

תכנית מפורטת מס' 426/3/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
שינוי לתכנית מתאר מפורטת 426/3

ליישוב
ביתר עילית

DRAFT

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

תאריך עדכון 27/10/2020

תוכן עניינים

עמוד 3

פרק א'- התכנית:

עמוד 4

פרק ב'- הגדרות:

עמוד 6

פרק ג'- נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

עמוד 7

פרק ד'- ייעודי קרקע:

עמוד 11

פרק ה'- טבלת זכויות ומגבלות בנייה לייעודים:

עמוד 14

פרק ו' - הוראות נוספות:

עמוד 20

פרק ז'- אופן הביצוע של התכנית המפורטת:

עמוד 21

פרק ח'- חתימות והצהרת המתכנן:

DRAFT

פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת מס' 426/3/1 ליישוב ביתר עילית המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5 ושינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 426/3.

2. מקום התכנית:

יישוב ביתר עילית.

קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):

קווי אורך: 211727-209898

קווי רוחב: 624662-623287

אדמות הכפרים:

- ואדי גוש פיסקאלי מס' 4 חלק ממואקע חלק ממואקע אל פור.
- זכין- גוש פיסקאלי מס' 3 חלק ממואקע חלק ממואקע אל בץ.
- חוסאן- גוש פיסקאלי מס' 4 חלק ממואקע חלק ממואקע ארד אל חסינת ואל אממר.
- גוש פיסקאלי מס' 3 חלק ממואקע חלק ממואקע וד אבו-חמרא.
- גוש פיסקאלי מס' 2 חלק ממואקע חלק ממואקע עין אל-הויה.

DRAFT

3. גבול התכנית:

כמתוחם בתשריט בקו הכחול.

4. מסמכי התכנית:

- 1. 21 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
- 2. תשריט בקני"מ 1: 2500.
- 3. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1: 1250 ו- 1: 500 מחייב בדבר קווי בנין.
- 4. נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1: 500.

5. שטח התכנית:

404.103 דונם.

6. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

7. יזם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון-מחוז ירושלים.

8. מגיש התכנית:

וועדה מיוחדת לתכנון ולבנייה ביתר עילית.

9. עורך התכנית:

אדריכל ג'ויס אורון (מס' רישיון: 28020)

רח' דובנוב 7 תל אביב

03-5271665

joyce-o@zahav.net.il

10. מטרות התכנית:

- 1. שינוי יעוד מ- שצ"פ, מגורים א', ב' וג', שטח לבניני ציבור, מרכז שכונתי, גן ארכיאולוגי, קרקע חקלאית, שטח למרכז ספורט ונופש ודרכים. ל- מגורים ג', מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, דרך ו/או טיפול נופי, מסחר תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור, חניון, שטח לתכנון בעתיד ודרכים.
- 2. התוויית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
- 3. ביטול דרכים מאושרות.

11. כפיפות לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את תוכנית מתאר אזורית R-J5 ותוכנית מתאר מפורטת 426/3 בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. החוק

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מספר 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מספר 418) תשל"א 1971.

2. מועצת תכנון עליונה

מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מספר 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.

3. הועדה

הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה ביתר עילית.

4. המהנדס

מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.

5. אזור

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.

6. תכנית חלוקה

תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.

7. תכנית בינוי

תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה 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 בנייה

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 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.

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 הבנייה המותר, כפי שמוגדרת בתכנית או בנספח הבינוי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, כפי שמוגדרת בנספח הבינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה אשר ממנה הגישה לבניין, הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב.

14. קומה

חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

15. 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 הבנייה המותר אלא אם צוין אחרת בהוראות התכנית.

16. מרתף

קומה בבסיס הבניין 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 מצדיקה זאת- תותר הגבהת קומת המרתף וחשיפת קירותיו החיצוניים בשיעור של עד 40% מהיקף קירות המרתף.

DRAFT

17. מסד

בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מטר. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

18. שטח בנייה מירבי

השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גדול מ- 1.80 מטר. שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, שטחים מתחת למרפסות זיז, לגשרי גישה ולגגונים- לא יכללו במניין השטח המרבי לבנייה. שטחי בנייה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא ייכללו בשטח הבנייה המירבי, אלא אם כן יצויין אחרת בהוראות התכנית.

19. תכסית

שטח תפוסת הקומה הגדולה ביותר ביחס לשטח המגרש כולו או במקרה של בתיים מדורגים בקרקע משופעת שטח היתל הבניין על המגרש בייחס לשטח המגרש כולו.

20. מספר קומות מירבי

מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של קומה המגורים הנמוכה ביותר של הבניין.

21. מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג

מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מטר מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבניין בלבד. לא יכלול בגובה הבנייה המותר ובשטחי הבנייה המותרים. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים, למעט אזור מגורים א וב.

22. גובה בנייה מירבי

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל **פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה** אלא אם יצויין אחרת בהוראת התכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף). בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.

23. 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 יצויין במפורש אחרת בהוראות תכנית זו.

24. דירוג

נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה ועומק של 2.0 מטר לפחות ובאורך של 50% לפחות מחזית המבנה, במקביל לקווי ההרמה.

25. מרפסת זיזית

זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.

26. מעקה גג

מעקה עם כרכוב קופינג סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

27. מבנה עזר

חניה/מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

28. רשות סביבתית מוסמכת

איגוד ערים לאיכות הסביבה **יהודה**.

DRAFT

פרק ג'- נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

א. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	דונם	אחוזים		דונם	אחוזים		
				55.08	13.63	כתום	מגורים א'
				26.78	6.63	כחול	מגורים ב'
780	16.78	67.79	כתום	9.21	2.28	צהוב	מגורים ג'
	18.01	72.78	חום				שטח למבנים ומוסדות ציבור
	0.62	2.5	אפור				מסחר
	0.47	1.9	אלכסונים סגול, אפור, חום				מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור
	11.11	44.88	ירוק בהיר	68.39	16.92	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
	19.31	78.03	ירוק כהה				שטחים פתוחים
	12.27	49.56	חום בהיר	3.66	0.91	חום בהיר	דרך מאושרת
	19.64	79.4	אדום	57.54	14.24	אדום	דרך מוצעת
	0.27	1.08	אדום עם משבצות בצבע אפור				חניון
	1.51	6.13	קווים אלכסוניים בצבע אפור				שטח לתכנון בעתיד
				69.51	17.2	חום	שטח לבנייני ציבור
				4.63	1.15	חום עם קווים אלכסוניים בצבע ירוק	שטח למרכז שכונתי
				6.89	1.71	ירוק עם מסגרת בצבע אדום דק	מרכז ספורט ונופש
				4.21	1.04	ירוק עם מסגרת בצבע אדום עבה	גן ארכיאולוגי
				98.17	24.29	אלכסוניים בצבע ירוק	קרקע חקלאית
780	99.99%	404.05		100.0%	404.07		סה"כ

DRAFT

כללי

- לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין או לשימושים דומים, לשיקול דעת הוועדה.
- 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' יחידות הדיור ושטחי הבניה המירביים לא יגדל.
- קווי בניין ושטחי בנייה לייעודים הרלוונטיים - יפורטו בטבלה בפרק ה. במקרים בהם ישנן הוראות נוספות ו/או מיוחדות- הן תפורטנה בפרק זה- בהוראות לייעוד.
- בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בניין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית הזו.

DRAFT

1. אזור מגורים ג'.

השטח הצבוע בתשריט בכתום כהה הוא שטח לאזור מגורים ג'.

1.1	שימושים
1.1	<ol style="list-style-type: none"> השימוש במגרשים יהיה לבנייני מגורים עד 5 קומות כולל עליית גג כאשר ניתן לבנות את הקומה העליונה ביותר/ התחתונה ביותר בבנין כדירות דופלקס כאמור בסעיף שטחי בניה. ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה תותר בניית מרפסות זיזיות ותותר חריגה עד 2 מ' מקו בנין אחורי או צידי ובלבד שהמרווח בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.
1.2	הוראות
1.2.1	שטחי בנייה
1.2	<p>שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה שטח הבנייה המירבי המותר של דירות דופלקס כאמור בסעיף מס' 3.1 לעיל לא יעלה על 160 מ"ר לכל יחיד.</p>
1.2	הוראות נוספות
1.2	<ol style="list-style-type: none"> קווי בנין-תותר בניית מרפסות זיזיות בחריגה של עד 2 מ' מקו בנין אחורי או צידי ובלבד שהמרווח בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ', וכן תותר הבלטה עד 40% מקו בנין קדמי. שטח מותר לבניה-שטח הדירה לכל יחיד כולל לובי קומתי ומרפסות מקורות לפי טבלת הזכויות בפרק ה'. גובה בניה מירבי-במקרה של גג רעפים תותר עליית גג או חדר על הגג ליחידות הדיור בקומה האחרונה בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר ליחיד. הכניסה לעליית הגג או לחדר על הגג תהיה מתוך הדירה עצמה ולא מחדר המדרגות המשותף.

2. מבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בחום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור.

2.1	שימושים
2.1	<p>אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר. מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתני"ס. מבני דת - בית כנסת, מקווה. משרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות. מבנים ומתקני ספורט ופנאי. שירותי מסחר קהילתיים בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח המותר לבניה כמפורט בטבלה בפרק ה על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה 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 הוועדה. <p>מותר לכלול בבניין 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
2.2	<ol style="list-style-type: none"> באזור זה היתרי בניה יינתנו על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה. תותר הקמת קומת מרתף

בהיקף הקומה שמעליה אלא אם יצוין אחרת בהערות לטבלה שבפרק ה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה אלא אם יצוין אחרת בהערות לטבלה שבפרק ה.	
שטחי בנייה	2.2.1
שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.	
הוראות נוספות	2.3
1. תותר קומת עמודים מפולשת. 2. יותר שילוב חניה ציבורית בשטח לבנייני ציבור.	

DRAFT

3. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

שימושים	3.1
אזור זה ישמש ל: <ul style="list-style-type: none"> 1. שטחים לגינות, גנים וחורשות. 2. שטח לנופש פעיל ומגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים. 3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. 4. 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. 5. במקרים בהם ישנו מתקן הנדסי העולה על 5% מסך שטח הייעוד, תדרש תכנית בינוי באישור הוועדה ע"פ הדרישות של הרשות הרלוונטית. 	
הוראות	3.2
1. כל בנייה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: <ul style="list-style-type: none"> • התקנת פרגולות (כהגדרתן בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 25% משטח המגרש. • התקנת ריהוט גן, ספסלים ופינוט 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. • חדר שנאים בכפוף לאישור חברת החשמל. הכל באישור הוועדה.	
2. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה ושירות למתקנים הנדסיים, וכן לאופניים, ופרט לאמור לעיל בשימושים לייעוד.	
הוראות נוספות	3.3
1. בסמכות הוועדה לאשר תאי שירותים בשצפ"ים שכונתיים המצדיקים זאת. 2. במגרש 624 קיים אתר ארכיאולוגי, כל פיתוח יתואם מול רשות העתיקות ע"פ פרק ו' להלן.	

4. שטחים פתוחים

השטח הצבוע בתשריט בירוק כהה הוא שטח לשטחים פתוחים.

שימושים	4.1
1. נטיעות עצים, יער ונוף פתוח, עבודות גינון, פיתוח נופי, ערוגות, חורשות, בוסתנים, טרסות, קירות תמך, מסלעות וכדומה. 2. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.	

3. מרכזי חלוקת דואר.	
<div data-bbox="183 347 654 548" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="135 689 1412 875" data-label="List-Group"> <p>4.2. הוראות</p> <ol style="list-style-type: none"> כל בנייה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: <ul style="list-style-type: none"> צירים למעבר תשתיות. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. מתקני/אנטנות תקשורת, תחנות טרנספורמציה. עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה. מרכיבי בטחון הכל באישור הועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ושבילי אופניים ופרט לאמור לעיל בשימושים לייעוד. </div>	4.2
<div data-bbox="135 689 1412 875" data-label="List-Group"> <p>4.3. הוראות נוספות</p> <ol style="list-style-type: none"> במתקנים בהם הפעילות יכולה להוות מטרד לתושבים, ימוקמו המתקנים במרחקים סבירים מבנייני המגורים ויוסותרו ע"י קבוצות עצים. בכל השימושים המפורטים לעיל פרט לדרך ביטחון יהיו בשטח שלא עולה על 5% מסך שטח הייעוד. </div>	4.3

5. מסחר

השטח הצבוע בתשריט באפור הוא שטח למסחר.

5.1. שימושים	5.1
<ol style="list-style-type: none"> חנויות, צרכניה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, משרדים, סטודיו, גלריות, מרפאות, קליניקות וכדומה. מותר לכלול בבניין 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. 	
5.2. הוראות	5.2
תותר קומת עמודים מפולשת.	
5.2.1. שטחי בנייה	5.2.1
שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.	
5.2.2. שונות	5.2.2
תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה שטח המרתף ייחשב בשטח המותר לבניה פרט לחניה וחדרים טכניים.	

6. דרכים

השטח הצבוע בתשריט באדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות.

6.1. שימושים	6.1
<ol style="list-style-type: none"> חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות. 	
6.2. הוראות	6.2
<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 להם עבודות כלשהן, למעט: א.עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה. ב.התקנת מרכיבי דרך לרבות: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים. הכל באישור הועדה. 	

7. חניונים

השטח הצבוע בתשריט באדום משובץ בקווים אלכסוניים הוא שטח לחניונים.

שימושים	7.1
1. שטח זה מיועד לחניון עילי לכלי רכב	
הוראות	7.2
1. מערכות התשתית של השירותים ההנדסיים, תעבורה גם בתחום החניון. 2. איסור בניה ועבודות בחניונים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לחניון מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה סלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט הקמת עמדות שמירה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר, מצללות וסככות כהגדרתן בפרק ב' בשטח שלא יעלה על 30% משטח המגרש. המבנים יהיו בני עד קומה אחת וגובהם לא יעלה על 4 מ'.	

DRAFT

8. דרך לביטול

השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח לדרך לביטול.

שימושים	8.1
1. 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	
הוראות	8.2
1. סגירה או ביטול של כבישים קיימים יתאפשר בכפוף לשלבי ביצוע ו/או לאחר הקמת חלק מן הצמתים/המחלפים הכלולים בתכנית.	

9. מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בהשטח הצבוע בתשריט בחום אפור וסגול לסירוגין הוא שטח למסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

שימושים	9.1
אזור זה ישמש למבנים ומוסדות ציבור כאמור לעיל בסעיף מס' 3. אזור זה יישמש גם למסחר ותעסוקה כגון: תחנה לאם ולילד, מסחר, מוסדות בריאות, היכל תרבות, ספריה, אולמות שמחה, אולמות כנסים, תעסוקה משרדית, בנק, דואר, מלונאות ומשרדים. 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	9.2
1. במקרה של תת חלוקה במגרש באזור זה היתרי בניה יינתנו על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה. 2. תותר קומת עמודים מפולשת.	
שטחי בנייה	9.2.1
כמפורט בפרק ה' בטבלת שטחי הבניה	
שונות	9.2.2
השימושים המסחריים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהיו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.	

פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בנייה לייעודים:

DRAFT

מצב מוצע ליעודים אחרים

מספר קומות מירבי		קווי בניין(מטר)			גובה בניה מירבי הכולל מעקה גג כולל מבני יציאה לגג ומתקנים טכניים (מטר)	מספר תכסית מירבית יח"ד (%) למגרש	שטח מרתף למגרש שלא נכלל בשטחי הבניה המותרים(מ"ר)	שטחי בניה מירביים (מ"ר)	שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	ייעוד	
מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צדדי	אחורי	קדמי								
7	5	4	4	5	20	28	65		4480	2.141	200	מגורים ג'
7	5	4	4	5	20	28	65		4480	1.699	201	מגורים ג'
7	5	4	4	5	20	28	65		4480	1.682	202	מגורים ג'
5	5	4	4	5	20	24	65		3840	1.710	203	מגורים ג'
3	5	4	4	5	20	20	65		3200	1.644	204	מגורים ג'
3	5	4	4	5	20	20	65		3200	1.827	205	מגורים ג'
3	5	4	4	5	20	20	65		3200	1.707	206	מגורים ג'
5	5	4	4	5	20	24	65		3840	1.711	207	מגורים ג'
7	5	4	4	5	20	28	65		4480	1.679	208	מגורים ג'
7	5	4	4	5	20	28	65		4480	1.993	209	מגורים ג'
6	5	4	4	5	20	26	65		4160	1.886	210ח	מגורים ג'
5	5	4	4	5	20	24	65		3840	1.774	211ח	מגורים ג'
4	5	4	4	5	20	22	65		3520	1.671	212ח	מגורים ג'
4	5	4	4	5	20	22	65		3520	1.712	213ח	מגורים ג'
4	5	4	4	5	20	22	65		3520	1.757	214	מגורים ג'
5	5	4	4	5	20	24	65		3840	1.786	215	מגורים ג'
5	5	4	4	5	20	24	65		3840	1.812	216	מגורים ג'
4	5	4	4	5	20	22	65		3520	1.829	217	מגורים ג'
5	5	4	4	5	20	24	65		3840	1.624	218	מגורים ג'
5	5	4	4	5	20	12	65		1920	1.229	219	מגורים ג'
5	5	4	4	5	20	12	65		1920	1.059	220ח	מגורים ג'
1	5	4	4	5	20	10	65		1600	0.892	221	מגורים ג'
5	5	4	4	5	20	24	65		3840	1.792	222	מגורים ג'
4	5	4	4	5	20	22	65		3520	1.780	223	מגורים ג'
3	5	4	4	5	20	20	65		3200	1.767	224	מגורים ג'
2	5	4	4	5	20	18	65		2880	1.733	225	מגורים ג'
0	5	4	4	5	20	28	65		4480	3.318	226	מגורים ג'
0	5	4	4	5	17	7	65		1120	0.925	229	מגורים ג'
0	5	4	4	5	17	7	65		1120	0.928	230	מגורים ג'
0	5	4	4	5	17	7	65		1120	0.934	231	מגורים ג'
0	5	4	4	5	17	7	65		1120	1.039	232	מגורים ג'
0	5	4	4	5	17	7	65		1120	1.472	234	מגורים ג'
0	5	4	4	5	20	14	65		2240	1.480	235	מגורים ג'
0	5	4	4	5	17	7	65		1120	0.866	236	מגורים ג'
0	5	4	4	5	17	7	65		1120	0.867	237	מגורים ג'
0	5	4	4	5	17	7	65		1120	0.868	238	מגורים ג'
0	5	4	4	5	17	7	65		1120	0.930	239	מגורים ג'
0	5	4	4	5	17	7	65		1120	0.815	241	מגורים ג'
0	5	4	4	5	17	7	65		1120	0.874	242	מגורים ג'
0	5	4	4	5	17	7	65		1120	0.880	243	מגורים ג'
1	5	4	4	5	20	16	65		2560	1.483	244	מגורים ג'
1	5	4	4	5	20	16	65		2560	1.487	245	מגורים ג'

1	5	4	4	5	20	16	65		2560	1.487	246	מגורים ג'
1	5	4	4	5	20	16	65		2560	1.487	247	מגורים ג'
0	5	4	4	5	17	7	65		1120	0.852	248	מגורים ג'
0	5	4	4	5	17	7	65		1120	0.891	255	מגורים ג'
5	4	3	3	3	21	0	50	2890	5780	3.4	900	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3	21	0	50	1445	2890	1.7	901	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3	21	0	50	1275	2550	1.5	902	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3	21	0	50	1691.5	3383	1.99	903	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3	21	0	50	10630.1	21260.2	12.506	905	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3	21	0	50	6715	13430	7.9	906	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3	21	0	50	5780	13260	6.8	907	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3	21	0	50	1164.5	2329	1.37	909	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3	21	0	50	1530	3060	1.8	913	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3	21	0	50	850	1700	1	915	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3	21	0	50	850	1700	1	916	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3	21	0	50	850	1700	1	917	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3	21	0	50	6630	13260	7.8	924	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3	21	0	50	3740	7480	4.4	926	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3	21	0	50	1700	3400	2	929	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3	21	0	50	935	1870	1.1	933	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3	21	0	50	1700	3400	2	935	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3	21	0	50	7990	15980	9.4	936	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3	21	0	50	4397.9	8795.8	5.174	937	מבנים ומוסדות ציבור
0	4	3	3	3	20	0			2098	1.908	302	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות

												ציבור
3	3	3	3	3	15	0	60		1606	1.46	300	מסחר
3	3	3	3	3	15	0	60		1142.9	1.039	301	מסחר

הערות אדריכל :

1. ביעוד מגורים ג'-שטח הדירה כולל לובי קומתי ומרפסות מקורות.
2. ביעוד מגורים ג'-מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת לא כולל מרתף/חניה.
3. ביעוד מגורים ג'-גובה גג שטוח-17 מ', גובה גג עם רעפים-20 מ'.
4. ביעוד מסחר תעסוקה ומוסדות ציבור זכויות הבניה : מסחר 30% שטחי בניה, תעסוקה 30% ומבנים ומוסדות ציבור 50%

DRAFT

<p>1. הנחיות כלליות לאזורי הבינוי</p>	<p>1. עיצוב אדריכלי למבנים</p>
<p>1. גימור גגות הבניינים:</p> <p>א. באזורים שיעודם ציבורי/ מסחר קמרונות תאורה ואלמנטים מיוחדים יותר באישור המהנדס.</p> <p>ב. יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. גגות הרעפים יהיו לא פחות מ- 30% משטח הגג.</p> <p>ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס בלבד ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.</p> <p>ד. 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>ה. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.</p> <p>ו. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס.</p> <p>2. פרגולות:</p> <p>תותר בניית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות:</p> <p>א. 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>ב. חומרים: מצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום ופי.וי.סי. עמודיה יותרו אף מחומרים כבדים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון בגמר טיח פלדה וכדומה- הכל באישור המהנדס.</p> <p>ג. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבנייה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.</p> <p>3. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אוויר ומכלי גז ודלק להסקה:</p> <p>ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.</p> <p>א. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבנייה 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 בנייה 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 הבנייה לשביעות רצון המהנדס, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבניין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.</p> <p>ה. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.</p> <p>ו. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.</p> <p>4. הנחיות לעיצוב המבנים:</p> <p>במגרשים בהם נדרשת תכנית בינוי, במסגרת תכנית הבינוי יוצגו הוראות והנחיות מפורשות לעיצוב המבנים אשר יאושרו ע"י הוועדה. הוראות והנחיות אלו יהיו מחייבות בכל המגרש.</p>	<p>2. קרקע</p>
<p>עתיקות</p>	
<p>1. במידה ותתגלנה עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.</p> <p>2. בתכניות בהן מופיע סימון ארכיאולוגי בתשריית התכנית: בטרם יחולו העבודות בתחום התכנית יגודר האתר הארכיאולוגי כמסומן בתשריית בתחום התכנית בלבד על-פי הנחיות קמ"ט ארכיאולוגיה על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.</p> <p>3. יש להימנע מכל תכנון שהוא בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית כמסומן בתשריית. על אף האמור, באם יהיה תכנון כלשהו הוא יחייב את אישורו בכתב של קמ"ט ארכיאולוגיה בכפוף לביצוע חפירות בדיקה והצללה ארכיאולוגיות. לא תבוצע כל עבודת הכשרה/פיתוח/תשתית בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית לפני סיום חפירות הצלה במימון היזם ואישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגי</p> <p>4. בתכניות בהן מופיע בתשריית אתר עתיקות- תנאי להיתר בנייה וביצוע תשתיות בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית כמסומן בתשריית הינו אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.</p>	
<p>עבודות עפר ופסולת בניין</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, ותוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי</p>	

DRAFT

DRAFT

<p>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. יאותרו 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 לאחר קבלת אישור מאת קמ"ט מכרות. 2. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין החל באזור ותחיקת בטחון ובאישור קמ"ט מכרות והרשות הסביבתית המוסמכת / קמ"ט איכות הסביבה 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.</p> <p>3. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', בתכנית בינוי גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.5 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 0.9 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 5.5 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ- 1.0 מ'.</p> <p>4. לא ייבנו קירות תומך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.</p> <p>5. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.</p> <p>6. גדרות ייבנו מחומרים כגון: מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים.</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 הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.</p> <p>2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.</p> <p>3. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבנייה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:</p> <p>א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.</p> <p>ב. הוראה על אופן הביצוע של הבנייה בנושא השימור וכן הפסקה מידית של הבנייה במקרה של חשש פגיעה.</p> <p>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.</p> <p>2. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>על הועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בנייה. בין היתר בנושאים הבאים:</p> <p>א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.</p>	<p>3. מערכות תשתית</p>



<p>ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.</p> <p>ג. חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ד. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ה. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית, אלא אם ייקבע בהיתר אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.</p> <p>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>			
מעבר תשתיות ציבוריות			
<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>			
איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם			
לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:			
תת קרקעי	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	----	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	----	2.0 מ' 0.3 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה
	----	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה
	----	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי ומבודד (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
	----	בתיאום 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 בכלים מכניים	חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים	
א.	5.00 מ'	2.50 מ'	קו חשמל מתח נמוך
ב.	5.00 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה
ג.	10.00 מ'	10.00 מ'	קו חשמל מתח עליון
ד.	10.00 מ'	10.00 מ'	קו חשמל "מתח על"
קווי חשמל, תקשורת ותאורה			
<p>1. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.</p> <p>2. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>3. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>4. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.</p>			
אנטנות ומתקני שדור			
<p>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.</p>			
כיבוי אש			
על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בנייה לכל בניין, למעט בניינים אלה:			
<p>1. 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.		
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 ומיכלי 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 בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.		
2. ניקוז:		
א. הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית 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 בניין 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 להיתר בנייה 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 מאוחר 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 וחלחול 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 ושימושים 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.		
חניות		
4. מערכות נלוות		
א. תקן החנייה הינו כדלקמן:		
כמות יח"ד במגרש	תקן חנייה לכל יח"ד בתחום המגרש	תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות
מגורים ג לאוכלוסיה חרדית באישור מפעל	1 מקומות חניה	0.3 מקומות חניה

<p>מיוחד</p> <p>ב. בייעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.</p> <p>ג. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.</p>	
<p>מעליות</p> <p>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.</p>	
<p>אנטנות טלוויזיה ורדיו</p> <p>1. בכל בניין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.</p> <p>2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.</p> <p>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.</p>	
<p>דודי שמש</p> <p>1. ייתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.</p> <p>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.</p> <p>3. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור.</p> <p>4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה לשביעות רצון המהנדס.</p>	
<p>מתקנים פוטו וולטאים</p> <p>1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.</p> <p>2. על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) 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.</p>	
<p>מיגון</p> <p>מקלט ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעות בדבר.</p>	
<p>התאמה נגד רעידות אדמה</p> <p>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.</p>	
<p>שמירה על הברואות</p> <p>יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הברואות.</p>	
<p>מתקני אשפה ציבוריים</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>מרכיבי ביטחון</p> <p>1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:</p> <p>א. מחסן תחמושת/נשק.</p> <p>ב. גדר היקפית אינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף.</p> <p>ג. דרך פטרול ואחזקה בצמוד לגדר האינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.</p> <p>ד. תאורת בטחון היקפית לאורך דרך הפטרול והגדר האינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.</p> <p>ה. עמדת בקרה (ש"ג) המאוישת 24 שעות ביממה לבידוק כלי רכב והולכי רגל הנכנסים ליישוב.</p> <p>ו. מערך מצלמות אבטחה היקפיות לכל אורך הגדר הביטחונית עם תכולת שידור של המצלמות לחמ"ל הביטחון הקרוב ביותר, מפרטי המצלמות יהיו בהתאם למפרטי פיקוד העורף/ענף מיגון יישובים והנחיות מפקד חטמ"ר בנימין.</p> <p>ז. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.</p> <p>2. ביטחון כללי:</p> <p>א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.</p> <p>ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל</p>	

DRAFT

<p>חשבונו.</p> <p>ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ.</p> <p>ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.</p> <p>ו. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתקצבים באופן מלא על-ידי היזם.</p> <p>ז. לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.</p>	
<p>שלבים בהיתר בניה</p>	<p>5. שלביות הביצוע</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 בניה 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 הבניה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר : ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה. 	

DRAFT

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 פרוגרמה 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 בנייה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

- 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 גר 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.
- מובלעות.
- מבני ציבור.
- שטחים ציבוריים פתוחים.
- גינון, נטיעות ומערכות השקיה עבורם.
- פרטי עיצוב והנחיות מרחביות.
- פרטי עיצוב והנחיות מרחביות מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמז / קשצ ובהתאם לפרק מרכיבי בטחון בהוראות התכנית.

ד. הכל בהתאם לפרק ו' בהוראות התכנית.

3. היתרי בנייה

א. כל בקשה להיתר בנייה תכלול את התכניות כדלהלן:

- תרשים סביבה.
- תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בניין 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.
- תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך.

ב. תיאומים

א. לא ינתנו היתרי בנייה 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'.
ג. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

DRAFT

ביתר עילית תכנית מפורטת מס' 426/3/1

תאריך עדכון 27/10/2020

תאריך חתימה:

חתימות:

_____ חתימת בעל הקרקע:

_____ חתימת העורך:

_____ חתימת היזם:

_____ חתימת המגיש:

הצהרת עורך התכנית:

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

_____ חתימה

_____ שם ותפקיד

_____ תאריך

DRAFT