

מרחוב תכנון מקומי
אלפי מנשה

אזור יהודה ושומרון מועצת התכון העליונה

תכנית מפורטת מס' 1/17/115

שינוי לתקנית מתאר אזורית S-15 שינוי לתקנית מתאר מפורטת מס' 1/825 שינוי לתקנית מפורטת מס' 7/115

אלפי מנשה פארק עסקים

בעל הקרקע: המונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

יוזם התוכנית: המועצה המקומית אלף מנשה

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתוכן ולבניה אלף מנשה

עורך התוכנית: אדריכל: יורם רז, מס' רישויון: 07116

טלפון: 03-6050311, פקס: 03-5443337

כתובת: רח' בני דן 56, תל-אביב 62263

1.7.15 תאריך עדכון אחרון :

תוכן העניינים:

<u>מס' עמוד:</u>	<u>הפרק:</u>
3	פרק א' - התכנית.....
3	פרק ב' - הגדרות.....
5	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בתכנית.....
5	פרק ד' - רשיונות תכליות, שימושים והגבלוות בניה.....
14	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
17	פרק ו' - פיתוח, נטיות וקירות גבול
18	פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
19	פרק ח' - מרכיבי ביטחון
20	פרק ט' - שונות.....
22	פרק י' - חתימות והצהרת המוכן.....

פרק א' - התכנית:

1. **שם וחולות התכנית:** תכנית מפורטת מס' 1/17/115 לפרק עסקים - אלפי מנשה, שינוי לתוכנית מתאר אזורית מס' 1/825, שינוי לתוכנית מתאר אזורית מס' 15-S, שינוי לתוכנית מתאר מפורטת מס' 1/115, שינוי לתוכנית מפורטת מס' 7/115.
2. **המקום:** יישוב אלפי מנשה -
נ.צ. רשות ישראלית: קווי אורק: 200520-199820
קווי רוחב: 675130-675420
גוש פיסකלי מס' 2, חלק ממאокаע חلت אל-ברמיל, באדמות הכפר עזון.
גוש פיסකלי מס' 1, חלק ממאокаע וד-אירשא, באדמות הכפר כפר-תילת.
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכים התכנית:**
 - 4.1 22 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
 - 4.2 תשريط בק"מ 1:1,250 המצויר לתוכנית זו ומהויה חלק בלתי נפרד ממנו.
 - 4.3 נספח בניוי בקנ"מ 1:1,000 המצויר לתוכנית זו ומהויה חלק בלתי נפרד ממנו, מנהה חלקית (מחייב לעניין קווי הבניין).
 - 4.4 נספח תנואה וחניה מנהה בקנ"מ 1:1,000 המצויר לתוכנית זו ומהויה חלק בלתי נפרד ממנו.
5. **שטח התכנית:** 111.53 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. **יוזם התכנית:** המועצה המקומית אלפי מנשה.
8. **מגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלפי מנשה.
9. **עורך התכנית:** אדריכל: יורם רז, מס' רישון: 07116, טלפון: 03-5443337, פקס: 03-6050311, כתובת: רח' בני דן 56, תל-אביב 62263.

10. מטרות התכנית:

- 10.1 שינוי ייודי קרקע מאזור חקלאי, דרכים מאושרות ושטח ציבורי פתוח לאזרוי: מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעשייה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרךים.
- 10.2 קביעת שימושים מותרים בייודי הקרקע השונים.
- 10.3 התוויתית רשות הדרכים וסיווגן.
- 10.4 קביעת הוראות ומגבלי בניה בתחום התכנית.
- 10.5 קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שייחיבו את מוצעי התכנית.

11. **כפיפות לתוכניות אחרות:** תוכנית זו משנה את תוכנית המתאר האזורית 15-S. תוכנית זו כפופה לתוכנית מתאר מפורטת מס' 1/825 ולתוכנית מפורטת מס' 7/115. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבע הוראותיה של תוכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית:** תוכנית מפורטת מס' 1/17/115 לפרק עסקים - אלפי מנשה, כולל תשריט, נספח בניוי, נספח תנואה וחניה והוראות.
2. **הועדה:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלפי מנשה.
3. **המהנדס:** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוויתי בכתב, כולם או מקצתן.

4. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשכ"א 1971.
5. **מועצה התכנון העליון:** מועצת התכנון העליון יהודית ושומרון הモוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או ועדות המשנה שלה.
6. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע אדום במסגרת תיכוןים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעו שנקבעו לפי תוכנית זו.
7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת בחוק.
8. **תכנית ביינוי:** תכנית ביינוי ופיתוח לצורך מתן הitory בניה בקנ"ם 1:500 או 1:250 ומציגה ביינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם, מפלסי 0.00, מפלסי פיתוח ומיקום חניה.
- התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצביה עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
- התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשה להיתרי בנייה.
9. **קו בניין:** קו לאורך גבולות המגרש שנקבע בתכנית ושבינו בין גבול המגרש הבניה אסורה על פני הקרקע או מתחתייה אלא אם כן יצוין במפורש אחרית בתכנית זו. לגבי מגרשים פינתיים יהיו קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בניין צדדיים.
10. **קומת:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פנוי הרצפה התחתונה למפלס פנוי הרצפה שמעליה.
11. **מרטף:** קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולה או רובו מתחת למפלס פנוי הקרקע הסופיים המקיים אותו ותקרטנו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו כולל במנין הקומות המותר. לא יחרוג מקויה הבניה של הקומה שמעלינו, אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו.
- באזורים בהם ייבנו חנויות מקורה ושירותי תפעול תוגדר הגבהה קומת המרטף לשימושים אלה באישור הוועדה. בסמכות המהנדס להתריר חשיפת קיר מרטף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובבד שטך אורך קירות המרטף החשובים אינו עולה על 40% משטך אורך קירות המרטף. בקיימות החשובים תוגדר פתיחת פתח אוורור בלבד. על אף האמור, תוגדר גישה חיצונית למרטף המשמש לחניה ושירותי תפעול בלבד.
12. **מפלס הכניסה הקובע של הבניין:** מפלס קומת הכניסה הראשית לבניין מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמש לכניות הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין, יוגדר כמספר 0.00.
13. **מפלס 0.00:** הגובה המוחלט ביחס לפניו הים של מפלס הכניסה הקובע של הבניין. ייקבע על-פי תכנית ביינוי מאושרת על ידי הוועדה.
14. **גובה מירבי לבנייה:** הגובה הנמדד מנקודות על גבי מעקה הגג השטוח של הבניין אל מפלס הכניסה הקובע של הבניין.
15. **מס' קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך ואינו כולל מבני יציאה לגג/חדרים טכניםים על הגג.
16. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
17. **שטח מותר לבנייה:** השטח המתאפשר על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכל זאת כל החלקים המקוריים בבניין, למעט: מוחבאים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מצללות (פרגולות), שטח קומות עמודים מפולשת ללא קירות ב-3 צדדים לכל הפחות, קולונדות ברוחב של עד 3.0 מ', מרפסות בלתי מקורות או מרפסות מחוזות חלק מפיתוח השטח.
18. **זכות מעבר:** שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואך על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
19. **מסך:** 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 לפני רצפת

הבטון התחתונה של הבניין.

20. קומת עמודים מפולשת: קומה בסיס בינוי או קומה שמהווה חלק מבסיס הבניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחולstein מצד אחד או מספר צדדים, נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות.

21. מעקה גג: מעקה עם כרכוב ("קופינג") סביר גג שטוח אשר גובהו הכלול מפני הריצוף אינו פחות מ- 1.05 מ' והואנו עולה על 1.60 מ'.

22. קולונדה: חלל מכוסה תקרה הנמצאת בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת עמודים לבין הקיר הסמוך של הבניין.

23. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.

24. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

25. חזית צדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

26. מצללה (פרוגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי והואנו משופע או נתוי ונסמך על עמודים בלבד שהמרווחים בין החלקים האוטומים של משטח החצלה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

27. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתוכנית:

יעוד השטח	שטח (דונם)	סה"כ (באחוזים)	צבע בתשריט
מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	27.016	24.23	פסים אלכסוניים אפור, סגול כהה וחום לסירוגין
מסחר ותעשייה	3.864	3.46	פסים אלכסוניים אפור וסגול לסירוגין
תעשייה	20.723	18.58	סגול
מבנים ומוסדות ציבור	4.951	4.44	חום
שטח ציבורי פתוח	25.106	22.51	ירוק
דרך מאושרת	8.055	7.22	חום בהיר
דרך מוצעת	21.815	19.56	אדום
סה"כ			111.53
100%			

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והగבלות בניה:

1. כללי:

1.1 לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימה השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

1.2 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימה השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה או Km"t איכות הסביבה (לפי העניין).

1.3 קביעת השימושים הניל תעשה בהתחשב באופןו של האזור והיקף השירותים שהוא nodud לספק הן לתושבים והן לסייעתו.

1.4 בניין הבניה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בניתו.

2. אזור מסחרי, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אפור, סגול כהה וחום לטרוגין הוא אזור מסחרי, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

- 2.1 **שימושי קרקע מותרים:** מסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע (בתים תוכנה בלבד ללא ייצור חומרה), אחסנה (לא כימיקלים, חומרי ניקוי, דשנים, שמנים, דלקים וכדומה), מבנים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף מס' 5 להלן. חל איסור על שימוש בתשתיות של חומרים מסוכנים ועל שימוש בתעשייה כבדה. השימושים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותר שימושים שייתו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבניה ינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשות המוסמכות הנוגעות בדבר. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מחווים מטרד אחד לשני.
- שימושים מסחריים:** כל המכירה תבוצע מתוך השטח המסחרי הבניי ותיאסר העמדת שחורות במדרונות והדרכים והכל באישור הוועדה.

2.2 תכנית בניו:

- א. באזור זה ינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בניו ופיתוח לכל המגרש, שתואשר על-ידי הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בניו לכל המגרש.
- ג. סוג הבניי, שימושים, מיקום המבנים, שטחים, מפלסיהם, מרוחקים בין המבנים, סוג גגות וחומרי גמר - יקבעו על-פי תכנית בניו מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למוגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

2.3 שטח הבניה המותר:

- א. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 260% משטח המגרש כدلקמן :
160% מעל מפלס ה-0.00 ו-100% מתחת למפלס ה-0.00.
שטח הבניה מתחת למפלס ה-0.00 מיועדים לחניה, חדרי מכונות ותשתיות, אחסנה, קירור, שירותים ומתקנים טכניים, שירותי תפעול וכדומה.
- ב. בכל מבנה באזור זה יוקצו 5% מהשטח המותר לבניה לייעודים הציבוריים.
לייעודים הציבוריים תהיה גישה נפרדת מבחוץ (לרובות פתרונות גישה לנכים), קשר חופשי ביןיהם ומקומות חניה בהתאם והכל בתואם ואישור הוועדה.
- ג. שטחי הבניה לייעודים הציבוריים יהיו כחלק אינטגרלי מהמבנים המיועדים למסחר ותעסוקה.
- ד. שטח התכנית המירבי המותר לא יעלה על 60% משטח המגרש.

2.4 מסי' הקומות המירבי המותר:

- א. עד 6 קומות מעל מפלס ה-0.00, כאשר בקומת הכניסה של הבניין יותר לבצע נסיגת הבניין כדי ליצור קולונדה כסומון בנספת הבניי. מתחת למפלס ה-0.00 תותר הקמת עד 3 קומות מרتفע בלבד. בניית המרתף תותר בהיקף הקומה שמעליה וגבילות קווי הבניין. על אף האמור, לצורך חניה ושירותי תפעול בלבד, ניתן לבנות מרتفע עד גבול המגרש.
- ב. על-פי תכנית בניו באישור הוועדה ניתן לחבר חניון תת-קרקעי/מעברים תת-קרקעיים בין האזור המיועד למסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (מגרש מס' 10), לאזור המירב למבנים ומוסדות ציבור (מגרש מס' 21) ולאזור המירב למסחר ותעשייה (מגרש מס' 7). שטח זה יהיה בנוסף לשטח הבניה המירבי המותר. כמו כן, ניתן לחבר בין הייעודים הנ"ל גם באמצעות חיבור עילי על-ידי גשר להולכי רגל על-פי תכנית בניו באישור הוועדה.
- ג. מס' הקומות המירבי המותר לא כולל מבני יציאה לגארדרים טכניים על הגג.
- ד. לא תותר בנית קומת מסך.
- ה. תותר בנית קומת עמודים מפולשת. קומת עמודים מפולשת ללא קירות מ-3 צדדים לפחות לא תחשב

בשיטה המותר לבניה.

2.5 גובה מרבי לבניה:

- א. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 26.5 מ".
- ב. עם גג שטוח כולל מלון גג/חדר טכני על הגג - 28.0 מ".
- ג. גובה מרבי לבניה של מבנה יציאה לגג/חדר טכני על הגג לא עולה על 3.0 מ" (ברוטו) מפני רצפת הגג.
- ד. מפלס רצפת הקומה התמתחונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשבעיות רצונה של הוועדה.
- ה. יותרת חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון: אנטנות, מיכליים, ארכובות, מערכת צפירה לשעת חירום וכדומה) על-פי תכנית ביןוי באישור הוועדה.

2.6 קווי בניין:

- א. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.
- ב. מותרת בנויות פרגולות עד 40% ממרווח קווי בניין.
- ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתוךם מרוחק קווי בניין, כגון: אדניות, כרכובים ו��ודמה.
- ד. יותרת הבלטת גגון כניסה בקו הבניין בחזיות המשיפה בדרך בלבד כמסומן בתשריט לתוךם המרוחק עד 0.0 מ" ליצירת מעבר מוקהה בחזית.
- ה. יותרת בניית קולונדות בקו הבניין בחזיות המשיפה בדרך בלבד כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי לתוךם המרוחק עד 0.0 מ".

2.7 גימור חזיות המבנים:

- א. חומרים ברוי קיימה: אבן, אלומיניום, זכוכית. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהוו חזיות הבניינים כולן צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיותות הבניינים הסמכים באישור המהנדס.

2.8 גגות המבנים:

- א. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא יותרת הקמת גגות רעפים.
- ב. גגות המבנים יטופלו בשלב היתר הבניה בסמכות המהנדס.
- ג. גימור גג שטוח: במקום שבהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבניינים סמכים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומריים שלא יהיו מפגע נופי באישור המהנדס.

2.9 קולונדות:

- א. יותרת הקמתן של קולונדות על-פי המפורט בסעיפים 2.4 א' ו- 2.6 ה' דלעיל.
- ב. קולונדה ברוחב של עד 3.0 מ" לא תיחשב בשיטה המותר לבניה. עליה רוחב הקולונדה על האמור ייחסב הרוחב העודף בשיטה המותר לבניה.

2.10 פרגולות:

- יותרת בניית פרגולה (מייצלה) על-פי הנקודות הבאות:
- א. יותרת בניית מייצלה מעבר לקו בניית החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שיטה הפרגולה לא ייחסב בשיטה המותר לבניה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 26 פרק ב' לעיל.
 - ב. המייצלה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניינ'ادرות מבחינת החומריים והיעצב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והיעצב האדריכלי של פרגולות בתחום. מי גשם המייצלה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
 - ג. חומרים: מייצלה תבנה מחומריים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומריים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או C.P. בלבד והכל באישור המהנדס.
 - ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא יותרת כל סגירה בהיקף הפרגולות.

3. אזר למסחר ותעשייה:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצלב אפור וסגול לטיירוגן הוא אזר מסחר ותעשייה.

- 3.1 **שימושי קרקע מותרים**: מסחר, תעשייה עתירת ידע (בתיה תוכנה בלבד ללא ייצור חומרה), תעשייה נקייה (כגון: בתיה תוכנה, מידע, תקשורת, ננו-טכנולוגיה, ייחודיות פוייף, וכדומה), מלאכה קלה, משרדים, אחסנה (ללא כימיים, חומרי ניקוי, דשנים, שמנים, דלקים וכדומה), ללא מפעלים מזהמים. חל איסור על שימוש בתעשיות של חומרים מסוכנים ועל שימוש בתעשייה כבדה. השימושים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשות המוסמכות הנוגעת בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה ובכפוף לחוות דעת Km"ט איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שאינם מטרד/מגע סביבתי. כמו כן, לקרה שלב היתרי הבניה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשות המוסמכות הנוגעת בדבר. מותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני. שימושים מסחריים: כל המכירה מתבצע מתוך השטח המסורתי הבינוי ותיאסר העמדת שחזורות במדרונות והדרכים והכול באישור הוועדה.

3.2 תכנית בניין:

- א. באזר זה יינתנו היתרי הבניה על-פי תכנית בניין ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
ב. בסמכות הוועדה לאחר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בניין לכל המגרש.
ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, שטחים, מפלסיהם, מרוחקים בין המבנים, סוג גגות וחומר גמר - יקבעו על-פי תכנית בניין מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למוגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

3.3 שטח הבניה המותר:

- א. שטח הבניה המירבי המותר באזר זה לא יעלה על 240% משטח המגרש כدلמן: 160% מעל מפלס 0.00 ו- 80% מתחת למפלס ה-0.00.
שטח הבניה מתחת למפלס ה-0.00 מיועד לחניה, חדרי מכונות ותשתיות, אחסנה, קירור, שירותים ומתקנים טכניים, שירותי תפעול וכדומה.
ב. שטח התכנית המירבי המותר לא יעלה על 60% משטח המגרש.

3.4 מס' הקומות המירבי המותר:

- א. עד 3 קומות מעל מפלס ה-0.00. מתחת למפלס ה-0.00 תותר הקמת עד 2 קומות מרتفע בלבד. בנית המרתף תואר בהיקף הקומה שמעליה וגבילות קווי הבניין. על אף האמור, לצורך בנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרتفע עד גבול מגרש.
ב. על-פי תכנית בניין באישור הוועדה ניתן לחבר חניון תת-קרקעי/מעברים תת-קרקעיים בין האזר המוצע למסחר ותעשייה (מגרש מס' 7), לאזר המוצע לבניים ומוסדות ציבור (מגרש מס' 21) ולאזר המוצע למסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (מגרש מס' 10). שטח זה יהיה בנוסף לשטח הבניה המירבי המותר. כמו כן, ניתן לחבר בין הייעודים הנ"ל גם באמצעות חיבור עילי על-ידי גשר להולכי רגל על-פי תכנית בניין באישור הוועדה.
ג. מס' הקומות המירבי המותר לא כולל מבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג.
ד. לא תותר בניתן קומות מס".
ה. תותר בניתן קומות עמודים מפולשת. קומות עמודים מפולשת ללא קירות מ-3 צדדים לפחות לא תחשב בשטח המותר לבניה.

3.5 גובה מירבי לבניה:

- א. עם גג שטוח כולל מעקה הגג - 17.00 מ"ר.
ב. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 18.5 מ"ר.

ג. גובה מירבי לבנייה של מבנה יצאה לגובה טכני על הגג לא יעלה על 3.0 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג.

ד. מפלס רצפת קומת המבנה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביות רצונה של הוועדה.

ה. תוותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון: אנטנות, מיכליים, ארובות, מערכת צפירה לשעת חירום וכדומה) על-פי תכנית בגין אישור הוועדה.

3.6 קויי בניין:

א. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

ב. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בניין.

ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתוך מרוחך קווי בניין, כגון: אדרניות, כרכובים וכדומה.

ד. תוותר הבלתי גגון כניסה בכו הבניין בחזיות המשיקה לשטח ציבורי פתוח בלבד כמסומן בתשריט אל תחום המרווח עד 0.0 מ' לייצור מעבר מקורה בחזיות.

3.7 גימור חזיות המבנים:

א. חומרים ברקיימה: אבן, אלומיניום, זכוכית. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.

ב. בכל מקרה לא יהו חזיות הבניינים כולן צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיות הבניינים הסמוכים באישור המהנדס.

3.8 גגות המבנים:

א. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תוותר הקמת גגות רעפים.

ב. גגות המבנים יטופלו בשלב היtier הבניה בסמכות המהנדס.

ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהו הגג חלק נופי לבניינים סמוכים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרם שלא יהיו מפגע נופי באישור המהנדס.

3.9 פרגולות:

תוותר בניית פרגולה (ሚצללה) על פי ההנחיות הבאות:

א. תוותר בניית מיצללה מעבר לקו בניין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחסב בשטח המותר לבניה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 26 בפרק ב' לעיל.

ב. המיצללה תיבנה באופן שבו תשלב עם הבניין/ADRות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, החVICות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחוםה. מי גשם המיצללה לא יזרמו כלפיו מגרש שכן או לכיוון דרכ.

ג. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או C.V.P. בלבד והכל באישור המהנדס.

ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיtier הבניה ולא תוותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

4. תעשייה:

השתח הצבע בתשריט בצבע סגול הוא אוצר תעשייה.

4.1 שימושי קרקע מותרים: תעשייה עתיקות ידוע (בתים תוכנה בלבד ללא ייצור חומרה), תעשייה נקייה (כגון: בתים, תוכנה, מידע, תקשורת, ננו-טכנולוגיה, יחידות מוייפ, ועודומה), מלאכה קללה, משרדים, אחסנה (ללא כימיקלים, חומרי ניקוי, דשנים, שמנים, דלקים וכדומה), ללא מפעלים מזהמים. חל איסור על שימוש של חומרים מסוימים ועל שימוש בתעשייה כבده. השימושים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשותות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה ובכפוף **לחוות דעת קמ"ט איכות הסביבה**. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקרה שלב היtier הבניה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים

סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשות המוסמכות הנוגעת לדבר. מותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מוחווים מטרד אחד לשני.

4.2 תכנית בינוי:

- א. באזור זה ינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים ו/או איחוד וחלוקת של המגרשים במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ו/או לכל שטח הייעוד.
- ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסים, שטחים, מרוחקים בין המבנים, סוג גגות וחומר גמר – יקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למוגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

4.3 שטח הבניה המותר:

- א. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 200% משטח המגרש כדלקמן :
120% מעל מפלס ה-0.00 ו-80% מתחת למפלס ה-0.00.

שטחי הבניה מתחת למפלס ה-0.00 מיועדים לחניה, חדרי מכונות ותשתיות, אחסנה, קירור, שירותים ומתקנים טכניים, שירותים תפעול וכדומה.

- ב. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 60% משטח המגרש.

4.4 mass' הקומות המירבי המותר:

- א. עד 3 קומות מעל מפלס ה-0.00. מתחת למפלס ה-0.00 תותר הקומות עד 2 קומות מרتفע בלבד. בניות המורتفע תותר בהיקף הקומה שמעליה ובגובה קוי הבניין. על אף האמור, לצורך חניה ושירותים תפעול בלבד ניתן לבנות מרتفע עד גבול המגרש.

- ב. mass' הקומות המירבי המותר לא כולל מבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג.
- ג. לא תותר בנית קומת מסد.

- ד. תותר בנית קומות עמודים מפולשת. קומת עמודים מפולשת ללא קירות מ-3 צדדים לכל הפתוח לא תחשב בשטח המותר לבניה.

4.5 גובה מירבי לבניה:

- א. עם גג שטוח כולל מעקה הגג - 17.00 מ".

- ב. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 18.5 מ".

- ג. גובה מירבי לבניה של מבנה יציאה לגג/חדר טכני על הגג לא יעלה על 3.0 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג.

- ד. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביועות רצונה של הוועדה.

- ה. תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון : אנטנות, מיכליים, ארובות, מערכות צפירה לשעת חירום וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

4.6 קויי בניין:

- א. קויי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

- ב. מותרת בנית פרגولات עד 40% מרוחוק קויי בניין, למעט בקו הבניין הפונה בדרך האזורית ("קו איסור הבינוי") במגרש מס' 3 כמסומן בנספח הבינוי.

- ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 7 ס"מ לתוך מרוחוק קויי בניין, כגון : אדרניות, כרכובים וכדומה, למעט בקו הבניין הפונה בדרך האזורית ("קו איסור הבינוי") במגרש מס' 3 כמסומן בנספח הבינוי.

4.7 גימור חזיות המבנים:

- א. חומרים ברקיימה : אבן, אלומיניום, זכוכית. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.

- ב. בכל מקרה לא יהיה חזיות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי ויshallbo בחזיותם הבניןיים הסמכים באישור המהנדס.

4.8 גגות המבנים:

- א. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תותר הקמת גגות רעפים.
- ב. גגות המבנים יטופלו בשלב היתר הבניה בסמכות המהנדס.
- ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהוות הגג חלק נופי לבניינים סמוכים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומריים שלא יהיו מפגע נופי באישור המהנדס.

4.9 פרגולות:

תותר בניית פרגולה (מייצלה) על פי הנקודות הבאות:

- א. תותר בניית מייצלה מעבר לקו בניין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווה (למעט בקו הבניין הפונה בדרך האזורי במגרש מס' 3 כמסום בנספח הבינוי - "קו איסור הבניה"). שטח הפרגולה לא ייחסב בשטח המותר לבניה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 26 בפרק ב' לעיל.
- ב*. המייצלה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/אדמות מחייבת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחוםה. מי גשים המייצלה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ג. חומרים: מייצלה תבנה מחומריים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומריים קלים כגון: עץ, מתקת, אלומיניום או C.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
- ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

5. מבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבע בתשריט בצבע חום הוא אזור מבנים ומוסדות ציבור.

- ##### 5.1 שימושי קרקע מותרים:
- אזור זה מיועד לבניינים ומוסדות ציבור כדוגמת: מוסדות חינוך, מוסדות תרבות, מוסדות דת, מוסדות בריאות, מוסדות מקומיים ואזוריים, מתנ"ס, מוסדות ילדים/נוער/מבוגרים, מבנים ומתקנים לשירותי חירום וכדומה.

5.2 תכנית ביוני:

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית ביוני ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית ביוני לכל המגרש.
- ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחים, מרוחקים בין המבנים, סוג גגות וחומר גמר - יקבעו על-פי תכנית ביוני מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למוגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

5.3 שטח הבניה המותר:

- א. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 200% משטח המגרש כدلיקמן: 120% מעל מפלס ה-0.00 ו-80% מתחת למפלס ה-0.00.
שטחי הבניה מתחת למפלס ה-0.00 מיועדים לחניה, חדרי מכונות ותשתיות, אחסנה, קירור, שירותים ומתקנים טכניים, שירותי תעפול וכדומה.
- ב. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 60% משטח המגרש.

5.4 מס' הקומות המירבי המותר:

- א. עד 3 קומות מעל מפלס ה-0.00. מתחות למפלס ה-0.00 ותותר הקמת עד 2 קומות מרתק בלבד. בניית המרתף תותר בהיקף הקומה שמעליה ובגבולות קווי הבניין. על אף האמור, לצורך חניה ושירותי תעפול בלבד, ניתן לבנות מרתק עד גבול המגרש.
- ב. על-פי תכנית ביוני באישור הוועדה ניתן לחבר חניון תת-קרקעי/מעברים תת-קרקעיים בין האזור המיועד לבניינים ומוסדות ציבור (מגרש מס' 21), לאזור המיועד למסחר ותעשייה (מגרש מס' 7) ולאזור המיועד למסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (מגרש מס' 10). שטח זה יהיה בנוסף לשטח הבניה המירבי

- המודרנו. כמו כן, ניתן לחבר בין הייעודים הנ"ל גם באמצעות חיבור עילי על-ידי גשר להולכי רגל על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
- ג. מס' הקומות המירבי לא כולל מבני יציאה לגג/חדרים טכניםים על הגג.
- ד. לא תותר בניה קומות מסד.
- ה. תותר בניה קומות עמודים מפולשת. קומות עמודים מפולשת ללא קירות מ-3 צדדים לכל הפחות לא תחשב בשטח המותר לבניה.

5.5 גובה מירבי לבניה:

- א. עם גג שטוח כולל מעקה הגג - 17.00 מ".
- ב. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 18.5 מ".
- ג. גובה מירבי לבניה של מבנה יצואה לגג/חדר טכני על הגג לא יעלה על 3.0 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג.
- ד. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעי לשבעות רצונה של הוועדה.
- ה. תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון: אנטנות, מיכליים, ארכובות, מערכת צפירה לשעת חירום וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

5.6 קויי בניין:

- א. קויי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.
- ב. מותרת בניה פרוגולות עד 40% ממרווח קויי בניין, למעט בקו הבניין הפונה לדרך האזורי ("קו איסור הבניה") כמסומן בנספח הבינוי.
- ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתהום מרוחק קויי בניין, כגון: אדרונות, כרכובים וכדומה, למעט בקו הבניין הפונה לדרך האזורי ("קו איסור הבניה") כמסומן בנספח הבינוי.
- ד. תותר הבלוטות גגון כניסה בקו הבניין בחזית המשיקת לשטח ציבורי פטוח הפונה לדרך מס' 4 בלבד (למעט בתחום איסור הבניה של הדרך האזורי כמסומן בנספח הבינוי) כמסומן בתשיית אל תחום המרווח עד 0.0 מ' ליצירת מעבר מוקורה בחזית.

5.7 גימור חזיות המבנים:

- א. חומרים ברקיימה: אבן, אלומיניום, זכוכית. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהיו חזיות הבניינים כולן צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיותם הבניניות הסמכוכים באישור המהנדס.

5.8 גגות המבנים:

- א. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. כמו כן תותר בניה כיפות ו/או קמרונות וכיוצא בהזזה והכל באישור המהנדס. לא תותר הקמת גגות רעפים.
- ב. גגות המבנים יטופלו בשלב היתר הבניה בסמכות המהנדס.
- ד. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מהוות הטופוגרפיה מוגן חלק נופי לבניינים סמכוכים הגבוהים ממנה, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי באישור המהנדס.

5.9 פרוגולות:

תותר בניה פרוגולה (מייצלה) על פי ההנחיות הבאות:

- א. תותר בניה מיצלה מעבר לקו בניין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח (למעט בקו הבניין הפונה לדרך האזורי כמסומן בנספח הבינוי - "קו איסור הבניה"). שטח הפרוגולה לא ייחשב בשטח המותר לבניה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 26 בפרק ב' לעיל.
- ב. המייצלה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/ADRות מבנית החומריים והיעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והיעיצוב האדריכלי של פרוגולות בתחוםה. מי גשם המייצלה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.

- ג. חומרים: מיצללה תבנה מוחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מוחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או C.V.P. בלבד והכל באישור המהנדס.
- ד. פרטי הפגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפגולות.

6. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצביע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

6.1 השימושים המותרים בשטח זה הם כלהלן:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. מגרשי משחקים ושבילי אופניים.
- ג. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.

ד. מתקנים הנדסיים (לרובות מתקני תברואה) למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית ביוני באישור הוועדה) בתכנית שלא עולה על 5% משטח הייעוד.

ה. אנטנות/מתקני תקשורת באישור הוועדה.

ו. שבילים להולכי רגל.

ז. ציריים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.

ח. פיתוח נוף, קירות תומכים ומסלעות.

ט. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.

י. פרגולות (כהגדתן בסעיף מס' 26 בפרק ב' דלעיל) וסככות צל בשטח שלא עולה על 5% משטח המגרש.

יא. מתקני ומכבבי בטיחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר או"ש כולל דרך היקפית, גדר בטיחון, תאורת גדר וכדומה.

יב. במגרש שצ"פ מס' 42 יותרו הקמת מעברי כניסה/דרכי גישה לתנועת כלי רכב ברחוב שלא יחתת מ-11 מ' לmgrשים מס' 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1-21 על-פי תכנית ביוני באישור הוועדה.

יג. בתחום מגרש שצ"פ מס' 42 בין דרך מוצעת מס' 4 לאזור מבנים ומוסדות ציבור (mgrש מס' 21) ולאזור מתחר ותעשייה (mgrש מס' 7), יותר להקים חניון תת-קרקעי/מעברים תת-קרקעיים שייהו חיבור בין הייעודים כמפורט בס"ק מס' 2.4 ב', 3.4 ב'-5.4 ב' לעיל. כמו כן, יותר להקים בתחום זה גם גשר עילי להולכי רגל על-פי תכנית ביוני באישור הוועדה.

יד. במגרש שצ"פ מס' 42 תאפשר גישה למובלעת כמפורט בסעיף מס' 13 בפרק ט' להוראות התכנית.

6.2 כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בסעיף מס' 6.1 לעיל ופרט לעובודה הקשורה בתיקון ובחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב שירות/אחזקה וחירום/הצלה ואופניים ופרט לאמור בס"ק מס' 6.1 ד', יב, 6.1 ג' ו- 6.1 יד לעיל.

7. דרכי:

השטח הצביע בתשריט באדום או חום בהיר הוא שטח לדריכים מוצעות ו/או מאושרות.

7.1 השטח ישמש לדריכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נתיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.

7.2 מערכות של תשתיות השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.

7.3 חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.

7.4 תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בניין מינימאלים - כמפורט בתשריט.

7.5 בתחום דרך מס' 4 בין האזור המוצע לஸחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (mgrש מס' 10), לאזור המוצע לבניים ומוסדות ציבור (mgrש מס' 21) ולאזור המוצע לஸחר ותעשייה (mgrש מס' 7), יותר להקים חניון תת-קרקעי/מעברים תת-קרקעיים שייהו חיבור בין הייעודים כמפורט בס"ק מס' 2.4 ב', 3.4 ב'-5.4 ב' לעיל. כמו כן, יותר להקים בתחום זה גם גשר עילי להולכי רגל על-פי תכנית ביוני באישור הוועדה.

7.6 איסור בניה ועובדות 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. דרך לביטול:

שטח דרך הצביע בתשריט בכווים אדוומיים אלכסוניים על גבי הייעוד המוצע הוא שטח דרך לביטול. בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדריכים כמפורט בסעיף מס' 7 לעיל, ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקוקו.

9. מבנים להריסה:

מבנים שנבנו עד מותן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשरיט ואשר מתוחמים בצבע צהוב הם מבנים להריסה.

ההנחיות לגבי המבנים הללו חן כמפורט בפרק ה' סעיף מס' 1.1.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית:

1 תנאים למطن היתרי בניה:

1.1 ביצוע הריסה על-פי המסומן בתשריט.

1.2 ביצוע של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הוועדה כדלקמן:

א. חיבור למאסף הביבוב של היישוב.

ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או משלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

ג. חיבור למערכת אספקת המים.

ד. חיבור למערכות החשמל והתקשורות.

ה. מרכזי בייחוזן, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר או"ש.

1.3 תכנית פיתוח:

א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה.

ב. התכנון המפורט כאמור, כולל בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגولات, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הוועדה.

1.4 **שירותי כבאות:** תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.5 חברות החשמל:

א. תיאום עם חברת החשמל.

ב. תנאי למطن היתרי בניה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים בתיאום עם חברת החשמל.

ג. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאמם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קוווי תשתיות תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזורה.

1.6 **פיקוד העורף:** תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.

1.7 **עיצוב ארכיטקטוני:** טרם הגשת בקשה להיתר בניה, יש להגיש תוכנית 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.

1.8 איקות הסביבה:

תנאי למطن היתר בניה יהיה תיאום עם קמ"ט איקות סביבה/הרשויות הסביבתיות המוסמכות, בין היתר בנושאים הבאים:

א. יונטונו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.

- ב. חיבור הבניין לרשת המים.
- ג. יש להגיש תכנית ביוב לאישור קמ"ט איכות הסביבה.
- ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
- ו. איכות השפכים המותרים לחיבור למאס' המרכזיה תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה ורמה שלא תפגע בצדקה ובмотקים.
- ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשתחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלים ביצוע בפועל של מערכת הביוב וمتקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה.
- ח. הוועדה/קמ"ט איכות הסביבה/הרשות הסביבתית המוסמכת יהיו רשאים להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העולמים لهذه את הקרקע ומקורות המים.
- ט. מקום מוכלות לאכילת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזר, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה ואגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- י. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חייזות הבניין, כולל מפרט שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
- יא. לא ייתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחום התכנית.
- יב. באזורי המוגדרים כרגושים על-פי המכון הגיאולוגי יערוך תכנון למניעת הצטברות גז ראנון. פרט אליו נגד גז ראנון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- יג. **עבודות עפר:**
- (1). לא תותר שפיקת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולחוץ הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתר.
- (2). בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתישמר חזות נופית נאותה באתר.
- (3). בעת ביצוע עבודות העפר יורטו הדרכים ויודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
- (4). יאטורו אזוריים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסיליל דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנوعת משאיות באתר ומן החוצה.
- (5). יש למקם ולגדיר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקום יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
- (6). יש לשאוף להשתמש בכל שnierן בעופפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתחום גבולות התכנית.
- (7). יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.
- יד. יש להגיש מסמך אקוסטי על עבודות הפיתוח והתשתיות לאישור קמ"ט איכות הסביבה/הרשות הסביבתית המוסמכת.

1.8 אישורים נוספים:

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

2. בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

2.1 עורף הבקשה:

- א. הבקשות להיתרי בניה יוכנו על-ידי אדריכלים ו/או מהנדסים מורשים. מהנדס הוועדה רשאי לקבוע קriterיוונים לאדריכלים ו/או מהנדסים המורשים להגיש בקשות לוועדה, ולפיטול כללה שאינם עומדים בקריטריוניים אלה.
- ב. מסמכים הנדרשים להיתרי בניה:
- א. תוכנית מדידה טופוגרפית מוצבת עדכנית לחצי שנה אחרונה בקנ"מ 250: 1 חתומה על-ידי מודד מוסמך.
 - ב. תרשימים סבביה בקנ"מ 1:1,000.
 - ג. תוכנית פיתוח של המגרש בקנ"מ 250: 1 הכללת מיקום הבניין המתוכנן, מערכות התשתיות, גבהי קרקע סופיים, גבהי קירות וגדירות, מיקום נישות לבניית תשתיות, מתקני אשפה, חניות, מצללות, ריצופים, שבילים וסוגי חיפויים. הטמעת תוכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על כל מערכות התשתיות הכלולות בה ואופן התמברחות המגרש אליהן.
 - ד. תוכניות תשתיות מים וביוב עד לחיבור לקו של היישוב וחצץ קווי הביוב וגובהו הקrukם במגרשים גובליים.
 - ה. פריסת גדרות וקירות תומכים לאורך גבולות המגרש, סימון גובה הקrukם משני צידי הקיר, חצץ שלהם ופירוט סוג החיפוי. במקורה של קיר תומך להפרשי גובה קrukם העולה על 1.5 מ' יש להכין בתוכנית בונסף לפרטיה הקירות את פרטי הקונסטרוקציה של הקיר.
 - ו. תוכניות כל המפלסים של הבניין בקנה מידה 1: 1 מוקמות ביחס לגבולות המגרש, כולל תוכנית גגות. יוגשו חתכים ניצבים לבית כולל חתכים דרך המדרגות להנחת דעתו של המהנדס. החתכים יعبرו דרך גבולות המגרש ויראו את גובה וסוג הגדרות וקירות התמך, וכן את מפלסי הקrukם בדרך ובמגרשים הגובליים.
 - ז. חזיתות המבנים מרובע כיוונים כולל ציון חומרני גمرا.
 - ח. חזית מהרחוב כולל גדר, שערים, חניה וכדומה ופרישת כל גדרות גבולות המגרש.
 - ט. חישוב שטחים של כל השטחים המקוריים במבנה.
 - י. חישובים סטטיסטיים ודוח ביסוס קrukם, בלויי הצהרת מהנדס בהתאם לנוסח שיקבע המהנדס.
 - יא. חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע מערך בדיקות בהתאם לדרישות הוועדה.
 - יב. אישור תוכניות מפורטות בקנ"מ 250: 1 לביב ניקוז ותיעול, קווי חשמל ותקשורת.

3. אופן הביצוע של תוכנית מפורטת:

בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

3.1 תכנית בניין ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בציור פרוגראמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותואשר על-ידי הוועדה.

3.2 תכנית חלוקה עדכנית: תוכורף לגבי כל אזור תוכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחותמה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרון.

3.3 תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:

א. ניקוז הקrukם.

ב. סילילת הדריכים והגישות אליהן.

ג. הנחת קווי חשמל תת-קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשבעות רצונה של הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעת בדבר על כל אחד מהשירותים ועליל.

3.2 פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקrukם ולביצוע דרישות הפיתוח שבתוכנית לשבעות רצונה של הוועדה כדלהלן:

א. שינויים בפניי הקrukם הטבעיים.

ב. יישור ומילוי הקrukם ופינוי עודפים.

ג. ניקוז אזורי הבינוי.

3.3 חנינה:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצתת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באירוע
ובאישורו בהתאם לנדרש על-פי תכנית זו.

3.4 שימוש נוף:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידה האפשר של התכנית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית,
במהלך הפיתוח והבנייה, ולאחזקת תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף ולשביעות רצון הוועדה.
תנאי לביצוע הפיתוח והבנייה הוא שהתכנית תלולה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

4. תעוזת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) יעשה רק לאחר אישור בכתב מההנדס המאשר
שהמבנה נבנה על-פי תכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.

פרק ו' - פיתוח, נטיות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח:

התירתי הבניה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלולה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם
להנחיות שלහן :

1.1 גבולות: בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילת קירות הגבול, הגדרות והמטילות וזאת על מנת למנוע גלישה של
עבדות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.

1.2 קירות תומכים ייבנו מבטון בחיפוי אבן בחלקים העל-קרקעים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים מצד המגרש
הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בגין מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברכז
אחד לא יעלה על 3.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בגין מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה
גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירות אופקי שלא יפתח מ-0.1 מ'.

1.3 שביל גישה : אבן טبيعית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוכן או אבני משטלבות.

1.4 מדרגות לשביל גישה : מחומר שביל הגישה.

1.5 גדרות : משככת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיות
השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.

1.6 שער כניסה : מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.7 מסלעות : ייבנו על-פי הוראות המשרד להגנת הסביבה, לבניה למניעת נגיעה משפני סלע בפיקוח ובאישור
הרשות הסביבתית המוסמכת.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. השתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשות המוסמכות
הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעה משפני סלע בפיקוח ובאישור הרשות
הסביבתית המוסמכת. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנו מפגעים תברואים ואסתטיים. יש להציג פתרון
הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בבחינות ובשטחים הציבוריים
הפתוחים על-פי תכנית בגין מאושרת על-ידי הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

3.1 הוועדה רשאית להורות בהודעה לבעלי המבצעי התכנית או לבעלי הקרקע הגובלות עם כל הדרך, להקים על
קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן ל��ץ או
לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך שעלול להיות בו מושום סיכון למשתמשים בדרך.

- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו הודעה על-פי ס"ק אי לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- 3.3 **שימור הנוף:** יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
- א. מסירת הוראות מותאיימות וכל האינפורמציה הדורושה למגש התכנית ולבני המגרשים, ואחריותם לגביי נזק.
 - ב. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימוש וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 - ג. קביעת של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. **נטיעות עצים ושמירותם:**

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

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

1. **קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול:**

הוועדה רשאית לחיבב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדורושה למעבר מי הגשמי וממי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. **שמירה על בריאות הציבור:**

יבוצעו הסידורים הדורושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. **ניקוז:**

הוועדה רשאית להורות, כתנאי למ顿 היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניית בנין או סليلת דרך. מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר מייד ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

4. **ביוב וסילוק שפכים:**

כל מבנה בשטח של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הוועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויוהו תנאי להיתרי בנייה בתחום התכנית.

5. **חמל, תקשורת ותאורה:**

5.1 רשות אספקת החמל מתח גובה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת חברת החמל המספקת חשמל לאזור.

5.2 שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הרכנים בתיאום עם חברת החמל.

5.3 רשותות חמל מתח נמוך וחיבורם לבניינים יהיו תת-קרקעים.

5.4 כל התשתיות עברו מערכות התקשרות לסוגיה והתאורה תהינה תת-קרקעית.

6. **זיקת הנאה - זכות מעבר:**

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב, קווי חמל ותקשורת, אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תאפשר בכל עת לצורך בקרה וחזקה ובתנאי שיהיו למרחק של עד 1.5 מ'

מגבولات המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקורה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמיות.

7. **תואום:**

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאמס הוועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

8. **בנייה משמרת מים:**

- 8.1 בקריקעות מחלחות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש לשאריר לפחות 10% משטח המגרש, מגוננים ואו מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלקיים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכלול ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיזיים של האזור הנדון: כמיות ועוצמות הגוף, המסלע וסוג הקרקע, מайдן גיסא.
- 8.2 בקריקעות שאין מחלחות (כגון חורא, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחזois גבויים שאינם אפשררים את הניל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניות הנגר לקולטים במגרש שייעבירו את המים למקום החדרה תלowi ובהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.
- 8.3 בשטחים הציבוריים הפתוחים (שכ"פ) ובгинון לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- 8.4 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- 8.5 הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יום התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ולפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק במידת הצורך.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאוות בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאمبולנס, כבאות וגרר ביטחון במידת הצורך.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכLOS המתחם.
ב. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדבר תוקן תאום עם פיקוד העורף/פקמי".
ג. מרכיבי הביטחון הדורשים לכל שלב בפיתוח המתחם יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדבר תוקן תאום עם הוצאה היתרי הבניה.
ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוועג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פקמי" לרכיבי הביטחון הדורשים לאותו שלב/אזור שבו מבקשים היתרי הבניה, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאה היתרי הבניה.
ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפורטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף/פקמי".
ו. על יום התכנית לבצע את כל המפורט לעיל על-פי דרישות פיקוד העורף/פקמי" ובלבד שאזור התעשייה לא יחווב לישוב.

פרק ט' - שונות:

1. חניות:

תוקן החניה יהיה לפי הנהלים והתקנים הקיימים בזמן הוצאת היתר הبناء ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש ומהנדס. כל החניות תהינה בתוך המגרשים.

2. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא ניתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להן, מקום המשוקן אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להן, בין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח מעבר קווי חשמל.

מזהיל הקיצוני	מציר הקו	מזהיל הקיצוני	מציר הקו
קו חשמל מתחת גובה (עד 400 וולט)	2.25 מ'	קו חשמל מתחת גובה (עד 33 ק"ו)	2.00 מ'
בשתח בניוי	6.50 מ'	בשתח פתוח	5.00 מ'
קו חשמל מתחת עליון (עד 110-150 ק"ו)	8.75 מ'	בשתח בניוי	6.25 מ'
בשתח פתוח	12.50 מ'	בשתח עליון (עד 400 ק"ו)	9.00 מ'
קו חשמל "מתוך עלי'" (עד 400 ק"ו)	18.50 מ'		12.00 מ'
	22.50 מ'		14.00 מ'

3. פיקוח על בנייה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

4. עתיקות:

א. בתחום התכנית ישם אתרי עתיקות. על היוזם לגדר ולתוחם את אתרים העתיקים לפני תחילת העבודות בשיטה.

ב. יש לתאמס את תחילת העבודות עם קמ"ט ארכיאולוגיה.

ג. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיעו ל�מ"ט ארכיאולוגיה.

5. מיגון:

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

6. בטיחות אש וגז:

כל הבניה תהיהTeVונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנוהגים בישראל.

7. סידורים לנכים:

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור (לרובות השטחים המפורטים בסעיף מס' 2.3 ב' בפרק ד' להזראות התכנית) ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התקנון והבנייה החדשניים - 1965, על כל תיקוניהם.

8. ייעוץ נגישות:

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ולרובות השטחים המפורטים בסעיף מס' 2.3 ב' בפרק ד' להזראות התכנית) ובשטחים הציבוריים הפתוחים יש להתייעץ עם ייעוץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלים התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו תבצע הנמכת שפות המדרכה בעברית חזיה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלים תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבוצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

9. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור (לרבות השטחים המפורטים בסעיף מס' 3.2 ב' בפרק ד' להוראות התכנית) יוקצו לשימוש המוקומית על-ידי הממונה על הרשות הממשלתית והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותינו ונוהלו הנהוגים לעת הקצאה.

10. גרישة וחזיבה:

- 10.1. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גרישה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת אישור מהרשות הסביבתית המוסמכת.
- 10.2. גרישה וחזיבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עוז Machzbotot haTshnayit - 1999.

11. פסולות בניין:

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

12. מתקנים פוטו-וולטאים:

- 12.1. בסמכות הוועדה לאשר התקנות מתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
- 12.2. על מתקנים פוטו-וולטאים (על גגות/חוויות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמי"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלוקת) למתקנים פוטו-וולטאים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 12/8/540 או כל החלטה או עדכון שיואושרו מאוחר יותר.

13. מובלעת:

- השיטה החקלאי התחום בקו כחול בתחום התכנית הינו מובלעת, קרי שטח שההתכנית אינה חלה עליו.
- א. השטח יגודר בגדר בתחום התכנית על-ידי ים התכנית ועל חשבונו ועל-פי הנחיות של לשכת התכנון המרכזית לאיו"ש.
 - ב. תתאפשר נגישות בלתי מופרעת אל המובלעת מהדרך המוצעת ומהשיטה הציבורית הפתוחה (בין היתר זכות מעבר לרכב). כמו כן, לא תחסל גישה למובלעת הפרטית לצרכי עיבוד. ככל שהדבר יחייב הצבת שערים קלאיים, הדבר יבוצע בהתאם עם רישיונות המוסמכוות הנוגעות בדבר וככל הניזון עם בעלי הקרקע.
 - ג. תמיכת הקרקע של המובלעת תהיה בקיור תומך בתחום התכנית אשר יבוצע על-ידי ים התכנית ועל חשבונו וכחלק מקדמים לבדיקות היפותזה במגרשים לבניה.
 - ד. תנאי למtan היתר בנייה במגרשים הצמודים למובלעת יהיה מtan פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממי הנגר העילי אל שטחי השכ"פ הגובלים במובלעת, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה במקום.

פרק י' - חתימות והצהרת המתוכנו:

תאריך		חתימה
	המומונה על רכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון	חתימת בעל קרקע
1.7.15	אדרי יורם רז	חתימת עורך ה�建 טלפון: 050-6313246 טל: 03-5443337 מייל: mzyoram1@gmail.com דוד 56 תל אביב 62263 אתר החברה: yonauraz.aud.co.il
	מועצת מקומית אלפי מנשה	חתימת היוזם מועצה מקומית אלפי מנשה רח. גלבוע 116 מיקוח 44856
	הוועדה המיוحدת לתוכנו ולבניה אלפי מנשה הוועדה המיוحدת לתוכנו ולבניה אלפי מנשה	חתימה המגיש ראש מועצת מקומית אלפי מנשה הונכניות

אני מצהיר בזאת כי הנתוניים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בחוראות תכנית זו. כמו כן וידאי ערכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

yonauraz
טלפון: 050-6313246 טל: 03-5443337
מייל: mzyoram1@gmail.com דוד 56 תל אביב 62263
אתר החברה: yonauraz.aud.co.il

חתימה

אדרי יורם רז

1.7.15

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה