

ההסתדרות הציונית  
החטיבה להתיישבות

מרחב תכנון מקומי  
מגילות

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

תוכנית מפורטת מס' 605/4

שינוי לתוכנית מתאר מפורטת מס' 605

ולתוכנית מתאר מס' 600

קיבוץ קלי"ה

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

יזם התוכנית: ההסתדרות הציונית העולמית,  
החטיבה להתיישבות, חבל בקעת הירדן.

מגיש התוכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, מגילות.

עורך התוכנית: יגאל לוי - אדריכלים ומתכנני ערים.  
רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים, 94221.  
טל': 02-6221625, פקס: 02-6221893.

תאריך עדכון: אפריל 2002

מס' תכנון: 605/4  
מס' מתאר: 605  
מס' מתאר: 600  
תאריך: 9.1.02  
מס' תכנון: 2182  
מס' מתאר: 605/4  
מס' מתאר: 605  
מס' מתאר: 600  
תאריך: 9.1.02  
מס' תכנון: 2182  
מס' מתאר: 605/4  
מס' מתאר: 605  
מס' מתאר: 600  
תאריך: 9.1.02  
מס' תכנון: 2182  
מס' מתאר: 605/4  
מס' מתאר: 605  
מס' מתאר: 600  
תאריך: 9.1.02

## תוכן העניינים

פרק א' - התכנית

פרק ב' - הגדרות

פרק ג' - טבלת שטחים

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

פרק ח' - מרכיבי בטחון

פרק ט' - שונות

פרק י' - הצהרת מתכנן וחתימות

פרק א': התוכנית

1. שם וחלות התוכנית:
 

תוכנית מפורטת מס' 605/4 שינוי לתוכנית מתאר מפורטת מס' 605, ולתוכנית מתאר מס' 600.
2. המקום:
 

קיבוץ קלי"ה.  
אדמת הכפר: ערב אס סוותרה  
גוש פיסיקאלי מס' 6 חלק מחלקה קומרון  
קורדינאטות אורך: 128-130  
קורדינאטות רוחב: 193-196
3. גבול התכנית:
 

כמותחם בתכנית בקו הכחול.
4. מסמכי התוכנית:
 

א. 22 דפי הוראות בכתב – להלן "הוראות התוכנית"  
ב. תשריט בקני"מ 1:2500
5. שטח התוכנית:
 

1605.7 דונם.
6. בעל הקרקע:
 

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יוזמי התוכנית:
 

ההסתדרות הציונית העולמית,  
החטיבה להתיישבות, חבל בקעת הירדן,  
ת"ד – 294, מעלה אפרים 90638.
8. עורכי התוכנית:
 

יגאל לוי - אדריכלים ומתכנני ערים,  
רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים 94221.
9. מגישי התוכנית:
 

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מגילות.  
ד.ג. כיכר הירדן 90668.

## 10. מטרות התוכנית:

- הוספת שטח פיתוח לקיבוץ קלי"ה, לשכונה קהילתית, עבור כ - 181 יח"ד.
- קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית, כולל פרצלציה בתוכנית מפורטת לשכונה הקהילתית.
- התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
- קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורים ומבני ציבור באזורים בהם מותרת הבניה.
- קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התוכנית.

## 11. כפיפות לתוכניות אחרות:

- תוכנית זו כפופה לתוכנית מיתאר מפורטת מסי 605, בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, יקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

פרק ב': הגדרות

1. התוכנית : תוכנית מפורטת מס' 605/4 לקיבוץ קלי"ה, כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מגילות.
3. המהנדס : מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.
4. החוק : חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966, וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תוכנית זו.
6. תכנית חלוקה : תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק.
7. קו בנין : קו לאורך החזית, קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתוכנית זו.
8. קומה : חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו נעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.

9. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר.
10. גובה מירבי לבניה: הגובה נמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על פני המעקה.
11. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
12. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
13. מסד: בסיס הבניין או חלק מבסיס הבניין שהוא חלול, וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.

## פרק ג: טבלת שטחים (מצב מוצע)

סה"כ (ב - %)	שטח (בדונם)	צבע בתשריט	אזור מיועד ל:
2.29	36.83	צבע חום, מותחם בחום כהה	שטח למבני ציבור
0.54	8.69	צבע ירוק, מותחם בחום כהה	שטח ספורט
5.71	91.76	צבע כתום	אזור מגורים אי
11.12	178.49	צבע כתום מותחם בכתום כהה	אזור מגורים אי מיוחד
0.65	10.44	צבע אפור ובפסים סגול כהה אלכסון	מתקנים הנדסיים
24.92	400.13	צבע חום מותחם בירוק	שטח למבני משק
1.13	18.14	צבע אפור מותחם סגול כהה	אזור אכסנה ושרותים
5.66	90.99	צבע צהוב מותחם חום כהה	אזור מלונאות ונופש
1.12	18.02	ירוק בהיר תחום בקו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
3.30	52.75	צבע כתום מותחם חום כהה	שטח למוסד
0.90	14.21	צבע סגול	אזור תעשייה
0.4	6.49	צבע צהוב משולב קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק	בית קברות
23.15	371.60	צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
10.72	172.20	צבע ירוק משובץ קוי אלכסון מצולבים בצבע ירוק כהה	שטח לשומרת טבע ונוף
3.76	60.40	צבע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
3.76	60.44	צבע אדום	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
0.84	13.50	פסים אלכסוניים בצבע ירוק ואדום לסירוגין	דרך משולבת
0.038	0.62	ירוק וחום מפוספסים באלכסון	דרך נופית
100.00	1605.7	סה"כ:	

## פרק ד': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

### 1. כללי

- (א) לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תוכנית מפורטת שתופקד.
- (ב) בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, בתוכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תוכנית מפורטת שתופקד.
- (ג) קביעת התכליות הנ"ל, תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- (ד) בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

### 2. הגבלת בניה ביחס לשמורת הטבע:

- 2.1 מהדרך הנופית התוחמת את שמורת הטבע תוקם גדר במרחק 3 מ' מקצה השביל לכיוון השכונה הקהילתית וצמוד אליה תהיה דרך היקפית ברוחב 4 מ'. ברצועה זו תאסר כל בניה למעט מרכיבי בטחון שצוינו בסעיף זה:
- 2.2 עבודות עפר במגרשים הגובלים בדרך ההיקפית ובגדר לא יחרגו מעבר לגבולות המגרשים גם בתקופת העבודות.
- 2.3 מסלעות, קירות תמך, קוי דיקור חיצוניים יהיו בתוך תחומי המגרש ויכללו בשטחו.

### 3. אזור מגורים א'

- 3.1 (א) מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מזערי של כ-500 מ"ר. לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט.
- (ב) מספר קומות: עד 2 קומות בבניין.
- (ג) גובה בניה מותר:
- 1) בשתי קומות עם גג רעפים (עד שיא הרכס): 8.0 מ'.
  - 2) בשתי קומות עם גג שטוח (כולל מעקה לגג): 7.5 מ'.
  - 3) גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על: 8.5 מ'.
- מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע והמתוכננת, לשביעות רצונה של הועדה המקומית, כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע והמתוכננת הגובלת בו בכל נקודה שהיא, ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע והמתוכננת הגובלת בו בנקודה אחת.



(ד) מרווחי בניה:

- 1) קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך): 5.0 מ'.
- 2) קו בניין אחורי: 4.0 מ'.
- 3) קו בניין צדדי (לצד החופשי): 4.0 מ'.
- 4) קו בניין צדדי (לרה"ד השניה): 3.0 מ'.

בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קוי הבניין הנוספים (מעבר לקוי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

(ה) מבני עזר:

- תותר הקמת מבנה עזר אחד בשטח עד 25.0 מ"ר לכל יחיד שיכלול פונקציות חניה/מחסן ביחידה אחת, לגביה יהיו קווי הבניין כלהלן:
- 1) קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך): 0.0 מ'.
  - 2) קו בניין צדדי: 0.0 מ'.
- ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

(ו) שטח מותר לבניה:

בשתי קומות סה"כ 250 מ"ר ליח"ד (לרבות מבנה עזר), מזה עד 150 מ"ר תכסית ליח"ד במפלס קומת הקרקע.

(ז) קומת עמודים מפולשת:

לא תותר בניה על קומת עמודים מפולשת. כל בניה תהיה צמודת קרקע או על מסד סגור.

(ח) מרתפים:

תותר הקמת מרתפים בתחום השטח המותר לבניה בגובה נטו שלא יעלה על 2.5 מ'. שטח המרתף כלול בשטח הכללי המותר לבניה. ולא נכלל לבנין קומות.

### 3.2 הנחיות לעיצוב אדריכלי של מבני מגורים :

- א) צורת הגג - יותר שילוב של גגות שטוחים עם גגות משופעים. בגג שטוח יהיה המעקה מבניה ומפלס העליון שלו לא יעלה על  $1.10 +$  מ' מעל פני הגג הסופיים.
- תותר יציאה לגג, בכפוף להנחיות המפורטות לעיל ביחס לגובה הבניין ולשטח הבניה. בגג המשופע יהי הכיסוי העליון ע"י רעפים.
- יותר השימוש בחלל גג רעפים למגורים, שטח החלל המיועד למגורים כלול בשטח הכללי המותר לבניה.
- בגג שטוח הנשקף מבתים אחרים הגבוהים ממנו יהיה תגמיר הגג: כיסוי בחצץ, ריצוף, יריעות איטום צבועות וכד' (לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט).
- ב) חומרי הגמר המותרים: אבן טבעית (לא יותר שימוש באבן נסורה), כורכרית, לבני סיליקט, טיח אקרלי בגוונים בהירים, כל אחד מהם או שילוב של מספר חומרים יחדיו.
- הועדה רשאית לקבוע גימור חזיתות אחיד לגבי קטעי רחוב ומתחמים.
- הערה:** הוועדה המקומית רשאית להתיר שימוש בחומרי גמר נוספים בהתאם לתכנית מפורטת שתוצג בפני הוועדה.
- ג) דודי שמש: בגג משופע הקולטים ישולבו בשיפוע הגג, והדודים יוסתרו בחלל הגג.
- ד) אנטנות טלוויזיה: תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית והחיבור לכל הבתים יהיה תת-קרקעי. לא תותר הקמת אנטנות נפרדות למבנים.
- ה) תליית כביסה: ימוקם מתקן לתליית כביסה במגרש, באופן המוסתר מהרחוב / מהשטח הציבורי.
- ו) מכלי גז ודלק: מכלי גז ודלק ביתיים, יבנו לפי תכנון אחיד, ישולבו בעיצוב הבית והגינה וימוקמו במגרש באופן המוסתר מהרחוב / השטח הציבורי.
- ז) אצירת אשפה: לכל יחיד יותקן מיכל אשפה אחד. המיכל יותקן בתוך אשפתון סגור מחומר קשיח המשולב בגדר הבית הפונה לרחוב. דלת האשפתון תיפתח כלפי המגרש או כלפי שביל הכניסה לבית (ולא כלפי המדרכה הציבורית).
- ח) חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכד') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב ממהנדס המועצה המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התוכנית המפורטת ועפ"י תנאי ההיתר.

### 4. אזור מגורים א' מיוחד

- שטח עתודה להגדלת מגורי הקיבוץ הקיים (מגרש מס' 1012) מותנה בהגשת תוכנית בינוי, פיתוח ופרצלציה מפורטת לוועדה.
- הבניה במגרשים אלו מיועדת להרחבת הקיבוץ הקיים למגורי הקיבוץ בלבד. גודל החלקות יקבע בתוכנית הבינוי. הגבלות הבניה ע"פ סעיף 3.2 בהוראות תוכנית זו. הבניה תעשה עד 3 קומות.

## 5. שטח למבני ציבור

- א. הבניה תותר עפ"י תוכנית בינוי המאושרת ע"י הועדה.
- ב. יותר עירוב שימושים ופונקציות במגרשים המסומנים למבני ציבור בתשריט.
- ג. אחוז הבניה המרבי: 60% סה"כ משטח המגרש, ולא יותר מ - 45% בקומת קרקע.
- ד. מספר הקומות המרבי: 2 קומות, לא כולל מסד ומרתף. גובה המבנים המקסימאלי: 9.5 מ'.
- ה. קוי הבנין לכל צד: 4.0 מ'.  
קו בנין לשצ"פ ולשביל להולכי רגל 0.0 מ'. קו בנין לדרכים - לפי תשריט.
- ו. החניה תהיה במגרש עצמו או בשטח החניה הצמוד לו. החניה תקבע עפ"י תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 ובתיאום עם מפע"ת איו"ש.

### התכליות המותרות:

- 1) גן ילדים, פעוטון וצהרון.
- 2) בית כנסת, מיקווה.
- 3) מועדונים לנוער ולמבוגרים.
- 4) מועדון ספורט.
- 5) מרפאה, שירותי טיפת חלב.

6. שטחים ציבוריים פתוחים יכללו:

- (א) גנים חורשות ושדרות.
- (ב) שטח משופע במידה העולה על 20% ייועד לייעור.
- (ג) מגרשי ספורט ושעשועים.
- (ד) שבילים.
- (ה) מתקנים להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל, טלפון ותקשורת, לרבות הצבת שנאים וצוברי גז, צנרת גז ותחנות.
- (ו) שטחים לנופש פעיל ונוי.
- (ז) רחבות מרוצפות, ככרות, אמפיתאטרונים (מרוצפים או מדושאים).
- (ח) מקלטים משותפים.
- (ט) אנטנות.
- (י) שטח למרכיבי בטחון: גדר בטחון, דרך היקפית ותאורת גדר.

7. שטח פרטי פתוח

התכליות כבסעיף 5 בתקנון זה לשטח בגבול הקיבוץ הקיים.

8. שטח לדרכים

כוללים: כבישים, שדרות, מדרכות, שטחי חנייה, רחבות לתחנות אוטובוס, רחובות "הולנדיים" (דרך משולבת), נטיעות לאורך הדרכים וכיוצ"ב.

9. אזור ספורט

מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, המיועדים לשימוש הישיר והמועצה הכוללים: אולם ספורט סגור, מגרשי ספורט פתוחים מסולולי ריצה וכו'. הנחיות והגבלות בניה ע"פ סעיף 5, פרק ד' בתקנון זה.

10. שטח למבני משק

מבנים לאחסנת תוצרת חקלאית או תעשייתית, הציוד והחומרים, מבנים למיון ואריזה, מבנים למלאכה ותעשייה.

**11. אזור אכסנה ושרותים**

מיועד להקמת משרדים ושרותים מקומיים, אכסנה ומתקני עזר להפעלת מבנים אלו, שבילים, דרכים, שטחי חניה. אחוזי בניה והגבלות בניה עפ"י סעיף 4, פרק ד' בתקנון תוכנית זו. הבניה תותר עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח מפורטת שתאושר ע"י הוועדה.

**12. אזור מלונאות ונופש**

א. מיועד להקמת בתי מלון לפי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונאות של משרד התיירות בעת הוצאת היתר הבניה, ואטרקציות תיירותיות ושרותיהם כפוף להגשת תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה. שטחי המלונאות ונופש המסומנים בתוכנית כוללים בתוכם את 63 צימרים הקיימים כיום בקיבוץ.

ב. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור משרד התיירות.

ג. הוראות המתייחסות לחלקה מס' 1011 לפי תוכנית מפורטת מס' 605/1/1.

ד. חלקה 1010 תשמש כשטח בתי מלון לפי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונאות של משרד התיירות התקפים בעת הוצאת היתר הבניה.

ה. חלקה 805 תשמש כשטח בתי מלון לפי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונאות של משרד התיירות התקפים בעת הוצאת היתר הבניה. בריכת שחייה שיהוו חלק בלתי נפרד משטחי המלונאות, מתקני ספורט וכו'.

ו. הגבלות הבניה למגרשים מס' 1010 ו- 805 גובה הבינוי לא יעלה על 3 קומות. אחוז הבניה המקסימלי יהיה 60%, הבניה תהיה על פי תוכנית בינוי ופיתוח כוללת שתוגש לוועדה. קווי בניין קדמי, אחורי וצידי יהיו 5 מ'.

טבלת ריכוז זכויות בנייה במגרשים 1010 ו- 805					
מס' המגרש	שטח בדונם	% בניין מותר	קו בניין קדמי	קו בניין אחורי	קו בניין צידי
1010	29.5	60%	5	5	5
805	27.6	60%	5	5	5

**13. שטח למוסד**

א. שטח למבני חינוך, תרבות, מבני ספורט ומבני עזר. לשימוש הקהילה והמוא"ז. הגבלות בניה עפ"י סעיף 5 לעיל.

ב. כל בניה תהיה מותנית בהגשת תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה.

14. אזור תעשייה
- א. שטח לתעשייה ישמש למבנים למלאכה, תעשייה ומתקני שרות.
- ב. באזור זה לא יוקם מפעל המוגדר ע"י המשרד לאיכות הסביבה כתעשייה מזיקה.
- ג. הבניה תותר בכפוף לתסקיר השפעות סביבתיות, שתאושר ע"י קמ"ט איכ"ס.
- ד. הבניה תותר בכפוף לתוכנית בינוי ופיתוח שתוגש לוועדה ותכלול התייחסות למרחקים לשכונה הקהילתית.
- ה. סוגי התעשייה שיתרו להקמה בתחומים הנ"ל יהיו בהתאם ל"סווג תעשיות ומרחקן מאזורי מגורים" שנת 1985.
- ו. גובה הבנינים לא יעלה על 10 מ', אחוזי הבניה לא יעלו על 25% משטח המגרש.

15. שטח לבית קברות
- תותר הקמת בית קברות ומבנים הנדרשים לתכלית זו.

16. שטח לשמירת טבע ונוף
- איזור לשמורת הטבע והנוף, לא תתאפשר בניה כלשהיא בתחום אזור זה.

17. מתקנים הנדסיים
- שטח למתקנים הנדסיים ישמש לבריכות ומגדלי מים, אנטנות תקשורת, תחנות שאיבה, או כל מתקן הדרוש לאספקת מים, טיפול וסילוק שפכים, אספקת חשמל ותקשורת או תפקוד מערכות תשתיות.

## פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

### 1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

### 2. תוכנית בינוי:

- (א) מהנדס הועדה יהיה רשאי להורות על הכנת תוכנית בינוי ו/או תוכנית פיתוח בתחום התוכנית, בטרם הוצאת היתרי בניה ע"י הועדה.
- (ב) תוכנית בינוי ותוכנית פיתוח הנלוות לה ומהוות חלק בלתי נפרד ממנה, תאושרנה ע"י הועדה המקומית ללא צורך בהפקדה.
- (ג) תוכנית חלוקה: בכל שטח התוכנית תוגשנה תוכניות חלוקה על בסיס מדידה. תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תהיה מבוססת על תוכנית זו.
- (ד) תוכנית בינוי תתבסס על תוכנית המתאר המפורטת, ותכלול: העמדת בניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, תווית דרכים בשטח התוכנית ורוחבם, חתכי דרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שיטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות, וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוס וצורתם, כמו מן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.
- (ה) לתוכנית הבינוי יצורפו פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע. תוכנית הבינוי תהווה גם תוכנית חלוקה למגרשים.

### 3. אופן ביצועה של תוכנית מפורטת:

- כוחה 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 הסכם תכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקה מבוססת על מדידות בשטח.
  - 3) ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
  - 4) נקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתוכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
  - 5) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה, ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.



## פרק ו': פיתוח נטיעות וקירות גבול

### 1. פיתוח

- א. היתרי בניה ינתנו רק עם תוכנית הבינוי תלויה בתוכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהן. במידה ולא קיימת תוכנית בינוי, תצורף לבקשה תוכנית פיתוח למגרש.
  - ב. קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר, כולל קופינג מאבן טבעית.  
גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על: 1.1 מ'.  
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על: 3.0 מ'.  
במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
  - ג. שבילי גישה יהיו בגימור כלהלן: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון מסורק ואבנים משתלבות.
  - ד. מדרגות לשביל גישה יהיו מחומר שביל גישה.
  - ה. גדרות יהיו משכבת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית.  
גובה הגדר מפני הקרקע לא יעלה על 1.1 מ'.
  - ו. שער כניסה יהיה מחומר הגדר או מחומר מתואם איתו.
  - ז. מסלעות יבוצעו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.
- הערה: מהנדס הוועדה המקומית רשאי לאשר חומרי ופרטי פיתוח שונים מהמצוינים בתקנון זה בהתאם לתוכנית מפורטת שתוגש לוועדה.

### 2. מתקני אשפה ציבוריים

- בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית מגילות, מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב.  
מכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואתיים ואסטיים.  
יש להציג פתרון הנדסי על התוכנית למכלים הנ"ל.

### 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

(א) 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 יש לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

(ב) לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה כמפורט לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

(ג) שימור הנוף: הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה, ולאחזקתה התקינה בעתיד וזאת ע"י:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל המידע הדרוש למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
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.
3. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

### 4. נטיעות עצים ושמירתם

הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

## פרק ז: תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

### 1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב, ותיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, 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 תוכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך. מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

### 4. ביוב

כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה. עד 50 יח"ד מותר פתרון באמצעות בורות רקב וספיגה. מעל 50 יח"ד, הפתרון כולל טיהור וסילוק באישור ועדת משנה לביוב.

### 5. מים

הועדה תאשר פיתוח מערכת לאספקת מים מתואמת עם תוכניות התשתית.

### 6. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפויות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים.

### 7. מיקלוט

ייבנו עפ"י תקנות הג"א ועפ"י הנחיית הרשות המוסמכת.

### 8. תאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

### פרק ח': מרכיבי בטחון

1. יזם התוכנית 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. (א) מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י פקע"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה / מיישב כפי שנקבע / יקבע ע"י פקע"ר בדיון שיעסוק בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.

(ב) מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר / הגמ"ר איו"ש.

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

פרק ט': שונות1. קווי חשמל

לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים עפ"י טבלת הגבלת המרחקים המפורטת להלן:

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

כל תשתיות החשמל והתקשורת החדשות יהיו תת קרקעיות כולל תחנות הטרנספורמציה.

2. 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.

3. פיקוח על בניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

4. מקלטים

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה בכל אזור ואזור פרט למסלולי הדרכים.

5. חניות

באזור המגורים יובטחו 2 מקומות חניה הכל עפ"י הנחיות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.  
באזור למבני ציבור עפ"י תקן החניה הרלוונטי ועפ"י הנחיות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

6. ארכיאולוגיה

(א) עבודות תשתית ובינוי לא יבוצעו קודם לסיום חפירות ההצלה שיערכו ע"י קמ"ט ארכיאולוגיה.  
(ב) במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

פרק י': חתימות

חתימה:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע:

(קמ"ט אפוסטרופוס)  
 יגאל לוי אדריכלים  
 רח' יפו 33, בית יואל  
 ירושלים 94221

חתימת עורך התוכנית:

(יגאל לוי - אדריכלים ומתכנני ערים)

חתימת היזם:

(החטיבה להתיישבות חבל בקעת הירדן)

חתימת המגיש:

(הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - מגילות)

הצהרת עורך התוכנית:

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.

יגאל לוי אדריכלים  
 רח' יפו 33, בית יואל  
 ירושלים 94221

תאריך

שם ותפקיד

חתימה

חותמת הפקדה

חותמת מתן תוקף