

600 - e7dN

ו"ו
"600"

אזור יהודה ושומרון

הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים
לצרכים צבאיים
לפי צו מס' 997 (תשמ"ב)

תכנית מפורטת מס' 117/1/4/4

שינוי לתכנית מפורטת מס' 117/1/4/1
הגבעה המרכזית - קרני שומרון

בת - אסכה

קרני שומרון

עמא ההגנה לישראל
הממונה על מתן היתרים
בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים
לפי צו מס' 997 (תשמ"ב)
בית - אל ת.ד. 16
טל': 02-9977398 פקס: 02-9977356
אישור טופי
תאריך: 14.12.04

- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
- יוזם התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה קרני שומרון
- מגיש התכנית: המועצה המקומית קרני שומרון
- עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים

תאריך: 21 אוגוסט 2003
תאריך עדכון: 21 דצמבר 2003

<u>עמוד</u>	<u>תוכן</u>
3	פרק א' - התכנית.....
4	פרק ב' - הגדרות, מונחים ופירושים.....
6	פרק ג' - טבלת שטחים.....
7	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה.....
10	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....
14	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.....
15	פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....
16	פרק ח' - מרכיבי בטחון.....
16	פרק ט' - שונות.....
18	פרק י' - טבלת אזורים.....
19	פרק י"א - טבלת שטחי מגרשים למגורים.....
20	פרק י"ב - חתימות.....

פרק א' - התכנית

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 117/1/4/4 המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 117/1/4/1 הגבעה המרכזית – קרני שומרון.
2. **המקום:** בין קווי אורך 209370 – 209580
ובין קווי רוחב 675530 – 575720
3. **גבול התכנית:** קו כחול עבה בתשריט בק.מ. 1000:1.
4. **מסמכי התכנית:** א. 20 דפי תקנון והוראות אלו.
ב. תשריט התכנית, בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט") מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט גם יחד.
5. **שטח התכנית:** כ- 40.45 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יוזם התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה קרני שומרון.
8. **מגיש התכנית:** המועצה מקומית קרני שומרון.
9. **עורך התכנית:** שחר יהושע – אדריכלים
רח' שרת 82 - ת"א 62504
טל' 03-5467576, פקס 03-5467670
10. **מטרת התכנית:** א. הגדרה מחדש של גבולות המגרשים 501, 125-101, 261, 256, 600.
ב. חלוקת שטח מגרש 600 למגרשים מיועדים למבני מגורים סה"כ 28 יח"ד, הנחיות ותנאים לבנייתם.
ג. שינוי דרכים קיימות, התוויית דרכים חדשות, שבילים להולכי רגל וחניות.
ד. ייעוד שטחים ציבוריים פתוחים.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:** בכל סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, יקבעו הוראות תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות, מונחים ופירושים

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 117/1/4/4 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 117/1/4/1, הכוללת את התשריט בק.נ.מ. 1:1000 ואת התקנון.
2. הממונה: הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (לפי צו מס' 997).
3. המועצה: המועצה האזורית קרני שומרון, במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997.
4. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה קרני שומרון.
5. המהנדס: מהנדס המועצה.
6. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
7. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
8. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיתומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
9. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
10. מבנן: קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנן מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.
11. אזור בינוי: אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לכל שטחו.
12. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בק.נ.מ. 1:500 או 1:250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית. תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
13. קו בנין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
14. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה אינו קטן מ-2.5 מ'.
15. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
16. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
17. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

18. שטח מותר לבניה:
 השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
19. זכות מעבר:
 שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
20. מסד:
 בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד', גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
21. קומת עמודים:
 בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.
22. קומה מפולשת:
 חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.
23. מעקה גג:
 מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
24. צפיפות בנייה מירבית:
 מספר מירבי של יח"ד לדונם נטו.
25. חזית קדמית:
 חזית המגרש לדרך.
26. חזית אחורית:
 חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
27. חזית צדדית:
 חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית השתיים האחרות יחשבו צדדיות.
28. בנייה בקיר משותף:
 בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים ותיתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.
29. דרך משולבת:
 דרך אשר בה תתאפשר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב ומצויידת באלמנטים לריסון התנועה.

פרק ג' - טבלת שטחים

ייעוד	צבע	דונם	%
אזור מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום	8.17	20.20
שטח למבני ציבור	חום מותחם חום	20.93	51.74
שטח ציבורי פתוח	ירוק	2.62	6.48
דרך קיימת	חום בהיר	5.50	13.60
דרך מוצעת	אדום	0.96	2.37
דרך משולבת	אדום משובץ קווי אלכסון מצולבים שחורים	1.70	4.20
חניה מוצעת	אדום	0.57	1.41
סה"כ		40.45	100%

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

כללי:

- א – תכליות ושימושים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב – לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ג – בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ד – תותר העברת צנרת של מערכות הנדסיות ציבוריות בכל האזורים.
- ה – יינתן פתרון נאות לניקוז מי גשמים לשביעות רצון הועדה.

1. אזור מגורים מיוחד – מגרשים 601, 602, 603, 604, 605

- א. יישמש למבנים למגורים צמודי קרקע. בצפיפות עד 4 יח"ד לדונם נטו, כמפורט בטבלת אזורים עמ' 18.
- ב. חלוקת המגרשים וחלוקת משנה לתת מגרשים, במבנים דו משפחתיים, תהיה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח, באישור הועדה.
- ג. שטחי המגרשים ותת מגרשים יהיו כרשום במקורב בטבלת שטחי מגרשים עמ' 19.
- ד. היתרי בניה יינתנו ע"י הממונה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח.
- ה. קווי בנין
- 1) קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) – 5.0 מ'. קו בנין אחורי – 4.0 מ'. קו בנין צדדי – 3.0 מ'. במגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.
 - 2) מותרת חריגת פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
 - 3) מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 50 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדו'.
 - 4) בסמכות הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה לאשר במגרשים חריגים, בבניה טיפוסית, סטייה נקודתית של עד 25% מקווי בנין צדדי, וזאת על פי שיקול דעתה וללא צורך בפרסום ההקלה לציבור.
 - 5) בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו לפי קו בנין שונה מהמצוין בתכנית זו לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הועדה המקומית לגבי כל מקרה.

ו. שטח מותר לבניה

סה"כ שטח הבניה המותר בשתי קומות 200 מ"ר לכל יח"ד, הכולל שטח בניה עיקרי ושטחי שרות. חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה. מבנה לחניה כאמור בסעיף ז' בשטח 15.0 מ"ר לא ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה. סה"כ שטח התכסית המותר עד 50% משטח המגרש. בנוסף תותר בנית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לכל יח"ד.

תאסר הקמת כל מבנה עזר למעט מבני עזר לחניה.

ז. מבנה עזר לחניה

1) תותר הקמת מבנה עזר אחד לחניה בשטח 15.0 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף ו' לגביו יהיו קוי הבנין כלהלן:

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) - 0.0 מ'.

במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי 2 מ'.

קו בנין צדדי - 0.0 מ'. או על פי תכנית בינוי.

2) קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי. אורך המבנה לא יעלה על 5.0 מ'. ניקוז גגות מבנה לחניה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

3) תותר הקמת מבנה עזר למחסן, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים נמוכים מהכביש, שטחו לא יחרוג מהיקף החניה ולא ייחשב במסגרת שטח הבניה המותר. תאסר הקמת כל מבנה עזר מסוג אחר.

ח. גובה בניה מותר

גובה בניה מותר בשתי קומות עם גג רעפים 9.0 מ' ועם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.5 מ'.

ט. גימור חזיתות הבתים

1) בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט ובכפוף לאמור בסעיף להלן.

2) בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.

3) גימור גג שטוח במקומות, בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי: כיסוי גג בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

4) הגגות של הבתים יהיו שטוחים ו/או משופעים עשויים מבטון או רעפים. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדו'.

5) תותר בנית ארובות בתנאי שיהיו מצופים בחומר החזיתי או כל חומר אחר באישור הועדה, ובגובה של לא יותר מ- 1.0 מ' מעל קצה גג הבנין.

י. דודי שמש ומיכל מים רזרבי

- (1) יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה.
- (2) בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מתקן צמוד באישור הועדה.
- (3) בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה הבנין המותר כמפורט לעיל.

יב. מתקן כביסה ומסתור בלוני גז

- (1) מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מתומר הבניה ובאישור הועדה.
- (2) מתקן תלייה נפרד – בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
- (3) לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית המגרש.
- (4) עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת קרקעיים, יבנה מסתור ע"פ תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש – תחייב הועדה המקומית התקנת מיכלים תת קרקעיים.
- (5) בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור הועדה.

2. שטח למבני ציבור – מגרשים 501, 125-101, 261, 256

כמפורט בתכנית מתאר מפורטת מס' 117/1/4/1.

3. שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל – מגרשים 804, 803, 802, 801

שטח ציבורי פתוח ישמש לגינון, נטיעות ומעבר להולכי רגל. כל בניה אסורה פרט למגרשי משחקים, מתקני ספורט ונופש ומקלטים ציבוריים בשטח מירבי עד 10% ולא יותר מ- 2 קומות, למבנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה וכד'. שבילים להולכי רגל ישמשו מעבר להולכי רגל, למעבר מערכות שרותים טכניים כגון: מתקני ביוב, אספקת מים, חשמל ותקשורת וכדו' ולהקמת מרכיבי בטחון מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית.

4. דרכים

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הינו שטח לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות לאורך הדרכים ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל של החניה בהתאם לתקנות ובאישור המפקח של התעבורה.
- ד. רוחב הדרכים וקווי בנין מינימליים – כמסומן בתשריט.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכנית בינוי

- א. מהנדס/ת הועדה יהיה רשאי להורות על הכנת תכנית בינוי ו/או תכנית פיתוח בתחום התכנית. בטרם הוצאת היתרי בניה.
- ב. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנילוות לה והמהוות חלק בלתי נפרד ממנה, תאושרנה ע"י הועדה ללא צורך בהפקדה.
- ג. תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל אזור הכלול בגבולות התכנית, תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים ותערך ע"י מודד מוסמך.
- ד. תכנית בינוי תתבסס על תכנית מגרשים על רקע תכנית מדידה מצבית מעודכנת בק.נ.מ. 1: 500 ומאושרת וכוללת: העמדת בנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד' גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת

- א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - (1) תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידה בשטח.
 - (2) יקבעו תנאים ויובטחו סידורים לביצוע קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד', גדרות, קירות תמך וקירות נקיון, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכל אלמנט נוסף הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן לפי ראות עיניה של הועדה.
 - (3) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה. העבודות לא תעבורנה את גבול התכנית.
 - (4) ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו לשביעות רצונה של הועדה.
- ב. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

ב. תנאים כלליים למתן היתר בניה:

1. שימוש בקרקעות ובנינים:

לא ישמשו שום קרקע ובנין, אלא לתכליות המפורטות בפרק ג' – טבלת חלוקת השטחים.

2. תנאים מוקדמים לאישור התכניות של המבנים והתרת פעילות בניה:

בכוחה של הועדה לאשר תכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. תכנית חלוקה

בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מזידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תוכן ע"י מודד מוסמך ותהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה, סטיה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

ב. תכנית מדידה

תוגש תכנית מדידה למגרש בו נמצא המבנה בקני"מ 1:250 ע"י מודד מוסמך, הכוללת קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לתקנות, מעודכנות עד שישה חודשים מלפני הגשתה.

ג. תכנית בנוי

1. למגרשים הציבוריים הפתוחים, מעברים, מתקנים הנדסיים, תוגש תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה ללא הפקדה.

2. תכנית הבינוי תתבסס על תכנית זו וכוללת העמדת מבנים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התנויות דרכים בשטח התכנית ורוחבן, תחכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכו'.

כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

3. תכנית הפיתוח הנלווית לה מהווה חלק בלתי נפרד ממנה, תוגש לגבי שטחי ציבור, ספורט ושטח פרטי פתוח. תכניות אלה יאושרו ע"י הועדה ללא הפקדה.

ד. לא ינתן היתר לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה לבניני המגורים אלא לאחר בניה בפועל של קירות תמך וניקוזים בשולי אזור המגורים לכיוון הואדי למניעת דרדרת. ביצוע קירות התמך יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ה. כל עבודות הפיתוח לרבות פיתוח שטחים פתוחים ציבוריים, שבילים, ביצוע התשתית וכד' יבוצעו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בד בבד עם בניה בשטח ובהתאם לשלבי ביצוע שיאושרו ע"י המהנדס ולא תינתן תעודת גמר לבנינים כל עוד לא הושלם ביצוע הפיתוח של אותו שלב להנחת דעת מהנדס הועדה.

ו. בעל הקרקע ומגיש התכנית מתחייבים בזאת בחתימתם כי הם יתנו את רכישת המגרשים ואת הבניה במגרשים שבתחום התכנית בקבלת הצהרתם (להלן: הצהרה) של הרוכשים והבונים כי הם מודעים ומסכימים לכל תקנות התכנית בדבר תנאי הבניה ומגבלותיה עפ"י העתקים של הוראות התכנית המתחייבים לכך, וכן כי הם מתחייבים שלא תבוצע שום העברת זכויות בגין רכישת מגרש או בגין בו לצד אחר אלא בכפוף לקבלת הצהרה מטעמו.

ז. 1. בקשה להיתר בניה תוגש בדיקה מוקדמת של הועדה לפני הגשתה למינהל.

2. כל הבקשות להיתר בניה יוכנו ויוגשו ע"י אדריכל רשום.

3. תנאי נוסף להגשת בקשה להיתר בניה או בקשה לשינוי היתר בניה או בקשה לתוספת

בניה הוא צרוף עותק ההצהרה הנ"ל מטעם מגיש הבקשה בחתימתו המאשרת שאין

בבקשה חריגה או סטיה כל שהיא מתנאי הבניה ומגבלותיה האמורים בהוראות

התכנית ובנספחים.

ח. תקפו של היתר בניה

בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה עד לגובה

מפלס הכניסה (± 0.00) אלא אם כן תאשר הבקורת תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של

הבונה למהנדס כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר.

3. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שיוטן אישור בכתב ממהנדס

הוועדה המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

4. סידורים לנכים:

בכל השטחים הציבוריים ומבני הציבור, שטח למוסד, מרכז אזרחי וכו' יתולו התקנות בעניין

הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.

5. בינוי ופיתוח:

הבינוי והפיתוח בתחום התכנית יהיו עפ"י תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה.

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטים מלאים בכל הנוגע לפיתוח ולבינוי כולל גובה מפלסי קרקע

טבעיים וסופיים. מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים, שבילים, גדרות וכל פרט אחר

שיידרש ע"י המהנדס.

א. גדרות וקירות תמך

גובה גדרות וקירות תמך לא יעלה על 4.0 מ', במידה והפרש הגובה בין מפלסי פני

הקרקע גדול מ- 4.0 מ' יבנה קיר תמך נוסף בנסיגה של 1.5 מ'.

ב. חניה מקורה

מידות חניה מקורה לא יעלו על 5.0 מ' אורך ו- 3.0 מ' רוחב. סה"כ 15 מ"ר.

חניה מקורה תבנה בהתאמה אדריכלית לבנין, מוסכים חפורים ניתן לקרות בגג שטוח

בתנאי שיכוסה באדמה מגוננת.

ג. קווי שרותים

יותר מעבר קווי תשתית תת קרקעיים כגון: ניקוז, ביוב, מים, חשמל וכיו"ב בתחום

מגרשי המגורים בכפוף לדרישות מהנדס הוועדה.

ד. מתקני השירות כגון בלוני גז, מיכלי דלק, מיתקנים לתליית כביסה ישולבו בפיתוח המגרש.

ה. אשפה

בכל מגרש יוכן מקום להעמדת מיכל אשפה, מיקומו יהיה לפי אישור הוועדה.

2. מערכות תשתית תת קרקעית

כל מערכות התשתית בכל התכנית תהיינה תת קרקעיות לרבות מערכת חשמל, טלפון, טלויזיה בכבלים וכו'.

3. שמור הנוף

הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה.
במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד וזאת ע"י:

- מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה.

- סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. בטיחות

אש – כל הבניה הציבורית והבניה למגורים טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.
גז - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

5. תכניות לצרכי רישום

א. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.

ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטיה בהתאם לחוק מהרשום בתשריט.

ג. רוחב קווי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנחות הדרך שבתוכניות לצרכי רישום.

6. משפט מעבר

אם בעת מתן תוקף לתכנית יהיו בתחומה עובדות החורגות לדעת הוועדה בצורה ניכרת מהוראות התכנית, תורה הוועדה למחזיק בקרקע על ביטול החריגה תוך פרק זמן מוגדר.
אם הוועדה תחליט שהחריגה הקיימת איננה חריגה ניכרת תהיה היא מוסמכת לאשר בדיעבד את החריגה הקיימת.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

- 1. פיתוח**
- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש או למתחם בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן: במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש או למתחם.
- 1.2 קירות תומכים – אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר. קירות התמך הפונים לשטחי ציבור:
- גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת.
- גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק, או מצע, או עפר, או עץ מטופל.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.5 גדרות - משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה.
- גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.
- 1.6 שער כניסה – מחומר הגדר (במידה האפשר).
- 1.7 מסלעות – נדרשות לתכנון הנדסי מלא כולל ביסוס וחזיתות, מעבר צנרת, ניקוז, גינון ומדרגות.
- 2. מתקני אשפה ציבורים**
- בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסותרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.
- מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל.
- 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף**
- 3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבע, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.

- 3.3 שימור הנוף: יובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכסית הטבעית ובשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
- א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם כלפי פגיעה ונזק.
- ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
- ג. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית של חלק משטח המגרש.
4. **נטיעות עצים ושמירתם**
 הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית. לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז' – תשתית, ניקה, תיעול ואספקת מים

1. **קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקה, ביוב ותיעול**
 הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. **שמירה על הבריאות**
 יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. **ניקוז**
 הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. **ביוב**
 כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה, עד 50 יח"ד פתרון מותר בורות רקב וספיגה. מעל 50 יח"ד, פתרון כולל טהור וסילוק באישור ועדת משנה לביוב. לא ינתנו היתרי בניה מעבר ל- 230 יח"ד הראשונות של הישוב (כולל הקיימות) בהתאם לקיבולת המתקן ובתנאי שהמרחק מן הבית הקרוב ביותר לשטח פיזור הקולחין לא יקטן מ- 100 מ'. תורכב מערכת התראה וטיפול במקרה של תקלה.
5. **זיקת הנאה – זכות מעבר**
 לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של עד 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

6. מיקלוט ומיגון
 ייבנו על פי תקנות פקע"ר/הגמ"ר ופיקוד מרכז ועפ"י הנחיית הרשות המוסמכת ובאישורה.
7. תיאום
 בכל העניינים הנדונים בפרק זה, ייערכו בהתאמה עם כל הועדות השונות ברשות המקומית.
8. חשמל
 כל מערכות החשמל, בוק וכבלים תהיינה תת קרקעיות.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון

- א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא:
1. מחסן תחמושת / נשק.
 2. דרך היקפית + גדר רשת.
 3. תאורת בטחון היקפית.
 4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.
- ב.
1. מרכיבי הבטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר / הגמ"ר אינ"ש יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב כפי שנקבע/ ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
 2. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר/ הגמ"ר אינ"ש.
 3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/ קצין הגמ"ר/ אינ"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/ אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 4. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.

פרק ט' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם
 לא יוקם כל בניין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים:

מתח נמוך	0.4/0.23 ק"ו	2.0 מטר
מתח גבוה	12.6, 22, 33 ק"ו	5.0 מטר
מתח עליון	160 ק"ו	11 מטר
מתח עלי	400 ק"ו	21 מטר

2. פיקוח על בניה
 הועדה רשאית לקבוע הסדרים על ביצוע התכנית.

3. **חניות**
 באזור למוסדות ציבור החניה תהיה בתוך המגרש. החניות יהיו עפ"י הנחיות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
4. **ארכיאולוגיה ועתיקות**
 בכל מקרה של גילוי עתיקות בשטח התכנית יש להפסיק את העבודה מיידית ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
5. **מתקני גריסה** – לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אישר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חמרי גלם אל ומהאתר ולרבות התיחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
6. **הפרשות לצרכי ציבור**
 "רכוש ממשלתי כהגדרה כצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון) (מסי 59), תשכ"ז – 1967 והמיועד לצרכי ציבור כהגדרתם בדין. יוחקר לרשות המקומית ע"פ נהלי הממונה"
7. **פינוי פסולת בניין**
 התכנית קובעת כי לא ינתן היתר בנייה, אלא אם יקבע בהיתר אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומה ואתר הפסולת כאמור, מאושר בתכנית.

פרק י' – טבלת אזורים

קווי בנייה ק צ א (1)	גובה בניה מירבי	מספר קומות מירבי	תכסית מירבית	שטח בניה ליח"ד	גודל מגרש במ"ר	מגרשים	אזור
4 3 5 ו/או עפ"י תכנית בינוי	9.0 מ' עם גג משופע 7.5 מ' עם גג שטוח	2 +מרתף	50%	עד 200 מ"ר. חניה עד 15 מ"ר. מרתף עד 50 מ"ר.	כרשום במקורב ברשימת השטחים	603,602,601 605,604 סה"כ 28 יח"ד	מגורים מיוחד
כרשום עפ"י תכנית מתאר מפורטת 117/1/4/1					כרשום במקורב ברשימת השטחים	261,256 125-101 501	שטח למבני ציבור

(1) מרווחים מינימליים מותרים בין הבתים בתוך מגרשים 4.50 מ'.

פרק י"א - טבלת שטחי מגרשים למגורים

<u>2. שטח למבני ציבור</u>		<u>1. אזור מגורים מיוחד</u>		
<u>שטח בדונם</u>	<u>מספר מגרש</u>	<u>שטח בדונם</u>	<u>מספר תת-מגרש</u>	<u>מספר מגרש</u>
1.68	256	0.270	1-601A	601
1.32	261	0.263	1-601B	
	,261,256	0.262	2-601A	
17.93	501,101-125	0.263	2-601B	
<u>20.93</u>	<u>סה"כ</u>	0.262	3-601A	
		0.360	3-601B	
		<u>1.68</u>		<u>סה"כ 601</u>
		0.275	4-602A	602
		0.280	4-602B	
		0.270	5-602A	
		0.275	5-602B	
		0.275	6-602A	
		<u>1.375</u>		<u>סה"כ 602</u>
		0.278	6-603B	603
		0.308	7-603A	
		0.382	7-603B	
		0.287	8-603A	
		0.289	8-603B	
		<u>1.544</u>		<u>סה"כ 603</u>
		0.301	9-604A	604
		0.294	9-604B	
		0.294	10-604A	
		0.288	10-604B	
		0.262	11-604A	
		0.267	11-604B	
		<u>1.706</u>		<u>סה"כ 604</u>
		0.273	12-605A	605
		0.262	12-605B	
		0.296	13-605A	
		0.294	13-605B	
		0.335	14-605A	
		0.411	14-605B	
		<u>1.871</u>		<u>סה"כ 605</u>
		<u>8.175</u>		<u>סה"כ</u>

