



(א). (2). בכל מהרש בניה תותר לכל היותר בניית שלושה בניני מהורים שמספר יחידות הדיור המירבי בהם הוא 30. במידה ויהיו יותר משלושה בניני מהורים ו/או יותר מ-30 יח"ד במהרש תחויב חלוקת משנה של המהרש. בבנין מהורים יחשבו כל הדירות הקשורות לחדר מדרגות אחד למעט בבניה צמודת קרקע. חלוקת משנה הנ"ל תעשה לפי תכניות בינוי ופתוח (סעיף ד') להלן.

(ב). קו הבנין קדמי יהיה כמסומן על גבי הכבישים בתשריט. קו בנין אחורי - ביחס להבול שבין מהרשי מהורים סמוכים או שבין מהרש מהורים לבין מהרש למבני צביר סמוכים לא פחות מ-4 מ'. קו בנין צדדי - 3 מ'. על אף האמור לעיל קוי בנין ומרווחים אחרים ייקבעו, בהתאם למצב הטופוגרפי היחסי ולהעמדת הבנינים, בתכנית בינוי ופתוח כמצוין בסעיף קטן (ד) שלהלן.

תותר חריגה מעבר לקו הבנין - באישור מיוחד של הועדה המקומית לצורך זיזים, מרפסות, חדרי מדרגות וחדרי כניסה, מקלטים וכיו"ב. מהרשים 50-60 מיועדים לבניה צמודת קרקע - בנה ביתך. שטח בניה מירבי במהרשים אלה יהיה 50%- משטח המהרש. לא תותר בניה במהרשים אלה אלא לאחר שאושרה תכנית מפורטת הכוללת חלוקה למהרשים ונספחי בינוי ופתוח לרבות הנחיות עיצוב והוראות לפרטי בנין הגות וכיו"ב.

(ג). ניתן יהיה באישור הועדה המקומית להגדיל את מספר יח"ד המירבי בכל מבנן עד 15% ע"י קיצוץ בין מהרשים, בכל מקרה שבו הגדלת מספר יח"ד יהיה דול מ-15% יעשה הדבר על ידי הפקדת שינוי לתכנית זו למהרש הנדון.

(ד). תנאי לקבלת היתר בניה במהרשים מס' 39-11 הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למהרש שלם, מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ-1:250. תכנית בינוי ופתוח תכלול: העמדת בנינים, גבהים, שטחים, מספר יח"ד, הוראות בדבר חומרי גמר ומבנה הגות, קולטי שמש, אופן פיתוח השטח, מפלסים, קירות תומכים, מתקני אשפה וכיו"ב. יודגש שהיתרי בניה בשטח התכנית ינתנו מכח הוראות תכנית זו ובתנאי שתכנית הבינוי והפתוח האמורה לעיל תאושר ע"י הועדה המקומית. תכניות בניו ופתוח יהוו גם תכניות חלוקה למהרשים.

(ה) . הועדה המקומית רשאית להתנות הוצאתם של היתרי בניה בהמצאם או בבנייתם של המוסדות הדרושים עבור האוכלוסייה המיועדת.  
הועדה המקומית רשאית להתנות היתרי בניה בביצוען של עבודות תכנון ופתוח בשטחים סמוכים.  
לא תוצא תעודת המר ולא יותר איכלוס הבניינים לפני השלמת הפיתוח הסביבתי של המגרש.

(ו) . חומרי המר לבניינים שבמגרשים 11-39 יהיה אבן מלבנית בשורות אופקיות. ציפוי האבן יכסה לפחות 70% מהקירות החצוניים של הבניין .  
הגגות לבניינים יהיו מרעפים אדומים בארבעה שפועים (ללא המלון משולש) שפוע הגג יהיה אחיד ובשעור של 30 מעלות.

(ז) . חניות - באזור המגורים יובטחו 1-2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחום המגרש או בחניות מרוכזות.

(ח) . תנאים למתן היתרי בניה:

(1) . לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:  
- מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיצור קולחים.

- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות, זכן מעברים להולכי רגל.

- מערכת אספקה ראשית של מים.

- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

(2) . לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתיבדק הקצאת שטחים מתאימים ותכנון מוסדות הציבור הבאים:

- גני ילדים מתחת לגיל חובה.

- גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.

- ביי"ס תיכון .

- מבנה למכולת או צרכניה

- מקום תפילה.

- מרפאה או טיפת חלב.

(3) . (א) . היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור.

(ב) . היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:

- הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית - ביצועם יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 1.

- בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם.

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

(4) . הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכול בהתאם לתכנית זו .

11. שטחים לבניני ציבור : השטחים הצבועים בתשריט קווים חומים מצולבים הם שטחים לבניני ציבור ויחולו עליהם הוראות של תכנית המיתאר סעיף 9 .

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"י יוזמי התכנית ע"ש המועצה המקומית ללא תמורה . תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש שלם כמפורט בסעיף 10 (ד) ובתנאי שיקוימו ההנחיות הבאות :

(א) . קו הבנין ביחס לגבולות עם מגרשי מגורים סמוכים יהיו לפחות 4 מטר לשטח צבורי פתוח יותר קו בנין אפס .

(ב) . חומר הגמר לבניני הציבור - יהיה אבן מלבנית טבעית מסותתת בשורות אופקיות לכל שטח החזיתות .

(ג) . גובה הבנינים לא יעלה על שלוש קומות בכל חתך נתון , תותר בניה מדורגת של יותר משלוש קומות לפי המצב הטופוגרפי ובתנאי שלא יעלה על גובה שלוש קומות בכל חתך כאמור לעיל .

(ד) . במגרש 729 יבוצע מתקן ביוב .

(ה) . באזורי מבני הציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה תיקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן .

12. שטח פתוח ציבורי

: השטח הצבוע בתשריט בקוים ירוקים מרוסקים הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים .

13. שטח נוף פתוח : השטח הצבוע בתשריט בקוים ירוקים מצולבים אלכסוניים .

14. חזית מסחרית : החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית .

15. מבני עזר לתשתית : (א) . בנית מבני עזר לתשתית כגון : מבנים לתחנות שנאים , חדרי מאגד של "בזק" וכיו"ב . תותר בשטחים ציבוריים לרבות שטחים למבני צבור , שצ"פ ודרכים ובתנאי שמקומם , צורתם , מפלסיהם ואופן הפתוח סביבם יסומן בתכנית בניי ופתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כאמור בסעיפים 10 (ד) ו : 10 (ה) שבתכנית הראשית .  
(ב) . קוי חשמל למתח גבוה ומתח נמוך בכל שטח התכנית יהיו תת-קרקעיים .

16. דרכים : השטח הצבוע בתשריט בקוים אנכיים אדומים הוא שטח של דרכים חדשות.  
(א). תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.  
(ב). הדרכים כוללות מקומות חניה אשר יחושבו במסגרת התקן.
17. מרכיבי בטחון : מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.  
מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר, תוך תאום עם מקחל"ר.  
לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/קי הגמ"ר איז"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.
18. ביצוע התכנית : לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, תוך שנה לאחר גמר הבניה.
19. חלוקה חדשה : (א). החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 23 ו-24.  
(ב). הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בהבולות, בצורה ובשטח של חלוקת המגרשים וכן בחלוקת משנה בתוך המגרשים ולא יראו בשינויים אלה משום שינוי לתכנית זו ובתנאי שתשמר ההעמדה היחסית בין המגרשים ובין שמושי הקרקע השונים ולא ישונה היחס בין סך כל השטח הציבורי והמגורים.
20. אנטנת טלוויזיה ורדיו : בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
21. ניקוז וביוב : יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות. תותר העברת קוי ביוב וניקוז ציבוריים ופרטיים בתחום של מגרשים פרטיים ובתנאי שיתואמו עם הבינוי במגרשים אלה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף (10 ד').
22. תוספות בניה : הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספות בניה למגורים לאחר גמר הבניה - בשעור של לא יותר מ-15% משטח כל דירה ובתנאי שתוגש ותאושר בקשה להיתר לבנין שלם. היתרי בניה יראו פתרונות לתוספות דלעיל מראש.

23. פרישת מבני ציבור ומוסדות

סה"כ שטח דונם	היעוד	מס' מהרש
1.3	הן ילדים ✓	701
1.0	בית כנסת	702
8.8	ת.ת.+ישיבה	703
0.6	בית כנסת	704
1.1	דזרבה	705
1.2	מקוה	706
1.3	מעון	707
1.0	בית כנסת	708
8.4	ת.ת.+ישיבה	709
1.2	הן ילדים ✓	710
2.5	מרפאה	711
1.0	בית כנסת	712
8.4	ת.ת.+ישיבה	713
1.5	דזרבה	714
1.9	בית כנסת	715
0.7	בית כנסת	716
1.2	הן ילדים ✓	717
0.6	בית כנסת	718
1.2	בית כנסת	719
1.9	דזרבה	720
1.5	מעון	721
1.6	הן ילדים ✓	722
13.9	בי"ס בנות	723
2.4	דזרבה	724
3.5	ישיבה גדולה	725
5.9	ת.ת.+ישיבה	726
10.1	מרכז ספורט	727
11.7	סמינר+מועדון+מקוה	728
3.9	משאבות	729

סה"כ מבני ציבור ומוסדות 101.3

הערה: יעוד המהרש המופיע בטבלה זו מהווה המלצה בלבד.

טבלת היקף הבניה למגורים

מספר	שטח מהרש	מס' יח"ד	מס' קומות	הערות
11	25.8	180	3 ק. 4 ק.	4 ק. לאורך כביש 1 200 מ"ר מסחר בקומת קרקע בצומת רחובות 15, 11 קוטג'ים צמודי קרקע. לאורך כביש 104
12	7.1	72	3 ק.	בניה מדורגת
13	7.0	60	3 ק.	
14	4.4	40	3 ק.	200 מ"ר מסחר בקומת קרקע בצומת רחובות 17, 11
15	4.8	30	3 ק.	
16	4.3	50	3 ק., 4 ק.	4 ק. לאורך רחוב 1
17	4.0	30	4 ק.	לאורך רחוב 1
18	6.1	60	3 ק.	
19	14.1	90	2 ק.	שטיח מדורג צמוד קרקע לא יותר מ-2 ק. בכל חתך נתון
20	5.8	34	2 ק.	בנ"ל מהרש 19
21	9.8	80	3 ק., 4 ק.	4 ק. לאורך רחוב 1
22	9.4	62	3 ק.	2 ק. מעל ארקדה מסחרית 1000 מ"ר מסחר
23	13.7	55	3 ק.	קוטג'ים צמודי קרקע + 200 מ"ר מסחר על כביש 11.
24	7.6	38	2 ק.	בנית שטיח צמודת קרקע
25	6.3	38	2 ק.	בנית שטיח צמודת קרקע
26	12.6	52	3 ק.	קוטג'ים צמודי קרקע

הערות	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח מדרש	מס' מדרש
2 ק. מעל ארקדה מסחרית 1000 מ"ר מסחר	3 ק.	104	14.1	27
	3 ק.	66	10.7	28
קומה'ים צמודי קרקע לאורך רחוב 105	3 ק.	86	14.5	29
400 מ' מסחר בקומת קרקע של המבנים בצומת רחובות 1, 16	3 ק.	48	7.0	30
קומה'ים צמודי קרקע	3 ק.	10	2.1	31
400 מ"ר מסחר בקומת קרקע של המבנים.	3 ק.	26	3.2	32
קומה'ים צמודי קרקע לאורך רח' .104	3 ק.	27	3.6	33
בתיים 3 ק. לאורך רחוב 1				
400 מ"ר מסחר בקומת קרקע של המבנים בצומת רחובות 1, 15	3 ק.	38	5.8	34
200 מ"ר מסחר כנ"ל בצומת 12, 15				
בנית שטיח צמודת קרקע	2 ק.	44	8.5	35
כנ"ל מדרש 35	2 ק.	28	6.4	36
	3 ק.	78	7.6	37
	3 ק.	12	1.4	38
200 מ"ר מסחר בקומת קרקע של המבנים בצומת רחובות 17, 12	3 ק.	34	4.3	39

	1572	232.0	סה"כ
(בנה ביתך)	130	182.5	50-60
=====			
	1702 יח"ד	414.5	סה"כ
=====			

הערות לטבלת היקף הבניה למגורים:

- מספר הקומות הרשום בטבלה לעיל הוא מספר הקומות הכולל של הבניין.  
(א) בבתים מדורגים יישמר מספר הקומות הרשום בטבלה בכל חתך נתון.  
(ב) גובה קומת המגורים ייחשב עד 3.00 מ'.



2. שטח דירה לרישוי (בהתאם לסעיף 12 בתכ' המיתאר) - במגרשים 11-39 - יותר לא יותר מ-160 מ"ר.  
במגרשים 50-60 (בנה ביתך) לא יותר מ-250 מ"ר. השטחים מחושבים ברוטו כולל כל השטח הבנוי המקורה לרבות מרתפים מקלטים, מוסכים וכו' כמצויין לעיל.
3. יתכנו שינויים במספר יח"ד ובשטח וצורה של המגרשים באישור הועדה המקומית וכפוף לתנאים שבסעיפים 10 (ג) ו-19 שבתכנית הראשית.

חתימות ואישורים:

מגיש התכנית:

בעל הקרקע:

עורך התכנית:

תאריך: 23.2.92  
3.8.92

יער ארכיטקטים בע"מ  
רח' בוסתן 4, תל-אביב

הצהרת עורך התכנית

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

יעקב יערי - 38-38-8  
שם, תפקיד

3.8.92  
תאריך

מתן תוקף

הפקדה

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
 פועלות תוכנית ופעילות  
 האדמה לטובת יהודה ואלסמרה  
 מועצת התכנון הארץ  
 על 227 חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תש"ל-ב - 1971  
 אמר בשם האזור תכנון תחום ארץ ואלסמה  
 (יהודה ואלסמרה) (ר"מ 418) 1971-1971  
 נמ"ר  
 לרא

---

מר"מ תכנון מקומי  
 מועצת תכנון מקומי  
 תכנית  
 מס' 422/3  
 ר"מ  
 מס' 422/3  
 ר"מ

---

תכנית המסגרת ל  
 הלجنة الفرعية ل  
 ביטוח מס' 6/92 בתאריך 3.6.92  
 המלטה ר"מ  
 תוכנית לתחום תוקף לתכנית המוכרת לעיל  
 שיהיה להאמת על תנאי אשרוב המקור אמר  
 א. א. א.

---

מנהל האזור  
 חמרה לטובת יהודה ושומרון  
 מנהל האזור  
 מועצת התכנון הארץ/מועצת  
 ר"מ  
 המועצה לטובת יהודה ושומרון  
 מועצת התכנון הארץ/הלجنة الفرعية