מדינת ישראל

משרדי הממשלה

3-12

משרד פנים

מס, מ.ד

עלי - תוכניות מתאר

9.91

מס' תיק מקורי 3-12

מחלקה חלל בחיר

מס' ארכיון

שם: עלי - תוכניות מתאר

מזהה פיזי: גל - 12 / 51841

מזהה לוגי: 49 - 109.6/3 מס פריט: 255605

כתובת: 02-106-05-06-06

כתובת: 02-106-05-06-06

20/01/2014

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית מטה בנימין

תכנית מפורטת מס.
שינוי לתכנית
לשנת תשנ"ב 1991

ישוב עלי

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
יזם התכנית: המועצה האזורית מטה בנימין.
מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון.
עורך התכנית: שחר יהושע-אדריכלים.

תאריך: ספטמבר 1991.

תוכן הענינים עמ'

פרק א' - התכנית.....3

פרק ב' - הגדרות.....4

פרק ג' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע.....6

פרק ד' - חלוקת השטחים.....7

פרק ה' - רשימת תכליות.....8

פרק ו' - פיתוח נטיעות וקירות גבול.....15

פרק ז' - תשתית.....16

פרק ח' - שונות.....17

פרק ט' - מרכיבי ביטחון.....17

פרק י - טבלת מתחמי תכנון.....18

פרק יא - טבלת שימושי קרקע.....19

פרק יב - חתימות.....20

טבלת יח"ד במתחמי תכנון

	מגורים א	מגורים ב	מגורים ג	ג מירוחד	שימושים מעורבים	סה"כ
מתחם על א		150	234		160*	384
1א		126				
2א			174			
3א					160	
4א			60			
5א		24				
מתחם על ב	150	198				348
1ב	100	42				
2ב	50					
3ב		34				
4ב		88				
5ב		34				
מתחם על ג	130		194			324
1ג	76		44			
2ג	54					
3ג			150			
מתחם על ד		228	72			300
		228				
			72			
מתחם על ה		164	140	260	50*	564
1ה			140	260	50	
2ה		124				
3ה		40				
מתחם על ו	20	90	234			344
1ו			114			
2ו			120			
3ו		44				
4ו		46				
5ו	20					
מרכז			66		168*	66
2					64	
3					64	
4			16			
5					40	
6			50			
סה"כ	300	830	940	260	282*	2330

* מגורים בשטחים מעורבים אינם כלולים בסה"כ יח"ד.
ייקבעו לאחר תכנית בינוי.

<u>פרק א': - התכנית</u>

1. המקום: עלי, גוש פיסקאלי במקום באדמות נפת נ.צ. רשת ישראלית:
קוי אורך 177000-174000.
קוי רוחב 165200-163200.

2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' לישוב עלי שנת תשנ"ב 1991.

4. תשריט ונספחים: התשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. שטח התכנית: כ - 2000 דונם.

6. יוזמי התכנית: מועצה אזורית מטה בנימין.

7. מגישי התכנית: משרד הבינוי והשיכון - המינהל לבניה כפרית מחוז המרכז.

8. עורכי התכנית: שחר יהושע - אדריכלים.

9. מבצעי התכנית: משרד הבינוי והשיכון - המינהל לבניה כפרית מחוז המרכז.

10. מטרת התכנית: א'- תיחום שטח פיתוח לישוב עלי עבור 2330 יח"ד.
ב'- קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
ג'- התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
ד'- קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה תעשיה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
ה'- קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו'- קביעת תנאים, הגחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' לישוב עלי כולל תשריטים והוראות.

2. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה בנימין.

3. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.

4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

5. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית.

6. קומה: מתיחס לכיסוי קרקע של מפלס רצפה מסוים.

7. גובה בניה מותר: מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית.

8. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

9. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.

10. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרותלהשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

11. מתחם תכנון להכנת תכנית בינוי: כל איזור התחום בקו אדום מרוסק הוא מתחם תכנון להכנת תכנית בינוי אשר לגביו תוגש ותאושר בועדה המקומית תכנית בינוי מפורטת בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד.

12. תכנית בינוי ופיתוח:

א'- תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת 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 וכדי 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.

ב'- תכנית פיתוח: בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי בהתאם לסעיף 11 לעיל תוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 4 ותכנית פיתוח לתשתיות כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון, תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

ב'1- לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית בינוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי הביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו.

תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים

ב'2- תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים.

ב'3- יושלם תכנון עקרוני של תשתית עבור הישוב כולו. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע. סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדי, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשרותים דלעיל.

13. תכנית מאושרת:

כל שינוי בייעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת של התכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.

14. המהנדס:

מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - 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. אופן ביצועה של תכנית מפורטת
א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1) לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.
2) תוכן ביחס לכל השטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.
3) ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדי לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.
4) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
5) ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, לאשר הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת חלקית, אף לפני אישור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

ייעוד	סימון בתשריט	דונם	אחוז
אזור מגורים א'	כתום	180	9.0
אזור מגורים ב'	תכלת	300	15.0
אזור מגורים ג'	צהוב	230	11.5
אזור מגורים ג' מיוחד	צהוב מותחם כתום כהה	40	20
אזור מלאכה ותעשיה זעירה	סגול מותחם בסגול כהה		
שטח למרכז עירוני-מסחר	פסים אלכסונים חום ואפור	100	5.0
שטח לשימושים מעורבים	פסים אלכסונים כתום וצהוב	60	3.0
שטח לבניני ציבור	חום מותחם בחום כהה	160	8.0
אזור מלונאות ונופש	צהוב מותחם בחום	35	1.75
שטח ציבורי פתוח	ירוק	430	21.5
שטח עתיקות	מותחם בשחור מקוטע	5	0.25
מתקנים הנדסיים	אפור ופסים בסגול כהה באלכסון		
בית קברות	צהוב משובץ אלכסונים מצולבים בצבע ירוק	40	2.0
שטח ספורט	ירוק מותחם בחום	20	1.0
שטח פתוח לבינוי בעתיד	אלכסונים בכתום על רקע ירוק בהיר		
שטח פתוח	ירוק בהיר		
דרך קיימת	חום בהיר	60	3.0
דרך מוצעת	אדום	320	17.0
דרך משולבת	פסים אלכסונים אדום וירוק	20	1.0
שבילים ורחבות	ירוק משובץ אלכסונים מצולבים בצבע שחור		
סה"כ		2000	100.0

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה

כללי:

א' - לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.

ב' - בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו.

ג' - קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

ד' - בנין הנראה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

ה' - חניה במבנים, באזור המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

1. אזורי מגורים

א. אזורים אלו נועדו לבנית מגורים בלבד ומחייבים בקשות להיתר בניה כהוראתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ב. על פי תכנית חלוקה למתחמי תכנון, וטבלת מתחמי תכנון, תיעשה בכל מתחם תכנון חלוקת השטחים לאזורי מגורים והתווית דרכים, בהתאם לסה"כ יח"ד והתפלגות הצפיפויות כמפורט בטבלה (עמ').

1.1 אזור מגורים א'

שטח זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 450 מ"ר.

1.1.1 קוי בנין

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) - 5.0 מ'.
קו בנין אחורי - 4.0 מ'.
קו בנין צדדי - 3.0 מ'.

1.1.2 מגרשים פינתיים יהיו שני קוי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

1.1.3 שטח מותר לבניה

בשתי קומות סה"כ 220 מ"ר מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד. מבני העזר המצוינים בסעיף 1.1.4 להלן כלולים בשטח זה. גם במידה ופונקציות העזר תכללנה בתחום המבנה העיקרי, חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' יחשב בסה"כ השטח המותר לבניה.

בנוסף תותר בנית מרתף כהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.

1.1.4 מבני עזר

תותר הקמת מבנה עזר אחד עד 25.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה ומחסן ביחידה אחת, לגביה יהיו קווי הבנין כלהלן:

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

קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. אורך המבנה לא יעלה על 7.0 מ'. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

1.1.5 גובה בניה מותר

א' - בשתי קומות עם גג רעפים - 8.0 מ'.
ב' - בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג - 7.5 מ'.
ג' - גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על - 8.5 מ'.

1.1.6 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה המקומית כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת. כל זאת באם לא ייקבע אחרת בתכנית בינוי.

1.2 איזור מגורים ב'
שטח זה מיועד לבתים דו משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 600 מ"ר.

1.2.1 <u>קוי בנין</u>
כמו באיזור מגורים א' (כאמור בסעיפים 1.1.2 ;1.1.1).

1.2.2 <u>שטח מותר לבניה</u>
בשתי קומות סה"כ 180 מ"ר לכל יחידת דיור מזה עד 120 מ"ר במפלס אחד. מבני העזר המצוינים בסעיף 1.2.3 כלולים בשטח זה. גם במידה ופונקציות העזר תכללנה בתחום המבנה העיקרי, חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' יחשב בסה"כ השטח המותר לבניה.
בנוסף תותר בנית מרתף כהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לכל יחידת דיור.

1.2.3 <u>מבני עזר</u>
תותר הקמת מבנה עזר אחד לכל יחידת דיור עד 20.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן ביחידה אחת, לגביהם יהיו קוי בנין כלהלן:
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש רחוב או דרך) - 0.0 מ'.
קו בנין צדדי - 0.0 מ'.
או בגבול בין שתי יחידות דיור ובתנאי שבנית המבנים לשתי היחידות יהיה בקיר משותף.
קווי הבנין מחייבים כמו ב - 1.1.4.

1.2.4 <u>גובה בניה מותר</u>
כמו באיזור מגורים א' (כאמור בסעיפים 1.1.6 ;1.1.5).

1.3 איזור מגורים ג'
1.3.1 איזור בו ינתנו היתרי בניה על פי תכנית בינוי לקבוצה של לפחות 20 יח"ד, באישור הועדה המקומית. מיועד לבנית בתים בצפיפות שבין 4-8 יחידות לדונם נטו כפוף לתכנית הבינוי. התכנית תוגש עם הוראות בניה מתאימות לאיזור התכנון כולל קוי בנין ומבני עזר (מיקומם ושיטחם).

1.3.2 תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, אך בתנאי שלא תהיה בניגוד להנחיות הבאות:

1.3.3. קו בנין בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך - 5.0 מ'.
קו בנין אחורי - 4.0 מ'.
קו בנין צדדי - 4.0 מ'.

1.3.4 סה"כ שטח הבניה המותר יחושב בסה"כ הקומות לקבוצת מבנים מוגדרת עפ"י תכנית הבינוי, לגבי כל מגרש שיוגדר בתכנית הבינוי.

1.3.5 לא תותר בנית יותר מ-4 קומות לבנין.
לא תותר עליה או ירידה מפני הרחוב לדירות בבנין מדורג יותר מ-4 קומות.
תותר בנית מרתף כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

1.3.6 גובה בנין מותר: 4 קומות עם גג רעפים 14.5 מ'.
4 קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג 13.5 מ'
4 קומות מבנה יציאה לגג 15.0 מ'

1.4 איזור מגורים ג' מיוחד
1.4.1 איזור בו ינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית בינוי לקבוצה של לפחות 20 יח"ד, באישור הועדה המקומית. מיועד לבנית בתים בצפיפות שבין 8-4 יחידות לדונם נטו כפוף לתכנית הבינוי. התכנית תוגש עם הוראות בניה מתאימות לאיזור התיכנון כולל קווי בנין ומבני עזר (מיקומם ושיטחם). תכנית בינוי תוכן לאיזור בשלמותו כמסומן בתשריט. בתכנית בינוי תינתן התיחסות מתאימה לחשיבות הנופית הנובעת ממיקומו הייחודי של האיזור.

1.4.2 תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, אך בתנאי שלא תהיה בניגוד להנחיות הבאות:

1.4.3 קו בנין בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך - 5.0 מ'.
קו בנין אחורי - 4.0 מ'.
קו בנין צדדי - 4.0 מ'.

1.4.4 סה"כ שטח הבניה המותר יחושב בסה"כ הקומות לקבוצת מבנים מוגדרת עפ"י תכנית הבינוי, לגבי כל מגרש שיוגדר בתכנית הבינוי.

1.4.5 לא תותר בנית יותר מ-6 קומות לבנין, מעל קומת עמודים מפולשת.

1.4.6 גובה בנין מותר: 6 קומות עם גג רעפים 23.0 מ'.
6 קומות עם גג שטוח כולל מעקה 22.0 מ'.
6 קומות מבנה יציאה לגג 23.5 מ'.

1.5 קומת מסד/עמודים מפולשת
אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט לעיל יווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המירבי 1.2 מ' ממקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בנית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 1.2 מ' או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות או לחילופין להשתמש בחלל כקומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט לעיל ובמגבלות הגובה הכללי ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.6 מ'.

1.6 גימור חזיתות בבתים
1.6.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט ובכפוף לאמור בסעיף 1.6.2 שלהלן.

1.6.2 בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

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

1.7 דודי שמש
יינתן פתרון ארריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה.

1.7.1 בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מתקן צמוד באישור הועדה.

1.7.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה הבנין המותר כמפורט לעיל.

1.8 מתקן כביסה ומסתור בלוני גז

1.8.1 מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.

1.8.2 מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.

1.8.3 לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית המגרש.

1.8.4 עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י 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.

1.8.5 בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור הועדה.

2. איזור למבני ציבור

א. יעודו של שטח זה:
1) בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום.
2) מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
3) מוסדות דת ותרבות, מרכזים קהילתיים.
4) שירותי בריאות ורוחה.

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

ג. מיקומם, מפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, יעודם וכן מספר הקומות, יהוו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

ד. גובה הבניה המותר באיזור זה: עם גג רעפים 12.0 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 10.5 מ'.

ה. איזור זה מוגדר כמתחם תכנון המחייב הכנת תכנית בינוי.

3. שטח למרכז עירוני

א. ישמש להקמת מבנים למסחר, למוסדות מנהל עירוניים, למבני תרבות ובידור ומועדונים עירוניים, לשירותי קהילה ורוחה, לשירותי בריאות, לשטחים המיועדים לתעסוקה, למשרדים, בנקים, עסקים וכי"ב.

ב. במרכז הראשי ישמש בנוסף גם מרכז תחבורתי.

ג. בשטח זה יכללו שטחים ציבוריים פתוחים ומקוריים, מעברים להולכי רגל, רחבות וככרות, דרכי גישה לרכב, משטחי טעינה ופריקה וחניות ציבוריות לרכב.

ד. שטח זה מוגדר כמתחם תכנון המחייב הכנת תכנית בינוי, מאושרת ע"י הועדה.

4. שטח לשימושים מעורבים

א. ישמש לבניה למגורים כאמור להלן בצפיפות גבוהה במשולב עם שטחים בנויים המיועדים למבני ציבור לתעסוקה כגון: משרדים, עסקים פרטיים, מסחר, מוסדות ומפעלים פרטיים, דיור מוגן, מלאכות עתירות ידע וכיו"ב.

ב. שטח זה מוגדר כמתחם תכנון המחייב הכנת תכנית בינוי, מאושרת ע"י הועדה.

ג. לכל שטח לשימושים מעורבים תוגדר בתכנית בינוי חלוקת שטחים לשימושים המיועדים, והנחיות מפורטות לגבי מיקומם, גודלם, אופן השימוש ומספר המשתמשים, מספר יח"ד וצפיפות דיור.

ד. תקבענה התניות לגבי השימושים השונים והשילוב ביניהם אשר יבטיחו מניעת מיטרדים ושמירה על איכות הסביבה.

ה. הבניה למגורים מיועדת לבנות בתים בצפיפות 4-8 יח"ד/דונם.

ו. גובה בנין מותר באיזור זה הן למגורים והן לשימושים אחרים:
8 קומות עם קומת עמודים - 28.0 מ'.

5. מלונות ונופש

א. ישמש למבני מלונות, דיור מוגן, נופש וכיו"ב.

ב. גובה הבניה המותר באיזור זה: עם גג רעפים 12.0 מ'.
עם גג שטוח כולל מעקה גג 10.5 מ'.
ג. שטח זה מוגדר כמתחם תכנון המחייב הכנת תכנית בינוי, מאושרת ע"י הועדה.

6. שטחים למבני מלאכה ותעשיה זעירה

א. מבנים למלאכה, לתעשיה זעירה, לאחסנה. יכללו בתחום שטחים אלו גם שרותים כלל עירוניים ומבני משק. בתחום השטחים הנ"ל ימוקם לפי תכנית בינוי. גובה המבנה לא יעלה על 12.0 מ'.

ב. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יחייבו אישור הועדה.

ג. קו בנין לכביש 5.0 מ' או כמסומן בתשריט. שטח בניה מותר 50%. הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות, כאמור בסעיף ח-2 להלן.

ד. פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות באישור המפקח על התעבורה.

ה. גודל החניה לפי מקום חניה ל-30 מ"ר מבנה תעשיה לא כולל חניה לצורך פריקה וטעינה.

ו. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

ז. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המתחייב בזה, ומחייב תכנית בנין עיר מפורטת.

ח. איכות הסביבה:
1) תסקיר השפעה על הסביבה:
לכל בקשה להקמת מפעל יש לצרף תסקיר השפעה על הסביבה.
2) הגבלת תעשיות:
לא תוציא הועדה המקומית לתכנון ובניה היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור בכתב מהאחראי להגדסת הסביבה.
להשלמת נתונים רשאים ועדת התכנון והאחראי להגדסת הסביבה לדרוש מדידות ו/או כל מידע רלוונטי אחר.
3) לא יינתן היתר להקמת/הפעלת מפעל אלא אם עמד בהוראות תכנית זו ובכלל זה ההוראות הצמודות לחתימה ע"ג התשריט, וכן בתקינה ובתקנות, לרבות עמידה בהוראות החוק למניעת מפגעים וסעי' 3 לחוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות - הזרמת שפכי תעשיה למערכת ביוב 1981 החלים בישראל.
4) סילוק פסולת:
פסולת תעשיתית תסולק לאתרים ובשיטה שיפורטו ע"י שלטונות הבריאות והרשות המקומית.

7. שטח ציבורי פתוח

א. ייעודו של שטח זה:
1) שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2) מגרשי משחקים וספורט.
3) מועדוני נוער ותנועות נוער.
4) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
5) למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 20% משטח הקרקע/המגרש ובקוי בנין שלא יפחתו מ-4 מ' מגבול מגרש קיים ומתוכנן שמירת קו בנין המתוכנן לגבי דרכים.

6) צירים להולכי רגל.
7) צירים למעבר תשתיות.
8) ניתן למקם מרכיבי בטחון היקפיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.
ב. כל בניה אסורה פרט לעיל על פי תכנית בינוי באישור הועדה.
ג. רצועת השצ"פ המקיפה את התכנית מיועדת לצרכי ביטחון. ניתן לשנות את ייעודה עם הרחבת גבולות התכנית.
ד. לא תותר גישה לכל רכב, פרט לרכב חירום ושירותים.

8. שטח ספורט
מרכזי ספורט עירוניים ושכונתיים, מגרשי ספורט אגודתיים, מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני.
אזור זה מוגדר כאזור מתחם תכנון המחייב הכנת תכנית בינוי.
גובה הבניה המותר: עם גג רעפים 12.0 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 10.5 מ'.

9. שטח פתוח
שטחים פתוחים, שטחים לשימור טבע ולחקלאות.
שטחים אלו אינם מיועדים לפיתוח.

10. שטח פתוח לבינוי בעתיד
א. שטח בשיפועים גבוהים מעל 40% ובעל איכות נופית, לתכנון בעתיד בשלבים סופיים של ביצוע התכנית.
ב. השטח יתוכנן לבינוי מיוחד באישור הועדה.
ג. יעודו יהיה למגורים, נופש, מלונות ומוסדות יחודיים.
ד. עד להחלטת הועדה על יעודו ותכנונו כאמור, ישמש כשטח פתוח כהגדרתו בסעיף 9 לעיל.
ה. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע את יעודו.

11. שבילים ורחבות
א. שטחים אלו ישמשו צירים להולכי רגל, כולל פיתוח ואלמנטים שונים של פיתוח רחוב כגון ספסלים.
ב. לא תותר בהם תנועת כלי רכב אלא רכב שרות וחירום.
ג. שטחים אלו יהיו מעברים לתשתיות.

12. דרכים
א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות לאורך הדרכים.
ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל של החניה בהתאם לתקנות ובאישור המפקח על התעבורה.
ד. רוחב הדרכים וקוי בנין מינימליים - כמסומן בתשריט.

13. מתקנים הנדסיים
א. ישמש למתקנים למערכות ההנדסיות כגון: מתקני ביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת.
ב. מיקומם, גודלם וגובהם ייקבע באישור הועדה על פי תכנית בינוי מאושרת.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן: במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.

1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר.
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 2.0 מ'. אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת.
במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אפקיות.

1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.

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 המקומית.
גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'.

1.6 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.7 מסלעות - מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת 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 שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

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, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, 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 ו.משנה לביוב.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר
לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

6. מיקלוט
ייבנו על פי תקנות הג"א ועפ"י הנחיית הרשות המוסמכת.

7. תיאום
בכל הענינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק חי - שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם
לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים:
אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לארמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל.
אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ-2.0 מ'.
כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

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

3. חניות
באזור המגורים יובטחו 2-1 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני הציבור ומוסדות תעשיה ומלאכה, מרכז עירוני ושטח לשימושים מעורבים, תיקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

פרק טי - מרכיבי ביטחון

1. יגיש 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 וגרור ביטחון.,

2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/הישוב.

3. א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.
ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

מאגרים לוחות מרוכזים לפי מדינות 2-6 בלבד.
*** מחלקה כאן לפרקדנים: לא מאגרים לוחות מרוכזים לפי מדינות
אינו מחלקים.
** זיהוי 0-לב בלבד נתון המבוטח המבוטח הכפרים (בלי מגזר מן הכפרים מג הכפרים בגרף מיוחדים כאמור מיוחדים לחלוקה מחוזות.
* מגזר הכפרים בטרום מאוחדים. זיהוי בדרגות מרוכזים 5 מ אל מגזר מבוטח הכלל.

סכום		2000	100.0							2330		
הכנסות מבוטחים												הערכה בגב
זיהוי לכל	מזה	60	3.0									הערכה בגב
מיוחס לכל	אלה	320	17.0	אבחנות: מחלות מלאות							אמצע הרבע שנה	הערכה בגב
מאוחדים לכל	אלה בלבד	20	1.0	מלאות: מחלות								הערכה בגב
מגיבים	מזה מחוזות בלבד	20	1.0	מחדרי מגיבים	הערכה מאוחדת						בגרף: מיום הפרעה	
חלבון בגב	הכנסה בגבים+	40	2.0									
מרבדות מאו	מחיקות אבחנה	5	0.25	לאור הערבדות: בגב לבעיות								
		430	21.5	מחקרים: מאמרים ערים אזרחיים	הערכה מאוחדת						הרצאות * מאמרים מיוחד הרבה	הערכה בגב
הרבה מחקרים	מזה מאמרים אזרחי	35	1.75	מחקר 'רבים': מחקרים בגבים			4				בגרף: מיום הפרעה	
אבחון	מזה מחוזות	160	8.0	מאמרים ובגבים: מיוחדים מחקרים	הערכה מאוחדת	4	3	5	4		בגרף: מיום הפרעה	
מחקרים מאמרים	אבחון מזה בגבים	60	3.0	מחקרים אבחון: מאמרים בגבים		8				282* מאמר	בגרף: מיום הפרעה	
מבוגרים בלבד	מזה בגבים	100	5.0	מחקרים ובגבים: מאמרים מחקרים							בגרף: מיום הפרעה	
מחקרים	מזה בגבים	40	2.0	בגבים 4-8 שנים	—	5	4(0) **	4	6		250	בגרף: מיום הפרעה
מחקרים ב'	אבחון	230	11.5	בגבים 4-8 שנים	0.675 3 שנים	5	4(0) **	4	4		940	בגרף: מיום הפרעה
מחקרים ב'	מרכזי	300	15.0	מאמרים בגבים	0.600 2 שנים	5	3(0) **	4	2	180 מ"ל אל %	830	20 מ' 2-7 שנים *** לוחות מרכז
מחקרים א'	כולם	180	9.0	מאמרים בגבים	0.450	5	3	4	2	220 מ"ל	300	8 מ' *** לוחות מרכז
אלול	מרבדים	מבוא 2-7	מבוא 2-%	נושאים	מבוא מחקרים 0.7 ב'	מחקרים אבחון 1p מרבדים			הכנסות אל %	מבוא בגבים מרבדים מאוחדים	מרכז 2-%	שנים מ'
												מבוא מחקרים

מרכז מאמרים מרבדים לוחות הכנסות – עמוד

פרק י' - חתימות

.....	.....
חתימת המגיש	חתימת המתכנן
.....	.....
חתימת קמ"ט אפוטרופוס	חתימת המבצע משרד הבינוי והשיכון
.....	.....
חתימת הועדה/יו"ר מועצה	תאריך

עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים
רח' יהואש 5 ת"א 63575
טל 03-5247998,5247410

תאריך: ספטמבר 1991.

הצהרת עורך התכנית אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

----------	----------
תאריך	שם, תפקיד

הפקדה **מתן תוקף**

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית מטה בנימין

תכנית מפורטת מס.
שינוי לתכנית
לשנת תשנ"ב 1991

ישוב עלי

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
יזם התכנית: המועצה האזורית מטה בנימין.
מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון.
עורך התכנית: שחר יהושע-אדריכלים.

תאריך: ספטמבר 1991.

תוכן הענינים עמ'

פרק א' - התכנית.....3

פרק ב' - הגדרות.....4

פרק ג' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע.....6

פרק ד' - חלוקת השטחים.....7

פרק ה' - רשימת תכליות.....8

פרק ו' - פיתוח נטיעות וקירות גבול.....15

פרק ז' - תשתית.....16

פרק ח' - שונות.....17

פרק ט' - מרכיבי ביטחון.....17

פרק י - טבלת מתחמי תכנון.....18

פרק יא - טבלת שימושי קרקע.....19

פרק יב - חתימות.....20

פרק א': - התכנית

1. המקום: עלי, גוש פיסקאלי במקום באדמות נפת
נ.צ. רשת ישראלית:
קוי אורך 177000-174000.
קוי רוחב 165200-163200.

2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' לישוב עלי שנת תשנ"ב 1991.

4. תשריט ונספחים: התשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. שטח התכנית: כ - 2000 דונם.

6. יוזמי התכנית: מועצה אזורית מטה בנימין.

7. מגישי התכנית: משרד הבינוי והשיכון - המינהל לבניה כפרית מחוז המרכז.

8. עורכי התכנית: שחר יהושע - אדריכלים.

9. מבצעי התכנית: משרד הבינוי והשיכון - המינהל לבניה כפרית מחוז המרכז.

10. מטרת התכנית: א'- תיחום שטח פיתוח לישוב עלי עבור 2330 יח"ד.
ב'- קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
ג'- התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
ד'- קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה תעשיה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
ה'- קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו'- קביעת תנאים, הגחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' לישוב עלי כולל תשריטים והוראות.

2. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה בנימין.

3. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.

4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

5. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית.

6. קומה: מתיחס לכיסוי קרקע של מפלס רצפה מסוים.

7. גובה בניה מותר: מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית.

8. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

9. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.

10. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרותלהשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

11. מתחם תכנון להכנת תכנית בינוי: כל איזור התחום בקו אדום מרוסק הוא מתחם תכנון להכנת תכנית בינוי אשר לגביו תוגש ותאושר בועדה המקומית תכנית בינוי מפורטת בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד.

12. תכנית בינוי ופיתוח:

א'- תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת 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 וכדי 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.

ב'- תכנית פיתוח: בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי בהתאם לסעיף 11 לעיל תוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 4 ותכנית פיתוח לתשתיות כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון, תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

ב'1- לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית בינוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי הביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו.

תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים

ב'2- תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים.

ב'3- יושלם תכנון עקרוני של תשתית עבור הישוב כולו. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע. סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדי, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשרותים דלעיל.

13. תכנית מאושרת:

כל שינוי בייעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת של התכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.

14. המהנדס:

מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - 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. אופן ביצועה של תכנית מפורטת
א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1) לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.
2) תוכן ביחס לכל השטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.
3) ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדי לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.
4) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
5) ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, לאשר הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת חלקית, אף לפני אישור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

ייעוד	סימון בתשריט	דונם	אחוז
אזור מגורים א'	כתום	180	9.0
אזור מגורים ב'	תכלת	300	15.0
אזור מגורים ג'	צהוב	230	11.5
אזור מגורים ג' מיוחד	צהוב מותחם כתום כהה	40	20
אזור מלאכה ותעשיה זעירה	סגול מותחם בסגול כהה		
שטח למרכז עירוני-מסחר	פסים אלכסונים חום ואפור	100	5.0
שטח לשימושים מעורבים	פסים אלכסונים כתום וצהוב	60	3.0
שטח לבניני ציבור	חום מותחם בחום כהה	160	8.0
אזור מלונאות ונופש	צהוב מותחם בחום	35	1.75
שטח ציבורי פתוח	ירוק	430	21.5
שטח עתיקות	מותחם בשחור מקוטע	5	0.25
מתקנים הנדסיים	אפור ופסים בסגול כהה באלכסון		
בית קברות	צהוב משובץ אלכסונים מצולבים בצבע ירוק	40	2.0
שטח ספורט	ירוק מותחם בחום	20	1.0
שטח פתוח לבינוי בעתיד	אלכסונים בכתום על רקע ירוק בהיר		
שטח פתוח	ירוק בהיר		
דרך קיימת	חום בהיר	60	3.0
דרך מוצעת	אדום	320	17.0
דרך משולבת	פסים אלכסונים אדום וירוק	20	1.0
שבילים ורחבות	ירוק משובץ אלכסונים מצולבים בצבע שחור		
סה"כ		2000	100.0

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה

כללי:

א' - לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.

ב' - בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו.

ג' - קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

ד' - בנין הנראה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

ה' - חניה במבנים, באזור המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

1. איזורי מגורים

א. איזורים אלו נועדו לבנית מגורים בלבד ומחייבים בקשות להיתר בניה כהוראתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ב. על פי תכנית חלוקה למתחמי תכנון, וטבלת מתחמי תכנון, תיעשה בכל מתחם תכנון חלוקת השטחים לאיזורי מגורים והתווית דרכים, בהתאם לסה"כ יח"ד והתפלגות הצפיפויות כמפורט בטבלה (עמ').

1.1 איזור מגורים א'

שטח זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 450 מ"ר.

1.1.1 קוי בנין

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) - 5.0 מ'.
קו בנין אחורי - 4.0 מ'.
קו בנין צדדי - 3.0 מ'.

1.1.2 מגרשים פינתיים יהיו שני קוי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

1.1.3 שטח מותר לבניה

בשתי קומות סה"כ 220 מ"ר מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד. מבני העזר המצוינים בסעיף 1.1.4 להלן כלולים בשטח זה. גם במידה ופונקציות העזר תכללנה בתחום המבנה העיקרי, חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' יחשב בסה"כ השטח המותר לבניה.

בנוסף תותר בנית מרתף כהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.

1.1.4 מבני עזר

תותר הקמת מבנה עזר אחד עד 25.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה ומחסן ביחידה אחת, לגביה יהיו קווי הבנין כלהלן:

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

קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. אורך המבנה לא יעלה על 7.0 מ'. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

1.1.5 גובה בניה מותר

א' - בשתי קומות עם גג רעפים - 8.0 מ'.
ב' - בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג - 7.5 מ'.
ג' - גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על - 8.5 מ'.

1.1.6 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה המקומית כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת. כל זאת באם לא ייקבע אחרת בתכנית בינוי.

1.2 אזור מגורים ב'
שטח זה מיועד לבתים דו משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 600 מ"ר.

1.2.1 קוי בנין
כמו באזור מגורים א' (כאמור בסעיפים 1.1.2 ;1.1.1).

1.2.2 שטח מותר לבניה
בשתי קומות סה"כ 180 מ"ר לכל יחידת דיור מזה עד 120 מ"ר במפלס אחד. מבני העזר המצוינים בסעיף 1.2.3 כלולים בשטח זה. גם במידה ופונקציות העזר תכללנה בתחום המבנה העיקרי, חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' יחשב בסה"כ השטח המותר לבניה.
בנוסף תותר בנית מרתף כהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לכל יחידת דיור.

1.2.3 מבני עזר
תותר הקמת מבנה עזר אחד לכל יחידת דיור עד 20.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן ביחידה אחת, לגביהם יהיו קוי בנין כלהלן:
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש רחוב או דרך) - 0.0 מ'.
קו בנין צדדי - 0.0 מ'.
או בגבול בין שתי יחידות דיור ובתנאי שבנית המבנים לשתי היחידות יהיה בקיר משותף.
קווי הבנין מחייבים כמו ב - 1.1.4.

1.2.4 גובה בניה מותר
כמו באזור מגורים א' (כאמור בסעיפים 1.1.6 ;1.1.5).

1.3 אזור מגורים ג'
1.3.1 אזור בו ינתנו היתרי בניה על פי תכנית בינוי לקבוצה של לפחות 20 יח"ד, באישור הועדה המקומית. מיועד לבנית בתים בצפיפות שבין 4-8 יחידות לדונם נטו כפוף לתכנית הבינוי. התכנית תוגש עם הוראות בניה מתאימות לאזור התכנון כולל קוי בנין ומבני עזר (מיקומם ושיטחם).

1.3.2 תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, אך בתנאי שלא תהיה בניגוד להנחיות הבאות:

1.3.3. קו בנין בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך - 5.0 מ'.
קו בנין אחורי - 4.0 מ'.
קו בנין צדדי - 4.0 מ'.

1.3.4 סה"כ שטח הבניה המותר יחושב בסה"כ הקומות לקבוצת מבנים מוגדרת עפ"י תכנית הבינוי, לגבי כל מגרש שיוגדר בתכנית הבינוי.

1.3.5 לא תותר בנית יותר מ-4 קומות לבנין.
לא תותר עליה או ירידה מפני הרחוב לדירות בבנין מדורג יותר מ-4 קומות.
תותר בנית מרתף כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

1.3.6 גובה בנין מותר: 4 קומות עם גג רעפים 14.5 מ'.
4 קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג 13.5 מ'
4 קומות מבנה יציאה לגג 15.0 מ'

1.4 איזור מגורים ג' מיוחד
1.4.1 איזור בו ינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית בינוי לקבוצה של לפחות 20 יח"ד, באישור הועדה המקומית. מיועד לבנית בתים בצפיפות שבין 4-8 יחידות לדונם נטו כפוף לתכנית הבינוי. התכנית תוגש עם הוראות בניה מתאימות לאיזור התיכנון כולל קווי בנין ומבני עזר (מיקומם ושיטחם). תכנית בינוי תוכן לאיזור בשלמותו כמסומן בתשריט. בתכנית בינוי תינתן התיחסות מתאימה לחשיבות הנופית הנובעת ממיקומו הייחודי של האיזור.

1.4.2 תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, אך בתנאי שלא תהיה בניגוד להנחיות הבאות:

1.4.3 קו בנין בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך - 5.0 מ'.
קו בנין אחורי - 4.0 מ'.
קו בנין צדדי - 4.0 מ'.

1.4.4 סה"כ שטח הבניה המותר יחושב בסה"כ הקומות לקבוצת מבנים מוגדרת עפ"י תכנית הבינוי, לגבי כל מגרש שיוגדר בתכנית הבינוי.

1.4.5 לא תותר בנית יותר מ-6 קומות לבנין, מעל קומת עמודים מפולשת.

1.4.6 גובה בנין מותר: 6 קומות עם גג רעפים 23.0 מ'.
6 קומות עם גג שטוח כולל מעקה 22.0 מ'.
6 קומות מבנה יציאה לגג 23.5 מ'.

1.5 קומת מסד/עמודים מפולשת
אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט לעיל יווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המירבי 1.2 מ' ממקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בנית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 1.2 מ' או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות או לחילופין להשתמש בחלל כקומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט לעיל ובמגבלות הגובה הכללי ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.6 מ'.

1.6 גימור חזיתות בבתים
1.6.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט ובכפוף לאמור בסעיף 1.6.2 שלהלן.

1.6.2 בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

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

1.7 דודי שמש
יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה.

1.7.1 בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מתקן צמוד באישור הועדה.

1.7.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה הבנין המותר כמפורט לעיל.

1.8 מתקן כביסה ומסתור בלוני גז

1.8.1 מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.

1.8.2 מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.

1.8.3 לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית המגרש.

1.8.4 עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י 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.

1.8.5 בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור הועדה.

2. איזור למבני ציבור

א. יעודו של שטח זה:
1) בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום.
2) מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
3) מוסדות דת ותרבות, מרכזים קהילתיים.
4) שירותי בריאות ורוחה.

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

ג. מיקומם, מפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, יעודם וכן מספר הקומות, יהוו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

ד. גובה הבניה המותר באיזור זה: עם גג רעפים 12.0 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 10.5 מ'.

ה. איזור זה מוגדר כמתחם תכנון המחייב הכנת תכנית בינוי.

3. שטח למרכז עירוני

א. ישמש להקמת מבנים למסחר, למוסדות מנהל עירוניים, למבני תרבות ובידור ומועדונים עירוניים, לשירותי קהילה ורוחה, לשירותי בריאות, לשטחים המיועדים לתעסוקה, למשרדים, בנקים, עסקים וכי"ב.

ב. במרכז הראשי ישמש בנוסף גם מרכז תחבורתי.

ג. בשטח זה יכללו שטחים ציבוריים פתוחים ומקוריים, מעברים להולכי רגל, רחבות וככרות, דרכי גישה לרכב, משטחי טעינה ופריקה וחניות ציבוריות לרכב.

ד. שטח זה מוגדר כמתחם תכנון המחייב הכנת תכנית בינוי, מאושרת ע"י הועדה.

4. שטח לשימושים מעורבים

א. ישמש לבניה למגורים כאמור להלן בצפיפות גבוהה במשולב עם שטחים בנויים המיועדים למבני ציבור לתעסוקה כגון: משרדים, עסקים פרטיים, מסחר, מוסדות ומפעלים פרטיים, דיור מוגן, מלאכות עתירות ידע וכיו"ב.

ב. שטח זה מוגדר כמתחם תכנון המחייב הכנת תכנית בינוי, מאושרת ע"י הועדה.

ג. לכל שטח לשימושים מעורבים תוגדר בתכנית בינוי חלוקת שטחים לשימושים המיועדים, והנחיות מפורטות לגבי מיקומם, גודלם, אופן השימוש ומספר המשתמשים, מספר יח"ד וצפיפות דיור.

ד. תקבענה התניות לגבי השימושים השונים והשילוב ביניהם אשר יבטיחו מניעת מיטרדים ושמירה על איכות הסביבה.

ה. הבניה למגורים מיועדת לבנות בתים בצפיפות 4-8 יח"ד/דונם.

ו. גובה בנין מותר באיזור זה הן למגורים והן לשימושים אחרים:
8 קומות עם קומת עמודים - 28.0 מ'.

5. מלונות ונופש

א. ישמש למבני מלונות, דיור מוגן, נופש וכיו"ב.

ב. גובה הבניה המותר באיזור זה: עם גג רעפים 12.0 מ'.
עם גג שטוח כולל מעקה גג 10.5 מ'.
ג. שטח זה מוגדר כמתחם תכנון המחייב הכנת תכנית בינוי, מאושרת ע"י הועדה.

6. שטחים למבני מלאכה ותעשיה זעירה

א. מבנים למלאכה, לתעשיה זעירה, לאחסנה. יכללו בתחום שטחים אלו גם שרותים כלל עירוניים ומבני משק. בתחום השטחים הנ"ל ימוקם לפי תכנית בינוי. גובה המבנה לא יעלה על 12.0 מ'.

ב. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יחייבו אישור הועדה.

ג. קו בנין לכביש 5.0 מ' או כמסומן בתשריט. שטח בניה מותר 50%. הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות, כאמור בסעיף ח-2 להלן.

ד. פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות באישור המפקח על התעבורה.

ה. גודל החניה לפי מקום חניה ל-30 מ"ר מבנה תעשיה לא כולל חניה לצורך פריקה וטעינה.

ו. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

ז. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המתחייב בזה, ומחייב תכנית בנין עיר מפורטת.

ח. איכות הסביבה:
1) תסקיר השפעה על הסביבה:
לכל בקשה להקמת מפעל יש לצרף תסקיר השפעה על הסביבה.
2) הגבלת תעשיות:
לא תוציא הועדה המקומית לתכנון ובניה היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור בכתב מהאחראי להנדסת הסביבה.
להשלמת נתונים רשאים ועדת התכנון והאחראי להנדסת הסביבה לדרוש מדידות ו/או כל מידע רלוונטי אחר.
3) לא יינתן היתר להקמת/הפעלת מפעל אלא אם עמד בהוראות תכנית זו ובכלל זה ההוראות הצמודות לחתימה ע"ג התשריט, וכן בתקינה ובתקנות, לרבות עמידה בהוראות החוק למניעת מפגעים וסעי' 3 לחוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות - הזרמת שפכי תעשיה למערכת ביוב 1981 החלים בישראל.
4) סילוק פסולת:
פסולת תעשיתית תסולק לאתרים ובשיטה שיפורטו ע"י שלטונות הבריאות והרשות המקומית.

7. שטח ציבורי פתוח

א. ייעודו של שטח זה:
1) שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2) מגרשי משחקים וספורט.
3) מועדוני נוער ותנועות נוער.
4) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
5) למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 20% משטח הקרקע/המגרש ובקוי בנין שלא יפחתו מ-4 מ' מגבול מגרש קיים ומתוכנן שמירת קו בנין המתוכנן לגבי דרכים.

6) ציריים להולכי רגל.
7) ציריים למעבר תשתיות.
8) ניתן למקם מרכיבי בטחון היקפיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.
ב. כל בניה אסורה פרט לעיל על פי תכנית בינוי באישור הועדה.
ג. רצועת השצ"פ המקיפה את התכנית מיועדת לצרכי ביטחון. ניתן לשנות את ייעודה עם הרחבת גבולות התכנית.
ד. לא תותר גישה לכל רכב, פרט לרכב חירום ושירותים.

8. שטח ספורט
מרכזי ספורט עירוניים ושכונתיים, מגרשי ספורט אגודתיים, מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני.
אזור זה מוגדר כאזור מתחם תכנון המחייב הכנת תכנית בינוי.
גובה הבניה המותר: עם גג רעפים 12.0 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 10.5 מ'.

9. שטח פתוח
שטחים פתוחים, שטחים לשימור טבע ולחקלאות.
שטחים אלו אינם מיועדים לפיתוח.

10. שטח פתוח לבינוי בעתיד
א. שטח בשיפועים גבוהים מעל 40% ובעל איכות נופית, לתכנון בעתיד בשלבים סופיים של ביצוע התכנית.
ב. השטח יתוכנן לבינוי מיוחד באישור הועדה.
ג. יעודו יהיה למגורים, נופש, מלונות ומוסדות יחודיים.
ד. עד להחלטת הועדה על יעודו ותכנונו כאמור, ישמש כשטח פתוח כהגדרתו בסעיף 9 לעיל.
ה. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע את יעודו.

11. שבילים ורחבות
א. שטחים אלו ישמשו ציריים להולכי רגל, כולל פיתוח ואלמנטים שונים של פיתוח רחוב כגון ספסלים.
ב. לא תותר בהם תנועת כלי רכב אלא רכב שרות וחירום.
ג. שטחים אלו יהיו מעברים לתשתיות.

12. דרכים
א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות לאורך הדרכים.
ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל של החניה בהתאם לתקנות ובאישור המפקח על התעבורה.
ד. רוחב הדרכים וקוי בנין מינימליים - כמסומן בתשריט.

13. מתקנים הנדסיים
א. ישמש למתקנים למערכות ההנדסיות כגון: מתקני ביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת.
ב. מיקומם, גודלם וגובהם ייקבע באישור הועדה על פי תכנית בינוי מאושרת.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן: במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.

1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר.
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 2.0 מ'. אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת.
במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אפקיות.

1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.

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 המקומית.
גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'.

1.6 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.7 מסלעות - מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים
בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת 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 לגמור 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 שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

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, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, 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 ו.משנה לביוב.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר
לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

6. מיקלוט
ייבנו על פי תקנות הג"א ועפ"י הנחיית הרשות המוסמכת.

7. תיאום
בכל הענינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק חי - שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם
לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים:
אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ-5.0 מי מקו המאונך הנמתח לארמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל.
אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ-2.0 מי.
כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מי מקו תת קרקעי.

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

3. חניות
באזור המגורים יובטחו 2-1 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני הציבור ומוסדות תעשיה ומלאכה,מרכז עירוני ושטח לשימושים מעורבים, תיקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

פרק טי - 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 וגרור ביטחון.,

2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/הישוב.

3. א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.
ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

מעגלים לוחות מודפסים 15 מ"מ ל-3 שכבות.												
*** מחלקה לא לחיצה: כל מעגלים לוחות מודפסים 01 מ"מ לו												
אינו מחלק).												
** זן 0-לד ל.ל נדו נמלוכד נמוכות נטכרנו (ל.ל מע. מע נכדוו מל												
* מס"ב מכרנו גבוהו מאומנו.												
סה"כ		2000	100.0							2330		
לוחות מכנסים												נמחק לפי
ציר מד לל	נוח	60	3.0									נמחק לפי
מיסמר לל	אלוח	320	17.0	לא נלחם. מנוטלים מלחים							קשה לנו כיסוי מרכז*	נמחק לפי
מחברת לל	אלוח כלים	20	1.0	מלחים. מנוטלים								נמחק לפי
מגולם	נוח מנוח כלים	20	1.0	מנדר מגולם	כמחלק כמחוגל						כרטיס. מיקום מכרנו	
ציר מד לל	כמחבר כלים	40	2.0									
מנגנון מסך	מנוטלים מאוטומטי	5	0.25	למיד נמנגנון. לפי לל.מע								
מ"מ	כלים	430	21.5	מחבר. מחנדס. ברגים אטיות	כמחלק כמחוגל						מרכז * מנדר. מיקום מכרנו	נמחק לפי
מרכיבים נגיש	נוח מחמם. אטיות	35	1.75	מחיר 'רגש. מרכיבים,לבנים			4				כרטיס. מיקום מכרנו	
אבטחה כרטיס	נוח מנוח כלים		8.0	מנגנון מכר"ם 1כ1 ;. לנ'מחברים, מרכיבים מגוחים מכרים	כמחלק כמחוגל	5	4	3	4		כרטיס. מיקום מכרנו	
מתוכנת מבוקש	נוח כמחבר אטיות	60	3.0	מכרים אטיות מרכיבים,מאוחר מגוחים,מאוחר			8			2824*	כרטיס. מיקום מכרנו	
מכרז	נוח נמוך לפי	100	5.0	מכרז מרחק, מכרז מאוחר,מחברים מכרז 1כ1 ;.							כרטיס. מיקום מכרנו	
מחברת מגולם	נוח מנוח כלים	40	2.0	4-8 כמ"ל מחברת	——	5	4 (0)4 **	4	6	260	כרטיס. מיקום מכרנו	
מחברת ;.	אלוח	230	11.5	4-8 כמ"ל מחברת	0.675 3 כמ"ל	5	4 (0)4 **	4	4	940	כרטיס. מיקום מכרנו	
מחברת ;.	מכרנו	300	15.0	מגנון כל 11	0.600 2 כמ"ל	5	4 (0)3 **		2	830	20 מ"מ 2-3 כמ"ל לוחות מכל.***	
מחברת מ.	כמחבר	180	9.0	מגנון כל	0.450	5	4 3		2	300	8 מ"מ*** לוחות מכל.	
מחיר	מבוקש	מסך כל-%	מסך כל-%	מבנים	מכל מחברת	מדפסת לייזר מ"ר		אריזה	מסך כל מ"ר %	כל-% מכנסים	כמות מ"ר	מס' מחברת

מכרז מאומן מדפס לוחות מכרים – עמ'

פרק י' - חתימות

.....	.....
חתימת המגיש	חתימת המתכנן
.....	.....
חתימת קמ"ט אפוטרופוס	חתימת המבצע משרד הבינוי והשיכון
.....	.....
חתימת הועדה/יו"ר מועצה	תאריך

עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים
רח' יהואש 5 ת"א 63575
טל 03-5247998,5247410

תאריך: ספטמבר 1991.

הצהרת עורך התכנית אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט נהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

----------	----------
תאריך	שם, תפקיד

הפקדה מתן תוקף

מרכז מסחרי
מרכז אזורי
מגורים
מלון
מבנים ציבוריים
מבנים לתעשיה
מבנים לחקלאות
מבנים לתיירות
מבנים לספורט
מבנים לחינוך
מבנים לדת
מבנים לבריאות
מבנים לרווחה
מבנים לתרבות
מבנים לבטחון
מבנים לדואר
מבנים לתחבורה
מבנים לתקשורת
מבנים לאחסנה
מבנים לשירותים
מבנים לבילוי
מבנים לנופש
מבנים לדיור
מבנים לדיור מוגן
מבנים לדיור מיוחד
מבנים לדיור מעורב
מבנים לדיור מיוחד
מבנים לדיור מעורב
מבנים לדיור מיוחד
מבנים לדיור מעורב

עלי-אלטרנטיבות

	אלט' א' (8000)				אלט' ב' (6000)				אלט' ג' (7200)			
	שטח	%	יח"ד	יח"ד/ד	שטח	%	יח"ד	יח"ד/ד	שטח	%	יח"ד	יח"ד/ד
מגורים א'	650	16	1300	2	500	17	1000	2	400	11	800	2
מגורים ב'	940	35	2800	3	700	35	2100	3	715	30	2150	3
מגורים ג' + ג מיחד	820	41	3300	4	635	41	2450	3.8	720	51	3650	5
שימושים מעורבים	90*	8	600	6.6	90*	7	450	5	90*	8	600	6.6
בינוי בעתיד					300**		(600)**	(2)	300**		800**	2.6
סה"כ	2500	100	8000	3.2	1925	100	6000	3.1	1925	100	7200	3.7

*50% מהשטח המיועד

**לבינוי בעתיד אינו כלול בסה"כ יח"ד