבנים.

תכנית מתאר מפורטת מס' 1618/06/19 פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר – שינוי יעוד קרקע מחקלאי לאטרקציה תיירותית

המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית-RJ-5

תשתיות: בבקשה להיתר יפורטו, הפתרונות ההנדסיים והאדריכליים של מערכות אספקת המים, סילוק השפכים, ניקוז השטח, פינוי האשפה, חיבור לדרך הציבורית והחניות, על פי הוראות תכנית זו.

הדמיית התכנון האדריכלי: בסמכות הוועדה לדרוש השלמות נוספות במסמכי הבקשה להיתר בנייה כגון:

- צילומים של האתר
- צילומים של חומרי הבנייה / חומרי הגמר ועיבודם
- הדמיות תלת מימד של המבנים או של השטח (לפני ואחרי ביצוע העבודות המבוקשות)

הבטיחות במקומות ציבוריים:

במבני הציבור, החינוך, הדת, התיירות הספורט ובמבנים המיועדים לאספות בני אדם, הוועדה מוסמכת להתנות מתן היתר הבנייה באישור הרשויות המוסמכות בנושא הבטיחות (כיבוי אש, משטרה, צבא...) או בקבלת חוות דעת מהנדס מוסמך המומחה לנושאי הבטיחות. כמו כן הוועדה מוסמכת להתנות השימוש במבנה המיועד לאספות בני אדם בביצוע הוראותיה ו/או התקנת האביזרים והציוד הדרושים לפי שיקול דעתה (שילוט, מעברים, דלתות, מושבים קבועים, תאורה, אמצעי כיבוי, עזרה ראשונה, פתחי יציאה, ועוד)

אישורים נוספים:

הוועדה מוסמכת לדרוש מסמכים ו/או אישורים נוספים על אלו המפורטים לעיל על-פי שיקול דעתה.

5.2 בנייה בשלבים:

5.2.1 היתר בנייה בשלבים

בסמכות הוועדה להנפיק היתרי בניה בשלבים, כשכל שלב מאושר לאחר ביצוע השלב הקודם לו:
לדוגמא:

שלב א' - היתר לתמוך המגרש וליסודות הבניין בלבד.

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

דוגמא נוספת:

שלב א' – אישור וביצוע הריסת המבנים המסומנים להריסה.

שלב ב' – אישור וביצוע הכשרת המגרשים, הפרצלציה ופריצת הדרכים.

שלב ג' - אישור היתרי הבנייה למבנים ולפיתוח סופי של השטח.

5.2.2 בנייה בשלבים:

- תנאי לדיון בבקשה להיתר בנייה עבור חלק מזכויות הבנייה במגרש, הוא הגשת תכנית הבקשה להיתר המציגה את מלוא הזכויות תוך סימון חלקי התוספות העתידיות.

תכנית מתאר מפורטת מס' 1618/06/19 פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר – שינוי יעוד קרקע מחקלאי לאטרקציה תיירותית

המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

- מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.

5.3 נגישות לאוכלוסיות מיוחדות:

בעת תכנון מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות חינוך, מבנים באזור מסחר ומבנים בשטחי ספורט ונופש, בשטחים ציבוריים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבורי, יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם ההבטחת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה. הנחיותיו ישולבו בבקשה להיתר בנייה, בתכניות העבודה ובשלב הביצוע.

תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע ע"פ סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

5.4 תנאים למתן היתר בנייה:

בסמכות הוועדה להתננות מתן היתר בנייה בקיום תנאי מן התנאים האלה :

5.4.1 הובטחו לשיעור רצונה של הוועדה הסידורים לחיבור השטח נשוא הבקשה להיתר

למערכת הדרכים, לתשתיות השונות (מים, ביוב, חשמל, ניקוז, תקשורת...).

הוועדה מוסמכת להתננות היתר בנייה בקיום בפועל של תשתיות נחוצות, כגון פתרון סילוק שפכים או דרך גישה, או אספקת מים.

5.4.2 הובטחו הסידורים להקמת המבנה המבוקש בבטיחות ותוך מניעת הפרעות ומפגעים לשכנים או לשימושי הקרקע השכנים. הוועדה מוסמכת להתננות היתר בנייה בקיום בפועל של אמצעי בטיחות נאותים.

5.4.3 בסמכות הוועדה להתננות הנפקת היתר בנייה בהריסה בפועל של מבנה שנבנה ללא היתר ו/או שנבנה בניגוד להוראות תכנית זו ו/או שנבנה בסתירה לבקשה להיתר.

5.4.4 בסמכות הוועדה להתננות הנפקת היתר בנייה באישור שירותי כבאות, או המשטרה, או השרות ההידרולוגי, או המכון הגיאולוגי, או כל רשות אחרת לפי העניין.

5.4.5 בסמכות הוועדה להתננות מתן היתר בנייה באישורו של קמ"ט איכות הסביבה בנושאים אלה: מניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת הבנייה. מניעת מפגעים סביבתיים שיגרמו על ידי השימוש במבנה המבוקש או בקרקע. קיומם של מפגעים סביבתיים העלולים לפגוע במבקשים את ההיתר, בהם או בשלוחיהם.

5.5 תעודת גמר

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

תכנית מתאר מפורטת מס' 1618/06/19 פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר – שינוי יעוד קרקע מחקלאי
לאטרקציה תיירותית
המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית –RJ-5

5.6 חידוש להיתר בנייה:

מקום בו הוגשה בקשה מתאימה, רשאית הוועדה לחדש רישיונות בניה שניתנו לפני תחילת תוקפה של התכנית ולא מומשו, ובלבד שההיתר לא סותר את הוראות התכנית.

5.7 אישורים נדרשים

כל אישור הנדרש לפי הוראות תכנית זו יינתן בכתב. נדרש אישור לפי הוראות תכנית זו, לא יהיה לו תוקף אלא אם ניתן בכתב.

כדי להסיר ספק אין באמור בתכנית זו כדי לגרוע או להגביל מכל סמכות הניתנת לרשויות התכנון אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

5.8 הוראות בינוי

5.8.1 גבולות המגרש/מיזם כולה תתוחם ותגודר בגדר היקפית בגובה 3 מטרים.

5.8.2 יש להקפיד על ביצוע הפרויקט בגבולות התבייע כדי לשמור על אתר העתיקות שבסמוך לתכנית אשר מסומן בתשריט.

תכנית מתאר מפורטת מס' 1618/06/19 פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר – שינוי יעוד קרקע מחקלאי לאטרקציה תיירותית

המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

6. פרק שישי: הוראות פיתוח

6.1 פיתוח השטח

- 6.1.1 בתכנית הבינוי יסומנו עבודות הפיתוח: חפירה, מילוי, קירות תמך, מסלעות, שבילים, מדרגות, גינון, תאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
- 6.1.2 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 המגרש.
- 6.1.3 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 על ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- 6.1.4 מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
- 6.1.5 גדרות: משככת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים.
- הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה.
- 6.1.6 מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

6.2 מתקני אשפה

- 6.2.1 מתקני אשפה ביתיים: בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית, מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- 6.2.2 מתקני אשפה ציבוריים: מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשצי"פים ע"פ תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.

6.3 סילוק מפגעים ושימור הנוף והסביבה

- 6.3.1 הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות 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.
- 6.3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף דלעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

תכנית מתאר מפורטת מסי 1618/06/19 פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר – שינוי יעוד קרקע מחקלאי לאטרקציה תיירותית

המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית –RJ-5

6.3.3 שימור הנוף וסביבה: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית, בשטח שאינו מיועד לבניה, בדרכים הציבוריות, בשבילים והמדרכות במשך תקופת הבניה

6.4 נטיעות עצים ושמירתם:

6.4.1 הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע

עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או 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.

6.4.2 כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית באישור בכתב לכריתה/העתקה מאת קמ"ט חקלאות.

6.5 קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב והיעול

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 וההיעול.

תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.

הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע. מעבירי מים, תעלות והתקני הניקוז בתחום המגרשים טעונים היתר בניה ובתנאי שלא יגרמו נזקים לשכנים.

6.6 ביוב וסילוק שפכים

6.6.1 כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת איסוף שפכים לפי הנחיות ואישור קמ"ט איכות הסביבה.

6.6.2 איכות השפכים המותרים לחיבור ולזרמה במערכת איסוף השפכים תהיה בהתאם לתקנים המחוייבים ע"י קמ"ט איכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

6.6.3 בקשה להיתר בניה המתייחסת לבניית מבנה חדש או תוספת למבנה קיים, תראה פתרון לסילוק שפכים לכלל המבנה.

6.7 זכות מעבר

בתחום התכנית יותר מעבר לתשתיות כגון: מים, ביוב, ניקוז, 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 על הרשות המתחזק

תכנית מתאר מפורטת מס' 1618/06/19 פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר – שינוי יעוד קרקע מחקלאי לאטרקציה תיירותית
 המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית –RJ-5

7 פרק שביעי - שונות:

7.1 חניות

7.1.1 באזור לאטרקציה תיירותית, תיקבע החנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן עפ"י תקן החנייה המאושר.

7.1.2 מיקום החנייה והיקפן ייקבעו בהנחיית המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

7.2 מתקני גריסת אבן וחומרי בנייה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא באישור קמ"ט מכרות ובתנאי ואושר 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.

7.3 איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

7.3.1 הועדה תפעל בהתאם לתקנות בדבר בניה בקרבת קווי חשמל. לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

המרחק המזערי מ-	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
א. קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	2.00 מ'	2.25 מ'	
ב. קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו)	5.00 מ' 6.25 מ'	6.50 מ' 8.75 מ'	בשטח בנוי בשטח פתוח
ג. קו חשמל מתח עליון (עד 110 או 150 ק"ו)	9.00 מ' 12.00 מ'	12.50 מ' 18.50 מ'	בשטח בנוי בשטח פתוח
ד. קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)	14.0 מ'	22.50 מ'	

תכנית מתאר מפורטת מס' 1618/06/19 פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר – שינוי יעוד קרקע מחקלאי לאטרקציה תיירותית

המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

7.3.2 איסור בנייה בקרבת קווי חשמל: לא יבצעו חפירה, חציבה או כריה בקרבת קווי חשמל ללא אישור מיוחד של קמ"ט חשמל אלא במרחקים המפורטים להלן:

חפירה או כריה באמצעות כלים מיכניים	חפירה או כריה בעבודות ידיים	
5.00 מ'	2.50 מ'	קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה
10.00 מ'	10.00 מ'	קו חשמל מתח עליון
10.00 מ'	10.00 מ'	קו חשמל מתח על

7.3.3 לפני תחילת העבודות הבנייה, יש לתאם עם חברת החשמל מזרח ירושלים בשל קיום תשתיות חשמל בתוואי.

7.3.4 יש לשמור על מרחק של לפחות 5 מ' מבסיסי עמודי חשמל; ניתן להפחית את המרחק הזה בתיאום עם חברת החשמל.

7.3.5 יש לנקוט במשנה זהירות בעת התקרבות לקווי החשמל במקרה של פגיעה בתשתית חשמל יש להפסיק את העבודות לאלתר, לבצע סימון במקום ולהודיע במידי לחברת החשמל ולקצין התשתיות במו"ק בית לחם.

7.4 עתיקות

7.4.1 בשטח שהוגדר אתר עתיקות על ידי קמ"ט ארכיאולוגיה, בין אם הוא מסומן בתכנית זו ובין אם לא מסומן, אין לבצע כל עבודה או פיתוח ללא אישור מפורש ובכתב של קמ"ט ארכיאולוגיה.

7.4.2 באחריות מגיש התכנית, לגדר את השטחים שהוגדרו אתרי עתיקות ולמנוע כל פגיעה בהם כולל כניסת עובדים/ כלים/ מבקרים בהם.

7.4.3 בתחום העתיקות תתבצע חפירת הצלה בהנחיית קמ"ט ארכיאולוגיה. החפירה תמומן על ידי מגיש התכנית.

7.4.4 בכל מקרה של גילוי עתיקות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

7.5 הקצאת שטחי ציבור

שטחים מיועדים לצרכי ציבור:

7.5.1 אדמות פריטיות בדרך רכישה או רכישה לצרכי ציבור (הפקעה) ירשמו על שם המנהל האזרחי שיקצה אותן על פי הוראות החוק.

תכנית מתאר מפורטת מסי 1618/06/19 פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר – שינוי יעוד קרקע מחקלאי לאטרקציה תיירותית

המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

7.5.2 אדמות מדינה יוקצו ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לנהלים הנהוגים בעת הקצאה.

7.6 בטיחות אש וגז

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני הגז.
מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים מתאימים תקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים.

7.7 מתקנים פוטו-וולטאים

בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על המבנים בתנאי שהמבנים נבנו על-פי היתרי בניה כחוק.
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 ו/או כל החלטה שתתקבל מעת לעת.

7.8 פיקוח על הבניה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע היתרי הבנייה. הוועדה מוסמכת לקבוע שהפיקוח על הבנייה ימומן על ידי מקבלי היתרי הבנייה.

7.9 מניעת סיכונים ומפגעים:

בסמכות הוועדה להורות על הסרת כל סיכון ומפגע, להורות על תיקון או שינוי בכל מבנה, להורות על הפסקת שימוש בקרקע או בבניין, שלפי דעתה מחייבים הסרה / תיקון/ סילוק/ פינוי/ הפסקת שימוש. הכל לפי העניין, כדי למנוע מפגעים וסיכונים, כאמור בסעיפים 42 ו 64- לחוק. כל תיקון/ שינוי/ פינוי חייב להיעשות לפי הוראותיה של הוועדה ועל חשבון בעל הבנין ו/או בעל הקרקע.

שמעון חגיה
2021/2/12

תכנית מתאר מפורטת מס' 1618/06/19 פארק שעשועים באדמות כפר אל חדר – שינוי יעוד קרקע מחקלאי
לאטרקציה תיירותית

המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית -RJ-5

פרק שמיני - חתימות

8

תאריך	חתימה	מספר רישיון	שם-כתובת-טלפון	
			נעמאן מוסטאפא סאלם אל חגיה	יוזם התכנית
7.2.2021			אל-אוקאף אל-עאמה	בעלי הקרקע
			נעמאן מוסטאפא סאלם אל חגיה	מגיש התכנית
		108362	GEC גדעון יעוץ הנדסי גדעון זאהי	עורך התכנית
2.2.2021			עומר זבון	מודד