

7001250

מתן תוקף

תכנית מפורטת מס' 205/13

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 205

ישוב שילה השכונה הדרומית

- בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
יוזמי התכנית: תנועת ההתיישבות "אמנה"
המועצה האזורית מטה בנימין
מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
القطاع العام للتخطيط والبناء
مجلس التخطيط الأعلى
ואו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر ببناء وتقسيم وتخطيط المدن والقرى والأحياء
المسماة بالاسماء رقم 418 (1971-1971)
נפח
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 205/13
ועדת המשנה ל
בתי שבת מס' 10/13 בתאריך 28/11/13
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
מנהל השלשבה
מנהל כוית לתכנון ובניה
מנהל הערים והכפרים
מנהל התכנון העליונה/מטה
مدير المنطقة للتخطيط والبناء
مدير البنية
مدير المدن والقرى والأحياء

תאריך: 8 אוגוסט 2013

תוכן העניינים:

<u>מס' עמוד:</u>	<u>פרק:</u>
3	התכנית..... פרק א' -
4	הגדרות..... פרק ב' -
6.....	טבלת השטחים הכלולים בתכנית..... פרק ג' -
10.....	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה..... פרק ד' -
17	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית..... פרק ה' -
21	פיתוח, נטיעות וקירות גבול..... פרק ו' -
23	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים..... פרק ז' -
24	מרכיבי בטחון..... פרק ח' -
25	שונות..... פרק ט' -
27	חתימות והצהרת המתכנן..... פרק י' -

פרק א' - התכנית:**1. שם התכנית:**

תכנית מפורטת מס' 205/13 ליישוב שילה (שכונה דרומית), שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 205.

2. המקום:

ישוב שילה (שכונה הדרומית) -
נ.צ. רשת ישראלית: קווי אורך: 228900 - 227600
קווי רוחב: 662050 - 661550

גוש פיסקאלי מס' 1, חלק ממאוקע ראס-אמויס
באדמות הכפר קריות.

וגוש פיסקאלי מס' 3, חלק ממאוקע שעב אל-מצרי
באדמות הכפר תורמוס עיא.

כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. גבול התכנית:**4. מסמכי התכנית:**

א. 27 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. התשריט בקנ"מ 1:2,500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
209.41 דונם.

5. שטח התכנית:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

6. בעלי הקרקע:

תנועת ההתיישבות "אמנה".

7. יוזמי התכנית:

המועצה האזורית מטה בנימין.

8. מגיש התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.

9. עורך התכנית:

שחר יהושע - אדריכלים

רח' משה שרת 82, תל-אביב 62504

טלפון: 5467576-03 פקס: 5467670-03

מס' רישיון: 08567

10. מטרת התכנית:

א. שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א'3 (סה"כ 95 יח"ד), לאזור מבנים ומוסדות ציבור, לאזור תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לדרכים ולשטח לייעור.

ב. שינוי ייעוד מאזור מגורים א' לשטח ציבורי פתוח ולאזור מגורים א'3.

ג. שינוי ייעוד חלק ממתקן הנדסי לשטח תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ולדרך מוצעת.

ד. קביעת שימושים בייעודי הקרקע השונים.

ה. התווית רשת הדרכים וסיווגן.

ו. קביעת מגבלות והוראות בניה בתחום התכנית.

ז. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

11. כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5.

תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 205.

בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 205/13 ליישוב שילה (השכונה הדרומית) כולל תשריט והוראות.
2. **הועדה:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. **המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו 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 מס' 5 לחוק, או וועדת 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 מאושרת כחוק.
8. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. **קו בניין:** התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
10. **קומה:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
11. **מרתף:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. **גובה מירבי לבניה:** קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע סופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
13. **מפלס הכניסה הקובע של הבניין:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
14. **קו הדרך:** 13. **מפלס הכניסה הקובע של הבניין:** מפלס קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר כמפלס ה-0.00 שהוא הגובה המוחלט ביחס לפני הים. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
15. **שטח מותר לבנייה:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
16. **זכות מעבר:** השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
16. **זכות מעבר:** שטח המוגדר בתחום המגרשים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

17. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
18. קומת עמודים מפולשת: קומה בבסיס בנין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות.
19. מעקה גג: מעקה עם כרכוב ("קופינג") סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
20. צפיפות בניה ומירבית: מספר מירבי של יח"ד לדונם נטו.
21. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
22. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
23. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
24. 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.
25. מיצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
26. דרך משולבת: דרך אשר בה תתאפשר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב ומצוידת באלמנטים לריסון התנועה.
27. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
28. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים במדידה גרפית. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך

1. ייעודי קרקע

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
95	24.65	51.617	---	---	צהוב עם פסים אלכסונים אדומים	אזור מגורים א' 3
---	---	---	3.35	7.024	צהוב	אזור מגורים א'
---	2.37	4.965	---	---	חום	אזור מבנים ומוסדות ציבור
---	1.88	3.940	---	---	אלכסונים סגול וחום לסירוגין	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
---	10.53	22.055	---	---	ירוק	שטח ציבורי פתוח
---	4.11	8.615	7.00	14.665	סגול כהה	מתקנים הנדסיים
---	---	---	83.87	175.626	אלכסונים ירוק ולבן לסירוגין	קרקע חקלאית
---	---	---	0.20	0.405	כתום מותחם חום	אזור תיירות ונופש
---	37.98	79.533	---	---	ירוק כהה	שטח לייעור
---	0.67	1.397	---	---	אלכסונים אדום וירוק בהיר לסירוגין	דרך משולבת
---	12.23	25.605	---	---	אדום	דרך מוצעת
---	5.58	11.683	5.58	11.690	חום בהיר	דרך מאושרת
95	100.0	209.410	100.0	209.410		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים במ"ר:

הערה: שטחי המגרשים ניתנים במדידה גרפית. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך

שטח במ"ר	מס' מגרש	אזורים	
1,814	2006	מבנים ומוסדות ציבור	
<u>3,151</u>	2007	סה"כ מבנים ומוסדות ציבור	
4,965			
8,615	2010	מתקנים הנדסיים	
3,940	2005	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
79,533	1409	שטח לייעור	
2,914	1410	שטח ציבורי פתוח	
3,674	1515		
1,480	1516		
1,729	1517		
1,056	1518		
255	1519		
193	1520		
9,268	2001		
219	2002		
110	2003		
<u>1,157</u>	2004		
22,055			סה"כ שטח ציבורי פתוח
11,683	-		דרך מאושרת
25,605	-	דרך מוצעת	
1,397	-	דרך משולבת	
209,410	-	סה"כ שטח התכנית	

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר:

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים במדידה גרפית. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך

יח"ד	שטח מגרש	מספר מגרש	אזור
1	552	105	מגורים א'3
1	644	195	
1	640	196	
1	646	197	
1	641	198	
1	545	215	
1	545	216	
1	543	217	
1	542	218	
1	543	219	
1	548	220	
1	548	221	
1	548	222	
1	548	223	
1	548	224	
1	549	225	
1	551	226	
1	551	227	
1	551	228	
1	551	229	
1	528	230	
1	541	231	
1	524	232	
1	553	233	
1	555	234	
1	553	235	
1	540	236	
1	550	237	
1	542	238	
1	538	239	
1	535	240	
1	537	241	
1	537	242	
1	535	243	
1	535	244	
1	536	245	
1	531	246	
1	532	247	
1	494	248	
1	500	249	
1	494	250	
1	501	251	
1	577	256	
1	584	257	
1	587	258	
1	588	259	
1	580	260	
1	519	261	
1	505	262	
1	495	263	
1	488	264	
1	497	265	
1	500	266	
1	538	267	
1	526	268	
1	519	269	
1	533	270	
1	536	271	

1	538	272	
1	493	273	
1	518	274	
1	530	275	
1	523	276	
1	509	277	
1	528	278	
1	498	279	
1	523	280	
1	502	281	
1	528	282	
1	522	283	
1	528	284	
1	524	285	
1	530	286	
1	501	287	
1	515	288	
1	492	289	
1	521	290	
1	510	291	
1	508	292	
1	517	293	
1	497	294	
1	612	295	
1	612	296	
1	621	297	
1	624	298	
1	620	299	
1	609	300	
1	611	301	
1	604	302	
1	609	303	
1	615	304	
1	512	445	
1	509	446	
1	497	447	
1	510	448	
95	51,617	95 מגרשים	סה"כ מגורים א'3

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה :

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור מגורים א'3

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים אדומים הוא אזור מגורים א'3. שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי של 490 מ"ר (סה"כ 95 מגרשים). שטחי המגרשים הם כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג'.

2.1 שימושים:

- א. המגרשים ישמשו למגורים.
- ב. כחלק ממבנה המגורים, יותר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר המבנה משמש למגוריהם הפרטיים, בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה כאמור בסעיף מס' 2.3 להלן. כל זאת בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ושמירה על דיני איכות הסביבה.
- התנאים לאישור הם שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל.
- כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שכרוך בה.
- תנאי למתן היתר בנייה לשימושי תעסוקה אלה יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש ובקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות לאורחים/לקוחות והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ולפי הוראות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

2.2 קווי בנין:

- קו בנין קדמי - 5.0 מ'.
 - קו בנין אחורי - 4.0 מ'.
 - קו בנין צדדי - 3.0 מ'.
- א. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
 - ב. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.
 - ג. בנייה חדשה: בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המגרשים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

ד. בנייה קיימת: בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בנין שנקבעו בתכנית הזו.

ה. תותר בניית שני בתים צמודים, כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים. במקרה כזה, יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה על-ידי שני בעלי המגרשים ובאישור הוועדה. במקרה זה קווי הבניין יהיו כדלקמן:
קו בניין צדדי משותף 0.0 מ' וקו הבניין הנגדי יהיה 6.0 מ'. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות, פתחי איוורור ופתחי יציאה כולל יציאות צנרת.

2.3 שטח מותר לבניה:

שטח הבניה המירבי המותר לכל יח"ד בשתי קומות הוא עד 230 מ"ר, מזה עד 150 מ"ר במפלס אחד, כאשר שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייחשב בשטח הבניה המותר. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף מס' 2.6 די ייחשבו בשטח המותר לבניה. מבני עזר כאמור בסעיף מס' 2.4 בשטח כולל של עד 40 מ"ר לכל יח"ד, לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.
בנוסף תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.

2.4 מבני עזר:

א. חניה מקורה:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחניה בשטח של עד 30.0 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.
2. קווי הבנין לחניה יהיו כדלהלן:
 - קו בנין קדמי - 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי - 2.0 מ'. כל זאת על-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.
 - קו בנין צדדי - 0.0 מ'. בהסכמת וחתומת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.

ב. מחסן:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 10.0 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.
2. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתומת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.
3. תותר הקמת מבנה עזר למחסן מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח החניה במגרשים נמוכים מהכביש. שטחו לא יעלה על 30 מ"ר ולא ייחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.

ג. קווי הבנין וגובה בנייה מותר:

קווי הבנין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן. גובה מבנה העזר יהיה 2.20 מ' נטו.

2.5 מס' קומות :

עד 2 קומות לא כולל עליית גג/חלל גג רעפים או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף/מסד.

2.6 גובה מירבי לבניה :

- א. עם גג רעפים - 9.0 מ'.
- ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 7.5 מ'.
- ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 9.0 מ'.
- ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 10.0 מ"ר.
- ה. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלו.
- ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

2.7 קומת מסד/עמודים מפולשת :

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף מס' 2.6 ו' לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המירבי 1.5 מ' מרווח שייווצר מעל גובה זה ימולא ויאטס בבנייה על-ידי בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותבוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבניה ובנוסף מרתף בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר.

2.8 גימור חזיתות הבתים :

- א. אבן טבעית או נסורה. ניתן לשלב עד 30% משטח החזיתות בבטון חשוף או טיח. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
- ד. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.
- ה. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיף מס' 2.6 לעיל), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

2.9 דודי שמש :

- א. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
- ב. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור הועדה. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור הועדה. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
- ג. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט לעיל.

ד. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

2.10 מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה:

- א. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות הכל באישור המהנדס.
- ב. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
- ג. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
- ד. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
- ה. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- ו. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ז. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים באישור המהנדס.

2.11 אנטנות טלוויזיה:

- א. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
- ב. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.

2.12 פרגולות:

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 25 פרק ב' לעיל.
- ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ד. עלה שטח המיצללה על האמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה כאמור בסעיף מס' 2.3 לעיל.
- ה. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ו. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

2.13 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

- בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי ששה"כ מספר המגרשים לא ישתנה ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

3. אזור למבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון: מוסדות חינוך, גני ילדים, בתי ספר, מוסדות תרבות, מעונות יום, מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מבני דת, בית כנסת, מקווה, מנהלה, מזכירות, מרפאה, מבנים ומתקנים לשירותי חירום והצלה כגון: כיבוי אש, מד"א, משטרה, חילוץ וכדומה.

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
- ב. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.
- ד. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה הוא 120% משטח המגרש.
- ה. שטח התכסית המקסימלי המותר הוא 60% משטח המגרש.
- ו. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ז. גובה בניה מותר ומס' קומות מירבי: 2 קומות ועד 12 מ'.
- ח. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-10.0 מ' כמסומן בתשריט. שאר קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
- ט. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
- י. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

4. תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע סגול וחום לסירוגין הוא אזור תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

אזור זה ישמש לתעסוקה כגון: מתקן לאימונים לכיתות כוננות, סככות אימונים, יחידות הגמ"ר ומשרד הביטחון, משרדים, סטודיו, גלריות, קליניקות, סדנאות אומנים, מלאכה זעירה אשר תהיה נקיה בלבד ולא תהווה מטרד לסביבה ותעשייה עתירת ידע.

כמו כן אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף מס' 2 לעיל ("אזור למבנים ומוסדות ציבור").

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
- ב. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות, וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.
- ד. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה הוא 120% משטח המגרש. מתוכם 60% לתעסוקה ו-60% למבנים ומוסדות ציבור.
- ה. שטח התכסית המקסימלי המותר הוא 60% משטח המגרש.
- ו. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

- ז. גובה בניה מותר ומס' קומות מירבי: 2 קומות ועד 12 מ'.
- ח. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט. שאר קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
- ט. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני. כמו כן, במידה ובאותו בנין ייכללו שימושי תעסוקה ושימושים ציבוריים יחד, יותרו שימושי התעסוקה בכפוף לאישור הוועדה לענין בדיקת השימוש המבוקש לשימושים הציבוריים האחרים שקיימים בבנין. אין לכלול שימוש לתעסוקה במידה והוא מהווה מטרד לשימושים הציבוריים האחרים בבנין.
- י. בבנינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד השימושים.

5. שטח ציבורי פתוח

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
- א. ייעודו של שטח זה:
- 1) שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 - 2) מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
 - 3) שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 - 4) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה בתכנית שלא תעלה על 5% מסך השטח.
 - 5) שבילים להולכי רגל.
 - 6) צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
 - 7) ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר איו"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ואחזקה והכל אישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום והצלה.

6. מתקנים הנדסיים

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח מתקנים הנדסיים.
- א. שטח זה מיועד להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת קרקעיים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת.
- ב. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים - ייקבעו על-פי תוכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
- ג. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה הוא 80% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
- ד. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט. שאר קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
- ה. גובה הבנייה המותר של המתקנים לא יעלה על 12 מ'.

7. דרכים מאושרות ו/או מוצעות

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות ו/או מוצעות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
 - ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
 - ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
 - ה. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

8. דרכים משולבות

- השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר ואדום לסירוגין הוא שטח של דרך משולבת.
- ייעודו של השטח יהיה על-פי סעיף מס' 7 ("דרכים קיימות ו/או מוצעות) למעט הסעיפים שלהלן:
- א. השטח ישמש לדרכים אך תכנון הדרך יאפשר אך ורק שילוב מדרכות, חניה, תאורה, עיצוב, וריהוט רחוב, נטיעות לאורך הדרכים, ערוגות, עבודות גינון ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ב. בנוסף תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב תוך עיצוב גנני המחייב מיתון תנועת רכב כפי שייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

9. שטח לייעור

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח לייעור.
- א. ייעודו של שטח זה:
 1. יער, נטיעות עצים, עבודות גינון, ערוגות, חורשות וכדומה.
 2. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה בתכנית שלא תעלה על 3% מסך השטח.
 3. ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטח לייעור (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר איו"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר, דרך הגעה למכ"מ כמפורט בפרק ח' סעיף מס' 3 וכדומה).
 - ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ואחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום והצלה.

10. מבנים להריסה:

- מבנים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט ואשר מתוחמים בצבע צהוב הם מבנים להריסה.
- א. את המבנים הללו יש להרוס כמפורט להלן בפרק ה' סעיף מס' 1 ג'.
 - ב. "מבנים להריסה עם הנחיות מיוחדות":

ארבעת המבנים הממוספרים והמתוחמים בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים בצבע שחור הם מבנים להריסה עם הנחיות מיוחדות. המבנים הללו מיועדים להריסה אך יותר בהם שימוש ל-5 שנים ממועד קבלת תוקף לתכנית זו. בתום תקופה של 5 שנים יש לפנות את המבנים ולהרסם.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה מעבר ליחידות הבנויות בפועל יינתנו בכפוף לאישור נוסף ממשרד הביטחון.
- ב. באזורים הנמצאים מחוץ לתחום השיפוט של היישוב שילה היתרי הבנייה יינתנו על-ידי מועצת התכנון העליונה ולא על-ידי הוועדה.
- ג. לא יינתנו היתרי בנייה למבנים/דרך ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה על-פי המסומן בתשריט בתחום השטח שהינו נשוא הבקשה להיתר, למעט "מבנים להריסה עם הנחיות מיוחדות" כמפורט להלן בפרק ד' סעיף מס' 10 ב'.
- ד. מתן היתרי בניה למגורים מותנה בביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הוועדה:

1. חיבור למאסף הביוב של היישוב.
2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
3. חיבור למערכת אספקת המים.
4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
5. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר איו"ש.
6. הבטחת בניית מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פני קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

ה. תכנית פיתוח

1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.
2. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הוועדה.

ו. שירותי כבאות

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

ז. חברת החשמל

1. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.
2. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.

ח. פיקוד העורף

תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

ט. עיצוב ארכיטקטוני

הגשת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.

י. איכות הסביבה

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

1. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
2. תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
3. חיבור הבניין לרשת המים.
4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.

5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
6. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשדד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
7. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
8. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
9. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
10. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

יא. אישורים נוספים

אישורים נוספים על אלו המפורטים לעיל על-פי דרישת מהנדס והחלטת הוועדה.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף א' בקני"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים; סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, מזרקות או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הוועדה.
- ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כביסה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת וטל"כ, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. שלבנים דרושים למתן ההיתר:

א. הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:

1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

ב. בנייה בשלבים:

1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגראמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.
 2. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
 3. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
 - ניקוז הקרקע.
 - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
 - הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 4. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:
 - שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
 - יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
 - ניקוז אזור הבינוי.
 5. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
 6. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה.
- תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.**

4.1 סידורים לנכים

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 - על כל תיקוניהם.

4.2 יועץ נגישות

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים, יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן, תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

4.3 תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח

היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:

- א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
- ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
- ג. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ד. מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
- ה. גדרות: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.
- ו. שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).
- ז. מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הני"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי סעיף א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבון.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
 1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק.

2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים :

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

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

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

4. ביוב וסילוק שפכים

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא יתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

6. תאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

7. קווי חשמל ותקשורת

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו

- א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
- ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנת אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

- א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-קרקעית מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
- א. מחסן תחמושת/נשק.
- ב. דרך היקפית + שב"מ טכנולוגי.
- ג. תאורת בטחון היקפית.
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
2. א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.
- ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי הגורם הבונה/המיישב /יזם.
- ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח השכונה יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
- ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר או"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
- ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.
3. יש לתכנן מיקום מכ"מ, מצלמה ודרך הגעה למכ"מ בתוך השטח המיועד ליעור (מגרש מס' 1409) בתאום ועל-פי תוכניות רמ"ד מב"ט ענף התיישבות בפיקוד העורף.

פרק ט' - שונות:**1. חניות**

א. תקן החנייה הינו כדלקמן:

תקן חנייה לכל יחיד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	ייעודים
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	מגורים א'3
לפי תקן מאושר על-ידי המפקח על התעבורה באיו"ש	לפי תקן מאושר על-ידי המפקח על התעבורה באיו"ש	ייעודים אחרים

ב. במגרשי מגורים בהם רואה הועדה כי משיקולי בטיחות או מאילוצים אחרים, לא ניתן לבצע חניות בתחום המגרשים, בסמכות הועדה לאשר חניות בסמיכות למיסעה ולצמצם את המגרש המקורי לצורך זה.

במקרה זה מיקום החניות וגבולות המגרשים ייקבעו בתכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.

במסגרת התכנית:

1. ייקבע שטח למעבר ציבורי להולכי רגל (כגון: מדרכה, צמחייה וכדומה) בתוך מגרש המגורים המקורי.

2. ייקבע גודל מגרש המגורים הסופי.

3. בסמכות המהנדס לקבוע תנאים למתן היתר כולל הנחיות לביצוע חניות ומדרכה בתחום המגרש המקורי.

ג. במגרשי מגורים בנויים בעת מתן תוקף לתכנית זו, בהם לא קיימת חנייה הנדרשת לפי התקן, במידה ותוגש בקשה לתוספת בנייה, היתר הבנייה יינתן לאחר הבטחת ביצוע החנייה בתחום המגרש.

1. במקרים בהם לא ניתן למלא את דרישות תקן החנייה כתוצאה מאילוצים קיימים, כגון: טופוגרפיה, בינוי קיים וכדומה, בסמכות הועדה להקל בדרישה בתנאים שתקבע.

ד. בייעודים שאינם למגורים תיקבע החנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן על-פי תקן החנייה המאושר.

ה. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

2. מתקן גריסה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

3. פסולת בנין

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

4. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
א.	2.00 מ'	2.25	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
ב.	2.00 מ'	6.50 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
		8.75 מ'	
ג.	9.00 מ'	12.50 מ'	קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
		18.50 מ'	
ד.	14.00 מ'	22.50 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)

5. עתיקות

במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

6. הקצאת שטחי ציבור

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

7. בטיחות אש וגז

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות למתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

8. מיגון

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.

9. מתקנים פוטו-וולטאים

א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
 ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

10. פיקוח על הבנייה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

שילה - תכנית מפורטת מס' 205/13

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך: 8/8/13

תאריך:חתימות:

8/8/13

חתימת בעל הקרקע

שחר יהושע-אדריכלים
 רח' שרת 82, תל-אביב 62504
 חתימת עורך התכנית טל. 5467576, טלפקס: 5467670

חתימת היזם

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

מטה ענימין

חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

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

שחר יהושע-אדריכלים
 רח' שרת 82, תל-אביב 62504
 טל. 5467576, טלפקס: 5467670

חתימה

8/8/13
שם תפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקףחותמת הפקדה