

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
ביתר עילית

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
- עיריית ביתר עילית
תכנית... מס' 426/8
99010
הועדה בישיבתה מס' 99
מיום 99... החליטה לחמליץ לחפיד
את התכנית / לתת תוקף לתכנית חנוכה לעיל.
מחננדס העדה יושב ראש הועדה

תכנית מפורטת מס' 8 / 426

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 426

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' ב / 7 / 426

ביתר עילית שכונה B-2

המנהל האזורי לתכנון ולבניה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
مجلس التخطيط الأعلى
ועד בדבר הוצאת תכנון מס' 426/8
(תכנית מתאר) מס' 426/8 משל"ב-1971
ועד בדבר הוצאת תכנון מס' 426/8
(תכנית מתאר) מס' 426/8 משל"ב-1971
ועד בדבר הוצאת תכנון מס' 426/8
(תכנית מתאר) מס' 426/8 משל"ב-1971

מס' 426/8
19.2.03

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

היוזם והמגיש:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים

עורך התכנית:

יחיאל קורין - אדריכל ובונה ערים

רח' הפרסה 2 רמת-גן, טל. 03-6736090, פקס. 03-6701304

תאריך: 24.4.03

תוכן העניינים:

עמ' מס'

4-3	פרק א. התכנית
7-5	פרק ב. הגדחת
8	פרק ג. טבלת שטחים
23-9	פרק ד. רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
27-24	פרק ה. תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
31-28	פרק ו. פיתוח, נטיעות וקייחת גבול
33-32	פרק ז. תשתית, ניקוז, תיעול, ואספקת מים
34	פרק ח. מרכיבי ביטחון
35	פרק ט. שונות
36	פרק י. חתימות והצהרת עורך התכנית

פרק א - התכנית:**1. שם התכנית:**

תכנית מתאר מפורטת מס' 8 / 426 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 426, ולתכנית מתאר מפורטת מס' ב / 7 / 426.

2. מקום:

חלק מחלקה	גוש פסקאלי	אדמות כפר
עין את-תינה	<u>II</u>	ואדי פוכין
וד אבו חמרה	<u>III</u>	חוסן
ארד אל חסינת אל עממרה	<u>IV</u>	
חלת אס-סרויל ושעב אל ביש	<u>V</u>	
ד'הר אל מטריסיה	<u>III</u>	נחלין

השטח נמצא בין הקואורדינטות:

אורך: 160800 עד 159000

רוחב: 123300 עד 122250

3. גבול התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

4. מסמכי התכנית:

א. 36 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500.

ג. נספח מס' 1 - נספח בינוי מנחה, ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן נספח בניו גיליון מס' 1 וגיליון מס' 2).

נספח הבינוי הינו מנחה בלבד כולל מפלסי ה- ± 0.00 והגבהים בכבישים, למעט

קווי הבנין המסומנים בו בתחום המגרשים וברזזותות שעל הכבישים.

נספח מס' 2 - חתכים ערוכים בקנ"מ 1:1000 נספח החתכים הינו מנחה בלבד.

נספח מס' 3 - נספח תחבורה בקנ"מ 1:1250.

5. שטח התכנית:

שטח התכנית: כ- 1150 דונם.

6. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

7. היוזם:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים.

8. המגיש:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים.

9. עורך התכנית:

יחיאל קורין אדריכלים ובוני ערים

הפרסה 2, רמת-גן, טל': 03-6736090, פקס 03-6701304

10. מטרת התכנית:

10.1 תכנון אתר B2, ושינוי תכנית בחלק מאתר B1, באזור הגובל באתר B2.

10.2 קביעת הוראות ועקרונות בינוי בתחום התכנית.

10.3 התוויית דרכים חדשות.

11. כפיפות לתכניות אחרות:

התכנית כפופה לתכנית מתאר מס. 426 ולתכנית מתאר מפורטת מס' ב / 7 / 426. במקרה של סתירה בין התכניות, תקבענה הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב - הגדרות:

1. התכנית:

תכנית מפורטת מס. 8 / 426 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס. 426 ולתכנית מתאר מפורטת מס' ב / 7 / 426 לישוב ביתר עלית.

2. הועדה:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ביתר עלית.

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 5 לחוק, או וועדות 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 ומאושרת כחוק.

8. מבנן:

קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנן מתאימים לשטח הקרקע עליו הם נבנים.

9. תכנית בינוי:

תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בק"מ 500 : 1, או 250 : 1 של המבנן או האזור, ומציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, מפלס קומת הכניסה הקובעת ± 0.00 , והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד 6 חודשים ממועד הגשת התכנית, ותוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה. התכנית תכלול את שטח המבנים השכנים.

10. קו בנין:

קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין 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 של עד 2.5 מ'. נמצא רובו או כולו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו, ותקרתו לא תבלוט בכל מקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.

13. בניין מחרג:

בניין אשר לפחות שתי קומות בו נמצאות מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת (± 0.00) לבניין.

14. בניין שטיח מחרג:

בנייה טורית רצופה צמודת קרקע.

15. גובה מרבי לבניה:

הגובה הנמדד אנכית במספר קומות מעל מפלס קומת הכניסה הקובעת (± 0.00). בבניינים מחרגים תתאפשר בניית קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לפי תנאי הטופוגרפיה.

16. קו הדרך:

קו המגדיר את גבולות צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הנכלל במונח הדרך.

17. שטח מותר לבניה:

סך כל השטחים המתקבל מסכום השטחים העיקריים ושטחי השרות.

18. זכות מעבר:

שטח בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים.

19. 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 1.5 מ', נמדד מגובה פני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

20. קומת עמודים:

בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.

21. קומה מפולשת:

חלק מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות, והוא נמצא מעל בסיס הבניין.

22. מעקה גג:

מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח, אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

23. צפיפות בנייה מרבית:

מספר מרבי של יח"ד לדונם נטו.

24. חזית קדמית:

חזית המגרש לדרך.

25. חזית אחורית:

חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

26. חזית צדדית:

חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי, ייחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית, והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.

27. 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 ותינתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.

28. שטח עיקרי:

שטח המיועד לשמש את המטרות העיקריות של המבנה כגון: מגורים, מבני ציבור, מוסד, מסחר.

29. שטח שחת:

שטח המיועד למתן שירותים נלווים למטרה מן המטרות העיקריות. בשטחי שרות נמנים שטחים כגון: שטחים לביטחון ובטיחות, שטחים למטרות טכניות ומתקני שרות, לאחסנה, לחנייה, למבואות, לחדרי מדרגות וכד'.

30. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה לאחר שיינתן אישור בכתב ממהנדס הוועדה, המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

פרק ג' - טבלת שטחים

טבלת שטחים			
סה"כ בדונם	סה"כ ב-% מהכל	צבע בתשריט	יעוד השטח
104.28	9.07	תכלת	אזור מגורים ב
231.28	20.11	צהוב	אזור מגורים ג
5.35	0.47	צהוב מותחם כתום	אזור מגורים ג1
208.97	18.17	חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור
14.49	1.26	כתום מותחם חום כהה	שטח למוסדות
110.22	9.58	ירוק בהיר	שצ"פ
243.26	21.15	ירוק כהה	שצ"פ פריפריאלי
4.77	0.42	אפור מפוספס סגול	מתקנים הנדסיים
43.12	3.75	חום בהיר	דרכים מאושרות
153.73	13.37	אדום	דרכים חדשות
22.49	1.95	אדום מקווקוו שחור	מגרשי חניה ציבוריים
8.21	0.71	אפור מפוספס לבן מותחם חום	מסוף אוטובוסים
1150.18	100.00		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שמושים והגבלות בנייה

א. כללי:

1. תכליות ושימושים

- 1.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 1.2 לגבי תכליות שאינן מוזכרות ברשימת התכליות שבתקנון, תחליט הועדה עפ"י השוואה תכליות מותרות באזור הנדון.
- 1.3 ניתן לתכנן מעברים בתוך איזורי מגורים לקישור בין שטחים לצרכי ציבור, אשר תישמר בהם זיקת הנאה לציבור. מעברים אלה יתוכננו למעבר לנכים ומוגבלים.

2. בניה בשלבים, שלבי בניה ותוספות בניה:

- 2.1 בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלא ההיקף המורשה בהיתר הבנייה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לגבי כל מגרש שבתחום התוכנית.
 - 2.2 כל תוספת לבנין קיים טעונה הגשת בקשה למתן היתר בניה, בהתאם להוראות תכנית זו.
 - 2.3 התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבנין המקורי.
 - 2.4 כל בקשה למתן היתר בניה שאינה ממצה את מלא זכויות הבנייה תראה את אופן הרחבת הבנייה העתידית עד מיצוי מלא זכויות הבנייה, בקנ"מ 1:100.
 - 2.5 לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת בבנין, אלא אם תוספת זו תתואם ארכיטקטונית עם תוספות של שאר הדירות בבנין. מותנה באישור תכנית לתוספות המאושרת ע"י הועדה.
3. בכל מגרש ניתן לשלב מספר דגמים שונים בתנאי שיהיו אלמנטים כגון חומרים, גגות וכדומה שיקשרו חזותית ביניהם.

ב. אזור מגורים:

1. אזור מגורים ב':

- 1.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת יהווה אזור מגורים ב' בו תותר בניית שטיח מדורג או קוטג'ים מדורגים.
- 1.2 תכליות מותרות: מגורים.

1.3 השטח המותר לבניה ליח"ד

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד - 120 מ"ר.

לשטח הבנייה העיקרי המפורט בטבלת זכויות הבנייה, יתווספו שטחי השרות הבאים:

- 1.3.1. שטח המיועד למדרגות ומבואות משותפים, המשרתים יותר מיח"ד אחת.
- 1.3.2. שטח לממ"ד בשטח של עד 7 מ"ר ברוטו לכל יח"ד במגרש.
- 1.3.3. שטח למרפסת שמש בשטח של עד 8 מ"ר ברוטו לכל יח"ד במגרש.
- 1.3.4. שטח למעברים משותפים ולארקדות משותפות.
- 1.3.5. שטח למחסן של עד 6 מ"ר ליח"ד, בין אם בקומת הכניסה, או בקומת החניה, או בקומת המרתף, לכל יח"ד.
- 1.3.6. לכל יח"ד מתוך 80% מהדירות תחויב בניית מחסן בשטח של 2 מ"ר לפחות, כתוספת לשטח המותר לבנייה, וזאת בקומת הכניסה, או בקומת החניה, במשולב בקירות הפיתוח או בקומת המרתף.
- 1.3.7. לכל מבנה מגורים עם חדר מדרגות סגור, ייבנה לובי כניסה שגודלו המזערי יהיה 2 מ"ר ליח"ד.

1.4 גובה מרבי לבנייה:

גובה מפלס הכניסה (± 0.00) של הבניינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי. גובה הבניין לא יעלה על הרשום בטבלת זכויות ומגבלות בנייה, ויימודד במספר הקומות מעל מפלס הכניסה. יתכן שינוי ± 1 מ' במפלס 0.00 לצורך התאמה לטופוגרפיה ולתכנית הפיתוח. מספר הקומות ישאר בהתאם להנחיות תכנית זו.

1.5 חצצות פרטיות / מרפסות סוכה:

הדירות בקומת הקרקע יהיו עם חצר פרטית צמודה לדירה. לכל יחידה תתוכנן מרפסת סוכה בשטח שלא יקטן מ 3.6 מ"ר בכל הקומות שמעל לקומת הקרקע, למעט קומה אחרונה שם תותר יציאה לגג, אשר ישמש בחלקו לבניית סוכה. לקומות היורדות מהכביש תתוכנן יציאה לחצר במפלס הדירה או מרפסת סוכה.

1.6 קווי בנין:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| בחזית ראשית: | 4.0 מ' או כמסומן ברזזטות שעל הכביש |
| בחזית צדדית: | 3.0 מ' |
| בחזית אחורית: | 4.0 מ' |
| בחזית לשטח ירוק וחניה: | 2.0 מ' |
| קו בניין למרתפים: | בקונטור הבנין. |
| מרווח צדדי בין בנינים בתוך המגרש: | 4 מ' <i>הכל כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.</i> |

1.7 טבלת מגרשים, היקפי בנייה ומגבלות בנייה

/ א. אזור מגורים ב

הערת	מספר קומות מירבי				שטח בניו מירבי		שטח שירות ליח"ד (מ"ר)	שטח עיקר ליח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש
	סה"כ	מתחת	מעל	בכביש מספר	שירות (מ"ר)	עיקר (מ"ר)					
בינו-שטיח	2		2	6	2720	4080	80	120	34	5284.10	101
בינו-שטיח	2		2	2	6560	9840	80	120	82	10450.16	102
בינו-שטיח	2		2	2	5120	7680	80	120	64	8437.09	103
בנין-מדורג	6	4	2	9	4000	6000	80	120	50	5380.29	104
בנין-מדורג	6	4	2	9	3200	4800	80	120	40	4091.31	105
בנין-מדורג	6	4	2	9	2400	3600	80	120	30	3070.54	106
בנין-מדורג	6	4	2	9	2400	3600	80	120	30	2974.50	107
בנין-מדורג	6	4	2	9	2400	3600	80	120	30	3050.82	108
שטיח-מדורג	4		4	9	1760	2640	80	120	22	3937.65	109
שטיח-מדורג	4		4	9	1920	2880	80	120	24	3950.09	110
שטיח-מדורג	4		4	9	2560	3840	80	120	32	5367.36	111
שטיח-מדורג	4		4	9	1920	2880	80	120	24	4132.78	112
שטיח-מדורג	4		4	9	2560	3840	80	120	32	6744.22	113
שטיח-מדורג	4		4	9	1520	2280	80	120	19	4124.23	114
שטיח-מדורג	4		4	9	2560	3840	80	120	32	5511.58	115
שטיח-מדורג	4		4	18	1280	1920	80	120	16	3678.98	116
שטיח-מדורג	4		4	18	1280	1920	80	120	16	3082.48	117
שטיח-מדורג	4		4	18	1920	2880	80	120	24	4538.09	118
בנין-מדורג	6	4	2	18	4800	7200	80	120	60	6108.20	119
בנין-מדורג	6	4	2	18	3200	4800	80	120	40	3919.94	120
בנין-מדורג	6	4	2	18	4800	7200	80	120	60	6446.83	121
					60880	91320			761	104281.24	סיכום

הערת לטבלה:

א. יותרו קומות מגורים מתחת למפלס הכניסה בנוסף למספר הקומות המפורט לעיל, בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת.

ב. מספר הקומות המרבי מעל הכביש מחייב. מספר הקומות המרבי מתחת לכביש אינו מחייב.

ג. תותר העברה של 10% ממספר יח"ד ממגרש למגרש, ובתנאי שתוצג תכנית בינוי כוללת לשני המגרשים לאישור הוועדה. במקרה של העברת יח"ד ממגרש למגרש, תותר העברת זכויות בניה ושטחי החניה בהתאם.

2. אזור מגורים ג':

2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב יהווה אזור מגורים ג'.

2.2 תכליות מותרות: מגורים.

2.3 השטח המותר לבניה ליח"ד:

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד - 100 מ"ר.

לשטח הבנייה העיקרי המפורט בטבלת זכויות הבנייה, יתווספו שטחי השחת הבאים:

1. 2.3 שטח המיועד למדרגות ומבואות משותפים המשרתים יותר מיח"ד אחת – עד 25 מ"ר ליח"ד

2. 2.3 שטח לממ"ד בשטח של עד 8 מ"ר ברוטו לכל יח"ד במגרש.

3. 2.3 שטח למחסן של עד 8 מ"ר ליח"ד, בין אם בקומת הכניסה, או בקומת החניה, או בקומת המרתף.

4. 2.3 שטח לחניה מקורה כנדרש על-פי התקן.

5. 2.3 שטח למעברים משותפים ולאקדוח משותפות.

6. 2.3 שטח לקומה טכנית, חדרי אשפה, חדרי חשמל וכו'.

7. 2.3 לכל יח"ד מתוך 80% מהדירות תחויב בניית מחסן בשטח של 2 מ"ר לפחות, וזאת בקומת הכניסה, או בקומת החניה, במשולב בקירות הפיתוח או בקומת המרתף.

8. 2.3 לכל מבנה מגורים עם חדר מדרגות סגור, ייבנה לובי כניסה שגודלו המזערי יהיה 2 מ"ר ליח"ד.

2.4 גובה מרבי לבנייה:

גובה מפלס הכניסה (± 0.00) של הבניינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי. גובה הבניין לא יעלה על הרשום בטבלת זכויות ומגבלות בנייה, וימודד במספר הקומות מעל מפלס הכניסה. יתכן שינוי במפלס 0.00 לצורך התאמה לטופוגרפיה ולתכנית הפיתוח.

2.5 חצרות פרטיות / מרפסות סוכה:

ראה סעיף 1.5

2.6 קווי בנין במגרשים:

בחזית קדמית	4.0 מ', או כמסומן ברוזטות שעל הכביש
בחזית צדדית:	3.0 מ'
בחזית אחורית:	4.0 מ'
בחזית לשטחים ירוקים וחניה:	2.0 מ'

קו בניין למרתפים/מתסנים: בקונטור הבנין.

מרווח צדדי בין בנינים בתוך המגרש: במקרה יש חלונות נפתחים בכיוון זה: 6.0 מ'.

במקרה ואין חלונות נפתחים בכיוון זה: 4.0 מ'

הכל כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו (גיליון 1 וגיליון 2).

2.7 טבלת מגרשים, היקפי בנייה ומגבלות בנייה

אזור מגורים ג

הערת	מספר קומות מירבי				שטח בנייה		שטח שירות ליח"ד (מ"ר)	שטח עיקר ליח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש
	סה"כ	מתחת	מעל	בכביש מספר	שירות (מ"ר)	עיקר (מ"ר)					
בנין מדורג	6	3	3	18	1440	3600	40	100	36	3498.31	301
	4		4	5	960	2400	40	100	24	3012.72	302
	4		4	2							
	4		4	7							
בנין מדורג	7	4	3	2	2880	7200	40	100	72	8726.47	304
	4		4	18							
בנין מדורג	5	3	2	18	1200	3000	40	100	30	3659.52	305
בנין מדורג	5	3	2	18	1600	4000	40	100	40	4557.39	306
בנין-מדורג	7	4	3	2	1280	3200	40	100	32	2842.45	307
	4		4	3							
בנין מדורג	7	4	3	2	2880	7200	40	100	72	6401.616	308
	4		4	3							
בנין מדורג	7	4	3	2	2720	6800	40	100	68	6960.03	309
	4		4	3							
בנין מדורג	7	4	3	3	3440	8600	40	100	86	8641.37	310
מסחר+	4		4	4	50	למסחר 375					
בנין מדורג	7	4	3	4	2000	5000	40	100	50	7161.91	311
	4		4	6	3520	8800	40	100	88	8546.83	312
	4		4	2							
בנין מדורג	7	4	3	2	3520	8800	40	100	88	11878.25	313
	4		4	3							
פינתית+מסחר	4		4	8	50	למסחר 375					
בנין מדורג	7	4	3	3	3200	8000	40	100	80	8972.54	314
	4		4	4							
בנין מדורג	7	4	3	4	1920	4800	40	100	48	5092.49	315
בנין מדורג	7	4	3	4	1920	4800	40	100	48	4049.61	316
בנין פינתי	4		4	3	960	2400	40	100	24	3107.77	317
בנין פינתי	4		4	4							
בנין פינתי	4		4	8							
	4	1	4	8	2400	6000	40	100	60	5583.52	318
בנין פינתי	4		4	8	1280	3200	40	100	32	3991.23	319
בנין מדורג	7	4	3	8	480	1200	40	100	12	1674.42	320
בנין מדורג	5	2	3	8	1800	4500	40	100	45	3784.29	322
	4		4	8	1280	3200	40	100	32	3964.77	323
בנין מדורג	7	4	3	8	960	2400	40	100	24	2319.88	324
בנין מדורג	7	4	3	8	1440	3600	40	100	36	3618.30	325
	5	1	4	8	1440	3600	40	100	36	3455.28	326
פינתית+מסחר	4		4	8	1760	4400	40	100	44	4815.76	327
בנין פינתי	4		4	2	50	למסחר 375					
בנין פינתי	4		4	6							
מדורג+פינתי	6	3	3	8	2880	7200	40	100	72	7248.46	328
בנין פינתי	4	3	3	6							
בנין פינתי	4		4	2							
בנין מדורג	7	4	3	2	1440	3600	40	100	36	3604.89	329
בנין מדורג	7	4	3	2	1440	3600	40	100	36	3953.44	331
בנין מדורג	7	4	3	2	1440	3600	40	100	36	3414.97	332
בנין מדורג	7	4	3	6	3120	7800	40	100	78	8335.81	333
בנין פינתי	5	1	4	7							
	4		4	2							
	5	1	4	7	2240	5600	40	100	56	4468.13	334
בנין מדורג	7	4	3	2	1440	3600	40	100	36	3690.49	335
בנין מדורג	7	4	3	2	1440	3600	40	100	36	4290.89	336

2.7 טבלת מגרשים, היקפי בנייה ומגבלות בנייה

אזור מגורים ג

העחת	מספר קומות מירבי				שטח בניה מירבי		שטח שירות ליח"ד (מ"ר)	שטח עיקר ליח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש
	סה"כ	מתחת	מעל	מספר בכביש	שירות (מ"ר)	עיקר (מ"ר)					
בנין מדורג	7	4	3	9	1920	4800	40	100	48	4185.68	337
בנין מדורג	7	4	3	9	1440	3600	40	100	36	2745.48	338
בנין מדורג	7	4	3	9	960	2400	40	100	24	1933.91	339
	5	1	4	7	2160	5400	40	100	54	4424.52	340
	4		4	2							
	5	1	4	7	2160	5400	40	100	54	4892.51	341
	4		4	2							
רגיל+פינתי	5	1	4	7	2160	5400	40	100	54	6607.65	342
	4		4	2							
בנין פינתי	5	1	4	7	3200	8000	40	100	80	8014.26	343
בנין פינתי	4		4	5							
בנין פינתי	4		4	2							
בנין פינתי	4		4	6	2400	6000	40	100	60	6062.96	344
	4		4	7							
	4		4	6	2480	6200	40	100	62	5680.32	345
בנין מדורג	7	4	3	3	1920	4800	40	100	48	4977.56	346
בנין מדורג	7	4	3	9	1360	3400	40	100	34	4596.27	347
מדורג+מסחר	7	4	3	9	50	למסחר 375					
בנין מדורג	5	2	3	8	600	1500	40	100	15	1902.46	348
בנין מדורג	5		5	9							
בנין פינתי	4		4	6	2560	6400	40	100	64	5932.01	349
						למסחר 1500					
					89240	222600			2226	231279.4	סיכום

העחת לטבלה:

- א. יותרו קומות מגורים מתחת למפלס הכניסה בנוסף למספר הקומות המפורט לעיל, בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת.
- ב. מספר הקומות המרבי מעל הכביש מחייב. מספר הקומות המרבי מתחת לכביש אינו מחייב.
- ג. תותר העברה של 10% ממספר יח"ד ממגרש למגרש, ובתנאי שתוצג תכנית בינוי כוללת לשני המגרשים, לאישור הוועדה. במקרה של העברת יח"ד ממגרש למגרש, תותר העברת זכויות בניה ושטחי החניה בהתאם.

3. אזור מגורים ג- 1 :

3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום כתום כהה יהווה אזור מגורים ג- 1.

3.2 **תכליות מותרות:** מגורים + חזית מסחרית + מרפאה וטיפת חלב.

3.3 שטח הבניה המותר ליח"ד:

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד - 100 מ"ר.

לשטח הבנייה העיקרי המפורט בטבלת זכויות הבנייה, יתווספו שטחי השרות הבאים:

3.3.1. שטח המיועד למדרגות ומבואות משותפים המשרתים יותר מיח"ד אחת – עד 25 מ"ר

ליח"ד

3.3.2. שטח לממ"ד בשטח של עד 8 מ"ר ברוטו לכל יח"ד במגרש.

3.3.3. שטח למחסן של עד 8 מ"ר ליח"ד, בין אם בקומת הכניסה, או בקומת החניה, או

בקומת המרתף.

3.3.4. שטח לחניה מקורה כנדרש על-פי התקן.

3.3.5. שטח למעברים משותפים ולאקדודות משותפות.

3.3.6. שטח לקומה טכנית, חדרי אשפה, חדרי השמל וכו'.

3.3.7. לכל יח"ד מתוך 80% מהדירות תחויב בניית מחסן בשטח של 2 מ"ר לפחות, וזאת

בקומת הכניסה, או בקומת החנייה, במשולב בקירות הפיתוח או בקומת המרתף.

3.3.8. לכל מבנה מגורים עם חדר מדרגות סגור, ייבנה לובי כניסה שגודלו המזערי יהיה 2 מ"ר

ליח"ד.

3.4 גובה מרבי לבנייה:

גובה מפלס הכניסה (± 0.00) של הבניינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי. גובה הבניין לא יעלה

על הרשום בטבלת המגרשים, היקפי הבנייה ומגבלות הבנייה, וימדד במספר הקומות מעל

מפלס הכניסה. יתכן שינוי במפלס 0.00 לצורך התאמה לטופוגרפיה ולתכנית הפיתוח.

3.5 חצחת פרטיות / מרפסות סוכה:

ראה סעיף 1.5 בע"מ 10.

3.6 קווי בנין במגרש:

בחזית קדמית: 0 מ' בכיוון הכיכר העירונית

4.0 מ' בכיוון הכבישים או כמסומן ברוזטות שעל הכביש

בחזית צדדית: 4.0 מ'

בחזית לשטח ירוק: 2.0 מ' או 0 מ'

קו בנין למרתפים/מחסנים: בקונטור הבנין.
בחזית לכיכר תחויב בניה בקו 0 לפחות ב- 60% מאורך הבנין.
מרווח צדדי בין בניינים:

במקרה ויש חלונות נפתחים בכיוון זה: 6.0 מ'
במקרה ואין חלונות נפתחים בכיוון זה: 4.0 מ'
הכל כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

3.7 קולונדה (מעבר מקורה):

לאורך המסחר הגובל בכיכר העירונית, תתוכנן קולונדה לשימוש הציבור.
חחב הקולונדה המינימלי = 3 מ'.

3.8 אשפה:

במגרש מסחרי או הכולל שטח מסחרי ישולב מיתקן לאצירת פסולת למחזור, שיעמוד לרשות הציבור. המיתקן יכלול כלי אצירה נפרדים לנייר, קרטון, בדים, זכוכית (צבעונית ולבנה), פלסטיק ומתכות שונות. השילוט יהיה בהתאם לתכנית ו/או חוק עזר.

3.9 שילוט:

הפתרונות עבור השילוט יהיו חלק בלתי ניפרד מהבקשה להיתר בניה.

3.10 טבלת מגרשים, היקפי בניה ומגבלות בנייה אזור מגורים ג-1

הערות	מספר קומות מירבי			שטח בנייה עיקרי (מ"ר)	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש
	מתחת לכביש	מעל הכביש	בכביש מספר					
בקומת הקרקע 1000 מ"ר למסחר	3 מעל 2 קומות מסחר	3 מעל 2 קומות מסחר	5	6000	120	50	5352.65	381
	4	4	2					
בקומה א-1000 מ"ר למרפאה וטיפת חלב	3 מעל 2 קומות מסחר	3 מעל 2 קומות מסחר	7					
	4	4	7					
	3 מעל 2 קומות מסחר	3 מעל 2 קומות מסחר		6000 2000+	120	50	5352.65	סיכום

הערת לטבלה:

ראה הערות בטבלה של אזור מגורים ג' סעיף 2.3.
לשטח הבניה העיקרי למסחר, ניתן יהיה להוסיף שטח שרות לממ"דים לפי התקן, לובי כניסה, מחסנים בשיעור של 5% מהשטח העיקרי המותר, חניית תת-קרקעיות או חניית מקורות, קולונדות בחזית הכיכר העירונית.

4. שטח למבני ציבור:

- 4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום חום כהה יהווה שטח למבני ציבור.
- 4.2 **תכליות מותרות:**
מוסדות חינוך כגון: גני ילדים, מעונות יום.
מוסדות דת כגון: בתי כנסת, מקואות.
מוסדות תרבות וחברה כגון: מתנ"סים, בנייני ספורט.
שירותים ציבוריים כגון: מרפאות ושירותי בריאות ושירותים רב-תכליתיים, כמפורט בטבלה שבתשריט. הועדה תהא רשאית לכלול מספר תכליות מהנ"ל במגרש אחד או בבניין אחד, במידה ואין הן מהוות מטרה זו כלפי זו.
רשימת השימושים המומלצים שבטבלה בתשריט לכל מגרש ומגרש הנה מנחה בלבד.
- 4.3 **סה"כ שטח בניה מותר ב- % משטח המגרש:**
100% שטחים עיקריים + שטחי שרות למרתפי חניה בקונטור קווי הבניין, ממ"דים כמדרש, וחדרים טכניים.
במגרשים למוסדות ציבור הקטנים מ- 1.5 דונם תהיינה זכויות הבנייה 150%.
- 4.4 **גובה מרבי מותר:**
עד 3 קומות מעל פני ה- 0.00 ± שהוא מפלס הכניסה הקובעת לבנין ועד 4 קומות יורדות בכל חתך בבנין מעל מרתף/חניה, כמסומן בנספח מס' 2.
- 4.5 **קווי בנין במגרש כולל למרתפים:**
לכל צד: 4.0 מ' ו/או כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
אחורי 5, לשצ"פ - 0.
- מחוח בין בנינים במגרש:**
יותר קו בנין 0.0 מ' בין בנינים או על פי תכניות בינוי שתוגש כתנאי להיתר בניה.
- 4.6 הועדה רשאית לצרף שני מגרשים של שטח לבנייני ציבור למגרש אחד. במקרה כזה, יהיה שטח הבנייה במגרש החדש כצרוף שטחי הבנייה של המגרשים בנפרד וקווי הבנין בין שני המגרשים יבוטלו. לאחר הצירוף ניתן יהיה לערב השימושים שבאותו מגרש, בתנאי התאמה בין השימושים. הועדה רשאית לאחד מגרשים סמוכים או לפצל מגרש ציבורי, או לשנות החלוקה בין שני מגרשים סמוכים בתנאי הגשת תכנית בינוי למגרשים, ללא צורך בהכנת תוכנית איחוד/חלוקה חדשה.
- 4.7 **חניה**
יותר שילוב חניה ציבורית בשטח למבני ציבור, באישור המפקח על התעבורה.
- 4.8 **גמר הבניינים**
ראה הוראות למגורים.
- 4.9 **גגות**
יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. גגות הרעפים יהוו לא פחות מ- 30% משטח הגג. לא תותר התקנת ציוד מכני גלוי על הגג.

4.10. חצר משק:

חצר המשק, במידה וישנה תהיה כלואה בקירות הבנין או בקירות הפיתוח ותוצנע בקירות מצופים באבן אינטגרליים לבינוי ו/או לפיתוח. בפתחי השירות יהיו דלתות להסתרת פנים החצר.

4.11. שילוט:

הפתרונות עבור השילוט יהיו חלק בלתי ניפרד מהבקשה להיתר בניה.

4.12. אשפה:

היתר בניה לאזורים הכוללים בתוכם שטחי מסחר יוצאו בכפוף לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה בוועדה, הכוללת תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

4.13. סיזורים לנכים:

בכל בנין ציבורי, מוסדות ושצ"פים אשר יוגשו בבקשה להיתר לוועדה, יחולו התקנות לסיזורים לנכים בבניין ציבורי, ע"פ הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

4.14. מבני עזר:

ניתן להקים במגרשים אלה מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד הבנין וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק וכד'.

4.15. תשתיות:

מעבר תשתיות ציבוריות הכוללות: קווי מים, קווי ביוב וקווי ניקוז על כל מתקניהם יותר בתחומי המגרשים בין קווי הבנין וגבול המגרש ויותר הטפול בהם ע"י הועדה.

5. שטח למוסדות:

5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום חום כהה יהווה שטח למוסדות.

5.2 תכליות מותרות:

מוסד לישיבה גבוהה.

5.3 כל שאר ההוראות החלות על מבני ציבור יחולו על המבנה למוסד.

6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח.

6.2 תכליות מותחת:

שבילים, רחבות מרוצפות, נטיעת חורשות, הקמת מתקני משחק וספורט, מדשאות, גינון, השקיה, ריהוט רחוב, פרגולות להצללה למתקני המשחק, תאורה, מתקני חלוקת דואר, הקמת מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה, כל זאת בשטח כולל שלא יעלה על 5% משטח המגרש.

כמו כן תותר העברת צנרת לצורכי ביוב, מים חשמל וכו'.

כן תותר הקמת קיזסקים בשטח של 10 מ"ר מכס' כ"א לכל 3.0 דונם, באישור הוועדה. במתקנים בהם הפעילות יכולה להוות מטרד לתושבים, ימוקמו המתקנים במרחקים סבירים מבנייני המגורים ויוסותרו ע"י קבוצות עצים. המתקנים ההנדסיים ישולבו בקירות תמך ובטופוגרפיה. לא יותרו מגורים בשטח זה.

6.3 בשצ"פ יחולו התקנות לסידורים לנכים, כתנאי למתן היתר בניה, ע"פ הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

7. שצ"פ פריפריאלי:

7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה יהווה שטח ציבורי פתוח פריפריאלי.

7.2 תכליות מותחת:

7.2.1 נטיעת חורשות, הקמת מתקני משחק וספורט.

7.2.2 פריצת והכשרה דרך בטחון ודרך שרות למערכות תת-קרקעיות, תאורה, הקמת מתקנים הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה, תקשורת, מתקני שאיבת מים ושאבת ביוב, מרכזי חלוקת דואר כל זאת בשטח כולל שלא יעלה על 5% משטח המגרש. כן תותר העברת צנרת לצורכי ביוב, מים, חשמל וכו'. במתקנים בהם הפעילות יכולה להוות מטרד לתושבים, ימוקמו המתקנים במרחקים סבירים מבנייני המגורים ויוסותרו ע"י קבוצות עצים. המתקנים ההנדסיים ישולבו בקירות תמך ובטופוגרפיה. לא יותרו מגורים בשטח זה.

8. שטח למתקנים הנדסיים:

8.1 השטח הצבוע בתשריט בפסים סגולים על רקע אפור יהווה שטח למתקנים הנדסיים.

תכליות מותחת:

במגרשים: 701 - 729 תחנות טרנספורמציה, בזק או כל מתקן הנדסי אחר.

במגרשים: 750 - 751 תחנות שאיבה לביוב.

8.2 ניתן יהיה לבנות מתקנים הנדסיים בקו בנין 0.0 מ' לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים על סוגיהם.

- 8.3 בשטחים ציבוריים פתוחים, בשטחים ציבוריים פתוחים פריפריאליים, במגרשים לבנייני ציבור, בשטח לבנייני ציבור מסחרי ניתן יהיה להוסיף תחנות טרנספורמציה או כל מתקן הנדסי אחד, באישור הרשות הממונה, ללא הפקדה נוספת לתכנית זו. כמו כן יותר שילוב תחנות טרנספורמציה בכל המגרשים המיועדים לבניה, למעט מגורים. במידת האפשר מבנים אלה ישולבו בתוך קפלי הקרקע ו/או קירות התמך.
- 8.4 קווי בנין: לכל צד: 1 מ' . קדמי: יותר 0.0 מ'.

9. דרכים:

- 9.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום, או אדום עם קווקוו שחור, יהווה דרך מוצעת המשמשת למיסעות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות ונטיעות. השטח הצבוע בתשריט בצבע בז' מהווה דרך מאושרת המשמשת למיסעות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות ונטיעות. השטח הצבוע בתשריט בקווים אדומים באלכסון לסירוגין יהווה דרך לביטול.
- 9.2 תוואי הדרך, רוחבה וקווי הבנין המינימליים כלפיה מסומנים ברזטות שבתשריט. מפלסי הכבישים המופיעים בנספח הבינוי אינם מחייבים.
- 9.3 לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מטופלים בגין סלילת דרכים בכל תחומי התכנית.
- 9.4 תקן החניה למגורים בתחום התכנית יהיה בממוצע 1 מקום חניה ליח"ד. החניה נספרת בתחום הכבישים ובחניות ציבוריות, וכן במגרשי המגורים בהתאם לנספח התנועה, ע"פ הוראות מפע"ת ובאישורו. לכל שאר היעודים החניה הנה בתחום המגרשים במידת האפשר, בתחום הכבישים ובחניות הציבוריות.

10. חזית מסחרית

- החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות עליה ההוראות הבאות:
- א. שטחי הבנייה המרביים יהיו בהתאם למצוין בטבלת המגורים.
- ב. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים, ובכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- ג. בתכנית הבינוי והפיתוח יינתנו פתרונות לנושאי השילוט והסורגים בחזית המסחרית.
- ד. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, היא תיבנה עם מעבר מקורה עם זכות מעבר לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין. רוחב המעבר ברטו לא יקטן מ- 3.0 מ'.
- ה. אורכה של החזית המסחרית ומיקומה הסופי ייקבעו ע"י הועדה בעת מתן היתר הבנייה.

11. "כיכר עירונית"

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם רשת קווים אלכסוניים הוא כיכר עירונית (חלק ממגרש 502) וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- בתחום הכיכר העירונית תותר בניית ארקדות מוצלות ופרגולות אשר גובהן המרבי לא יעלה על 4.0 מ' מעל פני הקרקע הסופי.
 - בתחום שטח זה תותר בניה פריקה ו/או ארעית כגון: גדרות, מתקנים ומבנים ארעיים, בתנאי שהללו יסרו מיד לאחר תום האירועים שבגינם הוקמו.
 - קיים איסור מוחלט על חניה בכיכר עירונית. אכיפת תקנה זו יתאפשר על ידי התקנת מחסומי רכב מאבן אשר יוצבו לאורך הדרכים הציבוריות הסמוכות.
 - בתשריט מצוין קו בנין מחייב, המסומן בקו-נקודה-קו בצבע שחור על מנת לתת חזית רחוב עירונית הולמת. קו זה מסמן את מקום החזית של הבנין שייבנה וניתן לסגת ממנו עד כדי 2.0 מ' לכל היותר לתוך תחום המגרש. 60% מאורכה של חזית הבניינים באותו מגרש צריכה להימצא לאורך קו בנין מחייב זה, ובתחום 2.0 מ' כאמור לעיל.
 - על שטח הכיכר העירונית יחולו ההוראות בדבר סידורים לנכים, ע"פ הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

12. אתר ארכיאולוגי

- השטח המסומן בתשריט בקו מקווקו שחור הוא שטח עם ממצאים ארכאולוגיים. בכפוף לאישור רשות העתיקות יופשרו שטחים אלה לבניה או ישולבו בשטחים פתוחים ציבוריים.
- אם תתגלנה עתיקות נוספות במהלך ביצוע העבודות יש להפסיק מיד ולהודיע לרשות העתיקות.
- על שטח האתר הארכיאולוגי יחולו ההוראות בדבר סידורים לנכים, ע"פ הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

13. שטח למסוף תחבורה ציבורית

- השטח המסומן בתשריט בפסים אפורים יהיה שטח למסוף תחבורה ציבורית (מגרש מס. 461). השטח ישמש כחנייה וכנקודת יציאה לאוטובוסים ורכב ציבורי אחר. תותר בניית מבנים בשיעור של עד 5% מהמגרש למשרדי המסוף. גובה המבנים המותר יהיה 3 מ' ממפלס הכניסה.

קווי בנין:	קדמי	4 מ'
	אחורי	4 מ'
	צדדי	4 מ'

1. חזיתות באזור מגורים:**1.1 דיחג:**

1.1.2 בחזיתות בנייני המגורים שלאורך הכבישים הראשיים והשדרה, לא תותר חזית רצופה ללא דרוג. לא תותרנה מרפסות קונזוליות לכוון הכבישים והשדרה.

1.1.3 בבניינים מדורגים – בחלק אשר מתחת למפלס הכניסה הקובעת - תחול חובת 2 דרוגים לפחות. מידת רוחב הדרוג 2 מ' לפחות, באורך כולל של 50% לפחות מאורך החזית.

1.2 חומרי גמר:

1.2.1 כל הבניינים יצופו לפחות ב- 80% מהיקפם באבן טבעית, מלבנית מסותתת, בעיבוד טלטיש או טובזה, בנויה בשורות אופקיות. כיחול המישקים בין האבנים יהיה בהיר בגוון האבן. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 4 ס"מ לכל הפחות. שאר השטחים יצופו בחומרי גמר עמידים כטיח אקרילי וכו'.

1.2.3 לא יותר גימור חזיתות שלמות של בניינים מזכוכית ו/או ממראות. לא יותר שימוש של בטון חשוף בחזיתות, אלא אם שטח הפנים יהיה מעובד בגרנוליט או שווה ערך בגוון האבן הטבעית.

1.3 חלונות:

לא תותר הפניית חלון ממ"ד לכוון הרחוב, לכיכר שכונתית או שטח ציבורי אחר, אם חלון זה הינו בעל מגן הדף הנפתח על ציר בכנף חיצונית אחת או יותר הכל.

2. מסד:

אם קיימת קומת מסד (ראה הגדרות), היא תהיה אטומה.

3. גגות:

- 3.1 יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. גגות הרעפים יהוו לא פחות מ- 30% משטח הגג.
- 3.2 שיפועי הגגות המשופעים יהיו מוגבלים לשיפועים שבין 40%-50% ולא יותרו ארגזי רוח מעץ.
- 3.3 שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירצפו ו/או יגוננו. תכניות ריצוף, גינון וגישה של גגות אלה תהינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
- 3.4 בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.
- 3.5 בגגות בניינים במגרשים נמוכים מהכביש לא תותר התקנת ציוד מכני גלוי על הגג.
- 3.6 גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:

נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו, האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוסתר ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיה מקביל לחזיתות הבנין. הדודים של קולטי השמש יוצבו כשהם שוכבים במקביל למישור הגג.

הפתרון התכנוני יוגש כחלק מההגשה להיתר הבנייה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.

3.7 כל הגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף, וכד', להבטחת המבט בהם כבחזית של המבנה.

4. הנחיות להתקנת מעלית:

חובה להתקין מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין.

5. מרפסות באזור מגורים:

- 5.1 בבניין מדורג בקומות היורדות מתחת לפני הכביש, רוחב מינימלי של מרפסת הנוצרת יהיה לא פחות מ- 2.0 מ' נטו.
- 5.2 יותר קירוי מרפסות בפרגולות פתוחות, על פי תכנית אחידה לכל בנין ובנין שתוגש כתנאי למתן היתרי בניה.
- 5.3 לכל יחיד תתוכנן מרפסת סוכה בשטח שלא יקטן מ- 3.6 מ"ר בכל הקומות שמעל קומת הקרקע.

6. קולטי שמש וחדר שמש:

- 6.1 קולטי שמש יהיו מוסתרים משלשה צדדים על ידי מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין או יוצמד למישור הגג המשופע.
- 6.2 בבניינים, בעלי גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מרבית, בתוך הבנין או בחלל הגג. בבניינים בעלי גג שטוח הדוודים יוצבו בשכיבה או בתוך יחידות הדוור.

7. צנחת פרטיות לבתים:

כל צנרת בבניין פרט למרחבים (כגון: צינורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהייה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.

8. תוח אנטנה:

אין להקים לבנין אחד יותר מתורן אחד לאנטנה.

9. מסתור כביסה:

לכל יחיד תוצג בבקשה להיתר בניה נישה לתליית כביסה מאחורי מסתור המשולב באחת מחזיתות הבית בשטח שלא יקטן מ- 5 מ"ר. לא יותר שימוש באסבסט, מוטות אלומיניום או פ.י.ו.סי. לצורך המסתור. כל חומר אחר יהיה באישור מהנדס הועדה.

10. מפלס הכניסה:

יותר שינוי במפלס הכניסה הרשום בנספח הבינוי, בהתאם לתכנית הבינוי למבנן כולו, ובהתחשב במפלסי המבנים הסמוכים.

פרק ה - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכנית בינוי:

- תנאי למתן היתרי בניה, הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית לועדה המיוחדת כמפורט:
- תכנית בק"מ 1:500 מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, למתחמי בינוי שלמים, הכוללת:
- 1.1 **מדידה טופוגרפית** מעודכנת עד חצי שנה, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.
 - 1.2 **חלוקה לאזורים ותכנית חלוקה** לפי מדידה, בהתאם לתכנית מתאר מפורטת זו, ותכנית חלוקה חדשה לפי מדידה במגרשים שאין בהם חלוקה בתכנית מתאר מפורטת זו.
 - 1.3 **תכנית תשתיות כללית** לביוב, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז. (כולל סימון כניסות למגרשים ציבוריים ופרטיים לבניה, מיקום כל המתקנים לחשמל, תקשורת ואחרים לאורך הדרכים ובמקומות המיועדים).
 - 1.4 **תכניות בינוי ופיתוח לדרכים ושטח ציבורי פתוח הכוללות:** התוויית דרכים, חתכי דרכים (מיסעה, מדרכה, חניה, תמיכה צודית וחתכי תשתיות), שבילים, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרכים, סימון שטחי חניה ומיקום תחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב, (פינות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, ביתני תחנות אוטובוסים, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים.
 - 1.5 **מרכיבי בניה מחייבים:**

מרווחי בניה, קווי בנין, גבהים מחייבים, פיתוח דרכי גישה, פרט הפרדה בין חלקות שכנות, מקום ושיור חניות, ניקוז, פרטי בניה מחייבים, חומרי גמר מחייבים.
 - 1.6 **סטייה מותרת:**

בתכנית הבינוי תותר סטייה על 1.0 מ' מציר הדרך המסומן בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו על חשבון קווי הבנין הקדמיים או האחוריים.

2. אופן ביצוע תכנית המתאר המפורטת:

היתרי בניה יינתנו רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- 2.1 **תכנית בינוי:**

הוכנה תכנית בינוי כמפורט בסעיף 1 לעיל.
- 2.2 **תכנית חלוקה:**

הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח, הכוללת טבלת שטחים, רשימת קואורדינטות לפינות המגרשים ומידות המגרשים, בקנ"מ 1:500.
- 2.3 **תשתיות:**

נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע התשתיות דלהלן:

ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל תת-קרקעיים, תאורת רחובות, מים וביוב ותקשורת לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשירותים דלעיל.

2.4 פיתוח:

נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית הבינוי כדלהלן: שינויים בפני הקרקע הטבעיים, יישור ומילוי הקרקע, פינוי עודפים, ניקוז אזור הבינוי לשביעות רצונה של הועדה.

2.5 חניה:

נקבעו התנאים והובטחו הסידורים למקומות חניה, בהתאם לתקן המחייב, ובהתאם לנדרש ע"פ התכנית, סעיף 9.4 לפרק ד', ובהתאם לריכוז החניה הנדרש בכל אתר, לשביעות רצון הועדה ובאישור המפע"ת.

2.6 מוסדות ציבור ושצ"פ:

הובטחה הקמת מוסדות ציבור ונכלל שטח ציבורי פתוח, הדרושים לשטח הבינוי, לשביעות רצון הועדה, עד למועד האכלוס של המגורים המשותפים ע"י שטחי ציבור אלה.

2.7 שימור נוף:

נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשימור התכסית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבנייה ולאחזקה תקינה לאחר מכן, לשביעות רצון הועדה.

2.8 הועדה רשאית להתנות הוצאתם של היתרי בניה הנמצאים או בבנייתם של המוסדות הדרושים עבור האוכלוסייה המיועדת. הועדה רשאית להתנות היתרי בניה בביצוען של עבודות תכנון ופיתוח בשטחים הסמוכים. לא תוצא תעודת גמר ולא יותר אכלוס הבניינים לפני השלמת הפיתוח הסביבתי של המגרש.

2.9 תנאים נוספים למתן היתרי בניה למגורים:

2.9.1 לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הועדה:

- א. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. מערכת אספקה ראשית של מים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

2.9.2 לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתיבדק הקצאת שטחים מתאימים

לתכנון מוסדות הציבור הבאים:

- א. גני ילדים מתחת לגיל חובה.
- ב. גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.
- ג. בי"ס תיכון.
- ד. מבנה למכולת או צרכנייה.
- ה. מקום תפילה.
- ו. מרפאה או טיפת חלב.

2.9.3 היתרי הבנייה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:

- א. הובטח להנחת דעתה של הועדה יחסית להיקף הבנייה המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בתת סעיף 2.9.1 ו- 2.9.2 לעיל.

ב. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם.

- 2.9.4 הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתכנית זו.
- 2.9.5 קבלת התחייבות ממגיש התכנית לביצוע מעברים וגישות לשטחים ציבוריים עבור נכים כחלק בלתי נפרד מפיתוחם.

2.10 תנאים נוספים למתן היתרי בניה לבנין ציבור:

כל בקשה לקבלת היתר בניה לבנין ציבור חייבת להיות מלווה בתכנית בינוי ופיתוח עקרונית כל שטח מגרש בקנ"מ 1:250 ובה יפורטו: מיקום המבנים, גובהם, צורתם מיקום החניות, מיקום מתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים ופרטי פיתוח.

3. היתרי בניה:

3.1 כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות דלהלן:

- 3.1.1 תכנית מדידה מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך, בק"מ 1:250 הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, קווי מים וביוב, קווי רום לכל 25 ס"מ, עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- 3.1.2 תרשים סביבה בק"מ 1:1000.
- 3.1.3 תרשים העמדת המבנה במגרש בק"מ 1:250, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבתת סעיף 3.1.1 לעיל.
- 3.1.4 תכניות הקומות הכוללות בין השאר מקום למזגנים, לתליית כביסה, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, לפחות 2 חתכים ניצבים, חזיתות, בק"מ 1:100 כל הנ"ל מקצה מגרש לקצה נגדי לרבות חתך המבנה במגרש הסמוך.
- 3.1.5 תכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחיה, מערכת ביוב, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בק"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, חתך מערכת הביוב כולל מפלסי הקו. תכנית הפיתוח תכלול מגרש שלם.
- 3.1.6 במבנים בעלי יותר מיחידת דיור אחת, סכמת מערכת מים וביוב וקבועות סניטריות.
- 3.1.7 תכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף - ענף מיגון.
- 3.1.8 תנאי למתן היתר בניה יהיה קיום התקנות לסידורים לנכים, ע"פ הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה, 1965.
- 3.1.9 היתר בניה יינתן בתנאי שיוצגו בפני הוועדה פתרונות להקמת מסלעות, גדרות, וקירות תמך לפני תחילת עבודות פיתוח במגרש וזאת למניעת חריגה בעבודות הפיתוח מגבולות המגרש.

3.1.10 תנאי למתן היתר בנייה היא הפקדת ערבות שתקבע ע"י הוועדה, וזאת לצורך הבטחת התנאי האמור, פינוי כל פסולת עפר מאזורי העבודות. לאחר ביצוע התנאים תוחזר הערבות.

3.1.11 לא ינתן היתר בנייה אלא אם יקבע בהיתר אתר הפסולת אליו תושלך פסולת הבניין, אשר תיווצר בתחומה ואתר הפסולת כאמור מאושר בתכנית.

3.2 האישורים הדרושים למתן היתר:

3.2.1 אישור הממונה על הרכוש הממשלתי או בעל הקרקע אם הקרקע פרטית על גבי התכנית המוגשת.

3.2.2 אישור מווד מוסמך לסימון היקף הבנין (מתווה) בתוך תחום קווי הבנין שבמגרש, בהתאם לתכנית מאושרת.

3.2.3 אישור פיקוד העורף לממ"ד.

3.2.4 חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.

3.2.5 הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת חובה של חומרים.

3.3 היתר הבנייה יוצא ב- 2 שלבים:

3.3.1 שלב א' - היתר ליסודות בלבד.

3.3.2 שלב ב' - היתר בניה סופי לבנין כולו לאחר שיאושרו היסודות ע"י מווד מוסמך כמתאימים להיתר הבנייה והן באשר למפלסים.

ההיתר בשלב ב' יוצא ע"י מהנדס הועדה ויו"ר הועדה ללא צורך בדיון נוסף בוועדה.

3.4 היערכות כנגד נזקים:

היתר בניה ינתן רק לאחר הפקדת פיקדון ע"י המבקש בידי הועדה והתחייבות לתקן כל נזק אשר ייגרם לתשתיות ונכסי ציבור ע"י עבודות הבנייה. גובה הפיקדון ייקבע ע"י הועדה, והיה וערך הנזק יעלה על סכום הפיקדון, על המפקיד יהיה לשלם את ההפרש תוך 15 יום.

4. תנאים לאכלוס:

4.1 גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, לרבות ביצוע פרגולות ומסתורי כביסה.

4.2 ביצוע ופיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת-קרקעי וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.

4.3 שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמות גן, גינון וכד', ע"י מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות תומכים, שימור הנוף.

1. פיתוח:

- 1.1 תכנית הפיתוח תחפוץ את כל השטח הכלול בתכנית הבינוי וכל הפרטים, החומרים והאלמנטים יהיו מותאמים בכל שטח תכנית הבינוי והפיתוח כולל הפיתוח במגרשים הפרטיים.
- 1.2 בכל תכנית בינוי, יהיה מוגדר אתר מילוי לעודפי עפר שייעודו ועיצובו הסופיים ייקבעו בתכנית הבינוי.
- 1.3 מתקני אשפה ציבוריים וביתיים - יהיו בהתאם לשיטת פינוי האשפה בועדה. מתקנים יוצבו, יעוצבו ויוסותרו באופן שימנעו מפגעים תחבורתיים, אסתטיים ותברואתיים.

2. נטיעות, קיחת גבול, מפגעים:

הועדה רשאית להורות בכתב למגישי הבקשות להיתר או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע על חשבונם עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, במקום שייקבע ע"י הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שייגרם להם.

כן רשאית הועדה להורות למגישי הבקשות להיתר, או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על חשבונם קירות גבול או מחסומים, וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבנייה וגובהם, וכן להורות לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר, בין קו הבנייה לקו הדרך, שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך, ולמערכות התשתיות הכלליות.

לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה הנ"ל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה לבצע את העבודות שנקבעו לו על חשבונו.

3. שימור נוף:

- 3.1 אין לעשות בעת ביצוע התכנית כל שינוי בתכנית הקרקע ובצמחיה הטבעית, אלא באישור הועדה, כולל פריצת מעברים לצורך הבנייה, אחסון חומרים וכד'.
- 3.2 היתר הבנייה יכלול, במפורש רשות לבצע את כל העבודות בתחום המגרש לבניה בלבד, בהתאם לתכנית הבנייה והפיתוח, אך לא כולל עקירת עצים מחוץ לקו הבנין בתחום המגרש. בסמכות הועדה לקבוע מגבלות על שינוי בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.
- 3.3 לא יינתן היתר בניה אלא אם נתמלאו הדרישות הבאות:
 - 3.3.1 מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ובאחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - 3.3.2 מינוי מפקח באתר למטרה זו, שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבנייה לגבי נושא השימור, וכן להפסיק מיידית את הבנייה במקרה של חשש פגיעה.

4.1 פרטי פיתוח מגרשי הבנייה:

4.1.1 גדרות:

- א. גדרות הפונות לשטחים ציבוריים יבנו מאבן טבעית מלבנית מסותתת, ובנדבכים אופקיים עם אבן ראש מסותתת שלמה בעובי 8 ס"מ, בהתאם לסוג האבן, ולנדבכים של הקירות הצמודים או הסמוכים לגדרות, עם אפשרות שילוב מעקה בחל או עץ בטיחותיים בגדר האבן. הכל בהתאם לפרטים מנחים, אשר יוגשו ביחד עם תוכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500 באישור הועדה.
- ב. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא בחזיתות הפונות לשטח ציבורי.
- ג. גובה הגדרות במגרשים פינתיים יקבע בהתאם לקווי שדה הראיה (משולשי הראיה הבטיחותיים), כמסומן בתכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500 באישור הועדה.

4.1.2 קירחת תמך:

- א. קירות תמך הפונים לשטחים ציבוריים יבנו מאבן טבעית מלבנית מסותתת ובנדבכים אופקיים עם אבן ראש מסותתת שלמה בעובי 8 ס"מ ובהתאם לסוג האבן, סוג הפיתוח והנדבכים של הקירות הסמוכים.
- ב. בחזית הקירות התומכים הפונה אל המגרש, תותר בניית קירות מאבן פראית מסוג לקט, בהתאם לפרטים מנחים אשר יוגשו ביחד עם תוכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500 באישור הועדה.
- ג. הנקזים ישולבו במישקים בין האבנים.
- ד. גובה מרבי של כל טרסה או קיר תמך פנימי במגרשי הבנייה למגורים לא יעלה על 4.0 מ', ומעליו מעקה קל שאינו בנוי אבן, בגובה של לפחות 1.10 מ'. במידה שהפרשי הגובה עולים על 4.00 מ', יבנה קיר התמך בדירוגים מגוננים בעומק שלא יפחת מ- 1.20 מ' נטו כל אחת. גובה קירות תמך במגרשים פינתיים ייקבע בהתאם לקווי שדה הראיה הבטיחותיים.
- ה. בגבולות צדדים ו/או אחוריים של המגרשים, ובמקרים חריגים אחרים, תותר ע"י מהנדס הועדה בניית קירות בגובה שמעל 3.0 מ' ללא דרוג.
- ו. יותר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך או גדר.
- ז. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל ותקשורת, מדי מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בנישות בנויות, ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר. במקרים חריגים תותר העברת צנרת ביוב בתוך שגם (נישה) בקיר התומך. השגם יהיה בעומק כזה שהצינור לא יבלוט מפני הקיר.
- ח. מתקני אשפה יוקפו בקיר בגובה מספק להסתרת קו ראייה, ויתוכננו בתיאום עם הועדה ולפי דרישותיה.

ט. מתקני גז, דלק וכו' ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש, ולא יהיו גלויים לעין.

י. באזורי המגורים, פרט לאזור מגורים ב', חלה חובה לנטיעת עצים בוגרים בתחום השטח המשותף הפונה לכניסה בבנייני המגורים, של עץ אחד לכל 20 מ"ר.

יא. במגרשים בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הכביש ובין החניה, ותוצג בתכנית הבינוי של המגרש.

4.1.3 שייכות קיחת תומכים, קיחת גדר וגדחת:

א. קירות בגבול תחום הדרך והמגרשים השונים יהיו בתחום המגרשים. רוחב הדרך נשאר תמיד נטו. תותר חדירת הקירות התומכים כביש לתחום המגרשים עד 1.5 מ' כולל אבן הראש (כרכוב).

ב. קירות תומכים בגבול שצ"פים ומעברים ציבוריים יהיו בתחום השצ"פים ו/או המעברים, למעט המעברים שרוחבם עד 12 מ' כולל, בהם הקירות יהיו בתחום המגרשים, עם חזית אנכית הפונה למעבר.

ג. קירות בגבול מתקנים הנדסיים הממוקמים בתוך השצ"פ ו/או המעבר יהיו בתחום השצ"פ ו/או המעבר.

ד. קירות תומכים בגבול מגרשים למגורים ומגרשים לבנייני ציבור ו/או משולבים: ראש הקיר כולו בתחום המגרש העליון.

במקרה שקיר תומך הופך בהמשכו לקיר גדר, דינו כקיר תומך, דהיינו, בתחום המגרש העליון.

ה. בכל יתר קירות התמך והגדרות יהיה גבול המגרש במרכז קיר התמך ו/או קו הגדר.

4.1.4 עבודת עפר ופינוי שפכי עפר:

א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.

ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח ייבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר. עפ"י התנאים המפורטים (בעמוד 24 פרק ה')

ג. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית עפ"י קביעות של מהנדס הועדה, שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבנייה, בהתאם להנחיות הועדה.

ד. מדרון חצוב ישוקם. שיקומו יעשה על פי תכנית שתהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה למתן היתר בניה.

ה. במגרשים שנמצאים בהיקף התכנית הגובלים בשטחים פתוחים, היתר הבנייה יחולק לשלבים-בשלב ראשון בניית מחסומים לצורך מניעת דרדרת, ורק אח"כ שלב שני.

4.1.5 עצים וצמחיה:

- א. אין לעקור עץ ללא רשיון מהנדס הועדה.
ב. עץ שיעקר לאחר קבלת רשיון, יינטע מחדש בתחומי המגרש. במקרה שהעץ אינו ניתן להעתקה, הוא יוחלף בעץ חדש בוגר.

4.1.6 חניות מבונות:

לא תותר בנית מבני עזר לחניה, לרבות חניה מקורה, אלא אם שולבו בגדרות, או בקירות התמך, או בפיתוח הסביבתי, או בגוף הבניין, בהתאם לכללי הבנייה, וכחלק מהבקשה להיתר בנייה.

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים וביוב

1. תשתיות:

1.1 מגישי הבקשה להיתר בנייה יבצעו, על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו מים, קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וברומה (להלן - עבודות תשתית), המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי הועדה.

בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יעתיקו או יתקינו מערכות קיימות, ומתקנים ואביזרים הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הועדה. כמו כן, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יהיה אחראי לתקן כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים הנ"ל יתקנו על חשבונם בלבד את כל הנזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין.

במגרשים בהם עוברת תשתית עירונית, אשר לא תועתק למקום אחר, תהא קיימת זכות מעבר לתפעול עבור הועדה.

1.2 כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, מים, טלפון, מים ביוב וניקוז וכיו"ב תהינה תת-קרקעית. מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

1.3 יותר מעבר מערכות תשתית, קווי מים, ביוב, ניקוז ותיעול בתחום מגרשים בין גבול המגרש לקו הבנין. יותר מעבר מערכות תשתית תת-קרקעית ממגרש למגרש, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל. יותר ניקוז על קרקעי ממגרש למגרש.

1.4 לחץ המים ברשת הציבורית יהיה בין 2.5 ל- 6.0 אטמוספרות. אם הלחץ יהיה גבוה יותר, הקטנת לחץ מקומית לבנין תעשה ע"י היזם ועל חשבונו.

1.5 יותרו מתקני שידור קטנים בכל יעוד שטח, בכפוף להוראות תמ"א 36א. בשצ"פ יותר מתקן שידור רק אם לא יעלה על האחוזים המותרים בסה"כ.

2. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי גשם, או קווי מים, או קווי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין, או לעשות עליה עבודה מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

3. שמירת כללי תבחאה:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

14. ניקוז:

הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתרי בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת, או בקשה לבניית בית, או סלילת דרך. מעבירי מים או תעלות בתחום המגרשים, יקבלו היתר, במידה שלא יגרמו נזק לשכנים. כמו כן, תינתן אפשרות לניקוז ממגרש למגרש, בהתאם לתכנית ניקוז מפורטת.

5. ביוב:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה.

6. זיקת הנאה - זכות מעבר:

תשמר זכות מעבר לקווי תשתית כגון: מים ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר ההסתעפות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים, ובתנאי שיהיו במרחק שאינו עולה על 2.0 מ' מגבולות המגרשים. זכות זו כוללת גישה לבקרה, תיקון ותחזוקה של הקווים.

7. מקלט:

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על פי תקנות מפקדת העורף, ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.

8. תאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה את פעולותיה עם הרשויות המוסמכות.

9. הוראות כלליות לאיכות הסביבה:

9.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, ועמידה בדיני איכות הסביבה.

9.2 פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.

9.3 איכות אוויר:

תידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

9.4 מתקני גריסה:

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית, אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל האתר וממנו, ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

פרק ח' - מרכיבי בטחון

1. מרכיבי בטחון:

1.1 יזם התכנית מחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

- 1.1.1 מחסן תחמושת/נשק.
- 1.1.2 דרך היקפית + גדר רשת.
- 1.1.3 תאורת בטחון היקפית.
- 1.1.4 סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.

2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד לפני מועד אכלוס השכונה:

- 2.1 מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף, יוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- 2.2 מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר, תוך תאום עם פיקוד העורף.
- 2.3 לא יוצאו התרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף / קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים התרי הבנייה ופירוט מיקומם.
- 2.4 מרכיבי הבטחון יתבצעו רק לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד העורף.

פרק ט' - שונות

1. אישור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא יוקם כל בנין, ולא יבלוט כל חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל קיימים.
קווי הבניין מקווי המתח השונים יהיו ע"פ הטבלה:

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

2. פיקוח על הבנייה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. הוראות כלליות לשטח התכנית:

- 3.1 הועדה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ושינויים לא מהותיים.
3.2 ניתן לבצע עבודות תשתית, עבודות עפר וקירות תומכים עבור הכבישים ומתקני ההנדסה שבתחום התכנית, בזמן הפקדת תכנית זו, ובתנאי שלא הוגשו התנגדויות למתקן הרלוונטי.
3.3 בסמכות הועדה להתיר תוספת קומה.

4. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התוכנית, ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצורכי רישום, שתועבר לביצוע בספרי האחזה ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם.

5. מדיחת ורישום שטחים:

השטחים בטבלה הנם גרפיים בלבד. שטחים סופיים יקבעו לאחר הכנת תכנית לצורכי רישום.

6. הוצאות התכנית:

בעלי הזכויות במגרשים נשוא תכנית זו, יישאו בהוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצורכי רישום).

פרק י' - חתימות, הצהרת עורך התכנית

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

יחיאל קורין אדריכל

24.4.03

חתימת עורך התכנית

9/5/03

אדרי מחז ירושלים
איכה בתי תורה
משרד הבינוי והשיכון

חתימת היזם והמגיש

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

יחיאל קורין אדריכל

אגריס

24.4.03

חתימה

תפקיד

תאריך

חותמות:

מתן תוקרן

הפקדה