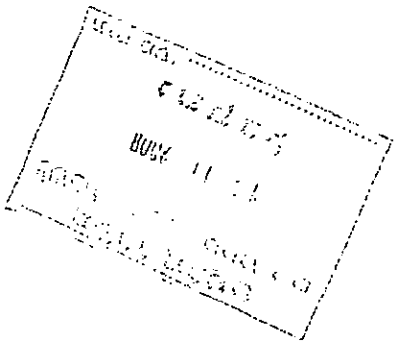


1. צ"ל ע"פ חשבונית

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
 תוכנית מתאר מס' מ.י. 310 י'
 שריגים-ליאון
 שינוי לתוכנית מתאר מקומית למטה יהודה מ.י. / 200



1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' מ.י. 310 י'
 שינוי לתוכנית מתאר מקומית מטה יהודה מ.י. / 200
 (להלן: התוכנית)

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 10 ע"מ הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית),
 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:1000 (להלן: התשריט)
 5 גיליונות של תוכניות בינוי מנחים, הערוכים בקני"מ 1:1000, 1:500 ו-1:250 (להלן: נספח
 מס' 1) ומחייבים לעניין גובה המבנים והקומות, קווי הבניין והיקפי הבינוי.
 4 גיליונות של תכניות תנועה מנחים הערוכים בקני"מ 1:100 ו-1:500 (להלן: נספח מס' 2)

כל נספח ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

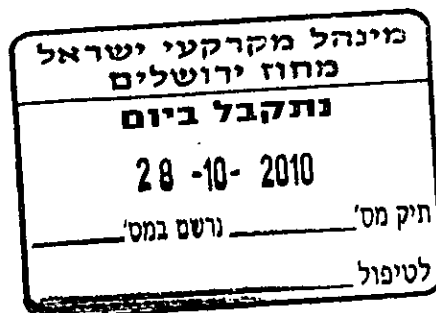
כ- 82.460 דונם.

5. מקום התוכנית:

יישוב שריגים-ליאון
 בתחום המועצה האזורית מטה יהודה.

גוש 34331
 חלקות: 5, 6, 7 חלק מחלקות: 15
 גוש 34345
 חלק מחלקה 6

שטח בין קואורדינטות אורך 193675-194125
 לבין קואורדינטות רוחב 620000-620475
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.



6. מטרות התוכנית:

- א. שינוי תוכנית המתאר המקומית מ.י. / 200 מאזור בתי מלאכה, תעשייה ואחסנה לאזור מגורים 1 מיוחד, מבנה ציבור, שטח למתקנים הנדסיים, דרך משולבת, שטחים פתוחים ציבוריים ושטח נוף פתוח.
- ב. קביעת עקרונות בינוי, פיתוח ודרכי גישה בשטח התוכנית.
- ג. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ד. קביעת מספר יחיד ל- 92.
- ה. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר למטה יהודה מ.י. / 200 (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן ההוראות שבתוכנית מתאר מ.י. 310 י' זו. במקרה של סתירה בין תוכניות חלות הוראות תוכנית מתאר מ.י. 310 י' זו.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 1 מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות עליו הוראות הבאות:
- א. מספר יחיד בתכנית הוא 92.
- ב. בכל מגרש תותר הקמת יחידת מגורים אחת.
- ג. זכויות הבנייה למבנה תהיינה כמצוין בטבלה בסעיף 24 להלן וכדלקמן:
 בכל המגרשים שטח הבנייה המרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת יהא 170 מ"ר מתוכם 160 מ"ר שטחים עיקריים ו- 10 מ"ר שטחי שירות. שטח הבניה המרבי במרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהא 50 מ"ר שטחי שירות. שטחים אלו הנם שטחים מרביים לבנייה וכוללים את כל שטחי הבנייה המקורים: עיקרי, ושירות (מחסן, ממ"ד, מדרגות וכד").
- ד. תכסית קרקע מקסימאלית 35% משטח המגרש.
- ה. קווי בנין:
1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט ובטבלה בסעיף 24 להלן.
 2. קו הבניין הקדמי הוא קו מחייב לאורך 7 מ' לפחות.
 3. קו צדי "0" בין שני מגרשים הוא קו מחייב לאורך 5 מ' לפחות ולא יותרו בקיר זה פתחים כל שהם.
- ו. גובה מפלס הכניסה העיקרית: (± 0.00) לבית יהיה כמצוין בנספח בינוי מס' 1. גובה זה הוא מקסימאלי.
- ז. מס' הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות מעל קומת המרתף.
- ח. גבהים:
1. גובה ריצפת המרתף לא יעלה על 2.60- מ' מגובה הכניסה הקובעת לבניין.
 2. גובה קומה ברוטו (מרצפה לרצפה) לא יעלה על 3.50 מ'.
 3. גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.50 מטר מגובה הכניסה הקובעת לבניין.
 4. בבניין עם גג משופע, גובה מרבי של תחילת השיפוע בגג הרעפים לא יעלה על 6 מ' מגובה הכניסה הקובעת לבניין.
 5. בבניין עם גג משופע, גובה מרבי מרצפת הקומה העליונה עד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים, לא יעלה על 5 מ'.
 6. בבניין עם גג משופע, גובה מרבי עד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים, לא יעלה על 8.50 מ' מגובה הכניסה הקובעת לבניין.
- ט. חניה:
1. בכל מגרש יוכשרו שני מקומות חניה בהתאם לנספח מס' 1.

2. במגרשים מספר 92-86, 83-75, 70-61, 56-53, 50-43, 38-29, 24-17, 14-3 יוכשרו מקומות החניה בצד המגרש. קירוי החניה יעשה מעץ או מתכת. שיפוע מכסימלי לקירוי יהא 5%. לא יותר שיפוע רב כיווני. לא יותר שימוש ברעפים. גובה הקירוי לפי נספח מס' 1.
3. במגרשים מספר 85, 84, 74-71, 60-57, 52, 51, 42-39, 28-16, 15, 2, 1 יוכשרו מקומות החניה בשילוב עם הבניין. גובה קומת החניה ברוטו (מרצפה לרצפה) לא יעלה על 2.50 מ'. לא תותר יותר מקומת מגורים אחת מעל החניה.
- י. לא תותר בניית מחסן במנותק או בצמוד למבנה.
- יא. מיגון אקוסטי

1. יצויין במסמכי המכרז/חווה המכירה כי חובת ביצוע המיגון האקוסטי ליחידות הדיור, במידה ויידרש בעקבות הרחבת כביש 38 וכביש 353, יהיה על חשבון בעלי הזכויות בקרקע.
2. המיגון האקוסטי ליחידות הדיור בתכנית, במידה ויידרש בעקבות הרחבת כביש 353 וכביש 38 ייעשה על חשבון בעלי הזכויות בקרקע.
3. בשלב הכנת תכנית פיתוח ואישורה (סעיף יג' תת סעיף 17 להלן) ייקבע מהנדס הועדה המקומית בהתייעצות עם היחידה הסביבתית שורק את הצורך בסוללה אקוסטית מגוננת בשצ"פ המערבי לאורך כביש 353.
4. חובת המיגון האקוסטי ליחידות הדיור, במידה ויידרש בעקבות הרחבת כביש 38 וכביש 353, יהיה על חשבון בעלי הזכויות בקרקע.
5. תנאי להיתר בניה הוא וישום הערת אזהרה בטאבו בדבר חובת ביצוע המיגון האקוסטי ליחידות הדיור, במידה ויידרש בעקבות הרחבת כביש 38 וכביש 353, על חשבון בעלי הזכויות בקרקע.

יב. שלבי בניה ותוספת בניה:

1. בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר למבנה בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין.
2. כל בקשה למתן היתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה, בקנה מידה 1:100.
- ג. תנאים למתן היתר בניה:
 1. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובהי קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות וחניה.
 2. היתר בניה יבוצע בשני שלבים: היתר בניה לקירות התמך והיתר לבנית הבניין.
 3. גגות:
 - א. בגגות שטוחים יבוצע כיסוי הגג באבן או אריחים או שכבת אגריגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.
 - ב. יותרו גגות משופעים בכיסוי רעפי חרס או בכיסוי מתכת.
 - ג. שיפועי גגות משופעים יהיו מוגבלים לזוויות שבין 18° - 22° .
 - ד. לא יותרו ארגזי רוח.
 - ה. לא יותרו חלונות בולטים ממישור הגג המשופע ("קוקיות").
 - ו. כיוון שיפוע הגגות המשופעים יהיה צפון-דרום לפחות ב-80% מהגג המשופע.
 4. קולטי שמש ודודי שמש:
 - א. קולטי שמש בגג שטוח יהיו מרוחקים מחזיתות הפונות לרחובות 5 מ' לפחות. הדוודים יוצבו בשכיבה.
 - ב. בבניינים עם גגות משופעים יוצמדו קולטי השמש לשיפוע הגגות והדוודים יוצבו בשכיבה או יוטתרו הסתרה מרבית בתוך חלל הגג.
 5. חיפוי קירות:
 - א. חיפוי חזיתות הבניין יהיה מאבן מסותתת מלבנית או מטיח סינטטי עמיד.
 - ב. לא יותר שימוש באזבסט, פלסטיק, או פח לציפוי קירות.
 - ג. לא יותר גימור חזיתות שלמות של בניין מזכוכית או מראות.
 6. הוראות פיתוח:
 - א. מקום מתקני התשתית כולל מתקנים לאצירת אשפה, שעוני מים, פילרים לחשמל, לטלפוניה לתקשורת ולטל"כ יהיו לפי המצוין בנספח מס' 1.

- ב. מיקום הכניסות למגרשים וכניסות החניה יהיו לפי המצוין בנספח מס' 1.
- ג. גדרות לכיוון הרחוב או שצ"פ יבנו מאבן "מוקדם" לפי הוראות בנספח מס' 1.
- ד. בגדרות לכיוון הרחוב או שצ"פ, הכרכוב יהיה מאבן שלמה התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר.
- ה. בגדרות לכיוון הרחוב או שצ"פ, לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא ולא יורשו גדרות מ - P.V.C.
- ו. בכל מקום שיש בו הפרש גובה בין שני מפלסים סמוכים של 0.50 מ', מחובתו של כל דייר להקים גדר שתעמוד בדרישות תקן הישראלי ת.י. 1142. לא יורשה שימוש בגדרות מ - P.V.C.
- ז. קירות תמך בין המגרשים יבנו מאבן "מוקדם" או מאבן "חאמי" עם גב בטון ללא כיחול ("קיר כובד").
- ח. מפלס העליון של קיר התמך בין המגרשים לא יעלה על 0.50 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר במגרש העליון.
- ט. כרכוב קיר התמך יהיה מאבן שלמה התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר.
- י. ניקוז קיר התמך יהיה נסתר.
- יא. ניתן לשלב סלע קיים בתוואי קיר תמך.
- יב. עלויות הפיתוח והתשתית יחולו על בעלי הזכויות בקרקע בהתאם לחלקם היחסי בטבלת האיזון.

7. תאום עם מפקדת הג"א בדבר המיגון בשטח.

8. תאום עם חברת המים.

9. היתר בניה יוצא לאחר שיובטחו קיומם של מבנה ציבור מתאימים בישוב.

10. טרם השלמת איכלוס המבנים יובטח פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים:

א. שצ"פ 122 ו-135 יפותחו עם סיום סלילת כביש 152.

ב. תנאי לאיכלוס של 40 המגרשים הראשונים הוא פיתוח שצ"פ 128, 125 ו-132.

ג. תנאי לאיכלוס מגרשים 1-14 הוא פיתוח שצ"פ מס' 123, 127 וחלקו הצפוני של שצ"פ 121.

ד. תנאי לאיכלוס מגרשים 15-40 הוא פיתוח שצ"פ מס' 124, 128, 129.

ה. תנאי לאיכלוס מגרשים 51-58, 41-49 הוא פיתוח שצ"פ מס' 125, 130.

ו. שצ"פ מס' 134 ו-126 יפותחו עם סיום סלילת כביש 154.

ז. תנאי לאיכלוס מגרשים 1-72 הוא פיתוח החלק המערבי של שצ"פ 121.

ח. תנאי לאיכלוס מגרשים 59-72 הוא פיתוח שצ"פ מס' 131.

ט. תנאי לאיכלוס מגרשים 50, 73-85 הוא פיתוח שצ"פ מס' 132.

י. תנאי לאיכלוס מגרשים 86-92 הוא פיתוח שצ"פ מס' 133.

יא. חלקו המערבי של שצ"פ 121 יפותח עם סיום סלילת כביש מס' 151.

יב. תישמר אפשרות גישה בין שצ"פ 125 לשטח נוף פתוח.

יד. גמישות

הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלות שטחי הבנייה המרביים, ממגבלות קווי הבניין המרביים, ממגבלות מס' הקומות המרבי, ממגבלות גובה הבנייה, ממגבלות מפלס ה-0.00± המרבי וממגבלות מס' יחידות הדיור המרבי כפי שמפורט בסעיפים א' - ח' לעיל.

10. שטח למבנה ציבור משולב בשטח ציבורי פתוח:

- השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע חום וירוק לסירוגין עם מסגרת בצבע חום כהה הוא שטח לבנייני ציבורי משולב בשטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות הבאות:
- א. בשטח זה מותר להקים מבני ציבור כגון: מבנה חינוך וקהילה, גני ילדים וכד'. כמו כן, ניתן לפתח את השטח (במלואו או בחלקו) לטובת שטח ציבורי פתוח.
- ב. שטחי הבניה המרביים 550 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-100 מ"ר מרתף מתחת לכניסה הקובעת. שטחים אלו הנם שטחים מרביים לבנייה וכוללים את כל שטחי הבנייה המקורים: עיקרי, ושירות (מחסן, ממ"ד, מדרגות וכד').
- ג. תכסית קרקע מקסימאלית 80% משטח המגרש.
- ד. חניות מקורות לא יחושבו במניין השטחים.
- ה. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

- ו. גובה הבניין לא יעלה על 8 מ' מעל מפלס ה-000.
- ז. לא יותרו גגות רעפים.
- ח. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין או בקרבתו או על עמודים אלא בתאום עם אגף מהנדס הועדה המקומית המועצה המקומית והאגף לאיכות הסביבה במועצה המקומית מטה יהודה.
- ט. יותר שילוב מבני תשתית ומערכות בבניינים ציבוריים ו/או באזורים המיועדים לבנייני ציבור ובתנאי שמבנים אלו יהוו חלק מהמבנה.
- י. תנאים למתן היתר בניה :
 1. תנאי למתן היתר בניה/פיתוח לשטח זה הוא תכנית בינוי ופיתוח על כל המתחם באישור הועדה המקומית, שתציג את מבנה הציבור ו/או השטחים הפתוחים לטובת הציבור. חלוקת השטחים במגרש (ציבורי פתוח/מבנה ציבור) תיעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ותאושר ע"י הועדה המקומית.
 2. כל בקשה להיתר בניה / פיתוח תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובהי קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות וחניה.
 3. תאום עם מפקדת הג"א בדבר המיגון בשטח.
 4. תאום עם חברת המים.
- יא. תנאי לאכלוס (טופס 4) למבנה הציבור יהיה ביצוע בפועל של תחנת העלאת/הורדת נוסעים.

11. שטח למתקנים הנדסיים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח למתקנים הנדסיים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים למתקנים הנדסיים. השטח המותר לבנייה הוא 205 מ"ר ע"פ קיים.

12. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. השטח נועד לפיתוח הנופי, גנים ציבוריים, מתקני משחקים, פינות ישיבה ומתקני ספורט, שבילים להולכי רגל ולאופניים וכדומה, כמוכן יותרו קירות תמך.

יג. כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלו יהיה באבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות.

יד. השצ"פ לאורך כביש 353 יוכל לשמש במידת הצורך כסוללה מגוננת למיגון אקוסטי.

13. שטח נוף פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח נוף פתוח. הוראות התוכנית לסעיף זה הם ברמה המיתארית. יותרו בשטח התכליות הבאות: שטחי ציבור פתוחים לפעילויות פנאי ונופש, פארק ציבורי, גינות משחק, פינות ישיבה, אטרקציות ופעילויות הקשורות לנופש ולפנאי, מתקני ספורט, וכד'.

14. קירות תמך:

גובה קירות התמך לא יעלו על גובה של 2 מטר. במקרים חריגים יותרו קירות תמך בגובה של עד 3 מ'. במקרים בהם הפרשי הגובה עולים על 2 מטר ו/או 3 מטר יבוצע קיר תמך נוסף במרווח 1.5 מ'. קירות התמך בגבול המגרש עם הרחוב יהוו גדר המגרש וגובהם לפחות 1 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

15. עצים לשימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע ירוק כהה מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם, אלא באישור מהנדס הועדה המקומית ופקיד היערות, כאמור להלן. עצים לשימור יסומנו במסמך הנופי (כאמור בסעי' התניות להיתרי בניה). בכל בקשה להיתר בניה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה. לא תותר עקירת עצים למעט מקרים חריגים באישור פקיד היערות ומהנדס הועדה המקומית לאחר ששוכנעו שאין כל אפשרות אחרת למיצוי זכויות הבניה בחלקה או לפיתרון תחבורתי/חניה.

16. טרסות לשימור:

הטרסות המסומנות בתשריט בצבע שחור מיועדות לשימור ואסורה הריסתם או פגיעה בהם.

17. סטייה ניכרת:

1. מס"י יחידות הדיור בתכנית כולה ובכל המגרש הינו מחייב וכל הגדלה ו/או הקטנה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
3. גובה הבניה המרבי הנו מחייב וכל סטייה ממנו הגדולה מ-0.50 מ' תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
4. מספר הקומות המרבי הינו מחייב וסטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
5. גובה מפלס ה- +0.00 - מחייב וכל סטייה ממנו הגדולה מ-1.00 מ' תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

18. התניות למתן היתר בניה:

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון ו/או היתר לפיתוח הוא הסדרת נושא איחוד וחלוקה בתכנית בסמכות מקומית ובכפוף להוראות חוק התכנון והבניה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסכמות.
- ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית הוא אישור רשות העתיקות.
 1. כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978
 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978, וחוק רשות העתיקות התשמי"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.
 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלא זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
- ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור תכנית פיתוח ותשתיות שתכלול מסמך נופי בקני"מ 1:500 לפחות ע"י מהנדס הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תפרט:
 1. גבהי 000 של המבנים, מפלסי הדרכים, הרחבות, שבילים, החניות והשטחים המגוננים, ריצופים מדרגות, גובה קירות תומכים וגדרות, מיקום פילרים ופחי אשפה, פתרונות ניקוז.
 2. תכנית הפיתוח תכלול מסמך נופי ערוך ע"י אדריכל

נוף, המתייחס לפיתוח הנופי בשכונה, בין היתר לממשק בין דפנות השכונה לבין הוואדי והשטחים הפתוחים, לפיתוח הנופי ולשצ"פים, לפיתוח רצועות השצ"פים לאורך הכבישים (כולל במידת הצורך הסוללה הגוננת לאורך כביש 353) סימון עצים לשימור והצעה להעתקת עצים.

- ה. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא אישור מהנדס הועדה המקומית, כי הסתיים הליך איסוף הגיאופיזים ע"י אקולוג בתחום התכנית. איסוף הגיאופיזים יתבצע בעונה המתאימה. הדיווח, שיעביר האקולוג למהנדס הועדה המקומית יפרט את סוגי הצמחים, מספרם, והאתרים אליהם הועתקו. טיפול במינים מוגנים ייעשה בתאום עם רשות הטבע והגנים הלאומיים.
- ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהיה תאום עם משרד הבריאות לעניין מחזור מי נגר עילי.

19. תשתיות:

- א. רשת חשמל מתח גבוהה יכולה להיות אווירית.
- ב. רשת חשמל מתח נמוך, טלפוניה, תקשורת וטל"כ תהיינה תת קרקעיות.
- ג. כל מערכות התשתית: מים, דלק, גז וכיו"ב יהיו תת קרקעיות.
- ד. תיאסר התקנת צינורות ע"ג קירות חיצוניים.
- ה. מתקני הגז, הדלק וכד' ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין בצד הפונה לחזיתות הרחוב.
- ו. מתקני האשפה ישולבו בגדר המגרש לפי הוראות נספח מס' 1.
- ז. תנאי להיתר לרשת החשמל בשכונה היא פעולה על-פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו – 2006.
- ח. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי בניה עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל החיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן לבין החלק הבולט או הקרוב לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
מ' 1.75	מ' 1.50	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
מ' 6.50	מ' 5.00	קו מתח גבוהה עד 33 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 8.50	---	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
מ' 13.00	מ' 9.50	קו מתח על עליון 400 ק"ו
מ' 20.00	---	
35.00		

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל מתח עליון / על עליון גדולים מן האמור לעיל יש לפנות לחברת חשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזערים המותרים.

20. אנטנות רדיו וטלוויזיה:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

21. דרכים:

- טו. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- טז. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא דרך חדשה.
- יז. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין הוא דרך משולבת ויותר בו שימושים כגון: חניות, מדרכות, שביליכו להולכי רגל, גינות, פינות משחקים וכד'.

יח. תוואי הדרכים ורוחבם יהיו כמצוין בתשריט ובנספח מס' 2.

22. פיתרון הביוב:

- א. פיתרון הביוב הנו למטי"ש נתיב הלי"ה המתוכנן לשדרוג.
- ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון תחילת ביצוע מט"ש נתיב הלי"ה
- ג. תנאי לאיכלוס הוא השלמת פרויקט הביוב.

23. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר:

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בנית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר בניה.
- ג. עודפי העפר יפוננו לאתר מאושר כחוק בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום האתר לעודפי עפר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

24. מבנים להריסה:

המבנים המסומנים בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו על-ידי בעלי הזכויות בחלקה 7 בגוש 34331 ועל חשבונם כתנאי להוצאת היתר בניה / חפירה ראשון בתחום התכנית.

25. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית, כשהם פנויים מכל מבנה או חפץ.

23. טבלת זכויות בניה:

יעד	מס מגרש	שטח במ"ר	קווי בנין			סה"כ שטח מכסימלי		סה"כ שטח תכנית מכסימלי - %משטח המגרש	גובה קומה מכסימלי		
			קדמי	אחורי	צדדי	מעל ל- 000			מעל ל- 000	מתחת ל- 000	
						עיקרי	שרות				עיקרי
אזור מגורים 1 מיוחד	1	320	מ' 2.5	מ' 7	מ' 2.5	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	2	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	3	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	4	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	5	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	6	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	7	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	8	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	9	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	10	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	11	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	12	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	13	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	14	309	מ' 2.5	מ' 7	מ' 2.5	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	15	324	מ' 2.5	מ' 7	מ' 2.5	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	16	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	17	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	18	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	19	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	20	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	21	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	22	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	23	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	24	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	25	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	26	325	מ' 2.5	מ' 7	מ' 2.5	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	27	305	מ' 2.5	מ' 7	מ' 2.5	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	28	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	29	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	30	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	31	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	32	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	33	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	34	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	35	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	36	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	37	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	38	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	39	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	40	338	מ' 2.5	מ' 7	מ' 2.5	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	41	310	מ' 2.5	מ' 7	מ' 2.5	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	42	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	43	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	44	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	45	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	46	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	47	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	48	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	49	353	מ' 2.5	מ' 6	מ' 2.5	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	50	301	מ' 2.5	מ' 5	מ' 3.5	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	51	344	מ' 2.5	מ' 7	מ' 2.5	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	52	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	53	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	54	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	55	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	56	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	57	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	58	338	מ' 2.5	מ' 7	מ' 2.5	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	59	352	מ' 2.5	מ' 7	מ' 2.5	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6
	60	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	מ' 3.5	מ' 2.6

מס מגרש	שטח במ"ר	קווי בנין			סה"כ שטח מכסימלי				גובה קומה מכסימלי מעל ל- 000	מתחת ל- 000	סה"כ שטח תכנית מכסימלי ב- %משטח המגרש	יעוד	
		קדמי	אחורי	צדו	מ"ר מתחת ל- 000		מ"ר במ"ר						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
61	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
62	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
63	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
64	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
65	352	מ' 2.5	מ' 5	מ' 4	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
66	318	מ' 2.5	מ' 5	מ' 4	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
67	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
68	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
69	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
70	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
71	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
72	348	מ' 2.5	מ' 5	מ' 2.5	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
73	306	מ' 2.5	מ' 8	מ' 2.5	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
74	301	מ' 2.5	מ' 7	מ' 3.5	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
75	301	מ' 2.5	מ' 7	מ' 3.5	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
76	301	מ' 2.5	מ' 7	מ' 3.5	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
77	301	מ' 2.5	מ' 7	מ' 3.5	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
78	301	מ' 2.5	מ' 7	מ' 3.5	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
79	310	מ' 2.5	מ' 4	מ' 3.5	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
80	301	מ' 2.5	מ' 7	מ' 3.5	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
81	301	מ' 2.5	מ' 7	מ' 3.5	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
82	301	מ' 2.5	מ' 7	מ' 3.5	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
83	301	מ' 2.5	מ' 7	מ' 3.5	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
84	301	מ' 2.5	מ' 7	מ' 3.5	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
85	302	מ' 2.5	מ' 6	מ' 2.5	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
86	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
87	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
88	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
89	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
90	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
91	312	מ' 2.5	מ' 7	מ' 4	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
92	304	מ' 2.5	מ' 5	מ' 2.5	160	10	0	50	35	מ' 2.6	מ' 3.5		
100	575	0 מ'			500	50	0	100	80	מ' 3.2	מ' 5.2	שטח למבנה ציבור	
110	205	עי"פ קיים			עי"פ קיים			עי"פ קיים			עי"פ קיים		שטח למתקני הנדסוי ים