

תכנית מפורטת מס' 208/3/3

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ/5
שינוי לתכנית מפורטת 208/3/1
שינוי לתכנית מתאר מפורטת 208/3/2

יזם התכנית: ח.פ. 562500546
חברת פילנדנדרום 12 בע"מ,
ע"י יהושע ליבני ת.ז. 00740089
רחוב הדרים 84 שדה ורבורג
טלפון - 0775423482 פקס - 097688713

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין

בעלי הקרקע: 1. ח.פ. 562500546
חברת פילנדנדרום 12 בע"מ,
ע"י יהושע ליבני ת.ז. 00740089
רחוב הדרים 84 שדה ורבורג
טלפון - 0775423482 פקס - 097688713

2. הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון

המתכנן: אדר' אדריאנה דביר
דביר - יחיעם אדריכלים
רחוב צבי פרנק 2 ראשון לציון 75660
טל': 03-9655321, פקס': 03-9655322

25.6.2019

תוכן העניינים

עמוד	
3-4	פרק א' – נתוני התכנית
5-7	פרק ב' – הגדרות
7	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
8-14	פרק ד' – טבלת אזורים ויעודים
15-17	פרק ה' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
18-19	פרק ו' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
19-21	פרק ז' – פיתוח, נטיעות וקירות תומכים, שימור נוף
21-25	פרק ח' - תשתיות, ניקוז, תיעול, אספקת מים ואיכות סביבה
25-27	פרק ט' – שונות
27	פרק י' – מרכיבי בטחון
29	פרק יא' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' - נתוני התכנית

1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' 208/3/3
שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ/5
שינוי לתכנית מפורטת 208/3/1
שינוי לתכנית מתאר מפורטת 208/3/2

2. מקום התכנית:

ביישוב גני מודיעין
קאורדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית חדשה)
מזרח מערב 201300 - 291700
צפון דרום 648950 - 649700
באדמות הכפר: נעלין.
גוש פיסקאלי מס' 5 חלק ממאוקעות אל חבלה ו- וד אז בבד.
גוש פיסקאלי מס' 2 חלק ממאוקעות אב רעין ו-נג'מת- עמירה

3. גבול התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

4. שטח התכנית:

111.190 דונם (מדידה גרפית).

5. מסמכי התכנית:

- 5.1 29 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 5.2 1 גליון של תשריט הערוך בק"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").
- 5.3 1 גליון של נספח בינוי הערוך בק"מ 1:1250 (להלן: "נספח בינוי-מנחה").
מנחה חלקית (מחייב לגבי קווי הבנין ולגבי גובה הכניסה הקובעת).
- 5.4 1 גליון של נספח חתכים הערוך בק"מ 1:500 (להלן: "נספח חתכים-מנחה").
מנחה (מחייב לגבי גובה קומות וקווי בנין).
- 5.5 1 גליון נספח תנועה וחניה הערוך בק"מ 1:1250 (להלן: "נספח תנועה וחניה").
- 5.6 2 גליונות של נספח תנועה וחניה ערוכים בק"מ 1:500 (להלן: "נספח תנועה וחניה-מנחה").
- 5.7 1 גליון נספח כבישים-חתכים לאורך ערום בק"מ משתנה.
- 5.8 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

6. יזם התכנית:

ח.פ. 562500546
חברת פילנדנדרום 12 בע"מ,
ע"י יהושע ליבני ת.ז. 00740089
רחוב הדרים 84 שדה ורבורג
טלפון - 0775423482 פקס- 097688713

7. **מגיש התכנית :**
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
8. **בעלי הקרקע :**
א. ח.פ. 562500546
חברת פילנדנדרום 12 בע"מ,
ע"יי יהושע ליבני ת.ז. 00740089
רחוב הדרים 84 שדה ורבורג
טלפון - 0775423482 פקס- 097688713
ב. הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה שומרון
9. **עורך התכנית :**
אדר' אדריאנה דביר, דביר - יחיעם אדריכלים
רחוב צבי פרנק 2 ראשון לציון 75660
טל': 03-9655321, פקס': 03-9655322
10. **מטרות התכנית :**
- 10.1 שינוי ייעוד מאזור חקלאי, מתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים ליעודים שונים כגון: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
 - 10.2 קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
 - 10.3 קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
 - 10.4 קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
 - 10.5 קביעת הוראות לפיתוח השטח.
 - 10.6 קביעת רשת הדרכים למינהן וסיווגן.
 - 10.7 קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
 - 10.8 קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
11. **כפיפות התכנית :**
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ/5
שינוי לתכנית מפורטת 208/3/1
שינוי לתכנית מתאר מפורטת 208/3/2
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות, הוראותיה של תכנית זו קובעות.

פרק ב' – הגדרות

<p>1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 208/3/3 שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ/5 שינוי לתכנית מפורטת 208/3/1, שינוי לתכנית מתאר מפורטת 208/3/2.</p>	
<p>2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין.</p>	
<p>3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב, כולן או מקצתן.</p>	
<p>4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.</p>	
<p>5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק או ועדות המשנה שלה.</p>	
<p>6. אזור: שטח קרקע המוגדר ע"י צבע אחיד כמסומן במקרא התשריט והמיועד לשימוש המותר לפי רשימת השימושים המותרים המפורטת בפרק ד' בהוראות תכנית זו.</p>	
<p>7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.</p>	
<p>8. קווי בנין: קו מקביל לאורך חזית המגרש או צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם יצויין במפורש אחרת בתכנית זו. ולמעט אלמנטים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות, גגות רעפים, חצרות אנגליות, גשרי גישה ומדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי הבנין.</p>	
<p>9. מרווח בין בנינים: המרחק הקצר ביותר בין שני קירות חיצוניים של מבנים העומדים זה מול זה.</p>	
<p>10. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 והמציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבנינים, גובהם, צורתם החיצונית, המרווחים ביניהם, שימושם, הכניסה 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 הוועדה.</p>	
<p>11. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה וגובהו לא ייפחת מ- 2.90 מ' ולא יעלה על- 3.50 מ', למעט ביעודים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בהם תותר קומה גבוה יותר והכל עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה.</p>	

<p>קומה בבסיס הבניין עד גובה 2.20 מ' נטו. בסמכות המהנדס לאשר חלל למערכות באם נדרש. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו. תקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מגבולות המגרש. מרתף המשמש לחניה או המשמש לחניה משולבת עם מחסנים או מרתף באזור מגורים אי' המשמש לצרכי הדיירים במבנה, בסמכות מהנדס הוועדה להתיר הגבהת קומת המרתף וחשיפת קירותיו החיצוניים בשיעור של עד 40% בסה"כ מאורך החזית בקומה זו. הכל בהתאם לנאמר בפרק י' בהמשך.</p>	<p>12. מרתף:</p>
<p>גובה המוחלט/האבסולוטי ביחס לפני הים ושממנו נמדד גובה הבניה המותר. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הוועדה. הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, שתוגדר בתכנית בינוי, שהגישה אליה באמצעות מדרגות או גשר ישיר מהרחוב, כמצויין בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. תותר סטיה של כ- ± 1.00 מהרשום לעיל והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו. הכל בהתאם לנאמר בפרק י' בהמשך.</p>	<p>13. כניסה קובעת לבנין:</p>
<p>מספר הקומות כהגדרתן בהוראות תכנית זו, הנמדד בכל חתך וחתך, הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין. מס' הקומות המירבי אינו כולל מרתף, חדרי מעלית, חדרים טכניים על הגג וכיוצ"ב. הכל בהתאם לנאמר בפרק י' בהמשך.</p>	<p>14. מס' קומות מירבי:</p>
<p>השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבנין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גבוה מ 1.80 מ'. שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף. שטח זה אינו כולל: מרתף, מרפסות בלתי מקורות, שטחים מתחת למרפסות זיז, לגשרי גישה, ולגגונים. שטחי בניה מותרים עבור מבנה עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא יכללו בשטח הבניה המירבי.</p>	<p>15. שטח בניה מירבי:</p>
<p>הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל הקומה התחתונה בבנין. אלא אם ייצוין אחרת בהוראות התכנית. (לא כולל מרתף- כהגדרתו). בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.</p>	<p>16. גובה בניה מירבי:</p>
<p>השטח הבנוי במגרש בצמוד לקרקע למעט מבני עזר.</p>	<p>17. תכסית:</p>
<p>בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא מקורה וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים ותקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות, קומה זו תחושב במספר הקומות.</p>	<p>18. קומת עמודים מפולשת:</p>
<p>מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מ' מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבניין בלבד. לא יכלל בגובה הבניה המותר ובשטחי הבניה המותרים. בסמכות הוועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל הייעודים. הכל בהתאם לנאמר בפרק י' בהמשך.</p>	<p>19. מבנה יציאה לגג /חדר טכני על הגג:</p>

מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05מ' ואינו עולה על 1.40מ'. הכל על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.	20. מעקה גג:
שטח מוגדר בתחום מגרשים שניתנת לאחרים או לציבור זכות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית זו.	21. זיקת הנאה/זכות מעבר:
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 ייצוין אחרת במפורש בהוראות תכנית זו. שטח המצללה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.	22. מצללה/פרגולה:
גשר תלוי המשמש לגישה ישירה לבתים במגרשים הנמוכים מפני הכביש. יותרו גשרי גישה מחוץ לקווי הבנין.	23. גשר גישה:
זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין.	24. מרפסת זיזית:
שטח למטרות אחסון בלבד אשר מהווה חלק אינטגרלי מהבנין, גובהו מהרצפה שבו ועד תחתית תקרתו אינו עולה על 2.20מ'.	25. מחסן:

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית (מדידה גרפית)

שטח באחוזים	שטח בדונם	סימון וצבע בתשריט	יעוד השטח
23.53	26.160	כתום	מגורים ג'
9.12	10.143	אפור	מסחר
1.03	1.144	חום	מבנים ומוסדות ציבור
37.84	42.078	ירוק	שטח ציבורי פתוח
1.03	1.141	בז'	דרך מאושרת
27.45	30.524	אדום	דרך מוצעת
100.00	111.190		סה"כ:

פרק ד' - טבלת אזורים ויעודים

1. אזור מגורים א':

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב יהווה אזור מגורים א' ויחולו עליו ההוראות הבאות:

1.1 תכליות מותרות:

מגורים, בריכת שחיה, חנייה.

1.2 שטח בניה מירבי (כמפורט בטבלה בסעיף 1.5 בהמשך):

1.2.1 בשטח הבניה ליח"ד יכלל:

1.2.1.1 ממ"ד על פי התקן הנדרש של פיקוד העורף, התקף בעת מתן היתר בניה.

1.2.1.2 החלק היחסי ברכוש המשותף (כגון: ח. מדרגות, לובי קומתי וכיוצ"ב).

הלובי המשותף שטחו לא יקטן מ-2 מ"ר ליח"ד.

1.2.1.3 חלל גג רעפים שגובהו מעל 1.80 מ'.

1.2.2 בשטח הבניה ליח"ד לא יכלל:

1.2.2.1 מרתף.

1.2.2.2 מרפסת לא מקורה.

1.2.2.3 חניות מקורות על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

1.2.2.4 מחסן המהווה חלק אינטגרלי מבניין/דירת המגורים, בגודל שלא יעלה על 8 מ"ר ליח"ד.

1.2.2.5 מחסן כחלק מהמרתף בגודל שלא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.

1.2.2.6 חדר טכני על הגג, כהגדרתו.

1.2.2.7 השטח מתחת לאלמנטים המפורטים בתתי סעיף 1.3.2-1.3.4 בהמשך לתת סעיף זה.

1.3 קווי בנין:

1.3.1 קווי בנין יקבעו לפי נספח בינוי המצורף לתכנית זו.

1.3.2 יותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים כגון: אדניות, כרכובים, וכיוצ"ב עד 0.75 מ' אל תוך קווי הבנין.

1.3.3 תותר חריגה של מרפסות זיז.

1.3.4 תותר בניית פרגולות עד 40% ממרווח הבניה, כך שבכל מקרה קו הבנין לא יפחת מ 3.00 מ'.

1.3.5 בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות בבנית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים בלבד במגרשים לא רגולריים בלבד.

1.3.6 בקומת מרתף בסמכות המהנדס לאשר הקלה בקווי בנין.

1.4 מספר קומות/גובה בנינים :

1.4.1 יש לקרא עם המפורט בטבלה בתת סעיף 1.7 בהמשך ובנספח החתכים המצורף לתכנית זו ועם הנחיות פרק י בהמשך.

1.4.2 תותר תוספת קומה אחת או גריעת קומה מתחת לגובה הכניסה הקובעת לבניין במידת האפשר, ללא תוספת זכויות בניה או יח"ד, באישור הוועדה והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.

1.5 חניה :

1.5.1 2 מ"ח ליח"ד בתחום המגרש ו-0.3 מ"ח לאורחים בכבישים גובלים.

1.5.2 החנייה תהיה על ו/או תת- קרקעית בגבולות המגרש.

1.5.3 תותר תוספת קומה אחת נוספת מעל או מתחת לגובה הכניסה הקובעת לבניין, ללא תוספת זכויות בניה או יח"ד, באישור הוועדה והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.

1.6 חלוקת משנה :

בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של מגרשים לתת מגרשים במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ובתנאי שמספר יחידות הדירור ושטחי הבניה ללא שינוי.

1.7 טבלת זכויות בניה

מס' מגרש	שטח מגרש בדונם (מדידה גרפית)	מס' יח"ד מירבי במגרש	מס' קומות מירבי לא כולל קומת מרתף (3)	סה"כ שטח בניה מרבי למעט קומת מרתף (מ"ר) (2)	קווי בנין (1)		
					ק	א	צדדי
3000	6.912	18	2ק' + עלית גג או חדר	4590	למרפסות זיזיות ופרגולה: 3.0	א	צדדי
3001	3.694	12	על הגג מעל פני הכניסה הקובעת.	3060			
3002	7.626	32		8000			
3003	3.807	12		3060			
3004	4.121	12	2ק' מעל פני הכביש העליון ו-2ק' מתחת לכביש זה.	3060			
סה"כ		86					

הערות לטבלה :

- (1) קווי בנין במגרש יקבעו לפי נספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- (2) הוועדה רשאית להתיר בעת מתן התרי בנייה תוספת שטחים וקומה לקומת מרתף מעבר למפורט בטבלה זאת והדבר לא יחשב כשינוי לתכנית זאת.
- (3) קומת עמודים מפולשת לצרכי חניה, מחסנים, לובי וכיוצ"ב נכללת במספר הקומות.
- (4) תותר העברת שטחי בניה ויחידות דירור ממגרש למגרש ובתנאי שיהיו באותו יעוד קרקע ויעמדו במפורט בפרק י' בהמשך.

2. אזור מגורים ג' :

2.1. תכליות מותרות :

מגורים, בריכת שחיה, חנייה.

2.2. שטח בניה מירבי (כמפורט בטבלה בסעיף 1.5 בהמשך) :

2.2.1. בשטח הבניה ליח"ד יכלל :

2.2.1.1. ממ"ד על פי התקן הנדרש של פיקוד העורף, התקף בעת מתן היתר בניה.

2.2.1.2. החלק היחסי ברכוש המשותף (כגון: ח. מדרגות, לובי קומתי וכיוצ"ב).

הלובי המשותף שטחו לא יקטן מ-2 מ"ר ליח"ד.

2.2.1.3. חלל גג רעפים שגובהו מעל 1.80 מ'. הכל בהתאם למפורט בפרק י' בהמשך.

2.2.2. בשטח הבניה ליח"ד לא יכלל :

2.2.2.1. מרתף.

2.2.2.2. מרפסת לא מקורה.

2.2.2.3. חניות מקורות על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

2.2.2.4. מחסן המהווה חלק אינטגרלי מבניין/דירת המגורים, בגודל שלא יעלה על 8 מ"ר ליח"ד.

2.2.2.5. מחסן כחלק מהמרתף בגודל שלא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.

2.2.2.6. חדר טכני על הגג, כהגדרתו.

2.2.2.7. השטח מתחת לאלמנטים המפורטים בתתי סעיף 2.3.2-2.3.4 בהמשך לתת סעיף זה.

2.3. קווי בנין :

2.3.1. קווי בנין יקבעו לפי נספח בינוי המצורף לתכנית זו.

2.3.2. יותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים כגון: אדניות, כרכובים, וכיוצ"ב עד 0.75 מ' אל תוך קווי הבנין.

2.3.3. תותר חריגה של מרפסות זיז.

2.3.4. תותר בניית פרגולות עד 40% ממרווח הבניה, כך שבכל מקרה קו הבנין לא יפחת מ 3.00 מ'.

2.3.5. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות בבנית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים בלבד במגרשים לא רגולריים בלבד.

2.3.6. בקומת מרתף בסמכות המהנדס לאשר הקלה בקווי בנין.

2.4. חניה :

2.4.1. 1.5 מ"ח ליח"ד בתחום המגרש ו-0.3 מ"ח לאורחים בכבישים גובלים.

2.4.2. החנייה תהיה על ו/או תת- קרקעית בגבולות המגרש.

2.4.3. תותר בניית קומת מרתף לחניה משולבת במחסנים עד גבול מגרש ובלבד שלא ייפתחו פתחים/ חלונות מעבר לקווי הבניין ושקומה זו לא תבלוט מעל פני הקרקע

2.5. **חלוקת משנה:** בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של מגרשים לתת מגרשים במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ובתנאי שמספר יחידות הדיור ושטחי הבניה ללא שינוי.

2.6. **טבלת זכויות בניה**

מס' מגרש	שטח מגרש בדונם (מדידה גרפית)	מס' יח"ד במגרש	מס' קומות מירבי לא כולל קומת מרתף (3)	סה"כ שטח בניה מרבי למעט קומת מרתף (מ"ר) (2)	קווי בנין (1)		
					ק	א	צ
4004	4.024	32	סה"כ: 6-9 קומות כדלקמן:	8,000	למרפסות זיזיות ופרגולה: 3.0	מרווח צדדי בין בנינים במגרש:	ד
4006	6.119	32		8,000			ד
			<u>מעל פני הכניסה הקובעת</u> (פני הכביש העליון): 3 קומות כולל קומת מפולשת לחניה וכיוצ"ב.				מ
			<u>מתחת לפני הכניסה הקובעת</u> (במדרון): עד 6 קומות כולל קומה מפולשת		ר	י	י
		64					

הערות לטבלה:

- (1) קווי בנין יקבעו לפי נספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- (2) מספר הקומות מעל פני הכביש העליון - 3 ק' - מחייב. מספר הקומות מתחת לכביש זה מנחה וניתן לשנותו על פי התכנון המפורט ופני השטח והדבר לא יחשב לשינוי לתכנית זו.
- (3) הוועדה רשאית להתיר בעת מתן התרי בנייה תוספת שטחים וקומה לקומת מרתף המשמשת לחניה משולבת במחסנים, מעבר למפורט בטבלה זאת והדבר לא יחשב כשינוי לתכנית זאת.

מבנים ומוסדות ציבור :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום יהווה שטח למבנים ומוסדות ציבור ויחולו ההוראות הבאות :

3.1 תכליות מותרות :

מוסדות חינוך, מעונות, גני ילדים, מועדון למבוגרים, מועדון נוער, מתני"ס, בתי כנסת, מקוואות, שבילים, גנים ורחבות מרוצפות, נטיעות, חניה, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים הנדסיים כגון: חדרי שנאים או כל שימוש אחר לצרכי הקהילה וכיוצ"ב.

3.2 מספר קומות/גובה בנינים-

3.2.1 יש לקרא עם המפורט בטבלה בתת סעיף 3.3 בהמשך ובנספח החתכים המצורף לתכנית זו.

3.2.2 תותר תוספת קומה אחת נוספת מתחת לגובה הכניסה הקובעת לבניין, ללא תוספת זכויות בניה, באישור הוועדה והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.

3.2.3 הכל על פי הנאמר בפרק יי בהמשך.

3.3 טבלת זכויות בנייה :

קווי בניין במגרש במ'	גובה/מס' קומות מירבי (2)	אחוז/שטח בניה מירבי (משטח המגרש) לא כולל קומת מרתף (1)	שטח מגרש בדונם (מדידה גרפית)	שימושים מומלצים	מס' מגרש
עפ"י נספח בינוי המצורף לתכנית זו.	3 ק' מעל כביש עליון (פני כניסה קובעת) ו-2 ק' מתחתיו	160%	1.144	בית כנסת +רזרבי	6005
מרתף בגבולות המגרש	1 ק' מרתף תת קרקעי בקונטור 80% משטח המגרש	בכל מגרש תותר בנית :			

הערות לטבלה :

- (1) הוועדה רשאית להתיר בעת מתן התרי בנייה תוספת שטחים וקומה לקומת מרתף המשמשת לחניה משולבת במחסנים, מעבר למפורט בטבלה זאת והדבר לא יחשב כשינוי לתכנית זאת.
- (2) מספר הקומות מעל פני הכביש העליון - 3ק' - מחייב. מספר הקומות מתחת לכביש זה מנחה וניתן לשנותו על פי התכנון המפורט ופני השטח והדבר לא יחשב לשינוי לתכנית זו.
- (3) הכל על פי הנאמר בפרק יי בהמשך.

3.4 חניה :

- 3.4.1 החניות יתוכננו בתחום המגרש בעת התכנון למתן היתרי בניה.
- 3.4.2 החנייה תהיה על ו/או תת-קרקעית בקונטור המגרש.
- 3.4.3 תותר בניית קומת מרתף לחניה עד גבול מגרש ובלבד שלא ייפתחו פתחים/חלונות מעבר לקווי הבניין ושקומה זו לא תבלוט מעל פני הקרקע.
- 3.4.4 החניה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר בניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהינה בתוך תחום המגרש.
- 3.4.5 מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

3.5 הוראות בניה :

- 3.5.1 מגרשים בשטח למבני הציבור יהיו רב תכליתיים ויוכלו לשמש לכל שימוש ציבורי ובתנאי שלא תיהיה הפרעה בין שימושים שונים בו זמנית. הכל בתאום ובאישור הועדה. תותר זיקת הנאה למעבר בין השימושים השונים גם אם לא סומנה בתשריט והדבר לא יהווה שינוי לתוכנית זו.
- 3.5.2 בסמכות הועדה לאחד ולחלק את המגרשים, הכל בהתאם לצרכים הציבוריים של השימושים השונים ולשנות שימושים בכל מגרש ומגרש על פי צרכי הקהילה באותה עת.
- 3.5.3 במגרשים משולבים, בהם יש יותר מפונקציה אחת, כדוגמת: גן ילדים, מעונות, בקומת הקרקע ובית- כנסת ומקווה במפלס העליון, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרון כניסה לנכים לכל אחת מהפונקציות.
- 3.5.4 עיצוב וחומרי גמר :
 - 3.5.4.1 העיצוב החיצוני של מבנה יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה למתן היתר בניה, ויכלול את החזיתות, השילוט, התאורה ופתרון להסתרת המזגנים והמתקנים הטכניים למיניהם. יש להתייחס לגג המבנה כחזית חמישית.
 - 3.5.4.2 הבנינים יצופו באבן טבעית או נסורה מסותתת, בשיעור של לפחות 60% משטח מעטפת המבנה.

4 שטח ציבורי פתוח :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח ויחולו עליו ההוראות הבאות :

4.1 תכליות מותרות :

- 4.1.1 בשטחים הגדולים מ-1.0 דונם, פעילות ומתקני פנאי וספורט, חניה לצורך משתמשי השטח הציבורי הפתוח, גינות ציבוריות, פארקים, מגרשי משחקים, ריהוט גן הצללה וכיוצ"ב. שטחים אלה יהיו מונגשים ככל הניתן, מגוננים ומוארים בתאורת רחוב וגן.
- 4.1.2 בכל שטח ציבורי פתוח אחר, גינות, פיתוח, ריהוט גן, פעילות ומתקני פנאי.
- 4.1.3 תותר זכות שימוש למעבר וטיפול למערכות ציבוריות, כגון: תעלות ניקוז, קווי חשמל, כבלים תשתיות מים וביוב וכיוצ"ב.

- 4.1.4. חדרי טרנספורמציה של חברת חשמל ומתקנים הנדסיים על פי הצורך באישר
הוועדה כולל דרך גישב אליהם בתכסית שלא תעלה על 5% מסה"כ שטח
המגרש.
4.1.5. מרכיבי ביטחון.

4.2. **טבלת זכויות בנייה:**

מס' מגרש	שטח מגרש בדונם (מדידה גרפית)	גובה קיר נדרש בהתאם להנחיות קש"צ (במ')
8009	14.554	9
8010	0.585	9
8011	6.111	9
8012	2.936	9
8013	0.381	9
8014	0.340	9
8015	0.725	9
8016	1.338	9
8017	0.453	9
8018	0.418	9
8019	2.375	9
8020	11.862	9
סה"כ	42.078	

5. **דרכים:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרכים מוצעות.
השטח הצבוע בתשריט בצבע בז' הוא שטח לדרכים מאושרות ויחולו עליו ההוראות
הבאות:

5.1. **תכליות מותרות:**

- 5.1.1. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, תחנות הסעה נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים ומעבר לתשתיות.
5.1.2. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
5.1.3. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
5.1.4. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זאת.
5.1.5. **איסור בניה ועבודות בדרכים:**
אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ואחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

פרק ה' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:

- 1.1. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי אזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 1.2. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- 1.3. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופי האזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- 1.4. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. הוראות בניה כלליות למגורים:

2.1. בניה בשלבים, שלבי בניה ותוספות בניה:

- 2.1.1. בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מתחם שבתחום התכנית.
- 2.1.2. כל תוספת לבנין קיים טעונה הגשת בקשה למתן היתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו.
- 2.1.3. התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבנין המקורי.
- 2.1.4. כל בקשה למתן היתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד למיצוי מלוא זכויות הבניה, בק"מ 100:1.
- 2.1.5. לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת בבנין, אלא אם תוספת זו תתואם ארכיטקטונית עם תוספות של שאר יחידות הדיור בבנין.

2.2. מרפסות באזור מגורים:

- 2.2.1. יותר קרוי מרפסות בפרגולות פתוחות, על פי תכנית אחידה לכל בנין ובנין שתוגש כתנאי למתן היתרי בניה.
- 2.2.2. תותר חריגה למרפסות זיז עד 3.0 מ' מעבר לקו בנין קידמי לכיוון הדרכים.

2.3. פרגולה:

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

- 2.3.1. תותר בניית פרגולה מעבר לקווי של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- 2.3.2. הפרגולה תיבנה באופן שתשתלב עם הבנין/כמו כן רשאית הוועדה לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של הפרגולה.

2.4. קולטי שמש ודודי שמש :

- 2.4.1. קולטי שמש בגגות ישרים יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מיסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין ובגגות משופעים יוצמדו למישור הגג המשופע.
- 2.4.2. בבנינים בעלי גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מירבית, בתוך הבנין או בחלל הגג. בבנינים בעלי גג שטוח הדוודים יוצבו בשכיבה או בתוך יחידת הדיור.

2.5. מסתורי כביסה ומערכות מיזוג אוויר :

- 2.5.1. מסתורי הכביסה ומערכות מיזוג האוויר יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים מכיסוי קל או מחומר הבנייה, לשביעות רצונה של הועדה.
- 2.5.2. לא תותר התקנת מתקן לתליית כביסה בחזית הקדמית.
- 2.5.3. יש להראות פתרון עקרוני למיזוג אויר ביחידות הדיור כולל מיקום מדחסים. המדחסים יהיו מוסתרים ככל האפשר. המזגנים יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.

2.6. צנרות פרטיות לבתים :

- כל צנרת בבנין פרט למרזבים, תייה פנימית בלבד. תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.

2.7. תורן אנטנה :

- אין להקים לבנין אחד יותר מתורן אחד לאנטנה.

2.8. קומת עמודים מפולשת :

- תאסר קומת עמודים מפולשת אלא לצרכי חניה וכיוצ"ב.

2.9. גגות :

- 2.9.1. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים, ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו. תכניות ריצוף, גינון וגישה של גגות אלה תהינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 2.9.2. בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.
- 2.9.3. יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. גגות הרעפים יהוו לא פחות מ-40% משטח הגג.
- 2.9.4. שיפועי הגגות המשופעים יהיו מוגבלים לשיפועים שבין 40%-50% ולא יותרו ארגזי רוח.
- 2.9.5. גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים הנדסיים יטופלו בצורה הבאה: נגישות אל האזור הטכני תיחיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני איורור, אנטנות וכדומה. יוסתר ע"י מסתור שיהווה

חלק אינטגרלי מתכנון הגג/או המעקה ובכל מקרה יהיה מקביל לחזיתות הבנין. הדודים של קולטי השמש יוצבו כשהם שוכבים במקביל למישור הגג. הפתרון התכנוני יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכוונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים. כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכיוצ"ב להבטחת המבט בהם כבחזית של המבנה. 2.9.6

2.10 גימור חזיתות :

2.10.1 קירות הבתים יצופו באבן טבעית בשיעור של לפחות 40% משטח מעטפת המבנה. האבן תתחיל מקומת המסד. שאר הקירות יצופו בחומר אקרילי ו/או בשילוב אבן נסורה מסותתת או לבני סיליקט או בטון חשוף, בשיעור של עד 10% משטח הקיר. יותרו חומרים נוספים באישור המהנדס.

2.10.2 בכל מקרה, לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים, לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.

2.11 שילוב תשתיות :

מערכות התשתית - גז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה, לרבות המונים והמגופים, ישולבו בקומות הקרקע או כחלק מגדר הבנין.

2.12 סידורים לנכים :

כל הבניינים אשר נימצאים בתחום התכנית יחולו עליהם התקנות בענין הסידורים לנכים ע"פ על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.

2.13 הנחיות להתקנת מעלית :

חובה להתקין מעלית בבנין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה האחרונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין או על פי החוק התקף בעת מתן היתר בניה לבנין.

פרק ו' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים :
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. תנאים למתן היתרי בניה :
תנאי למתן היתרי בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית לועדה ואישורה כמפורט בהמשך :
 - 2.1. תכנית בינוי :
תכנית בינוי בק"מ 1:500 בכל תחום התכנית מבוססת על תכנית מפורטת זאת והכוללת :
 - 2.1.1. תכנית מדידה : מעודכנת עד חצי שנה, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.
 - 2.1.2. חלוקה למגרשים ותכנית חלוקה לפי מדידה מפורטת זו.
 - 2.1.3. תשתיות כללית : לביוב, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז כולל כניסות למגרשים.
 - 2.2. בינוי :
 - 2.2.1. התכנית תכלול: העמדה וגובה הבנינים, קווי בנין, מפלס הכניסה הקובעת לבנינים ומפלסים פיתוח אחרים, עיצוב שטחים פתוחים, צמחיה, מבני עזר, תכניות לתשתיות מכל הסוגים (ביוב, מים וכד'), חומרי הפיתוח, שבילים, תאורת רחוב, מתקני משחקים, קירות תומכים, גדרות, אשפה ופתרונות לתנועה וחניה. הגנה אקוסטית ומניעת מטרדים מהסביבה לפי הצורך וכן פרטים נוספים לפי דרישת הועדה.
 - 2.2.2. תותר סטיה של עד ± 1.00 בגובה ה- ± 0.00 של הבנינים לגבי קביעת גובה כניסה קובעת, ובתנאי שאין הדבר סותרת הנחיות ראש קש"ת צבעים כמפורט בפרק י' בהמשך.
 - 2.3. נספח תנועה :
תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת נספח תנועה ובינוי לאישור המפע"ת.
 - 2.4. לא יינתנו היתרי בנייה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה :
 - 2.4.1. מאספי הביב הראשיים : מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
 - 2.4.2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - 2.4.3. מערכת אספקה ראשית של מים.
 - 2.4.4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 - 2.4.5. מקום תפילה

3. אופן ביצוע תכנית מפורטת:

היתרי בניה ינתנו רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

3.1. תכנית בינוי:

הוכנה תכנית בינוי כמפורט בסעיף 2 לעיל.

3.2. תכנית חלוקה:

הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח, הכוללת טבלת שטחים, רשימת קאורדינאטות לפינות המגרשים ומידות המגרשים, בק"מ 500:1.

3.3. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולנספח התנועה והחנייה ולשביעות רצונה של הועדה.

3.4. תשתיות:

נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע התשתיות לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשרותים הנ"ל.

3.5. פיתוח:

נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית הבינוי כדלהלן: שינויים בפני הקרקע הטבעיים, יישור ומילוי הקרקע, פינוי עודפים, ניקוז אזור הבינוי לשביעות רצונה של הועדה.

פרק ז' – פיתוח, נטיעות וקירות תומכים, שימור נוף

1. סילוק מפגעים ושימור נוף:

1.1. אין לעשות בעת ביצוע התכנית כל שינוי בתכנית הקרקע, אלא באישור הועדה, כולל פריצת מעברים לצורך הבניה, איחסון חומרים וכיוצ"ב.

1.2. לא ינתן היתר בניה אלא אם נתמלאו הדרישות הבאות:

1.2.1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ואחריות לגבי פגיעה ונזק.

1.2.2. 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.

1.3. שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכיוצ"ב, ע"י מגיש הבקשה יהיה באחריותו.

2. הוראות פיתוח נוף:

2.1. פרטי פיתוח מגרשי הבניה:

2.1.1. גדרות:

2.1.1.1. גדרות הפונים לשטחים ציבוריים יבנו מאבן טבעית

מלבנית מסותתת ובנידבכים אופקיים עם אבן ראש

מסותתת שלמה בעובי 8 ס"מ, בהתאם לסוג האבן,

והנידבכים של הקירות הצמודים או הסמוכים לגדרות, עם אפשרות שילוב מעקה ברזל או עץ בטיחותיים בגדר האבן.

2.1.1.2. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא בחזיתות הפונות לשטח ציבורי.

2.1.2. קירות תמך :

2.1.2.1. קירות תמך הפונים לשטחים ציבוריים יבנו מאבן טבעית מלבנית מסותתת ובנידבכים אופקיים עם אבן ראש מסותתת שלמה בעובי 8 ס"מ והנידבכים של הקירות הסמוכים.

2.1.2.2. הנקזים ישולבו במישקים בין האבנים.

2.1.2.3. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך פנימי במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 3.0 מ' ומעליו מעקה קל שאינו בנוי אבן, בגובה של לפחות 1.10 מ' ו/או לפי התקן הנדרש בעת מתן היתרי הבניה. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.0 מ', יבנה קיר התמך בדירוגים מגוננים בעומק שלא יפחת מ-1.20 מ' נטו כל אחת. גובה קירות תמך באזורים פינתיים יקבע בהתאם לקווי שדה הראיה ומשולשי הראיה הבטיחותיים.

2.1.2.4. בגבולות צדדים ו/או אחוריים של המגרשים ובמקרים חריגים אחרים תותר ע"י המהנדס בניית קירות בגובה שמעל 4.0 מ' ללא דרוג.

2.1.2.5. יאופשר שילוב סלע קיים בתואי קיר תמך או גדר בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון: ארונות חשמל ותקשורת, מדי מים, כניסות לחניה וכיוצ"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בנישות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר. במקרים חריגים תותר העברת צנרת ביוב בתוך שגם (נישה) בקיר התומך, השגם יהיה בעומק כזה שהצינור לא יבלוט מפני הקיר.

2.1.2.6. מתקני האשפה יוקפו בקיר בגובה מספק להסתרת קו הראיה ויתוכננו בתאום עם הרשות המקומית ולפי דרישותיה.

2.1.2.7. מתקני גז, דלק וכיוצ"ב ישולבו ויוסתרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

2.1.3. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר :

2.1.3.1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים, ותוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

- 2.1.3.2. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר בניה לביצוע עבודות העפר.
- 2.1.3.3. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, מקום שפיכת העפר יהא על פי אישור המהנדס.
- 2.1.3.4. מניעת דרדרת ושפכי עפר:
לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחריים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר סילוק פסולת שאושר ע"י הועדה.

פרק ח' – תשתיות, ניקוז, תעול, אספקת מים, ביוב ואיכות הסביבה

1. תשתיות:

- 1.1. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזם יהיה אחראי לתקן כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזם הנ"ל יתקנו על חשבונם בלבד את כל הנזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.
- האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח מקרקעין, במגרשים בהם עוברת תשתית עירונית, אשר לא תועתק למקום אחר, תאה קיימת זכות מעבר לתפעול עבור הרשות המקומית.
- 1.2. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, טלפון, מים ביוב וניקוז וכיוצ"ב תהינה תת קרקעיות. מתקני הגז, הדלק וכיוצ"ב ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

2. חלחול מי נגר:

- 2.1. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- 2.2. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של הישוב. לחילופין (מתוך המבא"ת):
- 2.3. יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה

לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

2.4. ניתן יהיה להותיר פחות מ-25% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו מתקני החדרה כגון בורות חילחול וקידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.

3. אישור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם:

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים מעלה.

לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקוי חשמל קיימים הכל על פי התקנות וההנחיות הקיימות בעת הבניה בשטח.

3.1. טלפון ותקשורת

- 3.1.1. קווי הטלפון והתקשורת יהיו תת-קרקעיים.
- 3.1.2. פילרים/ארונות חלוקה ציבוריים עבור מערכות תקשורת יותקנו בגבולות המגרשים כשקעים במגרשים בכל יעוד באופן שלא יבלטו לשטח הציבורי בתאום עם חברות התקשורת, תוך עמידה בדרישות הקרינה.
- 3.1.3. השטח שמתחת לפילרים יופקע מהבעלים הפרטיים של המגרשים הפרטיים ללא זכות פיצוי.
- 3.1.4. העמדת הפילרים וסימונם יהיה כחלק מתוכניות הבינוי שיוגשו לוועדה.
- 3.1.5. פילרים לתקשורת בחזיתות המגרשים/מתחמים יוקמו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח של המתחם שתאושר ע"י הועדה.

3.2. תשתיות חשמל, תקשורת ותאורה

- 3.2.1. מגישי הבקשה להיתר בניה יבוצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו החשמל, קוי התקשורת, קו התאורה, ו/או עמוד תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל ובדומה (להלן- עבודות תשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי הרשות.
- 3.2.2. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
- 3.2.3. מערכת התשתיות: חשמל, טלפון, כבלי טלוויזיה ומחשב/עיר חכמה", תהיה תת קרקעית.

- 3.2.4. כל מתקני החשמל לתשתיות הנ"ל ימוקמו בתחום הציבורי, בגבולות מגרשי הבניה - בנישות בקיר חזית הרחוב.
- 3.2.5. פילרים/ארונות חלוקה ציבוריים עבור מערכות חשמל יותקנו כשקעים במגרשים בכל יעוד באופן שלא יבלטו לשטח הציבורי בתאום עם חברת החשמל, תוך עמידה בדרישות הקרינה.
- 3.2.6. מקומם, גובהם ועיצובם של חדרי טרנספורמציה, ארונות חשמל, וכיוצ"ב, יקבעו בתכניות פיתוח הרחוב ובתיאום אדריכל נוף.
- 3.2.7. מכסים של תאי הבקרה ישתלבו בריצוף ולפי פרט מאושר.

4. חשמל

- 4.1. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. קווי מתח גבוה ורשתות מתח נמוך, חיבורים לבתים חיבורים לשטחי המסחר, למבני ציבור, למתקני ספורט וכיוצ"ב יהיו תת-קרקעיים.
- 4.2. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת חדרי טרנספורמציה ייעודיים ככל שיידרשו ובתיאום עם חברת החשמל, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- 4.3. **תחנות השנאה :**
 - 4.3.1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 - 4.3.2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים.
 - 4.3.3. על אף האמור בסעי' 4.3.1 לעיל, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או לשלבן במבני המגורים.
 - 4.3.4. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
 - 4.3.5. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה.
 - 4.3.6. מיקום התחנות יהיה עפ"י הנחיות חברת החשמל בהתאם למפורט בסעיפים 4.3.1-4.3.3.

4.4. הוראות לאיסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאמ על עמוד)
	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אורירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת

4.5. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

4.6. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

5. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול:

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי גשם, ניקוז או קוי מים או קוי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין, או לעשות עליה עבודה מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

6. ביוב:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה.

7. זיקת הנאה – זכות מעבר :

תשמר זיקת הנאה למעבר למערכות תשתית, קוי מים, ביוב, ניקוז ותיעול, קווי חשמל ותקשורת בתחום המגרשים בין גבול המגרש לקו הבנין. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעית ממגרש למגרש, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל. יותר ניקוז על קרקעי ממגרש למגרש.

כל בעל נכס, לאחר שקיבל הודעה על כך מהועדה, חייב לפחות שבוע ימים לאחר קבלת ההודעה לתת זכות מעבר חופשי לקוי הניקוז למגרשים גובלים או לצינור אספקת מים או צינורות ביוב, בתנאי שהצינורות או התעלות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין לדעת מהנדס הועדה.

8. הוראות כלליות לאיכות הסביבה :

8.1. בתחום התכנית יהיו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

8.2. פסולת :

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.

8.3. זיהום אוויר :

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

9. תאום :

בכל הענינים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה את פעולותיה עם הרשויות המוסמכות.

פרק ט' – שונות

1. מתקני אשפה :

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית ולהנחיות המהנדס.

2. הקצאת שטחי ציבור :

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת הקצאה.

3. התקנת תאים פוטוולטאים :

3.1. בסמכות הועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו וולטאים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על פי היתר בניה שניתן כחוק.

3.2. על מיתקנים פוטו וולטאיים יחולו הנחיות והוראות תמ"א 55/1- תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו - וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי

החלטת מועצת התכנון העליונה 540/8/12 ו/או כל החלטה או עידכון שיאושרו מאוחר יותר.

4. מיקלוט/ממ"דים/ממ"קים:

יבוצעו עפ"י תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.

5. מניעת מטרד:

הועדה רשאית לקבוע כתנאי לתעודת גמר ו/או להיתר שימוש בקרקע או בבנין, את התנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת והפסקת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, ראייה לקויה, פסולת מלאכה או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה או השימוש וכן למניעת השארת שאריות עם תום עבודות הבניה.

6. רעידות אדמה:

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה.

7. מתקני גריסה וחציבה:

7.1 לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית, אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, פתרון שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר, לרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

7.2 גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט – 1999.

8. ארכיאולוגיה:

במידה ויתגלו עתיקות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

9. חישוב שטחים, תכניות חלוקה ותכניות לצרכי רישום:

חישוב השטחים בתכנית זו הינו גרפי (תכנית ממוחשבת).

תכניות לצרכי רישום תוכנה בהתאם לתכנית זו. בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה, סטיה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, על פי תקנות המודדים. סטיה כזאת לא תחשב כשינוי מהותי ולא תהווה שינוי לתכנית זו. חישוב השטחים המדויק יקבע בתכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י קמ"ט מדידות.

10. כיבוי אש:

על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:

- 10.1. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור.
- 10.2. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.
- 10.3. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
- 10.4. 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".

פרק י' - מרכיבי בטחון

היתר בטחוני חריג לצו איסור הבנייה באזור חשמונאים

1. בהמשך לפניית חברת פילדנדרום 12 בע"מ (להלן "החברה") בבקשה לקבל היתר ביטחוני חריג לבנות בתחום המקרקעין שבבעלותה הסמוכים לשוב חשמונאים (להלן "המקרקעין") המצויים בתחומו של צו איסור הבניה והפסקתה מס' 11/3/אב (להלן "צו איסור הבנייה") אשר נועד לקיים שטח פתוח שיאפשר תצפית ומרחב התרעה בסמוך לגדר הביטחון, הריני להודיעך כדלקמן:

1.1. לאחר בחינת השטח, המבנה הגיאוגרפי ובקשת החברה והערכת המרכיבים הביטחוניים הנדרשים למתן היתר חריג לבנייה במקרקעין ולהקמת מעבר בגדר הביטחון שהוקמה במקרקעין, מסכים פיקוד המרכז לתת אישור חריג לבנייה בשטח נשוא צו איסור הבנייה בכפוף להכללת מרכיבי ביטחון ולהגבלות ביטחוניות שיפורטו להלן:

- 1.1.1. הקמת חומת בטון (להלן: "החומה") בגובה של 9 מטרים סביב חלקם הפנימי של המקרקעין. על החומה תתקן גדר מתכת עליונה וכן, מרכיבי התרעה טכנולוגיים ("אינדיקציה").
- 1.1.2. הקמת 2 שערים בחומה על ציר הפטרול הקיים, במקטע המזרחי ובמקטע המערבי שיאפשרו את המשך תנועת כוחות הביטחון על ציר הפטרול הקיים.
- 1.1.3. הצבת מערכת מצלמות מקיפה, שתאפשר תצפית לכל אורך החומה, שתחובר לחמ"ל היישוב.
- 1.1.4. סלילת דרך פטרול ברוחב 5 מטרים, צמוד לחומת הבטון. אין מניעה, כי דרך זאת תשמש את האזרחים שיתגוררו במקרקעין, כדרך גישה לבתים, ככל שתאושר במקום תב"ע.
- 1.1.5. תוצב תאורה היקפית לאורך כלל תוואי החומה, מושא סעיף א' לעיל.

- 1.1.6. הקמת מעבר בגדר הביטחון הקיימת במקרקעין, לתנועה בין שני חלקי המקרקעין (שמדרום ומצפון לגדר הביטחון) ומהמקרקעין לישוב.
- 1.1.7. כלל המבנים שיבנו במקרקעין, לא ייבנו במרחק קרוב יותר מ-10-5 מטרים מדרך הפטרול, וגובהם יוגבל לגובה של עד 3 קומות(כולל עמודים). פרוט הקרבה המדויקת יערך בכפוף לאישור פרטני של ר' מנהלת קשת-צבעים ותפר בפיקוד המרכז.
- 1.1.8. לא תחל כל הקמה של מבנה מגורים או חלק ממנו (לרבות תשתית המיועדת למבני מגורים), אלא לאחר סיום בניית כלל מרכיבי הביטחון, וכן רק לאחר קבלת אישור בכתב מאת הגורם המוסמך בפיקוד מרכז.
- 1.1.9. כל מרכיבי הביטחון המפורטים לעיל, ייבנו לפי מפרט שיוכתב לחברה על ידי פיקוד המרכז ואגף בינוי והנדסה, על ידי החברה או על ידי מי מטעמה, מתחום המקרקעין שבבעלותה בלבד.
- 1.1.10. בנוסף, כתנאי להסכמת פיקוד מרכז ניתן היתר חריג לבנייה במקרקעין, על החברה לחתום על כתב הצהרה וויתור בנוסח המצורף כנספח למכתב זה.
- 1.1.11. למען הסר כל ספק צו תפיסה מס' 42/07/ת' (להלן "צו התפיסה") אשר נועדו לתפוס שטחים לצורך הקמת תוואי גדר הביטחון, ממשך לעמוד בתוקפו ואין במסמך זה כדי להוות כל היתר מעבר לאמור לעיל.
- 1.1.12. כמו כן יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון הדרושים לפי הפירוט הבא:
- 1.1.12.1. מחסן תחמושת/נשק לפי אפיון פיקוד העורף
- 1.1.12.2. דרך בטחון היקפית.
- 1.1.12.3. תאורת בטחון היקפית.
- 1.1.12.4. גנרטור, כולל בית גנרטור, להפעלת תאורת הבטחון בחירום.
- 1.1.12.5. צופר אזעקה.
- 1.1.12.6. ביתן שומר.
- 1.1.12.7. מבנה למגורי שומרים.
- 1.1.12.8. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/יישוב.
- 1.2. מרכיבי הבטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.
- 1.3. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר, תוך תיאום עם פיקוד העורף.
- 1.4. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו.

פרק יא' - חתימות והצהרת המתכנן:

חתימות:

תאריך:

חתימת היזם _____

חתימת המגיש _____

חתימת בעלי הקרקע _____

דביר-יחיעם אדריכלים
רח' צבי פרנק 2 ראשליץ 75480
טל: 03-9655321 פקס: 03-9655322

25.6.2019

חתימת המתכנן: _____

הצהרת המתכנן:

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

תאריך 25.6.2019 ותפקיד - אדר' אדריאנה דביר- מתכננת התכנית

חתימה

דביר-יחיעם אדריכלים
רח' צבי פרנק 2 ראשליץ 75480
טל: 03-9655321 פקס: 03-9655322