

תקן

**איזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
מרחב תכנון מקומי מטה בנימין**

**תוכנית מפורטת מס' 202/2/2
שינוי לתוכנית מתאר מס' 220/2 - עופרים**

פרק א' - נתוני התוכנית

1. שם התוכנית: תוכנית זו תיקרא: תוכנית מפורטת מס' 202/2/2 (להלן: "התוכנית"). התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת.
2. מסמכי התוכנית:
 - א. 20 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית").
 - ב. גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט").
 - ג. נספח מס' 1 הכולל 10 דפי טבלאות מגרשים מ-I עד X.
 - ד. נספח מס' 2 - דו"ח תנועה הכולל 5 דפי הוראות בכתב ו-3 דפי שרטוטים.
3. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית: כ- 589 דונם.
5. מקום התוכנית: עופרים.

חלק ממעוקה	גוש	כפר
חריקת אירה	III	אל-לובן
ווד גיולה	III	אל-לובן
וערת אל ריחניה	III	אל-לובן
חילת סלמן	III	אל-לובן
ווד דייב	III	כפר עבוד

6. היוזם: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מטה בנימין.
7. עורך התוכנית: יצחק וינבך, אדריכלים רח' מנדלי 2 - הרצליה-פיתוח
טל: 09-9583542 09-9507038 פקס: 09-9507038.
8. מגיש התוכנית: משרד השיכון.
9. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

10. מטרות התוכנית:

- א. קביעת ייעוד השטח: ממושה לשטחי מגורים. שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, שטחים לבנייני ציבור, שטח למסוף אוטובוסים, שטח לבית אבות, שטח לבית מלון, שטחי מסחר.
- ב. קביעת הוראות לבנייה ופיתוח.
- ג. קביעת שטח הבנייה המרבי, מספר הקומות המרבי ומספר יחידות הדיור המרבי בכל מגרש.
- ד. התווית דרכים.
- ה. קביעת תנאים והבטחת תשתיות לפני מתן היתרי בנייה.
- ו. קביעת שלבי פיתוח ובינוי לפי מתחמים.

11. הוראות התוכנית: הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט. (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

12. כפיפות התוכנית

התוכנית כפופה לתוכנית מס' 202/2. במקרה של סתירה בין שתי התכניות יחולו הוראות תוכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - מטה בנימין.
2. המהנדס: מהנדס הועדה או מיופה כוחו.
3. איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובניינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תוכנית זו.
4. קו בניין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתוכנית.
5. מבון: מגרש או כמה מגרשים המהווים יחידה תכנונית אחת.

6. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו והכולל עובי הרצפה של אחת מהן.

7. גובה בניה מותר: מישור דימוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו. מפלס קצה מעקה עליון בגג שטוח או קו רכס של גג משופע, מעל מפלס הכניסה אשר ייקבע בתוכניות בניוי לביצוע, כולל מפלס יציאה לגג, לא כולל מסתור לדוודים וקולטים.

8. מרתף: קומה שהמפלס העליון של תיקרתה אינו עולה על 1.0 מטר ממפלס קרקע סופי, בשום מקום, ואינו נכלל במניין הקומות המותר.

9. תוכנית בניוי: תוכנית בקני"מ 1 : 500 או 1 : 250, מבוססת על תוכנית מתאר מפורטת בתוקף, למתחם בניוי שלם, הכוללת:

מדידה טופוגרפית מעודכנת עד 1/2 שנה, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.

חלוקה לאיזורים, ותוכנית חלוקה לפי מדידה, בהתאם לתוכנית מתאר מפורטת זו, ותוכנית חלוקה חדשה לפי מדידה במתחמים שאין בהם חלוקה בתוכנית מתאר מפורטת זו.

תוכנית תשתיות כללית לביוב, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז.

כולל סימון כניסות למגרשים ציבוריים ופרטיים לבנייה, ומיקום כל המתקנים לחשמל, תקשורת ואחרים, לאורך הדרכים ובמקומות המיועדים).

תכניות בניוי ופיתוח לדרכים ושטח ציבורי פתוח

הכוללת: התווית דרכים, חתכי דרכים (מיסעה, מדרכה, חניה, תמיכה צדדית וחתכי תשתיות), שבילים, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך דרכים, סימון שטחי חנייה ומיקום תחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב (פינות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, ביתני תחנות אוטובוס, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים.

מרכיבי בנייה מחייבים: מרווחי בניה, קווי בנין, גבהים מחייבים פיתוח דרכי גישה, פרט הפרדה בין חלקות שכנות, מיקום חניות בתוך החלקות, ניקוז, פרטי בניה מחייבים, חמרי גימור מחייבים.

סטיה מותרת: בתוכנית הבינוי תותר סטיה עד 1.0 מ' מציר הדרך המסומן בתוכנית המתאר המפורטת על חשבון קווי הבנין הקדמים או האחוריים, בתנאי שלא יפחתו שטחי הציבור.

10. שטח בניה עיקרי : שטחים המיועדים לשמש במישרין למטרות: מגורים, מסחר, ייצור, תעשייה, מלאכה, צרכים חקלאיים, משרדים, בתי מלון ואירוח, נופש וספורט, בנייני ציבור וכן בניינים שעיקר שטחם מיועד למטרות שירות וכגון: בניינים לחניה או לאחסנה, נחשב עיקר שטחם של הנייל בשטחים למטרות עיקריות.

11. שטחים למטרות שירות : שטחים המיועדים לתת שירות למטרה עיקרית: ביטחון ובריאות (מקלטים, מרחבים מוגנים, מתקנים בטיחותיים) מתקנים טכניים (חדרי מכונות, מתקני גז, אשפה, צינורות, מעליות וכד'), מחסנים, מקומות חניה, מבואות משותפים, חדרי מדרגות, קומות עמודים מפולשות, סטיו וארקדות, מעברים ציבוריים, בליטות.

12. חזית ראשית : חזית המגרש לדרך או לשביל.
13. חזית צדדית : חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית ראשית.
14. חזית אחורית : חזית נגדית לראשית.
15. מסד : בסיס הבנין מגובה פני קרקע מתוכננת ועד פני רצפת הקומה התחתונה של הבניין.
16. קומת עמודים : בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא פתוח מצד אחד או ממספר צדדים. נתמך: עיני עמודים או עיני קירות.
17. דרך משולבת : דרך אשר בה תתאפשר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב, ומצוידת באלמנטים לריסון התנועה.

פרק ג' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תכליות ושימושים : לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. אופן הביצוע של תוכנית מפורטת :
היתרי הבנייה יינתנו רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם לבנייה:
(א) תוכנית בינוי : הוכנה תוכנית בינוי אליה מצורפת פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.
(ב) תוכנית חלוקה : הוכנה תוכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח, הכוללת טבלת שטחים, רשימת קואורדינטות לפינות המגרשים ומידות המגרשים, בקנה מידה 1 : 500.

- ג. תשתיות: נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע התשתיות דלהלן:
ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, לרבות קירות תומכים ומסלעות.
הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים ביוב, ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשירותים דלעיל.
- ד. פיתוח: נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתוכנית הבינוי כדלהלן: שינויים בפני הקרקע הטבעיים, יישור ומילוי הקרקע, פינוי עודפים, ניקוז איזור הבינוי לשביעות רצונה של הועדה.
- ה. חנייה: נקבעו התנאים והובטחו הסידורים למקומות חנייה, בהתאם לתקן המחייב, בהתאם לנדרש ע"פ התוכנית, ובהתאם לריכוז חניה הנדרש בכל אתר, לשביעות רצון הועדה, ובאישור המפקח על התעבורה.
ראה תקני חניה בנספח מס' 2 - דו"ח תנועה, המהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון.
- ו. שימור נוף: נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשימור התכסית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התוכנית, במהלך הפיתוח והבנייה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן, לשביעות רצון הועדה.
- ז. מוסדות ציבור: הובטחה הקצאת והקמת מוסדות הציבור הבאים:
- גני ילדים מתחת לגיל חובה.
 - גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.
 - ביה"ס תיכון.
 - מבנה למכולת או צרכנייה.
 - מקום תפילה.
 - מרפאה או טיפת חלב.
- ח. מסתורי כבסים: בכל יח"ד מסתור לכבסים התלויים, כחלק מהמבנה או בחצר סגורה. במקרה של בית קומות שמסתור הקומה הינו מעל מסתור הקומה מתחת, יהיה גגון הפרדה לטפוף מי כביסה.
- ט. קירות תומכים ומסלעות: לא יהיו קירות תומכים מעל גובה 2.5 מ' ברצף אחד. במקרה שהבדל הגובה בין מפלסי הקרקע מחייב קיר גבוה יותר, יש לדרג את הבנייה ולהרחיק ב- 1.0 מ' קיר תומך ממשנהו.
המפלס העליון של הקיר התומך לא יפחת מ- 90 ס"מ מעל פני הקרקע הגבוהים.
מסלעה בשיפוע 45 מעלות ומטה, תהיה עד גובה 3.0 מ'.

י. אנטנת טלוויזיה ורדיו: בכל בניין או קבוצת בניינים תותר אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

יא. קולטי שמש על הגג: בגגות רעפים הצבת קולטים לדודי שמש תיעשה אינטגרלית עם הגג. לא תותר הצבת דוודים על הגגות אלא במרפסות שירות. בגגות שטוחים הדוודים יוצבו כשהם שוכבים במקביל למישור הגג. הקולטים עצמם יהיו מוסתרים מבחוץ משלושה צדדים וישולבו עם המבנה הארכיטקטוני של הגג.

יב. א. "בית מדורג" - לא תותר חזית רצופה של יותר משתי קומות בכל חלק של החזית (בשונה מהאמור בסעיף ד' להלן). מידת דירוג מרפסת הגג לא תקטן מ- 2 מטר. לגבי בתים הנמצאים בצד הנמוך של הרחוב ייחשבו כ"בית מדורג", רק הקומות שמתחת לרחוב. לגבי הקומות לרחוב - יחולו ההוראות הרשומות בסעיף ד' להלן, מגורים ב' ו- ג'.

ב. "צמודי קרקע" - בתים חד ודו-קומתיים או יותר - דוגמת קוטג'ים ו/או קוטג'ים כפולים - אשר לכל דירותיהן צמודה חצר פרטית. מגורים א'-ב' ו- ג'.

ג. "קולונדה": מעבר מקורה בקומת הקרקע שבמפלס המעבר המקורה ולאורכו יותרו השימושים הבאים: מסחר - כאשר סומנה חזית מסחרית בתשריט. מקום שלא סומנה חזית מסחרית בתשריט יותרו חניה, מקלטים, מחסנים וכיו"ב.

ד. בחזיתות הפונות לרחוב ובחזיתות הפונות לשטח ציבורי פתוח לא תותר חזית רצופה (ללא דרוג) של יותר משלוש קומות על כ- 50% מהחזית. מידת הדירוג (מרפסת סוכה) לא יפחת מ- 1.80 מ'. הנ"ל לא מתייחס לחזיתות צד (גמלוניים).

(3) היתרי בנייה:

א. כל בקשה להיתר בנייה תכלול את התוכניות דלהלן:

1. תוכנית מדידה מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך, בק.נ.מ. 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום לכל 25 ס"מ, עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.

2. תרשים סביבה בק.נ.מ. 1:1000.

3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בניין וחניה על רקע תוכנית המדידה שבסעיף (1), בק.נ.מ. 1:250.

4. תוכניות הקומות, תוכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, לפחות 2 חתכים ניצבים, חזיתות בק.נ.מ. 1:100. כל הנ"ל מקצה מגרש לקצה הנגדי לרבות חתך המבנה במגרש הסמוך.

5. תוכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחיה, מתקני תליית כבסים, מערכת ביוב, על רקע תוכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, חתך מערכת הביוב כולל מפלסי הקו.

6. במבנים בעלי יותר מיחידת דיור אחת, סכימת מערכת מים וביוב וקבועות סניטריות.

7. תוכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף - ענף מיגון.

8. תנאי לאיכלוס 620 יח"ד מתוכם 400 יח"ד בתכנית זו, יהיה השלמת ובניית מתקן לסילוק שפכים. היתר בניה למתקן השפכים יהיה באישור ק.מ.ט. לאיכות הסביבה

9. על היזם לפתח שטחים צבוריים בהתאם להיקף הבניה בכל שלב, על בסיס

פרוגרמה מאושרת ע"י הועדה.

ב. האישורים הדרושים למתן ההיתר:

1. אישור הממונה על הרכוש הממשלתי או בעל הקרקע אם הקרקע פרטית על גבי התוכנית המוגשת.

2. אישור מודד מוסמך לסימון היקף הבניין (מתווה) בתוך תחום קווי הבניין שבמגרש, בהתאם לתוכנית המאושרת.

3. אישור פיקוד העורף לממ"ד.

4. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.

5. הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות חובה של חומרים.

ג. היתר הבנייה יוצא ב- 2 שלבים:

1. שלב א' - היתר ליסודות בלבד.

2. שלב ב' - היתר בנייה סופי לבניין כולו לאחר שיאושרו היסודות על ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבנייה, הן באשר למיקום והן באשר למפלסים.

ההיתר בשלב ב' יוצא על ידי מהנדס הוועדה ויו"ר הוועדה ללא צורך בדיון נוסף בוועדה.

ד. ערבות כנגד נזקים:

היתר בנייה יינתן רק לאחר הפקדת פקדון ע"י המבקש בידי הוועדה המקומית והתחייבות לתקן כל נזק אשר ייגרם לתשתיות ונכסי ציבור ע"י עבודות הבנייה. גובה הפיקדון ייקבע

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה

1. הגדרת תכליות:

- לגבי תכליות שאינן מוזכרות ברשימת התכליות דלהלן, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון, או עפ"י תוכנית מפורטת שתופקד.
- בכפיפות לסעיף 1, אפשר יהיה להוסיף או לגרוע בתוכנית מפורטת לתכליות המותרות ברשימת התכליות דלהלן.
- קביעת רשימת התכליות החדשה, תיעשה בהתחשב באופיו של האיזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

2. הוראות בנייה כלליות:

- בנייה בשלבים: על בניין הנבנה בשלבים להראות בסוף כל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- מסד: המסד בכל המבנים יהיה אטום ולא יהיה גבוה בשום מקום מעל 1.5 מטר ממפלס קרקע מתוכנן. חלל מעל 1.80 מטר יש לכלול בשטח המותר לבנייה.
- גימור:
 - קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יהיו בגמר של טיח שפריץ ו/או אבן מסותתת.
 - קירות תמך, גדרות וכדומה יהיו מצופים באבן טבעית, מלבנית ובנויה בשורות אופקיות בפנים הפונים לרחוב. לא יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות אלא אם כן יהיה שטח הפנים מעובד בגרנוליט או שווה ערך. יודגש שאלמנטים שאינם מצופים באבן או טיח הם אלמנטים עיצוביים כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות מסתורי כביסה, מסתורי דוד שמש וקולטי שמש וכיו"ב.
 - חל איסור בשימוש בחומרים קלים כגון: פי.וי.סי., אסבסט וכיו"ב לגבי המסתורים דלעיל.
 - לא תותר בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.
 - הגגות יהיו גגות רעפי חרס או בטון. ניתן יהיה לשלב גוונים שונים של רעפים.

3. איזורי בנייה

3.1 איזור מגורים א'

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא איזור מגורים א'. ישמש לבנייה צמודת קרקע וחלות עליו ההוראות הבאות:
- א) המגרשים לא יפחתו מ- 600 מ"ר לשתי יחידות דיור, בעלות קיר משותף ו- 400 מ"ר ליחידת דיור בודדת.

- (ב) גובה הבניין לא יעלה על 9 מ'.
- (ג) הגג יהיה גג רעפים משופע בשיפוע של עד 40%, קולטי שמש ישולבו עם הגג.
- (ד) תותר בניית מרתף מתחת למבנה בגודל של עד 45 מ"ר.
שטח המרתף יחושב כדלהלן: כ- 35 מ"ר - שטח עיקרי, כ- 10 מ"ר שטח שרות.
- (ה) גובה מרתף 220 ס"מ.
- (ו) קווי הבניין בהתאם לטבלה המצורפת להלן בפרק ט' סעיף 1.
- (ז) תכסית בנייה מקסימלי בקומת קרקע תהיה עד 35% משטח מגרש מקסימלי.
- (ח) שטח דירה מירבי הוא 135 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר שירות (כולל המרתף).

3.2 איזור מגורים ב'

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא איזור מגורים ב' וחלות עליו ההוראות הבאות:

- (א) גודל מגרש כפי שרשום בטבלה סעיף 2 בפרק ט'.
- (ב) היקף הבנייה למגורים - שטחי הבנייה המרביים בכל מגרש, מספר יחידות הדיור המרבי וכן מספר הקומות המרבי, יהיו בהתאם למפורט בטבלה סעיף 1.
- (ג) מספר הקומות המקסימלי הוא 3, גובה בנין מקסימלי הוא 12 מ', כמו כן תותר בניית חדר על הגג שיהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו. שטח החדר כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 30 מ"ר, והוא מיועד למגורים ויכלל בשטח העיקרי של הדירה אליה הוא צמוד.
- (ד) תותר בניית מרתף בשטח של כ- 35 מ"ר עיקרי + שירות בצמוד לדירת קומת קרקע. שטח המרתף יחושב כדלהלן: כ- 25 מ"ר - שטח עיקרי, כ- 10 מ"ר שטח שירות.
- (ה) הגג יהיה גג רעפים משופע בשיעור עד 40%. קולטי שמש ישולבו עם הגג.
- (ו) תכסית הבנייה בק' קרקע תהיה עד 35% משטח מגרש מינימלי.
- (ז) שטח דירה מירבי הוא 90 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שירות.
- (ח) שטח דירת קומת קרקע מירבי הוא 115 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר שירות (כולל המרתף).

3.3 איזור מגורים ג'

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא איזור מגורים ג' שעליו חלות ההוראות הבאות:

(1) היקף הבנייה למגורים - שטחי הבנייה המרביים בכל מגרש, מספר יחידות הדיור המרבי וכן מספר הקומות המרבי יהיו בהתאם למפורט בטבלאות שבסעיף 1 והנספחים שלהלן בפרק ט'.

(2) בנוסף למספר הקומות כמצוין בטבלה שבסעיף 1 שלהלן תותר בניית חדר על הגג שיהיה צמוד ויהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו. שטח החדר כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 30 מ"ר, והוא ייועד למגורים בלבד.
בבניינים מדורגים, החדר על הגג יהיה בנסיגה. בהתאם לדירוג הבניין.

(3) תותר בניית מרתף בשטח 35 מ"ר עיקרי + שירות, בצמוד לדירת קומת קרקע. שטח המרתף יחושב כדלהלן: 25 מ"ר - שטח עיקרי, כ- 10 מ"ר שטח שירות. ראה טבלה סעיף 1 בפרק ט'.

(4) א. בכל מגרש יותרו לכל היותר 6 בנייני מגורים. מספר יח"ד במגרש לא יעלה על 48 יח"ד. במידה ויהיו יותר מ- 6 בנייני מגורים במגרש ו/או יותר מ- 48 יח"ד במגרש אחד, תחוייב חלוקת משנה של המגרש לעת הכנת תכניות לצרכי רישום.
כבניין מגורים ייחשבו כל הדירות הקשורות לחדר מדרגות אחד.

ב. קווי בניין לאיזור מגורים ג' יהיו כדלקמן:

קו בניין קדמי - 5 מטר, אם לא סומן אחרת בתשריט.

קו בניין אחורי - 5 מטר, אם לא סומן אחרת בתשריט.

קו בניין צדדי - 3 מטר, אם לא סומן אחרת בתשריט.

בתכניות בינוי ופיתוח יפורטו פתרונות קווי בניין צדדיים ואחוריים בחזיתות ובחלקים. תותר חריגה מעבר לקו הבניין, לזיזים, מרפסות, וחלקי בניין כגון: חדרי מדרגות, חדרי כניסה ומקלטים עד 10% מקו הבניין.

ג. ניתן יהיה, באישור הועדה המקומית, לשנות את מספר יח"ד ושטח הבנייה המרבי במגרש, על ידי קיזוז בין מגרשים באותו מבטן, בתנאי שסך כל יחידות הדיור וגובה הבניין המרבי בשטח בנייה במבטן לא יגדלו.

ד. מבנים קיימים:

במגרשים מס' 448, 449, 450, 451, 452, 465, בהם קיימים מבנים, יהיה קו בנין קדמי לפי המופיע בתשריט. בשאר הבניינים הקיימים - קו בנין קדמי 5 מ'.

- ה. תכסית הבנייה בק' קרקע תהיה עד 35% משטח מגרש מינימלי.
- ו) שטח דירה מירבי הוא 85 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שירות.
- ח) שטח דירת קומת קרקע מירבי הוא 110 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר שירות (כולל המרתף).

3.4 מגרשים מיוחדים

למגרשים הקיצוניים ליד המובלעת בצד המערבי, לא יינתנו היתרי בנייה עד להפקדת תוכנית נפרדת, לגבי השטח שבמובלעת (תוכנית מפורטת 202/2/5). המגרשים הם: באיזור מגורים א' - 35, 36, 45, 47, 72, 84, 93, 101 א', 51. באיזור מגורים ב' - 221, 254. באיזור מגורים ג' - 441.

3.5 איזור מגורים מיוחד (דזור מוגן): השטח הצבוע בצבע כתום מותחם כתום כהה מיועד לדזור מוגן וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. מספר הקומות המירבי - 9 קומות + קומת קרקע, כאשר 5 קומות הן מעל מפלס הדרך.

ב. הדזור המוגן מיועד ל- 200 יח"ד.

ג. אחוזי הבנייה המרביים יהיו 170% שטח עיקרי + 60% שטחי שירות.

3.6 איזור מלונות: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם חום כהה, מיועד לבית מלון וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. בית המלון מיועד ל- 150 יחידות.

ב. מספר הקומות המקסימלי - 8 קומות + קומת עמודים + גג.

ג. אחוזי הבנייה המרביים יהיו 170% שטח עיקרי + 60% שטחי שירות.

3.7 שטח לבנייני ציבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניין ציבורי וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. השימושים המותרים יהיו כמפורט להלן:

שימושים מותרים	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש
בית ספר יסודי	10.797	900
גן ילדים	1.681	901
גן ילדים	1.370	902
גן ילדים	1.115	903
מעון תינוקות + טיפת חלב	1.821	904
בית כנסת	1.185	905
בית כנסת + מקווה	2.184	906
בית כנסת + מקווה	1.157	907
גן ילדים	1.239	908
גן ילדים	1.686	909
גן ילדים	1.662	910
גן ילדים	1.293	911
גן ילדים	0.830	912
בניין ציבורי מיוחד	10.695	913
	38.715	סה"כ

ב. בכל המגרשים תותר בניית מרתף בהיקף הבנין.

ג. אחוזי הבנייה המרביים יהיו 50% לקומה שטח עיקרי + שירות, ב- 2 קומות.

ד. קווי הבניין יהיו כדלקמן: קו בנין קדמי 5 מ'. קו בנין צדדי 3 מ'. קו בנין אחורי 5 מ'. קו בנין 0 יותר אך ורק במקום בו הוא מופיע בתסריט (ברוזטה).

ה. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תוכנית בינוי ופיתוח למגרש שלם כמפורט בפרק ג' לעיל והיא תכלול את כל השימושים המותרים בהתאם לסעיף 3.7 (א) לעיל. בתוכנית בינוי ופיתוח כאמור ניתן יהיה לשלב בבנין אחד מספר שימושים.

3.8 שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים וההוראות הבאות:

א. בשטח ציבורי פתוח תותר בניית מתקנים הנדסיים הנדרשים, מבני אחזקה ושרות כגון: מבני טרנספורמטורים, מרכזי דואר וכיו"ב.

ב. תותר הקמת מבנה מאגר מים במגרש שיאושר על ידי הוועדה למטרה זאת.

ג. תותר הקמת אנטנת תקשורת באישור הוועדה.

ד. תותר הכשרת מקומות חניה למבקרים (חניות מזדמנות) במידה ותמומש כל הבניה המוצעת. במקרה זה תשולב החניה בתכנון האדריכלי של השצ"פ.

לגבי כביש מס' 9, יהיה צורך בשטח חניה עד 1/2 ד' שתחולק בין שצ"פים מס' 806, 812, 813, 814, 815.

לגבי כביש מס' 6, יהיה צורך בשטח חניה עד 1.0 ד' שתחולק בין שצ"פים מס' 840, 838, 839, 842.

3.9 שטח פרטי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח, וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים פרטיים פתוחים וההוראות הבאות:

- א. לא תותר בניית כל מתקנים ציבוריים כגון מבני אחזקה והנדסה על השטח.
- ב. ש.פ.פ 850 צמוד למגרש 60, ש.פ.פ 851 צמוד למגרש 500 (דיר מוגן), ש.פ.פ 852 צמוד למגרש 480. ש.פ.פ 853 צמוד לאיזור עסקים 702.

3.10 מרכז עסקים

- א. השטח הצבוע בתשריט בפסים אפורים על רקע אפור בהיר הוא שטח למרכז עסקים, וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. התכליות המותרות: מסחר קמעוני על כל סוגיו.
- ב. זכויות בנייה ומגבלות עפ"י הטבלה בפרק ט'.
- ג. תותר בניית גלריות. שטח הגלריות ייכלל בשטח הבנייה.
- ד. חומר הציפוי של החזית המסחרית יהיה עמיד: פסיפס, אבן וכד'.
- ה. תותר הקמת מבני עזר בתוך קו הבניין וכתלק בלתי נפרד מהמבנה. שטח מבני העזר ייכלל בסה"כ שטחי השירות.
- ו. החנייה תהיה בתחום המגרש - בהתאם להנחיות מפע"ת איו"ש.
- ז. תותר בניית מרתף - בתחום המגרש. שטח המרתף ייכלל בשטחי השירות. השימושים המותרים במרתף יהיו: מחסנים לא לשימושים מסחריים, מקלט או מרחב מוגן, חנייה, חדרי מכוונות וכו'.
- ח. החזית המסחרית תהיה בקו בניין 0.
- ט. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם לחוק עזר של היישוב.

3.11 שטח למרכז תחבורה: השטח הצבוע בתשריט עם פסים אפורים אלכסוניים ומותחם חום כהה הוא שטח מסוף לאוטובוסים.

- א. תותר בו בניית ביתן שירות לנהגים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר בכפוף להוראות לפרטי בניין שבפרק ד' סעיף 2.
- ב. יותר בו שימוש מסחרי ומשרדים.
- ג. אחוז הבנייה המרבי הוא 150% עיקרי + 50% שירות.
- ד. מספר קומות מרבי - 8 ק'.

3.12 דרכים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

א. תוואי הדרכים ורוחבם יהיה כמצויין בתשריט.

ב. המפרץ לתחנת אוטובוס ייקבע בתוכנית בינוי ופיתוח.

3.13 דרך משולבת:

יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל. יותר גינון, מתקני נוי, שילוט וכו'.

דרכים מס' 100, 101, 108, 111, 113, 114, 115, 117 שהם ברוחב 11 מ' תהיינה דרכים משולבות.

פרק ה' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור נוף

1. פיתוח:

א. תוכנית הפיתוח תחפוף את כל השטח הכלול בתוכנית הבינוי, וכל הפרטים, החומרים והאלמנטים יהיו מתואמים בכל שטח תוכנית הבינוי והפיתוח, כולל הפיתוח במגרשים הפרטיים.

ב. גדרות בנויות, קירות תומכים ומסלעות יהיו עשויים או מצופים באבן מקומית, או אבן אחרת באישור הועדה.

ג. בכל תוכנית בינוי, יהיה מוגדר אתר מילוי לעודפי עפר שייעודו ועיצובו הסופיים ייקבעו בתוכנית הבינוי.

ד. מתקני אשפה ציבוריים וביתיים - יהיו בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. מתקנים יוצבו, יעוצבו ויוסדרו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים, אסטטיים ותברואתיים.

2. נטיעות, קירות גבול, מפגעים:

הועדה רשאית להורות בכתב למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע על חשבונם, עצים, שיחים או גדר חיה, לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקום שייקבע ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שייגרם להם. כן רשאית הועדה להורות למבצעי התוכנית או

לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על חשבונם הקרקעות, קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבנייה וגובהם, וכן להורות לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך, ולמערכות התשתיות הכלליות.

לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה הנ"ל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו לו, על חשבונו.

3. שימור נוף:

א. אין לעשות בעת ביצוע התוכנית, כל שינוי בתכנית הקרקע ובצמחייה הטבעית, אלא באישור הועדה, כולל פריצת מעברים לצורך חנייה, איחסון חומרים וכד'.

ב. היתר הבנייה יכלול, במפורש, רשות לבצע את כל העבודות בתחום המגרש לבנייה בלבד, בהתאם לתוכניות הבנייה והפיתוח, אך לא כולל עקירת עצים מחוץ לקו הבניין בתחום המגרש. בסמכות הועדה לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

ג. לא יינתן היתר בנייה אלא אם נתמלאו הדרישות הבאות:

- 1) מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- 2) מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבנייה לגבי נושא השימור, וכן להפסיק מיידית את הבנייה במקרה של חשש פגיעה.

פרק ו' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן: "עבודות תשתית") המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס המועצה.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי המועצה המקומית.

כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן, על חשבונו, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של המועצה.

קוי החשמל יהיו תת קרקעיים בלבד.

האמור בסעיף זה הוא תנאי מתנאיי ההיתר להקמת בניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

2. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח, ייבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
- ג. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהיה על פי אישור הממונה על כך.
- ד. מדרון חצוב הפונה לזכות דרך או לש.צ.פ. או לשטח לבנייני ציבור, ישוקם.

3. שמירת כללי תברואה

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

4. ניקוז

הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים או תעלות בתחום המגרשים, יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

5. ביוב

כל בניין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה.

6. זיקת הנאה - זכות מעבר

תישמר זכות מעבר לקוי תשתית כגון: מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים, ובתנאי שיהיו עד מרחק של 2.0 מ' מגבולות המגרשים. זכות זו כוללת גישה לבקרה, תיקון ותחזוקה של הקוים.

פרק ז' - שונות

1. חניה:
 - א. תותר זכות מעבר לשימוש הרבים בחניות פרטיות לרבות התקנת מערכות תשתית עירונית.
 - ב. בשטח הדרכים יותרו מקומות חניה והם יחושבו במסגרת תקן החניה כפי שייקבע בתוכנית בינוי ופיתוח.
2. תחנת טרנספורמציה: תותר הקמת מבנה לתחנות טרנספורמציה וכן לחדרי מאגד ומרכזוני חלוקת דואר בשטחים ציבוריים לרבות בשטח ציבורי פתוח, בשטח דרך ובשטח למבני ציבור.
3. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה.
4. היטל השבחה:
 - א. הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות היטל השבחה.
5. תוכניות לצרכי רישום:
 - א. סימון המדידה של תוכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
 - ב. רחבי הדרכים יכולים להירשם בסטייה עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט.
 - ג. רוחב קווי הבניין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או גריעה של תנוחות הדרך שבתוכניות לצרכי רישום.
6. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא יוקם כל בניין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים. אם הקו הינו קו מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הינו בעל מתח נמוך, במרחק הקטן מ- 2.0 מ'.
כ"ל במרחק מיזערי של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.
7. פיקוח על הבנייה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

8. מתקני גריסה :

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התוכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר, ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא :

א. מחסן תחמושת/נשק.

ב. דרך היקפית, גדר רשת.

ג. תאורת ביטחון היקפית.

ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.

2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד לפני מועד איכלוס השכונה.

א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ייתקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייתקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

ב. מרכיבי בטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר.

ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ראיו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופירוט מיקומם.

ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק ט' - טבלאות שטחים

1. טבלת היקף הבנייה למגורים

שטחי הבנייה למגורים וכן מספר יחידות הדיור במגרש ומספר קומות יהיו כמפורט בטבלאות שבסעיף 1 והנספחים שלהלן.

המושגים וההגדרות בטבלה יהיו כמפורט בפרק ב'.

1. טבלת שימושי קרקע

אזור	צבע בתשריט	מס' מגרש	שטח האזור במ"ר	מספר מגרשים	מס' יחיד	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' יח' מינימלי במגרש	שטחי בניה מ"ר (לדירה)						שטח בנייה סה"כ מ"ר	מס' קומות	קווי בנין			
								על קרקעי		תת קרקעי		סה"כ מ"ר/%				קדמי מ'	אחורי מ'	צדדי מ'	
								שדות	עיקרי	שדות	עיקרי	שדות	עיקרי						
אזור מגורים אי**	כתום	20-11 ; 9-1 63-41 ; 23-39 93-84 ; 72-65 ; 105-102 40,64,91,101,10,122 41	72.758	76	152	600	2	מירב 100	מירב 20	מירב 35	מירב 10	מירב 135	מירב 30	4,800	21,600	5.0	5.0	3.0	
								לדירה	לדירה	לדירה	לדירה	לדירה	לדירה						לדירה
אזור מגורים ב**	תכלת	250-200 309-254	103.191	107	498	600	3	מירב 90	מירב 20	מירב 25	מירב 10	מירב 115	מירב 30	12,190	50,410	5.0 או 0	5.0	3.0	
								לדירה	לדירה	לדירה	לדירה	לדירה	לדירה						לדירה
אזור מגורים ג**	צהוב	485-400	134.956	86	948	700	4	מירב 85	מירב 20	מירב 25	מירב 10	מירב 110	מירב 30	22,180	88,630	5.0 או 0	5.0	3.0	
								לדירה	לדירה	לדירה	לדירה	לדירה	לדירה						לדירה
אזור מגורים מיוחד (דירוג מוגן)	כתום מותחם	500	5.423	1		5423	200					170%	60%			5.0	8.0	3.0	
אזור מלונות	צהוב מותחם	600	4.305	1		4305	150					170%	60%			5.0	8.0	3.0	
מרכז עסקים	פסים אפורים על רקע אפור בהיר	700, 701, 702	4.955	3		400		40%	10%			100% משטח המגרש	40%	110%		0	5.0	3.0	
שטח למרכז תחבורה	פסים אפורים באלכסון מותחם חום כהה	1000	8.444	1		8444		150%	50%				150%	50%		5.0	5.0	3.0	
שטח לבנייני ציבור	חום מותחם חום כהה	900-913	38.715	14		800		45%	5%				45%	5%		5.0	5.0	3.0	
ש.צ.פ.	ירוק	856-854; 800-845	92.336	49															
ש.פ.פ.	ירוק מותחם ירוק כהה	850-853	1.083	4															
דרכים וחניות	אדום		91,748																
דרכים משולבות / פסים אלכסוניים אדום-ירוק			31,300																
סה"כ			589,214	349	1606														

במגרש הגובל בשטח ש.צ.פ. יותר קו בנין 0.
 * לדירות בקומת קרקע בלבד.
 ** ראה נספחים טבלאות בעמודים 1-X

חתימות

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

היוזם:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה, מטה בנימין.

מגיש התוכנית:

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
בח' הוועדומאים 113
תל-אביב

משרד הבינוי והשיכון, מחוז המרכז.

16.12.98

עורך התוכנית:

נ. וינבך אדריכלים
רח' מנדלי 2 הרצליה פתוח
טל. 09-9507038, 09-9583542
אדר' _____
כתובת _____
טל. _____

151298

תאריך:

הצהרת עורך התוכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאיזורים בתשריט, זהים ומתאימים המופיעים בתקנון תוכנית זו.

כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

נ. וינבך אדריכלים
רח' מנדלי 2 הרצליה פתוח
טל. 09-9507038, 09-9583542

תאריך: 16.12.98

שם, תפקיד

מתן תוקף

הפקדה

אישורים:

והמנהל המזרחי לצדור יהודה ושומרון
 מועצה התכנון העליונה
 المجلس الأعلى للتخطيط والبناء
 المجلس الأعلى للتخطيط والبناء
 וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
 أمر ببناء وتخطيط المدن والقرى والبلدات
 المجلس الأعلى للتخطيط والبناء
 1971-1972 (18)

נמח
 מרחב תכנון מקומי
 6 - ק"מ/1

תכנית
 202/2/2
 תכנית

ועדת המשנה ל
 5/98
 25.2.98

חוקיסט לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
 מרת המאמר על ענין התכנון והבנייה
 מנהל תכנון ומרחב

מנהל תכנון ומרחב
 חתמת העליונה

1971-1972 (18)