

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס. 206/3
המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 206
ולתכנית מתאר אזורית R-J5

ישוּב ניִלִי

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
יזם התכנית: המועצה האזורית מטה בנימין.
מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית - החטיבה להתישבות.
עורך התכנית: נודלמן בינה-אדריכלים.

<p>המנהל הכללי של מועצת התכנון העליונה מועצת התכנון העליונה הלשכה המרכזית לתכנון ולמס. אזורי תכנון אזורי</p>	<p>אזורי תכנון ערים, כפרים ובניינים (מס' 418) תשל"ב-1971 תכנון אזורי (מס' 418) תשל"ב-1971 תכנון אזורי (מס' 418) תשל"ב-1971 תכנון אזורי (מס' 418) תשל"ב-1971</p>
<p>מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית מטה בנימין תכנית מס' 206/3</p>	<p>ועדת המס. ל... תאריך: 14/99 מס' תכנון: 27/1087</p>

תאריך: ינואר 2000
עידכון: יולי 2000
עידכון: אוג' 2000

תוכן העניינים

עמ'

3.....	פרק א' - התכנית
4.....	פרק ב' - הגדרות
6.....	פרק ג' - חלוקת השטחים
8.....	פרק ד' - רשימת תכליות
19.....	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
22.....	פרק ו' - פיתוח נטיעות
23.....	פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים
24.....	פרק ח' - שונות
24.....	פרק ט' - מרכיבי ביטחון
25	פרק י' - חתימות

1. המקום:
אדמות הכפר שבתין
בגוש פיסקאלי מס' 2:
חלק מ: אל ח'רבת ואר-רס, אל ערדוד, אבו אל
לוז, שעב אל ביר.
באדמות כפר דיר קאדיס
בגוש פיסקאלי מס' 2:
חלק מ: אל ערדוד, ונג'מת-עיד.
קואורדינטות: קווי אורך: 204000-205000
קווי רחב: 651500-652875
 2. גבול התכנית:
כמותחם בתשריט בקו כחול.
 3. שם התכנית:
תכנית מפורטת מס' 206/3 מהווה שינוי לתכנית
מתאר מפורטת 206 ולתכנית מתאר אזורית R-J5.
 4. מסמכי התכנית:
- התשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתכנית זו מהווה חלק
בלתי נפרד ממנה.
- 25 דפ' הוראות התכנית.
 5. שטח התכנית:
- 503.302 דונם.
 6. יוזמי התכנית:
מועצה אזורית מטה בנימין.
 7. מגישי התכנית:
ההסתדרות הציונית - החטיבה להתישבות.
 8. עורכי התכנית:
נודלמן בינה - אדריכלים. רח' שרת 82, ת"א 03-5467060.
 9. מבצעי התכנית:
משרד הבינוי והשיכון - המינהל לבניה כפרית מחוז המרכז.
 10. מטרת התכנית:
א. שינוי יעוד השטח מאיזור חקלאי לאיזור מגורים.
ב. תיחום שטח פיתוח לשוב נילי עבור כ-765 יח"ד.
ג. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים
בתחום התכנית כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
ד. התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
ה. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם,
מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה תעשייה ואחסנה
באזורים בהם מותרת הבניה.
ו. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש
בשטחים ציבוריים אחרים.
ז. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי
התכנית.
ח. לשנות קווי בנין של כביש 446 מ-120 מ' ל-80 מ'.
בתחום התכנית.
ט. לשנות קווי בנין של כביש מס' 556 מ-80 מ' ל-40 מ'.
בתחום התכנית.
1. כפיפות לתכניות:
התכנית כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 206.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות יחולו הוראות תכנית
זו.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 206/3 לשוב ניילי כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מטה בנימין.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולו או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מספר 418 תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המישנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים מיוחדים 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 כחוק.
8. אזור בינוי: אזור שלגביו יש תכנית בינוי לכל שטחו.
9. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ 1:500 או 1:250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלשה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונים והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית.
תוגש לאישור הועדה, אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
10. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם, לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית.
1. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו והכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
1. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.2 מ' נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ואת תקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 0.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר.
1. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד 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 גבי המעקה.
1. קו הדרד: קו המגדיר את גבולות צידי הדרד, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרד.
1. 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.

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 וכד' גובהו עד 1.50 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.
18. קומת עמודים: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך על ידי עמודים או על ע"י קירות.
19. קומה מפולשת: חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.
20. קומה מדורגת: קומה הבנויה בנסיגה של 2 מ' לפחות לעומת הקומה שמתחתיה.
21. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-0.90 ואינו עולה על 1.40 מ'.
22. חזית קידמית: חזית המגרש לדרך.
23. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית הראשית.
24. חזית צדדית: חזית למגרש השכן הניצבת לחזית הראשית. במיקרה של מגקש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית ראשית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
25. בניה בקיר משותף: בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים ותינתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.
26. מתחם תכנון להכנת תכנית בינוי: כל איזור התחום בקו אדום מרוסק ומסומן במספר בתוך עיגול הוא מתחם תכנון להכנת תכנית בינוי ופיתוח אשר לגביו תוגש ותאושר ע"י הועדה תכנית בינוי בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד.

זרק ג' - חלוקת השטחים בגוף התכנית

אחוז	דונם	סימון בתשריט	ייעוד
17.05	85.740	כתום	גזר מגורים א'
9.55	48.054	צהוב	גזר מגורים ג'
1.72	8.665	צהוב משולב אפור	גזר מגורים משולב
4.87	24.529	חום תחום בחום	גזר לבניני ציבור
1.64	8.261	אפור תחום אפור	גזר מסחר, ושרדים ומלאכת מחשבת
5.02	25.278	ירוק	שטח ציבורי פתוח
3.78	19.044	ירוק תחום ירוק	ובילים ורחבות
20.23	101.807	ירוק בהיר	שטח נוף פתוח ויעור
5.01	25.234	סגול תחום סגול	גזר מלאכה, תעסוקה ואחסנה
0.93	4.665	אפור עם פסים בצבע סגול	גזר מתקנים הנדסיים
13.58	68.341	אדום	ירד מוצעת
16.63	83.684	חום בהיר	ירד קיימת
		קווקו אדום אלכסוני	ירד לביטול
100 %	503.302		יה"כ

פרק ד' - איזורים וייעודם

כללי:

- א. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ב. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ג. חניה במבנים, באזור המגורים תאושר ע"י הועדה עפ"י תכנית אחידה.
- ד. היתרי בניה ינתנו על פי תכניות בינוי ופיתוח שיוכנו על פי תכנית החלוקה למתחמי תכנון וטבלת מתחמי תכנון, תיעשה בכל מתחם תכנון חלוקת השטחים לאיזורי מגורים והתווית דרכים, בהתאם לסה"כ יח"ד והתפלגות הצפיפויות כמפורט בטבלה עמ' 18.

1. איזור מגורים א'

השטח הצבוע בצבע כתום הינו שטח מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 450 מ"ר. תתאפשר הפיכת מגרשים חד משפחתיים לדו משפחתיים על בסיס תכנית בינוי וחלוקה מחדש לקבוצה של 10 מגרשים לפחות, באישור הועדה.
בתים דו משפחתיים יהיו בשטח מיגרש מינימלי של 600 מ"ר.
וייבנו בהתאם להנחיות סעיף 1.2 להלן.

1.1 בית חד משפחתי

1.1.1 קוי בנין

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

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

1.1.3 שטח מותר לבניה - בית חד משפחתי

סה"כ שטח הבניה המותר בשתי קומות סה"כ 220 מ"ר הכולל את כל שטחי הבניה כולל ממ"ד או מקלט וחניה לא כולל מרתף. חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה. מבנה לחניה כאמור בסעיף 1.5 בשטח 18.0 מ"ר ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה. סה"כ שטח התכסית המותר 150 מ"ר, הכולל שטח מותר לבניה, לא כולל חניה. בנוסף תותר בנית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.

1.2 בית דו משפחתי

שטח מותר לבניה

סה"כ שטח הבניה המותר בשתי קומות 180 מ"ר לכל יחידת דיור, חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה. מבנה לחניה כאמור בסעיף 1.5 בשטח 18.0 מ"ר ייחשב בסה"כ בשטח המותר לבניה. סה"כ שטח התכסית המותר 120 מ"ר, הכולל שטח בניה מירבי מבנה לחניה לא ייחשב בסה"כ שטח התכסית המותר. בנוסף תותר בנית מרתף בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.

1.2.1 קוי בנין

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

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

1.3 איזור מגורים ג'

1.3.1 השטח הצבוע בצבע צהוב הינו איזור בו ינתנו היתרי בניה על פי תכנית בינוי פיתוח למתחם, באישור הועדה. מיועד לבנית בתים בצפיפות שעד 10 יחידות לדונם נטו כפוף לתכנית בינוי ופיתוח. תכנית הבינוי תוגש עם הוראות בניה מתאימות לאיזור התכנון. תכנית בינוי תוכן לאזור בשלמותו כמסומן בתשריט. במגרשים מתחת לדרך תהיה בניה מדורגת.

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

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

1.3.4 סה"כ שטח הבניה המותר יחושב לקבוצת מבנים מוגדרת עפ"י תכנית הבינוי, לגבי כל מגרש שיוגדר בתכנית הבינוי. שטח מותר לבניה ליח"ד לא יעלה על 120 מ"ר.

1.3.5 לא תותר בנית יותר מ - 4 קומות (בכל חתך) לבנין מדורג. לא תותר ירידה מפני הרחוב לדירות בבנין מדורג יותר מ - 4 קומות (מגרש יורד) ו - 2 קומות מעל פני הרחוב. לא תותר עליה מפני הרחוב לדירות בבנין מדורג יותר מ - 4 קומות (מגרש עולה).
תותר בנית מרתף בשטח של עד 12 מ"ר ליחידה בנוסף לשטח בניה מותר.

1.3.6 גובה בנין מותר:

מגרש עולה: 4 קומות עם גג רעפים 14.5 מ'
4 קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג=13.5 מ'
4 קומות+מבנה יציאה לגג=15 מ'
מגרש יורד: 2 קומות מעל הכביש עם גג רעפים=8 מ'
2 קומות מעל הכביש עם גג שטוח+מעקה גג=7 מ'
2 קומות מעל הכביש עם יציאה לגג=8.5 מ'

תותר בנית קומות נוספות מתחת לכביש בהתאם לסעיף 1.3.5.
מגרש עולה - מגרש שגבוה מעל פני הכביש
מגרש יורד - מגרש הנמוך מעל פני הכביש.

1.4 איזור מגורים - (משולב)

השטח הצבוע בפסים אלכסוניים משולב צהוב ואפור. שטח זה מיועד להקמת מבני מגורים משולב במסחר ובמשרדים.

1.4.1 איזור זה מוגדר כמיתחם תכנון המחייב הכנת תכנית בינוי ופיתוח מאושרת על ידי הועדה. התכנית תוגש עם הוראות בניה מתאימות לאיזור התכנון כולל קווי בנין ומבני עזר (מיקומם ושיטחם), מיגוון, מיקלוט, חניות ומחסנים. תכנית הבינוי והפתוח תאושר על ידי הועדה אך בתנאי שלא יהיו בניגוד להנחיות הבאות:

1.4.2 המסחר והמשרדים ימוקמו בשתי הקומות הראשונות הפונות לרחוב, המסחר ימוקם בקומת הרחוב וקומת המשרדים מעליו או במשולב, המגורים יהיו בקומות האחרות בהתאם לתכנית הבינוי והנחיות סעיף 1.4.5 להלן.

1.4.3 בתכנית הבינוי תקבענה החניות לגבי השימושים והשילוב ביניהם אשר יבטיחו מניעת מטרדים ושמירה על איכות הסביבה.

1.4.4 סה"כ שטח הבניה המותר יחושב הקומות לקבוצת מבנים מוגדרת עפ"י תכנית הבינוי, לגבי כל מגרש שיוגדר בתכנית הבינוי.
שטח מירבי ליח"ד לא יעלה על 120 מ"ר.

1.4.5 לא תותר בנית יותר מ - 4 קומות לבנין מדורג (בכל חתך).
לא תותר ירידה מפני הרחוב לדירות בבנין מדורג יותר מ - 4 קומות (מגרש יורד) ו - 2 קומות מעל פני הרחוב.
לא תותר עליה מפני הרחוב לדירות בבנין מדורג יותר מ - 4 קומות (מגרש עולה).
תותר בנית מרתף בשטח של עד 12 מ"ר ליחידה.

1.4.6 גובה בנין מותר:

מגרש עולה: 4 קומות עם גג רעפים 14.5 מ'
4 קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג=13.5 מ'
4 קומות+מבנה יציאה לגג=15 מ'
מגרש יורד: 2 קומות מעל הכביש עם גג רעפים=8 מ'
2 קומות מעל הכביש עם גג שטוח+מעקה גג=7 מ'
2 קומות מעל הכביש עם יציאה לגג=8.5 מ'

תותר בנית קומות נוספות מתחת לכביש בהתאם לסעיף 1.4.5.
מגרש עולה - מגרש שגובה מעל פני הכביש
מגרש יורד - מגרש הנמוך מעל פני הכביש.

הוראות כלליות לאיזורי מגורים:

1. מבנה לחניה

בבתים חד משפחתיים ודו משפחתיים תותר הקמת מבנה אחד לחניה לכל יחידת דיור לחניה בלבד, בשטח עד 18.0 מ"ר, והוא כלול במסגרת שטח הבניה המותר.

קווי הבנין כלהלן:

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש רחוב או דרך) - 0.0 מ'. במידה ותבוצע שער כנף לחניה יהיה קו בנין קדמי 1 מ'.
קו בנין צדדי - 0.0 מ'. או על פי תכנית בינוי.

או בגבול בין שתי יחידות דיור ובתנאי שבנית המבנים לשתי היחידות תהיה בקיר משותף.

קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום אלא אם נקבע אחרת בתכנית הבינוי. אורך המבנה לא יעלה על 6.0 מ'. ניקוז גגות מבנה לחניה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.
תאסר הקמת כל מבנה עזר מסוג אחר.

2. גובה בניה מותר

א. בשתי קומות עם גג רעפים - 9.0 מ'.
ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה - 7.5 מ'.
ג. יותר מבנה יציאה אל הגג שגובה תקרתו לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה ושטחו לא יעלה על 10.0 מ"ר. גובה המבנה כולל מבנה יציאה לגג לא יעלה על 9.0 מ'.

3. סוגי גגות:

תותר בניית גגות רעפים משולבים בגגות שטוחים כאשר שטח הגגות השטוחים לא יעלה על כ-30% מסה"כ שטח הגג כולו.

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

4. קומת מסד

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

5. גימור חזיתות בבתיים

5.1.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט ובכפוף לאמור בסעיף 1.9.2 שלהלן.

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

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

6 דודי שמש

ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה.

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

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

7. מתקן כביסה ומסתור בלוני גז

- 7.1.1 מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.
- 7.1.2 מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
- 7.1.3 לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית המגרש.
- 7.1.4 עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש - תחייב הועדה התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- 7.1.5 בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור הועדה.

2. איזור לבניני ציבור

- השטח הצבוע בצבע חום תחום בצבע חום כהה.
 - א. יעודו של שטח זה:
 - 1) בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום.
 - 2) מועדונים, מוסדות נוער לילדים.
 - 3) מוסדות דת ותרבות, מרכזים קהילתיים.
 - 4) שירותי בריאות ורוחה.
 - ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטריד אחת לשניה באישור הועדה.
 - ג. שטח הבניה המקסימלי באיזור זה 100% משטח המגרש. תותר הקמת 3 קומות מקס' ו-1 קומות מרתף בכל שטח המגרש לשימושי חניה ואחסון. התכסית המקסימלית המותרת 40%.
 - ד. קווי הבנין המותרים: קידמי-5.0 מ', אחורי וצדדי עפ"י תכנית בינוי ולא פחות מ-4.0 מ'.
 - ה. גובה הבניה המותר באיזור זה: עם גג רעפים 12.0 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 10.5 מ'.
 - ו. איזור זה מוגדר כמתחם תכנון המחייב הכנת תכנית בינוי ופיתוח. מיקומם, מפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, יעודם וכן מספר הקומות, יהו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

3. איזור מסחר, משרדים ומלאכת מחשבת

- הצבע הצבוע בצבע אפור תחום אפור כהה.
 - א. ישמש להקמת מבנים למסחר, למוסדות מנהל עירוניים, משרדים פרטיים, לשירותי קהילה ורוחה, לשירותי בריאות, לשטחים המיועדים לתעסוקה, מלאכת מחשבת, בנקים, עסקים וכיו"ב.
 - ב. בשטח זה יכללו שטחים ציבוריים פתוחים ומקוריים, מעברים להולכי רגל, רחבות וככרות, דרכי גישה לרכב, משטחי טעינה ופריקה וחניות ציבוריות לרכב.

- ג. שטח זה מוגדר כמתחם תכנון המחייב הכנת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מועצת תכנון עליונה ובה יוגדרו שטחי הבניה המותרים.
- ד. שטח הבניה המקסימלי באיזור זה 100% משטח המגרש. בנוסף תותר קומת מרתף בכל שטח המגרש לשימושי חניה ואחסון ומתקנים טכניים. התכנית המקסימלית המותרת למיבנים הינה 40%. התכנית המקסימלית למרתף 100%.
- ה. קווי הבנין המותרים: קידמי-5.0מ', אחורי וצדדי עפ"י תכנית בינוי ולא פחות מ-4.0 מ'.
- ו. הגובה המותר הינו 2 קומות מעל הכביש+גג רעפים. מספר הקומות מתחת לכביש בהתאם לקרקע טבעית ולא יעלה על 4 קומות כולל קומת מרתף.

4. אזור מלאכה, תעסוקה ואחסנה

השטח הצבוע בצבע סגול תחום סגול.

4.1.

א. שימושים מותרים: בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנית וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה ועפ"י הוראות קמ"ט איכה"ס.

ב. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האזיר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או מטריד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מפגע כ"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

4.2. התנאים להוצאת היתר בניה

- לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:
- א. מידע ונתונים - כללי
- 1) יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהל.
- 2) חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב הגינון.
- 3) שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

ב. אנרגיה:

יותר שימוש במקומות אנרגיה כגון: חשמל, גז ואנרגיה סולרית בלבד. לא יאושר שימוש בנפט, מזוט ופחם, לצרכי יצור.

ג. אמצעים טכנולוגיים:

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

ד. הגבלות שימוש:

יוטלו מגבלות שימוש על כל המגרשים שבאיזור התעשייה:

- 1) חומרים מסוכן: ייאסר שימוש לצרכי יצור, עיבוד, אחסנה או מכירה ב"חומר מסוכן", מכל סוג שהוא, המוגדר כחומר נפיץ, לקיח, מחמצן, מאכל, קורוזיבי או רעיל, שהוא בעל מספר או"ס, בכל מצב צבירה, או שימוש בחומר מסוכן כנ"ל לרבות יצירת פסולת או פליטות של חומרים כנ"ל.
- 2) רעש: על השימושים חלה חובת עמידה במפלסי רעש המותרים רחוק לאזור מגורים, לשעות היום והלילה.
- 3) הגבלת תעשיות: לא תוציא הועדה היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור בכתב מהאחראי להנדסת הסביבה. להשלמת הנתונים רשאים ועדת התכנון והאחראי להנדסת הסביבה לדרוש מדידות ו/או כל מדיה רלוונטי אחר.
- 4) לא יינתן היתר להקמת/הפעלת מפעל אלא אם עמד בהוראות תכנית זו ובכלל זה ההוראות הצמודות לחתימה על גבי התשריט וכן בתקינה ובתקנות, לרבות עמידה בהוראות החוק למניעת מפגעים וסע' 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות - הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב 1981 החלים בישראל.
- 5) סילוק פסולת: פסולת תעשיתית תסולק לאתרים ובשיטה שיפורטו ע"י שלטונות הבריאות והרשות המקומית.

4.2.1. הוראות מיוחדות ואופן ביצוע.

- א. מבנים למלאכה, לתעסוקה ואחסנה יכללו בתחום שטחים אלו גם שרותים כלל עירוניים ומבני משק (משתלה, מוסכים וכו'). בתחום השטחים הנ"ל ימוקם לפי תכנית בינוי. גובה המבנה לא יעלה על 12.0 מ' (לא כולל מתקנים כגון אנטנות, דוודים וכדומה שיותקנו על גג המבנה).
- ב. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יחייבו אישור הועדה.
- ג. תותר הקמת מבנים בכיסוי קרקע מירבי 60% משטח המגרש כולל נספחים (סבכות ומבני עזר) למעט שטח מקלט.
- ד. קו בנין בהתאם למסומן בתשריט. שטח בניה מותר 100% משטח המגרש הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות, כאמור בסעיף ח' להלן.
- ה. פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות באישור המפקח על התעבורה.
- ו. גודל החניה לפי 30 מ"ר למקום חניה למבנה לא כולל שטח חניה לצורך פריקה וטעינה.
- ז. לאזור מלאכה תוכן בקשה להיתר בניה, שתכלול תכנית אשר תאושר ע"י הועדה, שתקבע את גבולות השטח ואת ההנחיות בדבר הבניה המותרת, גובה הבנינים, אופי הבינוי, הוראות להקמת סככות ובניני עזר, חמרי הגמר, פיתוח השטח, מיקלוט, חניה, מתקני תשתית וכיו"ב.
- רעש, ריחות, עשן, זיהום אויר, חזות וכו'.
- ח. איכות הסביבה לכל בקשה להקמת מפעל יש לצרף תסקיר השפעה כמפורט בסעיף 4.2.2.

4.2.2. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקה השפעות סביבתיות

מוסד התכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך כדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה ו/או לדעת היחידה האיזורית לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לתרוג מדיני איכות הסביבה.

4.2.3. הוראות מיוחדות

- א. שפכים
- (1) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האיזורי.
 - (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 - (3) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
 - (4) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי התהום.
- ב. מידע סביבתי
- (1) ניקוז: השתלבות המערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
 - (2) שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות. סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
 - (3) פסולת: דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
 - (4) זיהום אויר: אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכת זלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע כלי רכב.
 - (5) חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי הטיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
 - (6) רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נילוויים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
 - (7) בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
 - (8) איחסון: מיקום שטחי האיחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

9) פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכניות.
כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

ג. לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה המקומית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.

ד. לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם לסעיף 2 להוראות בנושא איכות הסביבה.

ה. השפעה מצטברת
לועדה בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה יקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה האיזורית לאיכות הסביבה ובתיאום עם קמ"ט איכה"ס.

ו. שימושים חורגים
כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בנושא איכות הסביבה.

ז. שימושים מעורבים

בקשה להיתר הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלווה במסמכים הבאים:

1) סווג העסקים שיוותרו להפעלה במבנה.

2) פירוט התשתיות שיוותרו להפעלה במבנה.
פעילות התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.

3) פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק עבור על שימוש קרקע ספציפי בהתאם להוראות המפע"ת.

4) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן. ובאישור קמ"ט איכה"ס.

5. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בצבע ירוק

א. ייעודו של שטח זה:

(1) שטחים לגינות, גנים וחורשות.

(2) מגרשי משחקים וספורט.

(3) מועדוני נוער ותנועות נוער.

(4) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

(5) למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 20% משטח הקרקע/המגרש ובקווי בנין שלא יפחתו מ-4 מ' מגבול מגרש קיים ומתוכנן שמירת קו בנין המתוכנן לגבי דרכים.

(6) צירים להולכי רגל.

(7) צירים למעבר תשתיות וניקוז.

(8) ניתן למקם מרכיבי בטחון היקפיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.

ב. כל בניה אסורה פרט לאמור לעיל על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה.

ג. לא תותר גישה לכל רכב, פרט לרכב חירום ושירותים.

6. שטח נוף פתוח וייעור

השטח הצבוע בצבע ירוק בהיר.

שטחים פתוחים, שטחים לשימור טבע ולייעור. ניתן להשתמש בשטחי אלה

כמו בשטח ציבורי פתוח כמצוין בסעיף 5 אך אין חובה לפתחם.

שטחים אלו אינם מיועדים לפיתוח.

7. אזור מתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בצבע אפור עם פסים בצבע סגול.

א. ישמש למתקנים למערכות הנדסיות כגון: מתקני ביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת.

ב. מיקומם גודלם וגובהם ייקבע באישור הועדה על פי תכנית לבינוי מאושרת.

8. שבילים ורחבות

השטח הצבוע בצבע ירוק תחום ירוק כהה.

א. שטחים אלו ישמשו צירים להולכי רגל, כולל פיתוח ואלמנטים שונים של פיתוח רחוב כגון ספסלים.

ב. לא תותר בהם תנועת כלי רכב אלא רכב שרות וחירום.

ג. שטחים אלו יהיו מעברים לתשתיות.

9. דרכים

השטח הצבוע בצבע חום בהיר ואדום

א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות לאורך הדרכים.

ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.

ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל של החניה בהתאם לתקנות ובאישור המפקח על התעבורה.

ד. רוחב הדרכים וקווי בנין מינימליים - כמסומן בתשריט.

טבלת יח"ד במתחמי תכנון

סה"כ	מגורים משולב	מגורים ב	מגורים א	מתחם בינוי	מגרש מס'
28	-----	-----	28	-----	181-194
149	-----	-----	149	-----	200-347, 35
40	-----	40		2	400-401
40	-----	40		3	402-403
40	-----	40		4	404-405-
42	-----	42		5	406-407-408
42	-----	42		6	409-410-411
40	-----	40		7	412-413
40	-----	40		8	414-415
40	-----	40		9	416-417
40	-----	40		10	418-419
40	-----	40		11	420-421
60	-----	60		13	422-423-424
100	100			1	500
765	100	488	177		סה"כ יח"ד

טבלת שימושי קרקע ותווית בניה

מס' מגורים	תערוך	מכסיף במ"ר	מרחף במ"ר	שטח בניה מותר במ"ר	גובה בקומות	קו בניין אחורי	קו בניין צדדי	קו בניין קדמי	שטח מגורים מ"ר ב"ר	יעוד	שטח % ב-1	שטח ב-2	סימון	אזור
200-347,350	רחב מ"ר 15 סמ"ר **	150	50	220	2	4	3	5	0.450	בית חד משפחתי	15.23	76.65	כחום	אזור מגורים א
181-194	רחב מ"ר 20 סמ"ר יחיד **	120	50	180	2	4	3*	5	0.660	בית דו משפחתי	1.8	9.09	צהוב	אזור מגורים א
400-424	תונום תכנית בינוי		12	120	4	4	4*	5		מדרוג (8-12) יחיד ר"ר	9.55	48.054	צהוב	אזור מגורים א
500	תונום תכנית בינוי ופיתוח למתחם								1000	מגורים מסודים	1.72	8.665	צהוב+אפור	אזור מגורים מסורב
600	תונום תכנית בינוי ופיתוח								כמסומן בתשרים	מבנה למלאכת מחשבת+משודדים ומסוח	1.64	8.261	אפור	אזור מסודים ומלאכת מחשבת
1000	תונום תכנית בינוי								כמסומן בתשרים	מבני מלאכה תעסוקה ואחזקה	5.01	25.234	טורל מוחמם טורל	אזור מלאכה תעסוקה ואחזקה
1001	בהתאם לתכנית בינוי								כמסומן בתשרים	מבני תעסוקה	0.93	4.665	אפור טורל	אזור מתקנים רנדטיים
700-705	בהתאם לתכנית בינוי								כמסומן בתשרים	מבני תעסוקה	4.87	24.529	חום	אזור לבניין ציבורי
827-830	תונום תכנית פיתוח								כמסומן בתשרים	גנים ציבוריים	5.02	25.278	ירוק	שטח ציבורי פתוח
803,825	תונום תכנית פיתוח								כמסומן בתשרים	מגרשי משחקים	3.78	19.044	ירוק מוחמם ירוק	שטח ציבורי פתוח
800-802	תונום תכנית פיתוח								כמסומן בתשרים	מעברים גינה			ירוק מוחמם ירוק	שטח ציבורי פתוח
804-824	תונום תכנית פיתוח								כמסומן בתשרים	שטח נוף פתוח	20.23	101.807	ירוק כהיר	שטח נוף פתוח ויישור
826,831	תונום תכנית פיתוח								כמסומן בתשרים	תחבורה ציבורית	13.58	68.341	אדום	דרך מציעת
900-903	תונום תכנית פיתוח								כמסומן בתשרים	תחבורה ציבורית	16.63	83.684	חום	דרך קיימת
									כמסומן בתשרים	פרישת ותניה	100	503.302	בהיר	סול"כ

* קו בניין בהתאם לתכנית בינוי

** מוגרשים לא רגולריים : חד משפחתי-רוחב מ"ר 15 ל-2 יחיד

דו משפחתי-רוחב מ"ר 20 ל-2 יחיד

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים

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

2. תכנית בינוי מפורטת

- א. מהנדס הועדה יהיה רשאי להורות על הכנת תכנית בינוי מפורטת ו/או תכנית פיתוח בתחום התכנית. בטרם הוצאת היתרי בניה.
- ב. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנילוות לה והמהוות חלק בלתי נפרד ממנה, תאושרנה ע"י הועדה ללא צורך בהפקדה.
- ג. תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים ותערך ע"י מודד מוסמך.
- ד. תכנית בינוי תתבסס על תכנית מגרשים על רקע תכנית מדידה מצבית מעודכנת בק.נ.מ. 1:500 ומאושרת וכוללת: העמדת בנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד' גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

3. אופן ביצועה של תכנית בינוי מפורטת

- א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - (1) תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית החלוקה מבוססת על מדידת השטח.
 - (2) יקבעו תנאים ויובטחו סידורים לביצוע קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד', גדרות, קירות תמך וקירות נקיון, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכל אלמנט נוסף הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן לפי ראות עיניה של הועדה.
 - (3) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה. העבודות לא תעבורנה את גבול התכנית.
 - (4) ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו לשביעות רצונה של הועדה.
- ב. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

ג. תנאים כלליים למתן היתר בניה:

1. שימוש בקרקעות ובניינים:
לא ישמשו שום קרקע ובנין, אלא לתכליות המפורטות בתקנון זה.
2. תנאים מוקדמים לאישור התכניות של המבנים והתרת פעילות בניה:
בכוחה של הועדה לאשר תכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - א. תכנית חלוקה
בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תוכן ע"י מודד מוסמך ותהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית תכנית מפורטת מאושרת בחוק.
בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה, סטייה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.
 - ב. תכנית מדידה
תוגש תכנית מדידה למגרש בו נמצא המבנה בקנ"מ 1:250 ע"י מודד מוסמך, הכוללת קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לתקנות, מעודכנת עד שישה חודשים מלפני הגשתה.
 - ג. תכנית בינוי
 1. למגרשים הציבוריים הפתוחים, מעברים, מתקנים הנדסיים, תוגש תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה.
 2. תכנית הבינוי תתבסס על תכנית זו וכוללת העמדת מבנים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכו'.כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.
 3. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלווית לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, תוגש ללא חתימה לגבי שטחי ציבור, ספורט ושטח פרטי פתוח. תכניות אלה יאושרו ע"י הועדה.
- ד. לא ינתן היתר לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה לבנייני המגורים אלא לאחר בניה בפועל של קירות תמך בשולי אזור המגורים לכיוון הואדי למניעת דרדרת. ביצוע קירות התמך יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ה. כל עבודות הפיתוח לרבות פיתוח שטחים פתוחים ציבוריים, שבילים, ביצוע התשתית וכד' יבוצעו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בד בבד עם בניה בשטח ובהתאם לשלבי ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר ולא תינתן תעודת גמר לבניינים כל עוד לא הושלם ביצוע הפיתוח של אותו שלב להנחת דעת מהנדס הועדה.
- ו. בעל הקרקע ומגיש התכנית מתחייבים בזאת בחתימתם כי הם יתנו את רכישת המגרשים ואת הבניה במגרשים שבתחום התכנית בקבלת הצהרתם (להלן: הצהרה) של הרוכשים והבונים כי הם מודעים ומסכימים לכל תקנות התכנית בדבר תנאי הבניה ומגבלותיה עפ"י העתקים של הוראות התכנית המתחייבים לכך, וכן כי הם מתחייבים שלא תבוצע שום העברת זכויות בגין רכישת מגרש או בגין בניה בו לצד אחר אלא בכפוף לקבלת הצהרה מטעמו.

- ז. 1. בקשה להיתר בניה תוגש בדיקה מוקדמת של הועדה לפני הגשתה למינהל.
2. כל הבקשות להיתרי בניה יוכנו ויוגשו ע"י אדריכל רשום.
3. תנאי נוסף להגשת בקשה להיתר בניה או בקשה לשינוי היתר בניה או בקשה לתוספת בניה הוא צרוף עותק ההצהרה הנ"ל מטעם מגיש הבקשה בחתימתו המאשרת שאין בבקשה חריגה או סטיה כל שהיא מתנאי הבניה ומגבלותיה האמורים בהוראות התכנית ובנספחים.
- ח. תקפו של היתר בניה בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה עד לגובה מפלס הכניסה (± 0.00). אלא אם כן תאשר הבקורת תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר. אם כן, אזי ההיתר מאושר גם לשלב השני.
3. **בינוי ופיתוח:**
 - הבינוי והפיתוח בתחום התכנית יהיו עפ"י תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה.
 1. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטים מלאים בכל הנוגע לפיתוח ולבינוי - כולל גובה מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, מפלסי קומות, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים, שבילים, גדרות וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר.
 - א. גדרות וקירות תמך
גובה גדרות וקירות תמך לא יעלה על 3 מ', במידה והפרש הגבוה בין מפלסי פני הקרקע גדול מ- 3 מ' יבנה קיר תמך נוסף בנסיגה של 1.5 מ'.
 - ב. חניה
מידות המוסך לא יעלו על 6.6 מ' אורך ו- 3.5 מ' רוחב. כאשר סה"כ השטח הכולל אינו עולה על 18.0 מ"ר.
המוסך יבנה בהתאמה אדריכלית לבנין, מוסכים חפורים בבתיים עולים ניתן לקרות בגג שטוח בתנאי שיכוסה באדמה מגוננת.
 - ג. קווי שירותים
יותר מעבר קווי תשתית תת קרקעיים כגון: ניקוז, ביוב, מים, חשמל וכיו"ב בתחום מגרשי המגורים בכפוף לדרישות מהנדס העיר.
 - ד. מתקני השירות כגון בלוני גז, מיכלי דלק, מיתקנים לתליית כביסה ישולבו בפיתוח המגרש.
 - ה. אשפה
בכל מגרש יוכן מקום להעמדת מיכל אשפה, מיקומו יהיה לפי אישור מועצה מקומית.
 2. **מערכות תשתית ותת קרקעית**
כל מערכות התשתית בכל שטח התכנית תהיינה תת קרקעיות לרבות מערכת חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו'.
 3. **שמור 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:
- מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה.
- סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.
 4. **בטיחות**
אש - כל הבניה הציבורית והבניה למגורים טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.
גז - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

5. **תכניות לצרכי רישום**
א. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטייה של עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט.
ג. רוחב קווי הבניין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות

1. פיתוח

- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש או למתחם בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן: במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש או למתחם.
- 1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר. קירות התמך הפונים לשטחי ציבור: גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים לא יעלה על 0.9 מ'. אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'. אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.5 גדרות - משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'.
- 1.6 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7 מסלעות - מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הועדה.

מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבע, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.

3.3 שימור הנוף: יובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

- א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם כלפי פגיעה ונזק.
- ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
- ג. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

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

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

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

2. שמירה על הבריאות

בהתאם לדרישות קמ"ט איכות הסביבה.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה, עד 50 יח"ד פתרון מותר בורות רקב וספיגה. מעל 50 יח"ד, פתרון כולל טהור וסילוק באישור ועדת ושנה לביוב. לא ינתנו היתרי בניה מעבר ל-230 יח"ד הראשונות של הישוב (כולל הקיימות) בהתאם לקיבולת המתקן ובתנאי שהמרחק מן הבית הקרוב ביותר לשטח פיזור הקולחין לא יקטן מ-100 מ'. תורכב מערכת התראה וטיפול במקרה של תקלה. היתרי בניה נוספים מותנים בפתרון לטווח ארוך.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

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

6. מיקלוט ומיגון

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

7. תיאום

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

8. חשמל

כל מערכות החשמל, בזק וכבלים תהיינה תת קרקעיות.

פרק ח' - שונות

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

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

3. חניות
באזור המגורים בבניה צמודת קרקע, החניה תהיה ביחס של 2:1 (2 חניות ליח'
דיור) חניה אחת בתוך המגרש והחניה הנוספת על פני הדרך.
בבניה רוויה היחס יהיה 1.5:1+0.3 לאורחים. חניה אחת בתוך המגרש ו-0.8
על פני הדרך.
במוסדות ציבור, תעשייה ומלאכה, מרכז עירוני, שימושים מעורבים, החניה תהיה
בתוך המגרש.

4. ארכיאולוגיה ועתיקות
במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק את העבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

פרק ט' - מרכיבי בטחון

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא:
א. מחסן תחמושת/נשק.
ב. דרך היקפית + גדר רשת.
ג. תאורת בטחון היקפית.
ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.

ב. א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר/הגמ"ר איו"ש יוקמו ע"י הגורם
הבונה/ המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי
בטחון.

ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח
השלב המדובר תוך תאום 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 הבטחון לאותו שלב/אזור שבו
מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.

פרק י'

חתימות:

תאריך:

..... חתימת בעל הקרקע

נודלמן בינה - אדריכלים
רח' שרת 82 ת"א 62504
טל: 5467060, טלפקס: 5467707

..... 20.8.2000

..... חתימת עורך התכנית

..... חתימת היזם

חברת הדורות הצינורות

חגיבה להתישבות
מביל מרשלים

..... חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית

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

נודלמן בינה - אדריכלים
רח' שרת 82 ת"א 62504
טל: 5467060, טלפקס: 5467707
חתימה

שם ותפקיד

..... 20.8.2000

תאריך

חותמת מעו תוקף

חותמת הפקדה