

מתן תוקף

b1-8

מרחב תכנון מקומי
ביתר עילית

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מתאר מפורטת מס' ב/426/7
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 426

ביתר עילית שכונה B-1

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון.

היוזם והמגיש:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים.

עורך התכנית:

גולדנברג - בן כמן - אדריכלים
רח' מזא"ה 33 תל-אביב טל': 03-5288422
בהשתתפות דביר - יחיעם - אדריכלים.

תאריך:

- 5.10.1998
- 7.12.1998
- 4.9.1997
- 14.9.1997
- 5.9.1997
- 9.10.1997
- 10.12.1997
- 22.1.1998
- 2.2.1998
- 3.3.1998
- 5.4.1998
- 3.8.1998
- 14.9.1998

תוכן העינינים:

- | | | | |
|--|----|-----|------|
| נתוני התכנית | א. | פרק | (1) |
| הגדרות | ב. | פרק | (2) |
| טבלת אזורים ויעודים | ג. | פרק | (3) |
| רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה | ד. | פרק | (4) |
| תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית | ה. | פרק | (5) |
| פיתוח, נטיעות וקירות תומכים, שימור נוף | ו. | פרק | (6) |
| תשתית, ניקוז, תעול, אספקת מים | ז. | פרק | (7) |
| שונות | ח. | פרק | (8) |
| מרכיבי ביטחון | ט. | פרק | (9) |
| חתימות, הצהרת מתכנן התכנית | י. | פרק | (10) |

פרק א - נתוני התכנית:

1. שם התכנית:

תכנית זו על כל המסמכים המפורטים בסעיף 6 להלן, תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' ב/426/7 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 426 (להלן התכנית).

2. מקום:

ביתר עילית.

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

3. קואורדינטות:

השטח נמצא בין הקואורדינטות:

אורך: 122150 עד 124000

רוחב: 159000 עד 161800

4. גבול התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

5. שטח התכנות:

שטח התכנות: 691.0 דונם (מדידה גרפית).

6. מסמכי התכנית:
 39 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500, (להלן התשריט).
 נספח מס' 1 - נספח בינוי מנחה, ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 1). נספח הבינוי הינו מנחה בלבד כולל מפלטי ה-0.00± והגבהים בכבישים, למעט קוי הבנין המסומנים בו בתחום המתחמים וברוזטות שעל הכבישים אשר הינם מחייבים.
 נספח מס' 2 - נספח עיצוב ותנועה מנחה לצמתי כבישים 2 ו-3 ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן נספח מס' 2).
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית עצמה בשלמותה.
7. בעל הקרקע:
 הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון.
8. היוזם והמגיש:
 משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים.
9. המתכננים:
 גולדנברג - בוכמן - אדריכלים
 רח' מזא"ה 33 תל-אביב טל': 03-5288422
 בהשתתפות דביר - יחיעם - אדריכלים.
 רח' מרגולין 4 ראשון לציון טל': 03-9655321
10. מטרות התכנית:
- 10.1 שינוי יעודים משטח למגורים, שטח ציבורי פתוח, שטח נוף פתוח, שטח לשימושים מעורבים, שטח לבניני ציבור ודרכים לקרקע בעלת יעודים כמפורט בהמשך: אזורי מגורים, שטח לבניני ציבור, שטח מסחרי, שטח למרכז עירוני, שטח למרכז רובעי, שטח לבניני ציבור מיסחרי, שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח פריפריאלי, שטח לתכנון בעתיד, שטח למתקנים הנדסיים ודרכים.
- 10.2 קביעת הוראות בשטח התכנית ובכלל זה:
- 10.2.1 קביעת הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה לכל אזור ואזור.
- 10.2.2 חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון.
- 10.2.3 קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי ומספר יח"ד מירבי לכל מתחם ומתחם.
- 10.3 התונית דרכים חדשות.
- 10.4 לשנות בהתאם לאמור לעיל את התכניות החלות על תכנית זו בנושאים אותם היא משנה.

11. כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של תכנית מתאר מס' 426, הוראותיה של תכנית זו קובעות.

פרק ב - הגדרות:

1. הועדה:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ביתר עילית.
2. אזור/שטח:
שטח קרקע בתכנית שנקבע ע"י צביעה או סימון ליעוד מסויים.
3. קו בנין:
קו התוחם את השטח לבניה במתחם, שמעבר לו לא יבלוט שום חלק של הבנין.
4. גובה קומה למגורים:
מרחק אנכין בין מפלס פני ריצוף למפלס התקרה שמעליה אשר לא יקטן מ- 2.50 מ' אלא אם כן צויין בפרוש אחרת.
5. גובה בניה מותר:
מפלס קצה מעקה עליון בגג שטוח או קו רכס של גג משופע. מעל מפלס הכניסה אשר ייקבע במגרש בתכניות בינוי לביצוע, כולל מפלס יציאה לגג, לא כולל מיסתור לדוודים וקולטים.
6. שטח עיקרי:
שטחים עיקריים הם השטחים ההכרחיים המשמשים במישרין את המטרה שלמענה הוקם הבנין. שטחים אלה הם שיעור סה"כ שטחי רצפה בנויים (כולל שטח בסיס קירות ועמודים ושטח כל אלמנט בניי שבתוך מעטפת הבנין החיצונית המתקבל בצירוף שטחי כל מפלסי הבניה וכל הקומות), הנמדד במ"ר משטח המתחם. למעט שטחי הבניה המנויים להלן: שטחי שרות על פי הגדרה בסעיף 7 בהמשך, שטחן של מרפסות בלתי מקורות, שטחי גגות עליוניים, שטחי גגות בינויים, שטחי מרפסות זיז ושטח כל חלל שגובהו מרצפתו ובאין רצפה - מפני הקרקע - עד תחתית תקרתו אינו עולה על 1.80 מ'.

.7 שטח שרות:

שטח שנועד למתן שרותים נילווים בלבד לשרותים העיקריים, ואשר במינינו וכללו השטחים למטרות כגון: בטחון ובטיחות ובלבד שאינם משמשים שמוש מסחרי, מערכות טכניות, מתקני שרות, אחסנה, חניה מקורה, מבואות וחדרי מדרגות, קומת עמודים מפולשת ומקורות, מעברים ציבוריים, בליטות וכדומה. למעט השטח המיוזערי הדרוש על פי הוראות חוק ההתגוננות האזרחית למרחב מוגן או מקלט ואשר יחשב כשטח שרות גם אם שימושו מגורים ולמעט שטחי הבניה המנויים להלן: שטחן של מרפסות בלתי מקורות, שטחי גגות עליוניים, שטחי גגות ביניים, שטחי מרפסות זיז ושטח כל חלל שגובהו מרצפתו ובאין רצפה - מפני הקרקע - עד תחתית תקרתו אינו עולה על 1.80 מ', אשר לא יחשבו לא כשטח עיקרי ולא כשטח שרות. השטח נמדד במ"ר משטח המתחם.

.8 שטח בניה מירבי ברוטו מותר:

כל שטח מקורה הבנוי כמתחם הנמדד ב-% משטח המתחם לבניה, למעט שטחי הבניה המנויים להלן: שטחן של מרפסות בלתי מקורות, שטחי גגות עליוניים, שטחי גגות ביניים, שטחי מרפסות זיז ושטח כל חלל שגובהו מרצפתו ובאין רצפה - מפני הקרקע - עד תחתית תקרתו אינו עולה על 1.80 מ'.

.9 קומת עמודים מפולשת/ או מפולשת חלקית:

שטח בקומת עמודים מפולשת או מפולשת חלקית המהווה אזור משותף של הבנין למשחקי ילדים, מחסנים לדיירים, חדר עגלות, חדר גז ואשפה. בחלק שאינו מפולש יותר מגורים.

.10 מסד:

חלל מכוסה תקרה אשר גובהו מהרצפה ובאין רצפה מפני הקרקע שבו ועד תחתית תקרתו קטן מ-2.20 מ'. בכל המבנים המסדים יהיו סגורים ואטומים.

.11 מרתף:

חלל המצוי מתחת למפלס קומת הקרקע של הבנין או למפלס הקומה התחתונה ביותר, אשר גובהו מהרצפה שבו ועד תחתית תקרתו אינו עולה על 2.20 מ' ושמפלס הרצפה שמעליו אינו נמצא גבוה מ-1.2 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת הסמוכים לו.

.12 מחסן:

שטח למטרות איחסון בלבד אשר מהווה חלק אינטגרלי מהבנין, ימוקם במקומות כגון: בקומה המפולשת או בקומה חפורה בחלקה או כולה, אשר גובהו מהרצפה שבו ועד תחתית תקרתו אינו עולה על 2.20 מ'.

13. קו הדרך:
 קו המגדיר את גבולות הדרך לרבות כל הנכלל במונח הדרך.
14. זכות מעבר לתשתיות:
 התחום המותר למעבר תשתיות ציבוריות על כל מתקניהן בתוך המגרש בין קו הבנין וגבולות המגרש ובו תתאפשר בכל עת הגישה והאחזקה במערכות התשתית לרשות המקומית ללא הפרעה.
15. שטח לבניני ציבור מסחרי:
 שטח למטרות חינוך בבעלות פרטית.
16. מתחם בינוי:
 שטח בתחום התכנית המיועד לבינוי בשלב אחד ואשר לכל תחומו יוכנו תכניות בינוי ותשתיות באישור הועדה לפני מתן היתרי בניה.
17. חזית קדמית:
 חזית המגרש/מתחם לדרך.
18. חזית צדדית במתחם:
 חזית למגרש/מתחם שכן, ניצבת לחזית קדמית.
19. חזית אחורית:
 חזית מקבילה לקדמית.
20. המהנדס:
 מהנדס הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה למרחב תכנון מקומי ביתר עילית או מיופה כוחו.
21. מפלס הכניסה הקובעת:
 מפלס הכניסה הראשית לבנין או לגזרה ממנו, הינו המפלס שגובהו עד 1.20 מ' מעל מפלס המדרכה בנקודת האמצע מול הבנין ו/או הכניסה הקובעת לבנין ושהגישה אליה באמצעות מדרגות או גשר ישיר מהרחוב, או כמצויין כנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו.
22. קומת קרקע:
 הקומה הנמצאת במפלס הכניסה הקובעת לבנין או לגיזרה ממנו.

 פרק ג' - טבלת אזורים ויעודים

1. אזור מגורים ב':

- 1.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת יהווה אזור מגורים ב' בו תותר
 בניית קוטג'ים טוריים.
- 1.2 תכליות מותרות: מגורים לבניה טורית צמודת קרקע.
- 1.3 שטח בניה מירבי מותר ליח"ד (לפי מתחמים):
 שטח דירה ממוצעת: 170 מ"ר שטח עיקרי.
 שטחן שרות לא יעלו על: 82.5 מ"ר ליח"ד ויכללו:
 ממ"ד על פי התקן.
 מרתף בשטח 60 מ"ר בקונטור קומת קרקע.
 מקום חניה אחד מקורה במגרש בשטח של 15 מ"ר.
 שטח חדר על הגג לא יעלה על 23 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי.
 הכניסה לחדר על הגג או לעלית הגג לכל יח"ד בקומה האחרונה
 תיהיה מתוך הדירה עצמה.
- 1.4 טבלת זכויות בניה:

יעוד	מס' במתחם	מס' יח"ד מירבי במתחם	מס' קומות מירבי	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר במתחם	
				שטח עיקרי	שטח שרות
אזור מגורים ב'	מ1	8	2 ק',	1360	660
	מ2	20	קומת מרתף	3400	1650
	מ3	18	ועלית גג או	3060	1485
	מ4	30	חדר על הגג	5100	2475
סה"כ	76				

1.5 גובה הבנין:

גובה מפלס הכניסה (± 0.00) של הבנינים לא יעלה על 1.2 מ' מפני מפלס הקרקע המתוכננת או כמסומן בתכניות 1:500 אשר יוגשו לאישור הועדה. גובה הבנין לא יעלה על 10 מ', וימדד אנכית, ממפלס הכניסה (± 0.00), עד לשיא גג הרעפים או קומת הגג לרבות המעקה שלו.

קווי בניין במתחם:

1.6

בחזית קדמית: 4.0 מ' או כמסומן ברוזטות שעל הכביש

בחזית צדדית: 3.0 מ'

בחזית אחורית: 4.0 מ', במתחם: 4.0 מ'.

ק.ב. למרתפים: בקונטור הבניין.

מרווח צדדי בין בניינים במתחם: 6.0 מ'

הכל כמסומן בניספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

מסד, קומה מפולשת וחניה:

1.7

לא תותר קומה מפולשת אלא לצרכי חניה מקורה בלבד.

גגות:

1.8

חלה חובת שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. גגות הרעפים יהיו

לא פחות מ-50% משטח הגג.

שיפועי הגגות המשופעים יהיו מוגבלים לשיפועים שבין 40%-50%

ולא יותרו ארגזי דוח מעץ.

2. אזור מגורים ג':

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

2.2 תכולות מותרות: מגורים.

2.3 שטח בניה מירבי מותר:

שטח דירה ממוצעת: 100 מ"ר שטח עיקרי.

שטחי שרות: 40 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.

שטח שרות כולל: ממ"ד/ממ"ק על פי התקן, חדרי מדרגות משותפים,

מבואות כניסה, לובי, ח. אשפה, מחסנים בשטח שלא יקטן מ-4 מ"ר

לכל יח"ד, קומה מפולשת חלקית. חובת בנית מחסן חלה על 70%

מיחידות הדיור בכל בנין. (ראה פרק ב' סעיף 7).

על מגיש הבקשה למתן היתר בניה להראות בכל בנין את אופן הגדלת

הדירות בבנין לגודל של דירה ממוצעת 115 מ"ר שטח עיקרי, כלפחות

מ-70% מהדירות בבנין.

שטח חדר על הגג לא יעלה על 23 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי. הכניסה

לחדר על הגג או לעלית הגג לכל יח"ד בקומה האחזונה תהיה מתוך

הדירה עצמה ולא מחדר המדרגות המשותף.

2.4 טבלת זכויות בניה:

הערות	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר במתחם		מס' קומות מירבי	מס' יח"ד מירבי במתחם	מס' מתחם	יעוד
	שטח עיקרי	שטח שרות				
			4 ק', לרבות קומת עמודים מפולשת חלקית ובנוסף עלית גג או חדר על הגג לכל יח"ד בקומה אחרונה			אזור מגורים ג'
	1680	4200		42	12מ	
	2240	5600		56	13מ	
	1200	3000		30	14מ	
מתחם משלים ל-16ב	600	1500		15	16א	
			4 ק', לרבות קומת עמודים מפולשת חלקית ובנוסף עלית גג או חדר על הגג לכל יח"ד בקומה אחרונה			אזור מגורים ג'
	2400	6000		60	15מ	
	1680	4200		42	17מ	
	1760	4400		44	18מ	
	1680	4200		42	19מ	
	1880	4700		47	20מ	
	640	1600		16	21מ	
				394		סה"כ

הערות לטבלה:

- א. תותר תוספת קומה אחת מעל הכביש, ללא תוספת זכויות בניה או יח"ד, באישור הועדה ללא הפקדת תכנית בנין ערים חדשה.
- ב. הועדה תודיע לבעלי הזכויות בקרקע הגובלת למגרש בו היא אישדה תוספת קומה, בטרם הנפקת ההיתר.
- ג. תותר העברה של 10% ממספר יח"ד ממתחם למתחם ובתנאי שתוצג תכנית בינוי כוללת לשני המתחמים בעת הגשת הבקשה להיתר. במקרה של העברת יח"ד ממתחם למתחם תותר העברת זכויות בניה (עיקרי+שירות) ושטחי החניה בהתאם.

קווי בניין במתחם:

2.5

בחזית קדמית: 4.0 מ' או כמסומן ברוזטות שעל הכביש

בחזית צדדית: 4.0 מ'

בחזית אחורית: 4.0 מ'

ק.ב. למרתפים/מחסנים: בקונטור הבניין.

מרווח צדדי בין בנינים במתחם:

במקרה ויש חלונות נפתחים בכיוון זה: 6.0 מ'.

במקרה ואין חלונות נפתחים בכיוון זה: 4.0 מ'.

במתחם 14 תותר גישה לחניה הפרטית בתחום המתחם על גבול המגרש המשותף.

הכל כמסומן בניספח הכינוי המצורף לתכנית זו.

מסד וקומה מפולשת:

2.6

תותר קומת עמודים מפולשת חלקית אשר תהיה ניסתרת מכיוון הדרך ככל האפשר. במקום שיש מסד הוא יהיה אטום.

גגות:

2.7

2.7.1 חלה חובת שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. גגות הרעפים יהיו לא פחות מ-30% משטח הגג.

2.7.2 שיפועי הגגות המשופעים יהיו מוגבלים לשיפועים שבין 40%-50% ולא יותרו ארגזי רוח מעץ.

3. אזור מגורים ג' מיוחד:

3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום כתום כהה יהווה אזור מגורים ג' מיוחד.

3.2 תכליות מותרות: מגורים.

3.3 שטח בניה מירבי מותר:

שטח דירה ממוצעת: 90 מ"ר שטח עיקרי.

שטח שרות: 40 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.

שטח שרות כולל: ממ"ד/ממ"ק על פי התקן, חדרי מדרגות משותפים, מבואות כניסה, לובי, ח. אשפה, מחסנים בשטח שלא יקטן מ-4 מ"ר לכל יח"ד, קומה מפולשת חלקית. חובת בנית מחסן חלה על 70% מיחידות הדיור בכל בנין. (ראה פרק ב' סעיף 7).

על מגיש הבקשה למתן היתר בניה להראות בכל בנין את אופן הגדלת הדירות בבנין לגודל של דירה ממוצעת 115 מ"ר שטח עיקרי, בלפחות מ-70% מהדירות בבנין.

שטח חדר על הגג לא יעלה על 23 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי. הכניסה לחדר על הגג או לעלית הגג לכל יח"ד בקומה האחרונה תהיה מתוך הדירה עצמה ולא מקוור המדרגות המשותף.

3.4 טבלת זכויות בניה:

הערות	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר במתחם		מס' קומות מירבי	מס' יח"ד מירבי במתחם	מס' מתחם	יעוד
	שטח שרות	שטח עיקרי				
			4 ק' לרבות קומת עמודים מפולשת חלקית	175	41מ	אזור מגורים ג' מיוחד
	7000	15750				
מתחם משלים ל-מ42ב	1840	4140	ועוד עד 4 ק' יורדות מפני הכביש וחדר על הגג לכל יח"ד בקומה אחרונה	46	42מא	
	3480	7830		87	44מ	
	5000	11250		125	45מ	
	1560	3510		39	46מ	

הערות	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר במתחם		מס' קומות מירבי	מס' יח"ד מירבי במתחם	מס' מתחם	יעוד
	שטח שרות	שטח עיקרי				
	5000	11250	4 ק' לרבות קומת עמודים מפולשת חלקית	125	47מ	אזור מגורים ג' מיוחד
	1440	3200				
	2400	5400	ועוד עד 4 ק' יורדות מפני הכביש וחדר על הגג לכל יח"ד בקומה אחרונה	60	49מ	
	2160	4860		54	50מ	
	3840	8640		96	51מ	
	2920	6570		73	52מ	
	2280	5130		57	53מ	
	2800	6300		70	54מ	
	1920	4320		48	55מ	
	3040	6840		76	56מ	
				1167		סה"כ

הערות לטבלה:

א. תותר תוספת קומה אחת מעל הכביש, ללא תוספת זכויות בניה או יח"ד, באישור הועדה ללא הפקדת תכנית בנין ערים חדשה.
 ב. הועדה תודיע לבעלי הזכויות בקרקע הגובלת למגרש בו היא אישרה תוספת קומה, בטרם הנפקת ההיתר.
 ג. תותר העברה של 10% ממספר יח"ד ממתחם למתחם ובתנאי שתוצג תכנית בינוי כוללת לשני המתחמים בעת הגשת הבקשה להיתר. במקרה של העברת יח"ד ממתחם למתחם תותר העברת זכויות בניה (עיקרי+שירות) ושטחי החניה בהתאם.

3.5 קוי בנין במתחם:

בחזות קדמית: 4.0 מ' או כמסומן ברוזטות שעל הכביש
 בחזות צדדית: 4.0 מ'
 בחזות אחורית: 4.0 מ', במתחם: 3.0 מ' 56.
 ק.ב. למרתפים/מחסנים: בקונטור הבנין.
 מרווח צדדי בין בנינים:
 במקרה ויש חלונות נפתחים בכיוון זה: 6.0 מ'.
 במקרה ואין חלונות נפתחים בכיוון זה: 4.0 מ'.
 הכל כמסומן בניספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

3.6 מסד וקומה מפולשת:

תותר קומת עמודים מפולשת חלקית אשר תהיה ניסתרת מכיוון הדרך ככל האפשר. במקום שיש מסד הוא יהיה אטום.

3.7 גגות:

לא יותרו גגות משופעים אלא שטוחים בלבד.

4. שטח למרכז עירוני:

4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ואפור פסים באלכסון לסרוגין ותחום אפור יהווה שטח למרכז עירוני.

4.2 תכליות מותרות:

בקומת קרקע או מתחת לה ובקומה א':
 פונקציות מסחריות כגון: מרפאה, תחנה לאם ולילד, היכל תרבות, ספרייה, אולמות שמחה, אולמות כינוסים, אולמות תעסוקה, תעסוקה משרדית, מעונות יום, גני ילדים, חנויות לממכר מזון, הלבשה והנעלה, סופרמרקט, מסעדות, בנק, דואר, משרדים וחניה.
 בקומה א', ב', ו-ג': מגורים.
 יותרו מגורים בקומת קרקע באישור הועדה ובתנאי שלא נוצר מפגע למגורים אלה.

יותר מיקום פונקציות מסחריות כמפורט מעלה גם בקומות מעל קומה א' באשור מיוחד של הועדה.

שטח בניה מירבי מותר למגורים:

4.3

שטח דירה ממוצעת: 90 מ"ר שטח עיקרי.
 שטחי שרות: 30 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.
 שטח חדר על הגג לא יעלה על 23 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי. הכניסה
 לחדר על הגג או לעלית הגג לכל יח"ד בקומה האחרונה תהיה מתוך
 הדירה עצמה ולא מחדר המדרגות המשותף.

טבלת זכויות בניה:

4.4

הערות	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר במתחם		מס' יח"ד מירבי במתחם	מס' מתחם	יעוד	
	שטח שרות	שטח עיקרי				
	1336	4444	עד 4 ק' מעל פני הכביש או עד 20 מ' כולל מתקנים על הגג ועד 2 ק' מתחת לפני הכביש לרבות מרתף/חניה	30	שטח למרכז עירוני	
	590	1910		15		מע1
	600	1910		15		מע6
מתחם משלים ל-מע2ב	980	3200	24	מע7		
מתחם משלים ל-מע3ב	552	1906	10	מע3א		
				94	סה"כ	

הערות לטבלה:

- תותר תוספת קומה אחת מעל הכביש ותוספת קומה מתחת פני הכביש, ללא תוספת זכויות בניה או יח"ד, באישור הועדה ללא הפקדת תכנית בנין ערים חדשה.
- הועדה תודיע לבעלי הזכויות בקרקע הגובלת למגרש בו היא אישרה תוספת קומה, בטרם הנפקת ההיתר.
- בנוסף על שטחי השרות המותרים תותר תוספת קומת מרתף/חניה בקונטור קוי הבנין לכל מתחם.
- תותר העברה של 10% ממספר יח"ד ממתחם למתחם ובתנאי שתוצג תכנית בינוי כוללת לשני המתחמים בעת הגשת הבקשה להיתר. במקרה של העברת יח"ד ממתחם למתחם תותר העברת זכויות בניה (עיקרי+שירות) ושטחי החניה בהתאם.

4.5 קווי בניין במתחם כולל למרתפים:

לכל צד: 4.0 מ' ו/או כמסומן בניספח הבינוי המצודף לתכנית זו.

מרווח בין בניינים במתחם:

יותר מרווח 0.0 מ' בין בניינים או על פי תכניות בינוי שתוגש כתנאי להיתר בניה.

4.6 תותר ותורשם זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל:

ממתחמים מעל 7 ל-מעל 1 וההפך, ממתחמים מעל 6 ל-מעל 3 וההפך, ממתחמים מעל 2 ל-מעל 57 וההפך.

5. שטח למרכז רובעי:

5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ואפור פסים באלכסון לסרוגין ותחום כתום יהווה שטח למרכז רובעי.

5.2 תכליות מותרות:

בקומת קרקע או מתחת לה ובקומה א':

פונקציות מסחריות כגון: מרפאה, תחנה לאס ולילד, היכל תרבות, ספריה, אולמות שמחה, אולמות כינוסים, אולמות תעסוקה, תעסוקה משרדית, מעונות יום, גני ילדים, חנויות לממכר מזון, הלבשה והנעלה, סופרמרקט, מסעדות, בנק, דואר, משרדים וחניה. בקומה א', ב', ו-ג': מגורים.

יותר מגורים בקומת קרקע באישור הועדה ובתנאי שלא נוצר מפגע למגורים אלה.

יותר מיקום פונקציות מסחריות כמפורט מעלה גם בקומות מעל קומה א' באשור מיוחד של הועדה.

5.3 שטח בניה מירבי מותר למגורים:

שטח דירה ממוצעת: 90 מ"ר שטח עיקרי.

שטחי שרות: 25 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.

שטח חדר על הגג לא יעלה על 23 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי. הכניסה לחדר על הגג או לעלית הגג לכל יח"ד בקומה האחרונה תהיה מתוך הדירה עצמה ולא מקדר המדרגות המשותף.

הערות	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר במתחם		מס' קומות מירבי/ גובה במ'	מס' יח"ד מירבי במתחם	מס' מתחם	יעוד
	שטח שרות	שטח עיקרי				
	1513	5742	עד 4 ק' מעל פני הכביש או עד 20 מ' כולל מתקנים על הגג ועד 4 ק' מתחת לפני הכביש לרבות מרתף/חניה	31	מר	שטח למרכז רובעי
	1460	5680		16	מר	
מגרש מיועד למרפאה	300	1200	-	מר		
	800	3200	-	מר		
				47		סה"כ

הערות לטבלה:

- א. תותר תוספת קומה אחת מעל הכביש ותוספת קומה מתחת פני הכביש, ללא תוספת זכויות בניה או יח"ד, באישור הועדה ללא הפקדת תכנית בנין ערים חדשה.
- ב. הועדה תודיע לבעלי הזכויות בקרקע הגובלת למגרש בו היא אישרה תוספת קומה, בטרם הנפקת ההיתר.
- ג. בנוסף על שטחי השרות המותרים תותר תוספת קומת מרתף/חניה בקונטור קוי הבנין לכל מתחם.
- ד. תותר העברה של 10% ממספר יח"ד ממתחם למתחם ובתנאי שתוצג תכנית בינוי כוללת לשני המתחמים בעת הגשת הבקשה להיתר. במקרה של העברת יח"ד ממתחם לקתחם תותר העברת זכויות בניה (עיקרי+שירות) ושטחי החניה בהתאם.

קרי בנין במתחם כולל למרתפים:

לכל צד: 4.0 מ' ו/או כמסומן בניספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
 בין מתחם מר2 ו-מר4 ק.ב. 0.0 מ' בקומות שבמפלס הכביש ומתחתיו.
מרווח בין בנינים במתחם:

יותר מרווח 0.0 מ' בין בנינים או על פי תכניות בינוי שתוגש כתנאי להיתר בניה.
 תותר ותרשם זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל ממתחמים מר2 ל-מר4 וההיפך.

.6 שטח לבניני ציבור:

6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום חום כהה יהווה שטח לבניני ציבור.

6.1.1 תכליות מותרות:

בנוסף על המפורט בטבלה שבתשריט במתחם צא' ומשלים לו צב' יותר הקמת מסוף לתחבורה ציבורית.
 מוסדות חינוך כגון: גני ילדים, מעונות יום.
 מוסדות דת כגון: בתי כנסת, מקואות.
 מוסדות תרבות וחברה כגון: מועדונים, בתי עם, מתנסים, בניני ספורט.
 שרותים ציבוריים כגון: מרפאות ושרותי בריאות ושרותים רב תכליתיים.

כמפורט בטבלה שבתשריט. הועדה תהא רשאית לכלול מספר תכליות מהנ"ל במגרש/מתחם אחד או בבנין אחד, במידה ואין הן מהוות מפרד זו כלפי זו. רשימת השימושים המומלצים שבטבלה בתשריט לכל מתחם ומתחם הינה מנחה בלבד.

6.1.2 סה"כ שטח בניה מירבי ברוטו מותר ב-% משטח המתחם:

170% ובנוסף מרתף/חניה בקונטור קרי הבנין.

6.1.3 גובה מירבי מותר:

עד 4 קומות מעל פני ה-0.00± שהוא מפלס הכניסה הקובעת לבנין ועד 4 קומות יורדות בכל חתך בבנין מעל מרתף/חניה.
 הועדה תודיע לבעלי הזכויות בקרקע הגובלת למגרש בו היא אישרה תוספת קומה, בטרם הנפקת ההיתר.

6.1.4 קרי בנין במתחם כולל למרתפים:

לכל צד: 4.0 מ' ו/או כמסומן בניספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

מרווח בין בנינים במתחם:

יותר קו בנין/מרווח 0.0 מ' בין בנינים או על פי תכניות בינוי שתוגש כתנאי להיתר בניה.

- 6.1.5 הועדה רשאית לצרף שני מגרשים/מתחמים של שטח לבניני ציבור למגרש/מתחם אחד. במקרה כזה, יהיה שטח הבניה במגרש/מתחם החדש כצרוף שטחי הבניה של המגרשים/מתחמים בנפרד וקוי הבנין בין שני המגרשים/מתחמים יבוטלו. לאחר הצירוף ניתן יהיה לערב בין השימושים שכאותו מגרש/מתחם, בתנאי התאמה בין השימושים. הועדה רשאית לאחד מגרשים/מתחמים סמוכים או לפצל מגרש/מתחם ציבורי ללא צורך בהכנת תוכנית איחוד/חלוקה חדשה.
- 6.1.6 יותר שילוב חניה ציבורית בשטח לבניני ציבור.

7. שטח לבניני ציבור מסחרי:

- 7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום כתום כהה על רקע כתום ועליו קוים דקים באלכסון כתומים כהים יהווה שטח לבניני ציבור מסחרי.

7.1.1 תכליות מותרות:

- מוסדות חינוך כגון: גני ילדים, מעונות יום.
מוסדות דת כגון: בתי כנסת, מקואות.
מוסדות תרבות וחברה כגון: מועדונים, בתי עם, מתנסים, בניני ספורט.
שקוטים ציבוריים כגון: מרפאות ושרותי בריאות ושרותים רב תכליתיים.

כמפורט בטבלה שבתשריט. הועדה תהא רשאית לכלול מספר תכליות מהנ"ל במגרש/מתחם אחד או בבנין אחד, במידה ואין הן מהוות מטריד זו כלפי זו. רשימת השימושים המומלצים שבטבלה בתשריט הינה מנחה בלבד.

- 7.1.2 סה"כ שטח בניה מירבי ברוטו מותר ב-% משטח המתחם:

170% ובנוסף מרתף/חניה בקונטור קוי הבנין.

7.1.3 גובה מירבי מותר:

- עד 4 קומות מעל פני ה-0.00± שהוא מפלס הכניסה הקובעת לבנין ועד 4 קומות יורדות בכל חתך בבנין מעל מרתף/חניה.
הועדה תודיע לבעלי הזכויות בקרקע הגובלת למגרש בו היא אישרה תוספת קומה, בטרם הנפקת ההיתר.

7.1.4 קוי בנין במתחם כולל למרתפים:

- לכל צד: 4.0 מ' ו/או כמסומן בניספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

מרווח בין בנינים במתחם:

- יותר קו בנין 0.0 מ' בין בנינים או על תכנית בינוי שתוגש כתנאי להיתר בניה.

- 7.1.5 יותר שילוב חניה ציבורית בשטח לבניני ציבור מסחרי.

8. שטח מסחרי:

- 8.1 שטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תקום אפור כהה יהווה שטח מסחרי.
- 8.2 תכליות מותרות:
חנויות לממכר מזון, הלבשה והנעלה, בנק, דואר וכו'.
- 8.3 קווי בנין:
לכל צד 3.0 מ'.
- 8.4 טבלת זכויות בניה:

סה"כ שטח בניה מירבי למתחם במ"ר		מס' קומות מירבי	מס' מתחם	יעוד
שטח שרות	שטח עיקרי			
50	200	3 קומות	1ח	שטח מסחרי
50	200		2ח	

9. שצ"פ:

- 9.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח.
- 9.2 תכליות מותרות:
שבילים, רחבות מרוצפות, נטיעת חורשות, הקמת מתקני משחק וספורט, מדשאות, גינות, השקיה, ריהוט רחוב, תאורה, הקמת מתקנים הנדסיים כגון: אנטנות, תחנות טרנספורמציה, תקשורת, מתקני שאיבת מים ושאבת ביוב, מרכזי חלוקת דואר כל זאת בשטח כולל שלא יעלה על 5% משטח המתחם. תותר העברת צנרת לצרכי ביוב, מים, חשמל וכו'. כן תותר הקמת קיוסקים בשטח של 10 מ"ר מכס' כ"א לכל 3.0 דונם, באישור הועדה.
במתקנים בהם הפעילות יכולה להוות מיטרד לתושבים, ימוקמו המתקנים במרחקים סבירים מבנייני המגורים ויוסדרו ע"י קבוצות עצים. המתקנים ההנדסיים ישולבו בקירות תמך ובטופוגרפיה.
לא יותרו מגורים בשטח זה.
- 9.3 תותר כניסת רכב והולכי רגל דרך מתחמים 169 ו-179 אל המתחמים הגובלים בשצ"פים אלה.

10. שצ"פ פריפריאלי:

10.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק חקי יהווה שטח ציבורי פתוח פריפריאלי.

10.2 תכליות מותרות:

10.2.1 נטיעת חורשות, הקמת מתקני משחק וספורט.

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

11. שטח למתקנים הנדסיים:

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

תכליות מותרות:

במגרשים: ט-2-18 תחנות טרנספורמציה, בזק או כל מתקן הנדסי אחר.

במגרש: ט-21 ו-22 תחנות שאיבה לביוב.

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

11.3 בשטחים ציבוריים פתוחים, בשטחים ציבוריים פתוחים פריפריאליים, במגרשים לבנייני ציבור, בשטח לבנייני ציבור מסחרי ובמגרשים משולבים ניתן יהיה להוסיף תחנות טרנספורמציה או כל מתקן הנדסי אחר, באישור הרשות הממונה, ללא הפקדה נוספת לתכנית זו. כמו כן יותך שילוב תחנות טרנספורמציה בכל המגרשים המיועדים לבניה, למעט מגורים. במידת האפשר מבנים אלה ישולבו בתוך קפלי הקרקע ו/או קירות התמך.

11.4 קוי בנין: לכל צד: 1 מ'. קידמי: יותר 0.0 מ'.

12. דרכים וחניה:

12.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום יהווה דרך מוצעת המשמשת ל: מיסעות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות ונטיעות.

השטח הצבוע בתשריט בצבע בז' מקווה דרך מאושרת או קיימת המשמשת ל: מיסעות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות ונטיעות.

בשטח הצבוע בתשריט בצבע המגרש תחום ירוק ובקוים דקים שתי וערב ירוקים תותר דרך גישה למגרשים פרטיים לדיירי אותם מגרשים ואורחיהם.

השטח הצבוע בתשריט בקוים אדומים באלכסון לסרוגין יהווה דרך לביטול.

12.2 תואי הדרך, רוחבה וקווי הבנין המינימליים כלפיה מסומנים ברוזטות שבתשריט.

12.3 לא תותר יצירת שפכים ו/או מדחנות לא מטופלים בגין סלילת דרכים בכל תחומי התכנית.

12.4 תקן החניה למגורים בתחום התכנית יהיה במוצע 1 מ"ח ליח"ד. החניה נספרת בתחום הכבישים ובחניות הציבוריות. באזור מגורים ב' תקן החניה יהיה לפחות 1 מ"ח לכל יח"ד בתחום המגרש ואחת מחוץ למגרש. לכל שאר היעודים החניה הינה בתחום המגרשים במידת האפשר, ובתחום הכבישים ובחניות הציבוריות.

במתחם 14 החניות למגורים יהיו בתחום שטח המגרש.

במתחם 44 החניות ליח"ד היורדות מהכביש יהיו בתחום שטח המגרש.

12.5 תואי הכביש הראשי (כביש מס' 3) מנקודות הכניסה מהכביש האזורי מס' 375 ועד המפגש עם כביש מס' 2 כולל כביש מס' 2, יטופלו כך שיודגש תפקידם של אלה ככבישים ראשיים בתוך הישוב. הטיפול יבוא לידי ביטוי: בצורת הבינוי, הפיתוח, הצמחיה והגינון, התאורה והשילוט.

הוראות אלה יוטמעו ע"י מגיש התכנית בתכניות הפיתוח ובמכרזים שיוצאו לקבלנים.

13. שטח לתכנון בעתיד:

13.1 השטח הצבוע בתשריט בפסים צהובים באלכסון לסרוגין על רקע לבן יהווה שטח לתכנון בעתיד.

13.2 תנאו למתן היתרי בניה בשטח לתכנון בעתיד הינו הגשת תכנית בנין ערים מפורטת למתחם זה.

פרק ד - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. הגדרת תכליות:

- 1.1 לגבי תכליות שאינן מוזכרות ברשימת התכליות שבתשריט, החליטה הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון, או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
- 1.2 בכפופות לסעיף 1.1 אפשר יהיה להוסיף או לגרוע בתכנית מפורטת לתכליות המותרות ברשימת התכליות דלהלן.
 קביעת רשימת התכליות החדשה, תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

2. הוראות בניה כלליות למגורים:

2.1 בניה בשלבים, שלבי בניה ותוספות בניה:

- 2.1.1 בכל מגרש ו/או מתחם בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מגרש שבתחום התכנית.
- 2.1.2 כל תוספת לבנין קיים טעונה הגשת בקשה למתן היתר בניה, בהתאם להוראות תכנית זו.
- 2.1.3 התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבנין המקורי.
- 2.1.4 כל בקשה למתן היתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה, בקנ"מ 1:100.
- 2.1.5 לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת בבנין, אלא אם תוספת זו תתואם ארכיטקטונית עם תוספות של שאר הדירות בבנין.

2.2 מרפסות באזור מגורים:

- 2.2.1 בבנין מדורג בקומות היורדות מתחת לפני הכביש, רוחב מינימלי של מרפסת הנוצרת יהיה לא פחות מ-2.0 מ' נטו.
- 2.2.2 יותר קירוי מרפסות בפרגולות פתוחות, על פי תכנית אחידה לכל בנין ובנין שתוגש כתנאי למתן היתרי בניה.
- 2.2.3 מרפסות זיז לא תותרנה, למעט במקרים מיוחדים אשר בהם יוכח שאין אפשרות אחת כל זאת באישור מהנדס הועדה.

2.2.3 לכל יח"ד תתוכנן מרפסת סוכה בשטח שלא יקטן מ-3.6 מ"ר בכל הקומות שמעל קומת הקרקע, למעט בקומה אחרונה שם תותר בניית חדר על הגג לכל יח"ד בקומה אחרונה ויציאה לגג, אשר ישמש בחלקו לבניית סוכה. לקומות היורדות מהכביש תתוכנן או יציאה לחצר במפלס הדירה או מרפסת סוכה.

2.3 חזיתות באזור מגורים:

2.3.1 דירוג:

א. בחזיתות בנייני המגורים שלאורך הכבישים הראשיים: כביש מס' 3, 2, ו-5A, בקומות העולות מהכביש, לא תותר חזית רצופה זקופה ללא דרוג.
ב. בדגמים בעלי קומות יורדות מהכביש חלה חובת דרוג אחת.
ג. הכל כמסומן בתכניות בק"מ 1:500 על נספחיהן אשר יוגשו לאישור הועדה.

2.4 קולטי שמש ודודי שמש:

2.4.1 קולטי שמש יהיו מוסתרים משלשה צדדים על ידי מיסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבניין או יוצמד למישור הגג המשופע.
2.4.2 בבניינים, בעלי גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מירבית, בתוך הבניין או בחלל הגג. בבניינים בעלי גג שטוח הדוודים יוצבו בשכיבה או בתוך יחידות הדיור.

2.5 צנרות פרטיות לבתים:

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

2.6 תורן אנטנה:

אין להקים לבניין אחד יותר מתורן אחד לאנטנה.

2.7 בכל מתחם ניתן לשלב מספר דגמים שונים בתנאי שיהיו אלמנטים כגון חומרים, גגות וכדומה שיקשרו חזותית ביניהם.

2.8 לכל יח"ד תוצג בבקשה להיתר בניה - נישא לתליית כביסה מאחורי מיסתור המשולב באחת מחזיתות הבית בשטח שלא יקטן מ-5 מ"ר. לא יותר שימוש באסבסט, מוטות אלומיניום או פי.וי.סי. לצורך המסתור. כל חומר אחר יהיה באישור מהנדס המועצה.

3. הוראות כלליות לבניני ציבור, לבניני ציבור מסחרי, מוסדות משולבים

ושטח מסחרי:

3.1 מרתפים לרבות מחסנים:

המרתפים בשטח לבניני ציבור, בשטח לבניני ציבור מסחרי, באזורים המסומנים ב: מע ומר יבנו בקוי הבנין.

3.2 חצר משק:

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

3.3 שילוט:

הפתרונות עבור השילוט יהיו חלק בלתי ניפרד מהבקשה להיתר בניה.

3.4 אשפה:

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

3.5 היתר בניה לאזורים הכוללים בתוכם שטחי מסחר יוצאו בכפוף לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית והכוללת תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

3.6 סידורים לנכים:

בכל הבנינים שלא למגורים אשר נמצאים בתחום יעודים אלה זה יחולו התקנות לסידורים לנכים בבנין ציבורי על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

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

3.8 תשתיות:

מעבר תשתיות ציבוריות הכוללות: קוי מים, קוי ביוב וקוי ניקוז על כל מתקניהם יותר בתחומי המגרשים בין קוי הבנין וגבול המתחם ויותר הטפול בהם ע"י הרשות המקומית.

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

4. הוראות בניה כלליות:

4.1 הוראות כלליות לפרטי בנין:

4.1.1 כל הבנינים יצופו בשלמותם באבן טבעית, מלבנית מסותחת ובנידככים אופקיים. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותחת בעובי 4 ס"מ לכל הפחות.

4.1.2 לא יותר גימוף חזיתות שלמות של בנינים מזכוכית ו/או ממראות.

4.2 גגות:

4.2.1 שטחי הגגות הנוצרים מדרג הבנינים ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו. תכניות ריצוף, גינון וגישה של גגות אלה תהינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

4.2.2 בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשיכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.

4.2.3 גגות בנינים במגרשים נמוכים מהכביש לא תותר התקנת ציוד מכני גלוי על הגג.

4.2.4 יתור שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. גגות הרעפים יהיו לא פחות מ-30% משטח הגג.

4.2.5 שיפועי הגגות המשופעים יהיו מוגבלים לשיפועים שבין 40%-50% ולא יותרו ארגזי רוח.

4.2.6 גגות מבנים שימשו כשטחים למתקנים יקופלו 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 איורודור, 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 הבניה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.

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

4.3 הנחיות להתקנת מעלית:

חובה להתקין מעלית בבנין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה האחרונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה לבנין.

פרק ה - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

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

2. תנאים ראשוניים למתן היתרי בניה:

תנאי למתן היתרי בניה, הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית לועדה המיוחדת כמפורט בהמשך:

2.1 תכנית בינוי:

תכנית בק"מ 1:500 מבוססת על תכנית מתאר מפורטת זאת, למיתחמי בינוי שלמים, הכוללת:

מדידה טופוגרפית מעודכנת עד חצי שנה, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.

חלוקה לאזורים ותכנית חלוקה לפי מדידה, בהתאם לתכנית מתאר מפורטת זו, ותכנית חלוקה חדשה לפי מדידה במתחמים שאין בהם חלוקה בתכנית מתאר מפורטת זו.

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).

תכניות בינוי ופיתוח לדרכים ושטח ציבורי פתוח הכוללות: התווית דרכים, חתכי דרכים (מיסעה, מדרכה, חניה, תמיכה צדדית 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.

מרכובי בניה מחייבים:

מרווחי בניה, קווי בנין, גבהים מחייבים, פיתוח דרכי גישה, פרט הפרדה בין חלקות שכנות, מקום ושיוך חניות, ניקוז, פרטי בניה מחייבים, חומרי גמר מחייבים.

סטיה מותרת:

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

3. אופן ביצוע תכנית המתאר המפורטת:

היתרי בניה ינתנו רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- 3.1 תכנית בינוי:
הוכנה תכנית בינוי כמפורט בסעיף 2 לעיל.
- 3.2 תכנית חלוקה:
הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח, הכוללת טבלת שטחים, רשימת קואורדינטות לפינות המגרשים ומידות המגרשים, בקנ"מ 1:500.
- 3.3 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 מהשרותים דלעיל.
- 3.4 פיתוח:
נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית הבינוי כדלהלן: שינויים בפני הקרקע הטבעיים, ישור ומילוי הקרקע, פינוי עודפים, ניקוז אזור הבינוי לשביעות רצונה של הועדה.
- 3.5 חניה:
נקבעו התנאים והובטחו הסידורים למקומות חניה, בהתאם לתקן המחייב, בהתאם לנדרש ע"פ התכנית ובהתאם לריכוז החניה הנדרש בכל אתר, לשביעות רצון הועדה ובאישור המפת"ע.
- 3.6 מוסדות ציבור ושצ"פ:
הובטחה הקמת מוסדות ציבור ונכלל שטח ציבורי פתוח, הדרושים לשטח הבינוי, לשביעות רצון הועדה.
- 3.7 שימור נוף:
נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשימור התכסית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה ולאחזקה תקינה לאחד מכן, לשביעות רצון הועדה.

3.8 הועדה רשאית להתנות הוצאתם של היתרי בניה בהמצאתם או בכנייתם של המוסדות הדרושים עבור האוכלוסיה המיועדת.
 הועדה רשאית להתנות היתרי בניה בביצוען של עבודות תכנון - ופיתוח בשטחים הסמוכים.
 לא תוצא תעודת גמר ולא יותר איכלוס הבניינים לפני השלמת הפיתוח הסביבתי של המגרש.

3.9 תנאים נוספים למתן היתרי בניה למגורים:

3.9.1 לא ינתנו 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, לדרכות קירות תומכים או מיסלעות וכן מעברים להולכי רגל.

ג. מערכת אספקה ראשית של מים.

ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

3.9.2 לא ינתנו 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 צרכניה.

ה. מקום תפילה.

ו. מרפאה או טיפת חלב.

3.9.3 היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שניתקיימו 2 התנאים הבאים:

א. הובטח להנחת דעתה של הועדה יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בתת סעיף 3.9.1 לעיל.

ב. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם.

ג. הועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

3.9.4 הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתכנית זו.

4. היתרי בניה:4.1 כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות דלהלן:

- 4.1.1 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.
- 4.1.2 תרשים סביבה בק"מ 1:1000.
- 4.1.3 תרשים העמדת המבנה במגרש בק"מ 1:250, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על דקע תכנית המדידה שבתת סעיף 4.1.1 לעיל.
- 4.1.4 תכניות הקומות הכוללות בין השאר מקום למזגנים, לתלית 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.
- 4.1.5 תכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחיה, מערכת ביוב, על דקע תכנית מדידה מוגדלת בק"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, חתך מערכת הביוב כולל מפלסי הקו. תכנית הפיתוח תכלול מתחם שלם.
- 4.1.6 במבנים כעלי יותר מיחידת דיור אחת, סכימת מערכת מים וביוב וקבועות סניטריות.
- 4.1.7 תכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף - ענף מיגון.

4.2 האישורים הדרושים למתן היתר:

- 4.2.1 אישור הממונה על הרכוש הממשלתי או בעל הקרקע אם הקרקע פרטית על גבי התכנית המוגשת.
- 4.2.2 אישור מודד מוסמך לסימון היקף הבנין (מתווה) בתוך תחום קווי הבנין שבמגרש, בהתאם לתכנית מאושרת.
- 4.2.3 אישור פיקוד העורף לממ"ד.
- 4.2.4 חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- 4.2.5 הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת חובה של חומרים.

4.3 היתר הבניה יוצא ב-2 שלבים:

- 4.3.1 שלב א' - היתר ליסודות בלבד.
- 4.3.2 שלב ב' - היתך בניה סופי לבנין כולו לאחר שיאושרו היסודות ע"י מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה והן באשר למפלסים. ההיתר בשלב ב' יוצא ע"י מהנדס הועדה ויו"ך הועדה ללא צורך בדיון נוסף בוועדה.

4.4 ערבות כנגד נזקים:

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

5. תנאים לאכלוס:

- 5.1 גמר ביצוע המיבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, לרבות ביצוע פרגולות ומיסתורי כביסה.
- 5.2 ביצוע ופיתוח המתחם במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת-קרקעי וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
- 5.3 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 תחפוף את כל השטח הכלול בתכנית הבינוי וכל הפרטים, החמרים והאלמנטים יהיו מותאמים בכל שטח תכנית הבינוי והפיתוח כולל הפיתוח במגרשים הפרטיים.
- 1.2 בכל תכנית בינוי, יהיה מוגדר אתר מילוי לעודפי עפר שיעודו ועיצובו הסופיים ייקבעו בתכנית הבינוי.
- 1.3 מתקני אשפה ציבוריים וביתיים - יהיו בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה המקומית. מתקנים יוצבו, יעוצבו ויוסחרו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים, אסטטיים ותברואתיים.

2. נטיעות, קירות גבול, מפגעים:

הועדה המקומית רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע על חשבונם עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקום שייקבע ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שייגרם להם. כן רשאית הועדה להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על חשבונם, קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם, וכן להורות לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך ולמערכות התשתיות הכלליות. לא מילא מי שנימסר לו ההודעה הנ"ל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית 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 הבניה, איחסון חומרים וכד'.
- 3.2 היתר הבניה יכלול, במפורש רשות לבצע את כל העבודות בתחום המגרש לבניה בלבד, בהתאם לתכנית הבניה 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 ינתן היתר בניה אלא אם נתמלאו הדרשות הבאות:

- 3.3:1 מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- 3.3.2 מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור, וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.

4. הוראות פיתוח נוף:

4.1 פרטי פיתוח מגרשי הבניה:

4.1.1 גדרות:

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

4.1.2 קירות תמך:

- א. קירות תמך הפונים לשטחים ציבוריים יבנו מאבן טבעית מלבנית מסותתת ובנידבכים אופקיים עם אבן ראש מסותתת שלמה בעובי 8 ס"מ ובהתאם לסוג האבן, סוג הפיתוח והנידבכים של הקירות הסמוכים.
- ב. בחזית הקירות התומכים הפונה אל המגרש תותר בנית קירות מאבן פראית מסוג לקט או מחצבה בהתאם לפרטים מנחים אשר יוגשו ביחד עם תוכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500 באישור הועדה המקומית.
- ג. הנקזים ישולבו במישקים בין האבנים.
- ד. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך פנימי במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 4.0 מ' ומעליו מעקה קל שאינו בנוי אבן, בגובה של לפחות 1.10 מ'. במידה והפרשי הגובה עולים על 4.0 מ', יבנה קיר התמך בדירוגים מגוננים בעומק שלא יפחת מ- 1.20 מ' נטו כל אחת. גובה קירות תמך במגרשים פינתיים יקבע בהתאם לקוי שדה הראייה ומשולשי הראייה הבטיחותיים.

ה. בגבולות צדדים ו/או אחוריים של המגרשים ובמקרים חריגים אחרים תותר ע"י מהנדס המועצה בניית קירות בגובה שמעל 4.0 מ' ללא דרוג.

ו. יאופשר שילוב סלע קיים בתואי 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 שהצנור לא יבלוט מפני הקיר.

ח. מתקני האשפה יוקפו בקיר בגובה מספק להסתרת קו ראייה, ויתוכננו בתיאום עם הרשות המקומית ולפי דרישותיה.

ט. מתקני גז, דלק וכו' ישולבו ויוסתרו 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 בבניני המגורים, של עץ אחד לכל 20 מ"ר. השטח הפתוח לשמוש.

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

4.1.3 שייכות קירות תומכים, קירות גדר וגדרות:

א. קירות/גדרות בגבול תחום הדרך והמגרשים השונים: יהיו בתחום המגרשים. רוחב הדרך נשאר תקיף נטו, תותר חדירת קירות תומכי כביש לתחום המגרשים עד 1.5 מ' כולל אבן הראש (כרכב).

ב. קירות/גדרות בגבול בין גבול התכנית ו/או גבול הכרזה והמגרשים הסמוכים יהיו בתחום המגרש.

ג. בכל שאר הקירות יהיה גבול המגרש באמצע ראש קיר תומך/קיר גדר ו\או גדר הפרדה.

אם נדרשים קירות נוספים בגלל הפרשי גובה יהיו הקירות הנוספים ו/או חיצוב קרקע בשיפוע (מאושר ע"י מהנדס קרקע) בתחום המגרש ולפי הנחיות בסעיף קירות תמך 4.1.2 לעיל.

4.1.4 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר:

א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.

ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בנית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לכיצוע עבודות עפר.

- ג. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהא על פי אישור מהנדס המועצה המקומית.
- ד. מניעת דרדרת ושפכי עפר: לא ינתן היתר בניה לבצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחריים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר סילוק פסולת שאושר ע"י הועדה המקומית.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית עפ"י קביעתו של מהנדס המועצה שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבניה בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
- ו. מיזרון חצוב ישוקם. שיקומו יעשה על פי תכנית שתהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה למתן היתר הבניה.
- 4.1.5 עצים וצמחיה:
- א. אין לעקור עץ ללא רשיון מהנדס המועצה.
- ב. עץ שיעקר לאחר קבלת רישיון ינטע מחדש בתחומי המגרש. במקרה והעץ אינו ניתן להעתקה הוא יוחלף בעץ חדש בוגר.
- 4.1.6 חניות מבונות:
- א. לא תותר בנית מבני עזר לחניה לרבות חניה מקורה, אלא אם שולבו בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבנין בהתאם לכללי הבניה וכחלק מבקשה להיתר בניה.
- ב. לא יורשה קירוי קל מכל סוג שקוא, למעט באזור מגורים ב', בו יאושר קירוי קל, בהתאם לפרט אחיד, באישור מהנדס העיר, אשר יוגש כתנאי למתן היתר בניה.

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תעול והספקת מים וביוב.

1. תשתיות:

1.1 מגישי הבקשה להיתר בניה יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו מים, קו 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 ובדומה (להלן - עבודות תשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי הרשות המקומית.

בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יעתיקו או יתקינו מערכות קיימות, ומתקנים ואביזרים הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

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 הרשות המקומית.

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

1.3 יותר מעבר מערכות תשתית, קוי 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.

2. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול:

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

3. שמירת כללי תברואה:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

4. 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 ולא יגרמו נזק לשכנים.
5. ביוב:
 כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה.
6. זיקת הנאה - זכות מעבר:
 תשמר זכות מעבר לקוי תשתית כגון: מים ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר ההסתעפות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 2.0 מ' מגבולות המגרשים. זכות זו כוללת גישה לבקרה, תיקון ותחזוקה של הקויים.
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 אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים 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 חמרי גלם אל ומהאתר, ולרבות היתחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

פרק ח' - שונות

1. אישור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם

לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקוי חשמל קיימים. אם הקו הינו קו מתח עליון של 66 קו"ט במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הינו בעל מתח נמוך, במרחק הקטן מ-2 מ'. כנ"ל במרחק מיזערי של 2 מ' מקו תת-קרקעי.

2. פיקוח על הבניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. הוראות כלליות לשטח התכנית:

- 3.1 הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ושינויים לא מהותיים.
- 3.2 מפלס ה-0.00± מוגדר כמפלס רצפת קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו המשמשת לכניסת הולכי הרגל מן הרחוב.
- 3.3 ניתן לבצע עבודות תשתית, עבודות עפר וקירות תומכים, עבור הכבישים ומתקני ההנדסה שבתחום התכנית, בזמן הפקדת תכנית זו.
- 3.4 בסמכות הועדה המקומית להתיר תוספת קומה.

4. ביצוע התכנית:

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

5. חלוקה חדשה:

- 5.1 התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' להוראות החוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 להוראות החוק ללא צורך בפניה ליו"ר הועדה המחוזית.
- 5.2 מדידות ורישום שטחים: השטחים בטבלה הינם גרפיים בלבד. שטחים סופיים וקבעו לאחר הכנת תכנית לצרכי רישום.

6. הוצאות התכנית:

בעלי הזכויות במגרשים נשוא תכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצרכי רישום).

7. הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם להוראות החוק התקף.

8. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

פרק ט' - מרכיבי בטחון:

1. מרכיבי בטחון:

1.1 יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא:

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

2.

- 2.1 ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/הישוב.
- 2.2 מרכיבי הבטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף ויוקמו ע"י הגורם הבונה/מישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- 2.3 מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
- 2.4 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 היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- 2.5 מרכיבי הביטחון יתבצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פקוד העורף.

משרד הביטחון והצבא
 מנהל המוקדים
 מס' 426/715
 הועדה המקומית בישיבתה ה.....
 מיום..... החליטה
 להפיק את המסמך / לתת תוקף
 להחלטת הנהלת לעיל.
 מהנדס זעור
 יושב ראש ועדה
 תאריך.....

פרק י': חתימות, הצהרת עורך התכנית

חתימות:

..... חתימת בעל הקרקע.

..... 9.12.98

..... 10 דצ' 1998

י. גולדנברג - מ. מ. בוכמן
 מנהל מוקדים
 רח' מואביה 33 תל אביב 65214
 טל' 5288422

משרד תבנוי וחיכון
 מחוז ירושלים
 סוקט דיויד
 אדריכל מחוז

..... חתימת היזם והמגיש

הצהרת מתכנן 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.

..... תאריך
 תפקיד
 חתימה

חותמות:

..... הפקדה
 מתן תוקף

