

הפקדה -

• מתן תוקף •

תכנית מפורטת מס' 242/1/4

פירוט לתכנית מתאר מס' מ/242

**לִישׁוֹב
כּוֹכַב יַעֲקֹב**

[illegible][illegible]

תאריך עדכון: 30-12-2021
טבת תשפ"ב

מס' עמוד

3
4
6
6
8
9
15
16

תוכן

פרק א' – התכנית :
פרק ב' – הגדרות :
פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית :
פרק ד' – יעודיי קרקע :
פרק ה' – טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים :
פרק ו' – הוראות נוספות :
פרק ז' – אופן הביצוע של התכנית המפורטת :
פרק ח' – חתימות והצהרת המתכנן :

פרק א' התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:**
תכנית מפורטת מספר 242/1/4
ליישוב: כוכב יעקב
המהווה פירוט לתכנית מתאר מס' מ/242
2. **מקום התכנית:**
יישוב כוכב יעקב
קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי רוחב: 222725-222875
קווי אורך: 643242-643384
אדמות הכפר: כפר עקב-
גוש פיסקאלי מס' 3 חלק ממאוקעות אל-בריה אש-שרקיה, אל-בריה אל-גרביה.
3. **גבול התכנית:**
כמתוחם בתשריט בקו כחול
4. **מסמכי התכנית:**
כל המסמכים המצורפים לתוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
16 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
תשריט בקנ"מ 1: 500
נספח בינוי מנחה חלקית מחייב בדבר קווי בנין בקנה מידה 1: 500.
נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1: 500
5. **שטח התכנית:**
9.892 דונם.
6. **בעל הקרקע:**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. **יזם התכנית:**
מועצה אזורית מטה בנימין.
8. **מגיש התכנית:**
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
9. **עורך התכנית:**
יעקב חבר - אדריכל
כתובת: רח' יונה בן אמיתי 47/9, בית שמש 9931400.
טל': 054-6561818
דוא"ל: jhnh02@gmail.com
10. **מטרות התכנית:**
 1. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
 2. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 3. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
 4. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:**
תכנית זו מפרטת את תכנית מתאר מ/242 בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

1. **התכנית** תכנית מפורטת מס' 242/1/4 ליישוב כוכב יעקב, הכוללת הוראות, תשריט ונספחים.
2. **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.
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 מטה בנימין.
5. **המהנדס** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
6. **אזור** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
7. **תכנית חלוקה** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
8. **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.
9. **היתר בניה** תכנית הבינוי תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה אחורה ממועד הגשתה ותוגש לאישור הועדה.
10. **קו בניין** רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים (מס' 79) לשנת 1966 תשכ"ו.
11. **חזית קדמית** קו לאורך חזית המגרש, חזית נגדית או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט 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.
12. **חזית אחורית** במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
13. **חזית צדדית** חזית המגרש לדרך או לשביל.
14. **כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
15. **חזית צדדית** חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
16. **כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)** הגובה המוחלט/אבסולוטי ביחס לפני הים, כפי שתוגדר בתכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה. 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, אלא אם כן יצוין אחרת.

15.	קומה	חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
16.	קומת עמודים מפולשת	קומה בבסיס הבניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על ידי עמודים או על ידי קירות, תחשב במניין הקומות ובשטח הבניה המותר אלא אם צוין אחרת בהוראות התוכנית.
17.	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% מהיקף קירות המרתף.
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 הבניין.
19.	מדרגות חיצוניות	מדרגות הנמצאות מחוץ לבניין ו/או מחוץ לקווי בניין המשמשות כגישה למפלסים בבניין או למפלסי הפיתוח השונים במגרש, החלל מתחת המדרגות לא יכלל בשטח הבנייה המרבי.
20.	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'.
21.	תכסית	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.
22.	מספר קומות מירבי	שטח תפוסת הקומה הגדולה ביותר ביחס לשטח המגרש כולו או במקרה של בתים מדורגים בקרקע משופעת שטח היתל הבניין על המגרש ביחס לשטח כולו.
23.	מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג	מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין. מס' הקומות המירבי אינו כולל מרתף וחלל גג רעפים כהגדרתם.
24.	גובה בניה מירבי	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 הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים.
25.	חצרות אנגליות	הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל הקומה התחתונה בבניין. אלא אם יצוין אחרת בהוראות התכנית. (לא כולל מרתף כהגדרתו).
26.	מצללה/פרגולה	בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
27.	חצרות אנגליות	שטח שמפלסו עד 1.80 מ' מתחת למפלס הקרקע, המוקף קירות לתימוך הקרקע והמיועד להחדיר רוא ואוורור לשטחים ולחללים במרתף. קיר החצר אנגלית המקבילה לקיר המבנה תהייה מרוחקת ממנה עד 1.50 מ'.
28.	מצללה/פרגולה	מבנה ללא קירות / סגירה בהיקף, שתקרתו משטח הצללה מישורי שאינו משופע או נטוי ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. עבור מצללות תותר בליטה של עד 40% מקו הבניין אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בהוראות תכנית זו. שטח המצללה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.

- ## פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

מזב מוצע		מזב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
אחוז	דונם	אחוז	דונם		
69.67%	6.892	69.67%	6.892	חום	מבנים ומוסדות ציבור
-	-	30.33%	3.000	אדום	דרך מוצעת
30.33%	3.000	-	-	חום בהיר	דרך מאושרת/קיימת
100%	9.892	100%	9.892		סה"כ

1. לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשרית לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין או לשימושים דומים, לשיקול דעת הוועדה.
2. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
3. בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת.
4. קווי בניין ושטחי בניה לייעודים הרלוונטיים- יפורטו בטבלה בפרק ה. במקרים בהם ישנן הוראות נוספות ו/או מיוחדות- הן תפורטנה בפרק זה- בהוראות לייעוד.
5. כל מגרש בו קיים יעוד לשימוש שאינו למגורים כגון אך לא רק: מבני ציבור, מתקנים הנדסיים, שטחי ספורט, תעסוקה, מסחר, מלאכה, תחנת דלק, תיירות, דיור מוגן, אירוח, מרכז אזרחי, חוות סולרית, עירוב מהשימושים הנ"ל וכו' בתחום חוזה משבצת, ישווק על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי המנהל האזרחי ושירות מקרקעי ישראל. תנאי לשיווק הינו הפניה והמלצה של החטיבה להתיישבות והאגודה השיתופית.
6. תנאי לקבלת היתר בניה מהרשות המקומית וחתומת הממונה על התוכניות במגרשים/ מתחמים אלה הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

6

2. שרותי מסחר קהילתיים בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח המותר לבניה כמפורט בטבלה בפרק ה' על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה שתציג פתרון חניה לכלל השימושים במגרש, ובלבד שלא יהיו מטרד/ מפגע לשימושים הציבוריים ושינוהלו על ידי הרשות המקומית/ האגודה השיתופית של השכונה בלבד וישמשו למבנה מסחר קהילתיים - מרכול, מרפאה, דואר, מספרה, קיוסק, בית קפה, מזללה וכדומה בכפוף להחלטת הועדה. 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.	
הוראות	1.2
1. באזור זה היתרי בניה יינתנו על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה. 2. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין מבנים, חניות, סוגי גגות וחומרי גמר – ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה. 3. שטח הבניה המותר באזור זה לא יעלה על 150% משטח המגרש. 4. שטח תכסית המירבי המותר לא יעלה על 70% משטח המגרש. 5. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה אלא אם יצוין אחרת בהערות לטבלה שבפרק ה. 6. גובה בנייה המותר ומס' קומות מירבי: עד 4 קומות ועד 18 מ'. כמו כן מפלס רצפת הקומה התחתונה של המבנה יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית. 7. קווי בנין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.	

דרכים	2
השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר הוא שטח לדרכים מאושרות.	
שימושים	2.1
1. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. 2. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.	
הוראות	2.2
1. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט. 2. עד להשלמת ביצוע הדרך המוצעת- יתאפשר שימוש בדרכים הקיימות ומיועדות לביטול. 3. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט: א. עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ב. התקנת מרכיבי דרך לרבות: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים. הכל באישור הועדה.	

פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים

מספר קומות מירבי		קווי בניין (מטר)			גובה בניה מירבי הכולל מעקה גג לא כולל מבני יציאה לגג ומתקנים טכניים(מטר)	תכסית מרבית (%)	שטח מרתף למגרש שלא נכלל בשטחי הבניה המותרים(מ"ר)	שטח בניה מרביים (מ"ר)	שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צדדי	אחורי	קדמי							
0	4	0	4	5	18מ'	70%	* בקונטור הקומה שמעל	10.338	6.892	952	מבנים ומוסדות ציבור

* שטח המרתף החורג מקונטור הקומה שמעל יחשב בשטח הבניה המרבי.

1.	הנחיות כלליות לאזורי בינוי
1. פרגולה:	תותר בניית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות: א. במגרשים שייעודם ציבורי/ סחיר: שטח הפרגולה לא יעלה על 40% משטח מרפסת או על פני שטח של 50 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה. ב. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיבוד. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיבוד האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך. ג. 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. ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות. 2. קומת עמודים מפולשת -תותר קומת עמודים שתשמש לחניה, מחסנים, לובי כניסה.
2.	קרקע
	עתיקות
1.	במידה ותתגלנה עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
	עבודות עפר ופסולת בנין
1.	לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים, ותוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת
2.	בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
3.	בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
4.	יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
5.	יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים, חניונים ומבנים יבילים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
6.	יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
7.	יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.
8.	לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
9.	יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.
10.	אין להשאיר בשטח עודפי עפר.
	גריסה וחציבה
	לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999 על כל תיקוניו.
	פיתוח הקרקע
1.	בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של

	עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית. 2. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגומור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.5 מ', בתכנית בינוי גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 3 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ- 2 מ'. 3. לא ייבנו קירות תומך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך. 4. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה. 5. גדרות ייבנו מחומרים כגון מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים. 6. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.
	סילוק מפגעים ושימור הנוף
	1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. 2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונם. 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.
	נטיעות עצים ושמירתם
	1. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח. 2. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.
3. מעורבות תשתית	איכות הסביבה
	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. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

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

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

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

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 שדור

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

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

יכללו במניין הקומות כאמור. 2. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים. 3. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר. 4. 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".	
גז מתקני הגז ומכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.	
ביוב וניקוז	
1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול: 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. 2. 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. 3. 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 לזהם את הקרקע ומקורות המים. 4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. 5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית. 6. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.	
בנייה משמרת מים - שימור וניצול מי הנגר העילי:	
ניצול מיטבי של מי נגר יתבצע על-פי הנחיות והוראות תמ"א 62 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) לניהול נגר, ניקוז, נחלים, איגום וחלחול – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 588/1/19 מיום 30.01.19 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאחור יותר. בין היתר יש לבצע כדלקמן: א. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ב. יקבעו הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי	

	בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ה. מועצת התכנון העליונה רשאית לפטור או להקל מהדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים שתקבע על-פי המפורט בתמ"א 62. ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. ז. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.
4.	מערכות נלוות
	חניות
	א. <u>תקן החנייה הינו כדלקמן:</u> א. ביעודים 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. ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
	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 הבניה.
	אנטנות טלוויזיה ורדיו
	1. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים. 2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג. 3. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.
	דודי שמש
	1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס. 2. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים. 3. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור. 4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.
	מתקנים פוטו וולטאים
	1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק. 2. על מתקנים פוטו-וולטאיים 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
	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 הועדה.
	מרכיבי ביטחון
	1. הבינוי בתחום התכנית ותבסס על מרכיבי הביטחון הקיימים במקום. 2. מרכיבי הביטחון והתראה נוספים ככל שידרשו ובהתאם למפרטי פיקוד העורף. 3. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק דפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פיקוד העורף. 4. הרשות המקומית תהיה אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הביטחון.
5. שונות	הקצאות
	1. שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש על פי שיקול דעתו בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה. 2. 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	שלביות הביצוע
	שלבים בהיתר בניה
	הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים: שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.
	בניה בשלבים
	1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. 2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. 3. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר. 4. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

פרק 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

- ב. 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.
- ג. לתכנית תצורך פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הועדה.
בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבינוי השטח לשביעות רצונה של הועדה ובהתאם להוראות תכנית זו.
- ד. 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
 - מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמ"ז / קש"צ ובהתאם לפרק מרכיבי בטחון בהוראות התכנית
- ה. הכל בהתאם לפרק ו' בהוראות התכנית.

3. היתרי בניה

- א. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:
 - תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך.
 - תרשים סביבה.
 - 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.

ב. תיאומים

- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר קבלת אישור/ ביצוע תיאום בנושאים הבאים עם הרשויות המוסמכות:
 - עתיקות, גז, כבלי תקשורת, חשמל ותאורה, מקלטים ומרחבים מוגנים, מרכיבי ביטחון, ביוב וניקוז, איכות הסביבה, נטיעות עצים ושמירתם, כיבוי אש, משרד הבריאות, פסולת בניין, עודפי עפר, קונסטרוקציה, סידורים לנכים, יועץ נגישות, תעודת גמר.
- ב. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו'.

פרק ח' חתימות והצהרת המתכנן:

תכנית מפורטת מס' 242/1/4

תאריך עדכון 30-12-2021:

תאריך:

חתימות:

_____ חתימת בעל הקרקע

30-12-2021

יעקב חבר
אדריכל
8/3794
_____ חתימת עורך התכנית

06/01/22

מועצה אזורית *
מטה בנימין *
_____ חתימת יזם התכנית

06/01/22

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מטה בנימין
_____ חתימת מגיש התכנית

בן סוכני
מנהל המועצה
מנ"צ מטה בנימין
_____ 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.

יעקב חבר
אדריכל
8/3794
_____ חתימה

יעקב חבר-אדריכל

שם תפקיד

30-12-2021

תאריך