

תכנית מפורטת מס' 252/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 959

ליישוב עמיחי

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
 יוזם התכנית: המועצה האזורית מטה בנימין
 מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
 עורך התכנית: אדריכלית נודלמן בינה (מס' רישיון 31765)
 טלפון 03-5467060, פקס 03-5467670
 כתובת: רח' שרת 82 תל-אביב
Bina.Nudelman@shahar-arc.co.il

תאריך: 15/10/17

תוכן העניינים:**מס' עמוד:**

		<u>פרק:</u>
3	התכנית.....	- <u>פרק א'</u>
5	הגדרות.....	- <u>פרק ב'</u>
7.....	טבלת השטחים הכלולים בתכנית.....	- <u>פרק ג'</u>
10.....	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....	- <u>פרק ד'</u>
25.....	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....	- <u>פרק ה'</u>
29.....	פיתוח, נטיעות וקירות גבול.....	- <u>פרק ו'</u>
31.....	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....	- <u>פרק ז'</u>
33	מרכיבי בטחון.....	- <u>פרק ח'</u>
34	שונות.....	- <u>פרק ט'</u>
36	חתימות והצהרת המתכנן.....	- <u>פרק י'</u>

פרק א' - התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:** תכנית מפורטת מספר 252/1 ליישוב עמיחי, המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5, לתכנית מתאר אזורית S-15 ולתכנית מתאר מפורטת מס' 959.

2. **מקום התכנית:** יישוב עמיחי -

קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):

קווי אורך: 230110-231430

קווי רוחב: 661040-662140

אדמות הכפרים:

ג'אלוד:

גוש פיסקאלי מס' 13 חלק ממאוקע ח'ניפיס

גוש פיסקאלי מס' 16 חלק ממאוקע וד אל-הווה,

גוש פיסקאלי מס' 16 חלק ממאוקע אבו אר-רחם

גוש פיסקאלי מס' 16 חלק ממאוקע כויד

תורמוס עיא:

גוש פיסקאלי מס' 5 חלק ממאוקע ראס אט-טוויל

כמותחם בתשריט בקו כחול.

א. 36 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".

ב. תשריט בקנ"מ 1: 2,500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד

ממנה.

ג. נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1: 2,500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק

בלתי נפרד ממנה.

199.842 דונם.

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

המועצה האזורית מטה בנימין.

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.

אדריכלית נודלמן בינה (מס' רישיון 31765)

טלפון: 03-5467060, פקס: 03-5467670

כתובת: רח' שרת 82 תל-אביב

Bina Nudelman@shahar-arc.co.il

1. שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים ביישוב כפרי ולאזורי

מגורים ב' ו-ג', לאזור מבנים ומוסדות ציבור, לאזור מסחר ומבנים

ומוסדות ציבור, לאזור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, לאזור

מבני משק, לשטח ציבורי פתוח, לשטחים פתוחים ולדרכים.

2. קביעת שימושים מותרים בייעודים השונים.

3. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.

4. הקטנת קו איסור הבנייה של דרך מאושרת מס' 467 (תכנית מתאר

מפורטת מאושרת מס' 959) מ-80 מ' ל-40 מ' בתחום תכנית מפורטת

מס' 252/1 זו.

5. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.

6. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

3. **גבול התכנית:**

4. **מסמכי התכנית:**

5. **שטח התכנית:**

6. **בעל הקרקע:**

7. **יזם התכנית:**

8. **מגיש התכנית:**

9. **עורך התכנית:**

10. **מטרות התכנית:**

11. כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכניות המתאר האזוריות S-15 ו-RJ-5.

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 959.

בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מספר 252/1 ליישוב עמיחי כולל תשריט, נספח תנועה וחניה והוראות.
2. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. **המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
5. **מועצת תכנון עליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי ופיתוח לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 והמציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. **קו בניין:** התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
10. **קו במנין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
11. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
13. **גובה מירבי לבניה:** בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד ששך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף.
14. **גובה מירבי לבניה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
15. **מס' קומות מירבי:** באזור מגורים ב' בלבד הגובה נמדד אנכית בכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני מפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין (לא כולל מרתף/מסד).
16. **מס' קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך.
17. **מס' קומות מירבי:** באזור מגורים ב' בלבד מס' הקומות הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין עד גג הבניין.
18. **מס' קומות מירבי:** מס' הקומות המירבי אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, חניה מקורה, מחסנים ולא כולל מרתף/מסד.
19. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".

15. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור, ולמעט מרחב מוגן בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.

16. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

17. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

18. קומת עמודים מפולשת: קומה בבסיס הבניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות.

19. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע ובלבד שגובה מעקה הגג לא יעלה על 1.80 מ'.

20. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.

21. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

22. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

23. בנייה בקיר משותף: בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים.

במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים. מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

24. מצללה (פרגולה):

25. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

26. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

27. עליית/חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח

בניה, אלא אם כן רשום במפורש אחרת בהוראות התכנית, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.

28. מגרש עולה: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).

29. מגרש יורד: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש נמוך יותר מהדרך המשיקה אליו (מתחת לדרך).

30. מרפסות זיזיות: זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.

31. בתי צמיחה: חממה, מנהרה או בית רשת.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם		
60	30.61	61.170	צהוב בהיר תחום בירוק בהיר	מגורים ביישוב כפרי
21	2.59	5.180	כתום	מגורים ב'
21	2.15	4.292	כתום כהה	מגורים ג'
-	0.64	1.288	חום כהה	מבנים ומוסדות ציבור
-	1.01	2.027	אלכסוניים חום ואפור לסירוגים	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
-	8.54	17.061	אלכסוניים חום וירוק לסירוגין	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
-	5.42	10.838	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
-	22.22	40.400	ירוק כהה	שטחים פתוחים
-	0.82	1.634	חום בהיר	דרך מאושרת
-	25.32	50.598	אדום	דרך מוצעת
-	2.68	5.354	אלכסוניים אפור וירוק לסירוגין	מבני משק
102	100.00	199.842		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים במ"ר:

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

שטח במ"ר	מס' מגרש	אזורים
15,090.041	270	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1,971.254	271	
17,061.295		
1,288.479	250	מבנים ומוסדות ציבור
1,288.479		
2,026.870	260	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
2,026.870		
522.624	300	שטח ציבורי פתוח
684.454	301	
862.619	302	
1,198.234	303	
583.217	304	
629.713	305	
1,577.093	306	
2,037.022	307	
2,743.009	308	
10,837.985		
32,722.183	400	
4,085.398	401	
3592.342	402	
40,399.923		
5,353.862	500	מבני משק
5,353.862		
1,634.00	-	דרך מאושרת
50,786.00	-	דרך מוצעת

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר:

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

			מגורים בישוב כפרי:		
<u>מס' יח"ד</u>	<u>שטח במ"ר</u>	<u>מספר מגרש</u>	<u>מס' יח"ד</u>	<u>שטח במ"ר</u>	<u>מספר מגרש</u>
1	960.934	132	1	1004.965	100
1	1063.561	133	1	1051.672	101
1	1000.547	134	1	999.167	102
1	1031.263	135	1	1053.810	103
1	1032.791	136	1	1097.787	104
1	1031.863	137	1	1158.491	105
1	1097.195	138	1	1165.763	106
1	1133.948	139	1	1167.873	107
1	1052.763	140	1	1277.317	108
1	1006.940	141	1	1258.787	109
1	1083.691	142	1	1228.219	110
1	1318.541	143	1	1156.202	111
1	1215.009	144	1	1196.205	112
1	1101.120	145	1	1163.811	113
1	1168.437	146	1	1176.234	114
1	1014.442	147	1	1045.509	115
1	1388.336	148	1	1297.569	116
1	955.923	149	1	806.906	119
1	863.634	150	1	721.546	120
1	520.137	151	1	644.342	121
1	1016.544	154	1	567.010	122
1	1070.347	155	1	531.604	123
1	901.430	156	1	594.879	124
1	1088.431	157	1	469.998	125
1	1122.608	158	1	1043.104	126
1	1304.202	159	1	859.585	127
1	1231.288	160	1	763.516	128
1	1083.249	161	1	923.457	130
1	1080.997	162	1	744.800	131
1	1093.742	163			
<u>1</u>	<u>965.725</u>	<u>164</u>			
60	61,169.787	סה"כ			
		מגורים ג'			מגורים ב'
<u>21</u>	<u>4291.710</u>	<u>208</u>	3	792.100	201
21	4291.710	סה"כ	3	830.060	202
			3	737.972	203
			3	723.442	204
			3	706.254	205
			3	716.898	206
			<u>3</u>	<u>673.450</u>	<u>207</u>
			21	5180.176	סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

1. כללי:

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

2. מגורים ביישוב כפרי:

השטח הצבוע בתשריט צבע צהוב בהיר תחום בירוק בהיר הוא אזור מגורים ביישוב כפרי. שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר ושימושים חקלאיים לשימוש פרטי כמפורט בסעיף מס' 2.1 ג' דלהלן. שטחי המגרשים הם כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' להוראות התכנית.

2.1 שימושים:

- א. המגרשים ישמשו למגורים ולשימושים חקלאיים לשימוש פרטי כמפורט בס"ק ב' דלהלן.
- ב. יותרו שימושים חקלאיים לשימוש פרטי בלבד כגון: עיבודים חקלאיים, בוסתנים, נטיעות, ערוגות, טרסות, גינות ובתי צמיחה למיניהם.
- ג. שימושי תעסוקה:
 1. כחלק ממבנה המגורים בלבד, יותר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר המבנה משמש למגוריהם הפרטיים, בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה כאמור בסעיף מס' 2.3 להלן. כל זאת בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ושמירה על דיני איכות הסביבה.
 2. התנאים לאישור הם שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל.
 3. כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שרוך בה.
 4. תנאי למתן היתר בנייה לשימושי תעסוקה אלה יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן, לפי התקנים והנהלים החלים בישראל על אותו סוג תעסוקה בזמן הוצאת היתר הבנייה והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ובתאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
5. שימוש תעסוקתי במגרש המיועד למגורים מצריך הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בניה לשימוש התעסוקתי כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

2.2 קווי בנין:

- קו בנין קדמי - 5.0 מ'.
- קו בנין צדדי - 3.0 מ'.
- קו בנין אחורי - 4.0 מ'.
- א. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
- ב. בתי הצמיחה ייבנו בתחום קווי הבנין המחייבים למגורים.
- ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים, מרפסות זיזיות וכדומה.
- ד. בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדים ואחוריים בלבד במגרשים לא רגולריים בלבד בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה.
- ה. תותר בניית שני בתים צמודים, כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים. במקרה כזה, יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה על-ידי שני בעלי המגרשים ובאישור הועדה. במקרה זה קווי הבנין יהיו כדלקמן:
 - קו בנין צדדי משותף 0.0 מ' וקו הבנין הנגדי יהיה 6.0 מ'. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות, פתחי איוורור ו/או פתחי יציאה כולל יציאות צנרת.

2.3 שטח מותר לבניה:

- א. שטח הבניה המירבי המותר ליח"ד בשתי קומות לא יעלה על 250 מ"ר, מזה עד 170 מ"ר במפלס אחד.
- ב. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- ג. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' אשר יש אליו גישה מתוך חדר המדרגות הפנימי של הבית ייחשב בשטח הבנייה המותר.
- ד. מבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף 2.6 ד' לא יחשב בשטח המותר לבניה.
- ה. מבני עזר כאמור להלן בסעיף מס' 2.4 בשטח כולל שלא יעלה על 45 מ"ר (30 מ"ר לחנייה מקורה ו-15 מ"ר למחסן) לכל יח"ד, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
- ו. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח המרתף לא יחשב בשטח המותר לבנייה.
- ז. על אף האמור בס"ק 2.3 דלעיל ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף ייחשב בשטח המותר לבנייה.

2.4 מבני עזר:**א. חנייה מקורה:**

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחנייה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.
2. קווי הבנין לחנייה יהיו כדלהלן:
 - קו בנין קדמי - 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחנייה, קו בנין קדמי - 2.0 מ'.
 - כל זאת על-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.
 - קו בנין צדדי - 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.

ב. מחסן :

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח שלא יעלה על 15.0 מ"ר לכל יחיד והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.
2. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן : קו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.
3. תותר הקמת מבנה עזר למחסן, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטחו לא יעלה על שטח החניה שמעליו והוא לא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.

ג. קווי הבנין וגובה בנייה מותר :

- קווי הבנין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. גובה מבנה העזר יהיה 2.20 מ' נטו.

2.5 מס' קומות מירבי :

- 2 קומות לא כולל חלל גג רעפים/עליית גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף/מסד.

2.6 גובה בניה מותר :

- הגובה נמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד) והוא יהיה כדלקמן :
- א. עם גג רעפים - 9.0 מ'.
 - ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 8.0 מ'.
 - ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 9.0 מ'.
 - ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 15.0 מ"ר. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.
 - ה. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
 - ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

2.7 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים :

- בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ומס' יחידות הדיוור לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

2.8 פרגולות :

- תותר בניית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות :
- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבניה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית.
 - ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 40 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
 - ג. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בס"ק 2.8' דלעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
 - ד. עלה שטח הפרגולה על האמור בס"ק 2.8 ב' ו-2.8 ג' דלעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה.

- ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ו. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. והכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

3. אזור מגורים ב':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב'.
אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים בעלי קיבולת של 3 יח"ד בשטח מגרש מינימאלי של 650 מ"ר בסוגי בינוי כגון: מבנים מדורגים, דירות גן-גג, בתים טוריים, בניית שטיח מדורגת וכדומה. מס' הקומות המירבי המותר לבניינים יהיה על-פי המפורט בסעיף מס' 3.7 דלהלן. שטחי המגרשים יהיו כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' להוראות התכנית.

3.1 קו בניין:

- קו בניין קדמי - 5.0 מ'.
 - קו בניין צדדי - 3.0 מ'.
 - קו בניין אחורי - 4.0 מ'.
- א. באישור הוועדה יותר קו בנין קדמי 3.0 מ' לחדרי מדרגות ולמבואת כניסה בלבד.
- ב. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
- ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים, מרפסות זיזיות וכדומה.
- ד. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים בלבד במגרשים לא רגולריים בלבד בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

3.2 מרווחים בין בניינים:

המרווח המינימאלי בין הבניינים ייקבע על-פי תכנית בינוי המאושרת על-ידי הוועדה, אך לא יפחת מ-6.0 מ' בקירות עם פתחים ו-4.5 בקירות ללא פתחים.

3.3 שטח מותר לבנייה:

- א. שטח הבניה המירבי המותר לא יעלה על 170 מ"ר לכל יח"ד, כאשר שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- ב. יחידת דיור בקומה העליונה של הבניין:
 1. יחידת דיור זו ניתנת לבניה בקומה אחת, במקרה זה ניתן לבנות חלל גג רעפים בגובה מעל 1.80 מ' בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר או מבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף מס' 3.8 ד' אשר לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.
 2. יחידת דיור זו ניתנת לבניה גם בשתי קומות (דופלקס), במקרה זה שטח הבניה המרבי המותר ליח"ד לא יעלה על 240 מ"ר. במקרה זה לא ניתן לבנות בנוסף חלל גג רעפים בגובה מעל 1.80 מ', אך ניתן לבנות מבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף מס' 3.8 ד' אשר ייחשב בשטח המותר לבנייה.

- ג. יח"ד התחתונה בקומה התחתונה של הבניין ניתנת לבניה בשני מפלסים (דופלקס) בשטח בנייה מרבי מותר שלא יעלה על 240 מ"ר.
- ד. תותר הצמדת גינה פרטית לדירות.
- ה. חנייה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ומחסן בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר כאמור להלן בסעיפים מס' 3.4 ו-3.5 לכל יח"ד כחלק אינטגרלי של הבניין, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
- ו. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח זה לא יחשב בשטח המותר לבניה.
- ז. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 55% משטח המגרש.
- 3.4 חניה מקורה :**
- תותר הקמת חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד כחלק אינטגרלי של הבנין. שטח זה לא ייכלל במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 3.3.
- 3.5 מחסן :**
- א. תותר הקמת מחסן בשטח שלא יעלה על 15.0 מ"ר לכל יח"ד כחלק אינטגרלי של הבנין. שטח זה לא ייכלל במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 3.3.
- ב. תותר הקמת **מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן לכל יח"ד** מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטח המחסנים הכולל לא יעלה על שטח החנייה שמעליהם, והם לא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. **במקרה זה, תאסר הקמת מחסן כחלק אינטגרלי של הבניין.**
- 3.6 מבני עזר :**
- לא תותר בניית מבני עזר, למעט האמור בסעיף מס' 3.5 ב' דלעיל.
- 3.7 מס' קומות מירבי :**
- מס' הקומות נמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין עד גג הבנין והוא יהיה כדלקמן:
- א. 3 קומות לבנין כאשר תותר תוספת קומות לדירות דופלקס כאמור בסעיפים מס' 3.3 ב' ו-3.3 ג' דלעיל, במקרים אלה בלבד גובה הבניין יכול שיגיע עד 5 קומות.
- ב. במגרש יורד, יותר לבנות עד 2 קומות בלבד מעל מפלס הכביש העליון כולל תוספת קומה לדירת דופלקס.
- ג. מס' הקומות המירבי המותר אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, חניה מקורה, מחסנים ולא כולל מרתף/מסד.
- 3.8 גובה בניה מותר :**
- הגובה נמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין (לא כולל קומת מרתף/מסד) עד גג הבנין והוא יהיה כדלקמן:
- א. עם גג רעפים - 12.0 מ'.
- ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 11.0 מ'.
- ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 12.0 מ'.
- ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 25.0 מ"ר. שטח זה לא יחשב בשטח המותר לבניה כאמור דלעיל בס"ק 3.3 ב', אך כן יחשב בשטח המותר לבניה כאמור לעיל בס"ק 3.3 ב'.

ה. בתוספת קומות בהקמת דירות דופלקס כמפורט בסעיפים מס' 3.3ב'2 ו-3.3ג' דלעיל יגדל גובה הבניין כמפורט בסעיף מס' 3.8 זה ב-3.0 מ' נוספים ליחידת הדיור העליונה, וב-3.0 מ' נוספים ליחידת הדיור התחתונה.

ו. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.

ז. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

3.9 הנחיות להתקנת מעלית:

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.

3.10 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים ואיחוד וחלוקת מגרשים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' יחידות הדיור לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

3.11 פרגולות:

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח.

שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית.

ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 40 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.

ג. במפלס הקרקע בלבד שטחה לא יעלה על 70 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בס"ק 3.11א' דלעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.

ד. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק 3.11ב' ו-3.11ג' דלעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.

ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיבוד. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיבוד האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.

ו. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או

מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C והכל באישור המהנדס.

ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

4. אזור מגורים ג':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים ג'.

4.1 שימושים:

אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים עד 5 קומות כאשר ניתן לבנות את הקומה העליונה ביותר והתחתונה ביותר בבניין כדירות דופלקס כאמור בסעיף מס' 4.6 ב' להלן ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה. סה"כ יח"ד במגרש ושטח המגרש יהיו כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' להוראות התכנית.

4.2 היתרי בנייה:

באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.

4.3 חלוקת משנה:

בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ובתנאים הבאים: מס' יח"ד לא יגדל, הבטחת גישה לכל תת-מגרש, ושטח תת-מגרש לא יפחת מ-1.3 דונם.

4.4 קו בניין:

- א. קו בניין קדמי - 5.0 מ'.
- ב. קו בניין צדדי - 3.0 מ'.
- ג. קו בניין אחורי - 4.0 מ'.
- ד. באישור הועדה יותר קו בנין קדמי 3.0 מ' לחדרי מדרגות ולמבואת כניסה בלבד.
- ה. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
- ו. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים, מרפסות זיזיות וכדומה.
- ז. בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים בלבד במגרשים לא רגולריים בלבד בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה.

4.5 מרווחים בין בניינים:

המרווח המינימאלי בין הבניינים ייקבע על-פי תכנית בינוי המאושרת על-ידי הועדה, אך לא יפחת מ-6.0 מ' בקירות עם פתחים ו-4.5 בקירות ללא פתחים.

4.6 שטח מותר לבנייה:

- א. שטח הבניה המירבי המותר לא יעלה על 170 מ"ר לכל יח"ד, כאשר שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- ב. שטח הבנייה המירבי המותר של דירות דופלקס כאמור בסעיף מס' 4.1 לעיל לא יעלה על 240 מ"ר לכל יח"ד, כאשר שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- ג. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' אשר יש אליו גישה מתוך חדר המדרגות הפנימי של הבניין ייחשב בשטח הבנייה המותר.
- ד. מבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף מס' 4.11 ד' לא יחשב בשטח המותר לבניה.
- ה. חנייה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ומחסן בשטח של עד 15 מ"ר כאמור להלן בסעיפים מס' 4.7 ו-4.8 לכל יח"ד כחלק אינטגראלי של הבניין, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
- ו. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ז. תותר הצמדת גינה פרטית לדירות.
- ח. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 55% משטח המגרש.

4.7 חניה מקורה:

תותר הקמת חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד כחלק אינטגראלי של הבנין. שטח זה לא ייכלל במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 4.6.

4.8 מחסן :

תותר הקמת מחסן בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר לכל יח"ד כחלק אינטגרלי של הבנין. שטח זה לא ייכלל במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 4.6.

4.9 מבני עזר :

לא תותר בניית מבני עזר.

4.10 מס' קומות מירבי :

א. 5 קומות לבניין.

ב. מס' הקומות המירבי המותר אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, קומת חניה מקורה, מחסנים ולא כולל מרתף/מסד.

4.11 גובה בניה מותר :

הגובה נמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית

הקרובה (לא כולל מרתף/מסד) והוא יהיה כדלקמן :

א. עם גג רעפים - 18.0 מ'.

ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 17.0 מ'.

ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 18.0 מ'.

ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 30.0 מ"ר. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה כאמור דלעיל בס"ק 4.6.

ה. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.

ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

4.12 הנחיות להתקנת מעלית :

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי.

4.13 פרגולה :

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות :

א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 24 בפרק ב' לעיל.

ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 40 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.

ג. במפלס הקרקע בלבד שטחה לא יעלה על 70 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בס"ק 4.13 א' דלעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.

ד. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק 4.13 ב' ו-4.13 ג' דלעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.

ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיבוד. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיבוד האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.

- ו. חומרים: מיצלה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. והכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

5. הוראות כלליות לאזורי המגורים:

א. קומת מסד/עמודים מפולשת:

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיפים מס' 2.6 ו', 3.8 ז' ו-4.11 ו' דלעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המרבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה על-ידי בנית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותיווצר התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבניה ובנוסף מרתף בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר.

ב. גימור חזיתות הבתים:

1. בטון חשוף, חלק או בטקסטורה, אבן נסורה או מסותת, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או אריחים מתועשים קשיחים כגון: קרמיקה, גרניט פורצלן וכדומה. לא יותרו חומרים אחרים אלא באישור המהנדס.
2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
3. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס בלבד ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
4. גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון. לא יותרו רעפים מחומרים אחרים אלא באישור המהנדס. ארגזי הרוח יהיו על-פי פרטי גמר אחידים אשר יאושרו על-ידי המהנדס.
5. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
6. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבניין או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.
7. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיפים מס' 2.6, 3.8 ו-4.11 דלעיל), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

ג. דודי שמש:

1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
2. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
3. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט בס"ק ג'1 דלעיל.

4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

ד. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה ומדרגות חיצוניות:

1. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
2. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
3. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
4. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
5. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה לשביעות רצון המהנדס, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
6. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
7. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
8. לא תותר בניית מבנה מדרגות חיצוניות מכל סוג וחומר בחזית הקדמית. בניית מדרגות חיצוניות בחזיתות צדדיות ואחוריות תותר במגבלות קווי הבניין המחייבים למגורים. המדרגות תהיינה עשויות חומרי חיפוי קשיחים ובעלות מעקה תקני, והכל באישור המהנדס.

ה. אנטנות טלוויזיה:

1. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.

6. אזור מבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום כהה הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.

א. שימושים:

- אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:
1. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים.
 2. מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתנ"ס.
 3. מבני דת - בית כנסת, מקווה.
 4. מוסדות ומשרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות, מרפאה.
 5. מבנים ומתקני ספורט ופנאי.
- ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
- ג. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ד. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ה. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 100% משטח המגרש.

- ו. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 50% משטח המגרש.
- ז. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ח. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: עד 3 קומות ועד 15 מ'. כמו כן, מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשיעור רצונה של הוועדה.
- ט. קווי בנין: קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט, וכן קו בנין בחזית המשיקה למגורים לא יפחת מ-5.0 מ'. קו בנין בחזית המשיקה לשטח ציבורי פתוח-0.0 מ'.
- י. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
- יא. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

7. אזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע אפור וחום לסירוגין הוא אזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

א. שימושים:

1. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:

- 1.1 מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים.
 - 1.2 מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתני"ס.
 - 1.3 מבני דת - בית כנסת, מקווה.
 - 1.4 מוסדות ומשרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות, מרפאה.
2. אזור זה ישמש גם למסחר כגון: חנויות, צרכניה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, משרדים, סטודיו, גלריות, קליניקות וכדומה. כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה.
3. השימושים המסחריים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
4. **השימושים המסחריים באזור זה מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בניה לשימושים המסחריים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.**
- ב. בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה ביניהם באזור זה על-פי תכנית בינוי מאושרת.
 - ג. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה.
 - ד. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
 - ה. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

- ו. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ז. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 100% משטח המגרש שיחולקו כדלקמן:
 - 70% למסחר ו-30% למבנים ומוסדות ציבור.
 - ח. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 50% משטח המגרש.
 - ט. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
 - י. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: עד 3 קומות ועד 15 מ'. כמו כן, מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.
 - יא. קווי בניין: קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט. קו בנין בחזית המשיקה לשטח ציבורי פתוח ולאזור שטחים פתוחים - 3.0 מ'.
 - יב. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
 - יג. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

8. שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:

- השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע חום וירוק לסירוגין הוא אזור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- אזור זה ישמש לשטחים ציבוריים פתוחים כמפורט בסעיף מס' 9' דלהלן. כמו כן, אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור על פי המפורט בסעיף 6' דלעיל.
- א. בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה ביניהם באזור זה על-פי תכנית בינוי מאושרת.
 - ב. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה.
 - ג. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
 - ד. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
 - ה. חלה חובה על יזם התכנית להקצות שטח שלא יפחת מ-3.0 דונם למטרות ושימושי שטח ציבורי פתוח עם גישה לציבור בכל שעות היממה. על הוועדה לקבוע הסדרים כדי להבטיח ביצוע סעיף זה כאמור.
- ו. מבנים ומוסדות ציבור:
- בכל מקרה בו יוקצה שטח לשצ"פ על-פי המפורט בס"ק 8' דלעיל, השטח שיוותר יוקצה למבנים ומוסדות ציבור ובלבד שיישמרו ההוראות הבאות:
1. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
 2. שטח הבניה המירבי המותר לא יעלה על 50% משטח המגרש.
 3. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה 30% משטח המגרש.

4. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
5. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: 3 קומות ועד 15 מ'. כמו כן, מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.
6. קווי בנין: קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט, וכן קו בנין בחזית המשיקה למגורים לא יפחת מ-5.0 מ'. קו בנין בחזית המשיקה לאזור שטחים פתוחים - 3.0 מ'.
7. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
8. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

9. שטח ציבורי פתוח:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.
- א. ייעודו של שטח זה:
1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 2. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
 3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 4. מתקנים הנדסיים למיניהם (לרבות מתקני תברואה) באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
 5. פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש.
 6. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
 7. שבילים להולכי רגל ורחבות.
 8. צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
 9. פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
 10. ניתן למקם מרכיבי ביטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
 11. מתקני/אנטנות תקשורת באישור הוועדה.
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק א' דלעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 9א'4 דלעיל.

10. מבני משק:

- השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע אפור וירוק לסירוגין הוא אזור מבני משק. אזור זה ישמש להקמת מבני משק חקלאיים מסוג דירים. כמו כן, יותרו בו גם שימושים הקשורים בייצור חקלאי בלבד כגון: הקמת בתי אריזה, סככות, בתי צמיחה למיניהם, מחסני קירור, מבני אחסנה לחומרים חקלאיים, מוסך לכלים חקלאיים, מבני שירות לעוסקים בחקלאות, מפעלים העוסקים בייצור חקלאי בלבד וכדומה. בשטח זה יותרו גם הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים, ביתן שוער וכדומה.

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ד. שטח הבניה המירבי המותר לא יעלה על 80% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
- ה. גובה הבניה המותר ומס' קומות מירבי: קומה אחת בלבד ועד 12.0 מ'.
- ו. קווי בנין: 2.0 מ' לכל כיוון.
- ז. השימושים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע סביבתי.
- ח. לקראת שלב היתרי הבניה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. בהקשר זה, הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים עלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ט. באזור זה כל בניה אסורה פרט למבנים ולמתקנים המפורטים בהוראות אלה. כל פעילות חקלאית, מישקית ועבודות פיתוח ייעשו באישור מראש של הוועדה.

11. שטחים פתוחים:

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטחים פתוחים.
- א. ייעודו של שטח זה:
1. נטיעות עצים, יער ונוף פתוח, עבודות גינון, פיתוח נופי, ערוגות, חורשות, בוסתנים, טרסות, קירות תמך, מסלעות וכדומה.
 2. שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים, ספסלים/פינות ישיבה, מצפור ונקודות תצפית.
 3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכסית שלא תעלה על 3% מסך שטח הייעוד.
 4. צירים למעבר תשתיות.
 5. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 6. מתקני/אנטנות תקשורת באישור הוועדה.
 7. ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק 11א' דלעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 11א'4 דלעיל.

12. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט באדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
 - ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
 - ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.

ה. על הדרך המאושרת (דרך מס' 467) יחולו הוראות תכנית מתאר מפורטת מאושרת מס' 959 ללא שינוי למעט, הקטנת קו איסור הבנייה מ-80 מ' ל-40 מ' בתחום תכנית מפורטת מס' 252/1 זו כמסומן בתשריט.

ו. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתרי בניה:

1.1 תשתיות:

ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

- א. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
 - ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - ג. מערכת אספקה ראשית של המים.
 - ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית, כאשר לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם. וכן לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט בפרק ח' להוראות התכנית.
- ו. כל עבודה בתחום האתר הארכיאולוגי שבתחום התכנית כמסומן בתשריט טעונה אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה והכל בהתאם לאמור בסעיף מס' 5 בפרק ט' להוראות התכנית.
 - ז. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ו' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

1.2 הסדרי תנועה:

השלמת תכנון תחבורה ציבורית (הצבת תמרור 505) וקבלת אישור המפקח על התעבורה באיו"ש.

1.3 מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ:

- א. יובטחו להנחת דעתה של הועדה בניית מוסדות הציבור ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יחסית להיקף הבנייה המבוקש. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פני קצב ושלבי הביצוע של בנייני מגורים.
- ב. הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בנייה של המגורים בהקמתם של מבנים ומוסדות ציבור נוספים או הבטחת פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים נוספים והכל בהתאם לתכנית זו.

1.4 תכנית פיתוח:

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הועדה.
- ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הועדה.

1.5 שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.6 חברת החשמל:

- א. תיאום הבקשה להיתר עם חברת החשמל.
- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים על-פי החלטת ועדה בתיאום עם חברת החשמל.

1.7 פיקוד העורף:

תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.

1.8 עיצוב ארכיטקטוני:

טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.

1.9 איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
- ג. חיבור הבניין לרשת המים.
- ד. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
- ו. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ח. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- י. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- יא. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

יב. עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
2. בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

1.10 אישורים נוספים:

בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק 2א' לעיל בקני"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
 - ו. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
 - ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס והוועדה.
 - ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.
 - ט. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. שלבים הדרושים למתן היתר הבניה:

- א. הוצאת היתר בניה תבצע בשני שלבים:
 1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
 2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.
- ב. בנייה בשלבים:
 1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
 2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.

התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

4. אופן הביצוע של התכנית המפורטת:

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. **תכנית בינוי ופיתוח:** תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.

2. **תכנית חלוקה עדכנית:** תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

3. **תשתיות:** ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:

- ניקוז הקרקע.

- סלילת הדרכים והגישות אליהן.

- הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.

4. **פיתוח:** ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע

דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:

-שינויים בפני הקרקע הטבעיים.

-יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.

-ניקוז אזור הבינוי.

5. **חניה:** ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי

דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של

התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה.

תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי

אדריכל/מתכנן נוף.

4.1 **סידורים לנכים:**

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקונייהם.

4.2 **יועץ נגישות:**

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

4.3 **תעודת גמר:**

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית ועל-פי תנאי היתר הבנייה.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח:

היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:

א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. **קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.**

ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.5 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 4.5 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תמך ברצף אחד לא יעלה על 5.5 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'. **לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.**

ג. קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.

ד. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

ה. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.

ו. גדרות ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.10 מ'.

ז. שער הכניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).

ח. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.

מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק 3א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. **כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה לכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.**

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים :

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים והביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

4. ביוב וסילוק שפכים:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר:

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

6. תאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

7. קווי חשמל, תקשורת ותאורה:

- א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
- ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.
- ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
- ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
- ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

9. בנייה משמרת מים:

א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל

המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.

- ב. בקרקעות שאינן מחללות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדף אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. גדר היקפית אינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף.
 - ג. דרך פטרול ואחזקה בצמוד לגדר האינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
 - ד. תאורת בטחון היקפית לאורך דרך הפטרול והגדר האינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
 - ה. עמדת בקרה (ש"ג) המאוישת 24 שעות ביממה לבידוק כלי רכב והולכי רגל הנכנסים ליישוב.
 - ו. מערך מצלמות אבטחה היקפיות לכל אורך הגדר הביטחונית עם תכולת שידור של המצלמות לחמ"ל הביטחון הקרוב ביותר, מפרטי המצלמות יהיו בהתאם למפרטי פיקוד העורף/ענף מיגון יישובים והנחיות מפקד חטמ"ר בנימין.
 - ז. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.

2.
 - א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס היישוב.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבוננו.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
 - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.
 - ו. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם.
 - ז. לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.

פרק ט' - שונות:

1. חניות:

א. תקן החנייה הינו כדלקמן:

תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	ייעודים*
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	מגורים ביישוב כפרי
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	ב'
0.3 מקומות חנייה	1.5 מקומות חנייה	ג'

* בייעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.

ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

2. גריסה וחציבה:

א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

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

3. פסולת בנין:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

4. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני		
2.25 מ'	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	א.
6.50 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו): בשטח בנוי בשטח פתוח	ב.
8.75 מ'	6.25 מ'		
12.50 מ'	9.00 מ'	קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו): בשטח בנוי בשטח פתוח	ג.
18.50 מ'	12.00 מ'		
22.50 מ'	14.00 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)	ד.

5. עתיקות:

א. בטרם יחולו העבודות בתחום התכנית יגודר האתר הארכיאולוגי כמסומן בתשריט בתחום התכנית בלבד על-פי הנחיות קמ"ט ארכיאולוגיה על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.

- ב. יש להימנע מכל תכנון שהוא בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית כמסומן בתשריט. על אף האמור, באם יהיה תכנון כלשהו הוא יחייב את אישורו בכתב של קמ"ט ארכיאולוגיה בכפוף לביצוע חפירות בדיקה והצלה ארכיאולוגיות.
- ג. לא תבוצע כל עבודת הכשרה/פיתוח/תשתית בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית לפני סיום חפירות הצלה במימון היזם ואישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- ד. תנאי להיתר בניה וביצוע תשתיות בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית כמסומן בתשריט הינו אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- ה. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

6. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

7. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

8. מיגון:

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעת בדבר.

9. מתקנים פוטו-וולטאים:

- א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
- ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

10. פיקוח על הבנייה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

11. רעידות אדמה:

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

עמיחי תכנית מפורטת מס' 252/1

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך עדכון: 15/10/2017

תאריך:

חתימות:

_____ חתימת בעל הקרקע

15/10/17

נודלמן בינה-אדריכלים
רח' ערת 82 ת"א 6250434
טל: 03-5467060 פקס: 03-5467670

_____ חתימת העורך

_____ חתימת היזם

_____ חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

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

נודלמן בינה-אדריכלים
רח' ערת 82 ת"א 6250434
טל: 03-5467060 פקס: 03-5467670

חתימה

נודלמן בינה
שם תפקיד

15/10/17
תאריך