


תכנית מפורטת מס' 234/2
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 234/1

מ"מ
מ"מ
מ"מ

ישוּב דולב
שכונת מעלה הכרמים

15/15
16/15



הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון : בעלי הקרקע:
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות : יוזם התכנית:
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין : מגיש התכנית:
אלכס קומיסר - אדריכל (מס' רישיון 63996) : עורך התכנית:
רח' עוזיאל 46 רמת-גן, טל': 054-5792433, פקס - 03-5749795
אי-מייל: alkoms@012.net.il

תאריך עדכון אחרון: 25/8/2015

תוכן העניינים:

מס' עמוד:

הפרק:

- פרק א' - התכנית: 3.....
- פרק ב' - הגדרות: 4.....
- פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית: 6.....
- פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה: 7.....
- פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית: 12.....
- פרק ו' - שונות: 16.....
- פרק ז' - חתימות והצהרת המתכנן: 18.....

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 234/2 ליישוב דולב, המהווה שינוי לתכנית לתכנית מתאר מפורטת מס' 234/1.
2. המקום: ישוב דולב (שכונת מעלה הכרמים):
נ.צ. רשת ישראלית: קווי אורך: 648425-648485
קווי רוחב: 212350-212515
גוש פיסקאלי מס' 1
חלק מחלקה מידרוס
באדמות הכפר ראס-כרכר.
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. גבול התכנית:
4. מסמכי התכנית:
א. 18 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. התשריט בקני"מ 1:1,000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי בנין ומס' קומות מירבי מותר מעל מפלס דרך מס' 6) בקני"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6.541 דונם.
5. שטח התכנית:
6. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יוזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתישבות.
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
9. עורך התכנית: אלכס קומיסר - אדריכל (מס' רישיון 63996)
רח' עוזיאל 46 רמת-גן, טל': 054-5792433, פקס - 03-5749795
אי-מייל: alkoms@012.net.il
10. מטרות התכנית:
א. שינוי ייעוד מאזור מגורים אי לאזור מגורים אי מיוחד ולשטח ציבורי פתוח.
ב. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
ג. קביעת מגבלות והוראות בניה בתחום התכנית.
11. כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 234/1.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 234/2 ליישוב דולב, כולל תשריט, נספח בינוי והוראות.
2. הועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו 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 1:250 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. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה על גבי מעקה הגג השטוח של הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה.
14. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך.
15. מפלס הכניסה הקובע של הבנין: 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.
16. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
17. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט: מחסנים ופרגולות כמוגדר בהוראות התכנית, ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, אזורי מבואה ותנועה ציבוריים ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
18. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

18. 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.
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'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע.
20. חזית קדמית:
חזית המגרש לדרך.
21. חזית אחורית:
חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
22. חזית צדדית:
חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
23. 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.
24. רשות סביבתית מוסמכת:
איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
25. 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 ממוחשבת. 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		
28	50.3%	3.289	---	---	צהוב עם פסים אלכסוניים אדומים	אזור מגורים א' מיוחד
---	---	---	58.2%	3.808	צהוב	אזור מגורים א'
---	41.8%	2.733	41.8%	2.733	חום בהיר	דרך מאושרת
	7.9%	0.519	---	---	ירוק	שטח ציבורי פתוח
28	100%	6.541	100%	6.541		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים במ"ר:

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

שטח מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	אזור
519	1145	שטח ציבורי פתוח

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר:

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

יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	אזור
4	472	363A	מגורים א' מיוחד
4	471	364A	
4	469	365A	
4	470	366A	
4	467	367A	
4	470	368A	
4	470	369A	
28	3,289	7 מגרשים	סה"כ

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' מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים אדומים הוא אזור מגורים א' מיוחד. אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים בעלי קיבולת של עד 4 יח"ד ועד 4 קומות בשטח מגרש מינימאלי של 450 מ"ר. שטחי המגרשים הם כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' להוראות התכנית.

2.1 היתרי בניה:

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר על-ידי הוועדה בלבד.
- ב. סוג הבינוי, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, חומרי גמר וסוגי גגות - יקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

2.2 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' 2.5 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.

2.3 קווי בנין:

- קו בנין קדמי - 5.0 מ'
- קו בנין אחורי - 3.0 מ'
- קו בנין צדדי - 2.7 מ'
- א. קו בניין צדדי דרום-מזרחי במגרש מס' 363A יהיה 2.0 כמסומן בנספח הבינוי.

- ב. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
- ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.
- ד. בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה.

2.4 מרווחים בין הבניינים:

המרווח המינימאלי בין הבניינים ייקבע על-פי תכנית בינוי המאושרת על-ידי הוועדה, אך לא יפחת מ-5.4 מ' בקירות עם פתחים ו-3.0 מ' בקירות ללא פתחים.

2.5 שטח מותר לבניה:

- א. שטח הבניה המירבי המותר לכל יחיד לא יעלה על 200 מ"ר.
- ב. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייחשב בשטח הבניה המותר.
- ג. מבנה עזר (מחסן נפרד) כאמור בסעיף מס' 2.6 להלן בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר לכל יחיד לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ד. תותר הצמדת גינה פרטית לדירות.
- ה. שטח התכסית המקסימאלי המותר לא יעלה על 55% משטח המגרש.

2.6 מחסן:

- א. תותר הקמת מבנה עזר אחד לכל יחיד אשר ישמש כמחסן נפרד בשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר לכל יחיד והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.5.
- ב. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קו בנין צדדי /או אחורי 0.0 מ'. על-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.
- ג. קווי הבנין וגובה בנייה מותר:

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

2.7 מס' קומות מירבי מותר:

- א. יותר לבנות עד 4 קומות.
- ב. יותר לבנות עד 2 קומות בלבד מעל מפלס דרך מס' 6 כמסומן בנספח הבינוי.
- ג. לא תותר בניית קומת מרתף.
- ד. לא תותר בניית קומת מסד.

2.8 גובה מירבי לבניה:

- א. עם גג שטוח כולל מעקה גג - עד 15.0 מ'.
- ב. מפלס רצפת קומת המגורים תחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

2.9 גגות:

תותר בנית גגות שטוחים בלבד. לא תותר הקמת גגות רעפים/מבני יציאה לגג.

2.10 הנחיות להתקנת מעלית:

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבנין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר בבנין. הכל כמפורט בתקן הישראלי.

2.11 גימור חזיתות הבתים:

- א. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או גרנוליט. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה 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 יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
- ד. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיף מס' 2.8 לעיל), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

2.12 דודי שמש:

- א. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
- ב. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט לעיל.
- ג. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

2.13 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 וישולבו בעיצוב הבניין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון החזיתות הבניין לשביעות רצון 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.

2.14 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.

2.15 פרגולות:

- תותר בניית 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' 23 בפרק 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 מ'.
- ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
- ד. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק 2 ו-3 לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
- ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ו. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום, P.V.C והכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

2.17 חנייה:

- א. מקומות החנייה יהיו בתחום הדרכים על-פי המסומן בתשריט (כמפורט בסעיף מס' 5 להלן).
- ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

2.18 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

- בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים, מס' יח"ד בכל מגרש והגבול החיצוני של הייעוד לא ישתנו.

3. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה:

- (1) שטחים מגוננים/עבודות גינון, גינות, גנים נטיעות וערוגות.
- (2) מתקנים הנדסיים ופילרים למיניהם באישור הוועדה בתכסית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
- (3) שבילים להולכי רגל ומעברים למגרשים למגורים.
- (4) צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
- (5) שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- (6) ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
- (7) פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.

- 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/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים.

4. דרך מאושרת:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא שטח לדרך מאושרת.

- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים כולל פילרים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.

- ג. חניית תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- ד. תואי 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.

5. חנייה:

הסימון של רשת אלכסונים שחורה על גבי הייעוד של דרך מאושרת הינו סימון שמהווה מיקום של חנייה.

בשטח זה יותרו כל השימושים המותרים בייעוד דרך מאושרת (סעיף מס' 4 לעיל) לרבות הסדרת מקומות חנייה עבור מגרשי המגורים הסמוכים (מגורים א' מיוחד).

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה:

1.1 ביצוען של התשתיות ושטחי הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הוועדה:

- א. חיבור למאסף הביוב של היישוב.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. חיבור למערכת אספקת המים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. הבטחת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים. השטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פי קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

1.2 תכנית פיתוח:

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

1.3 שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.4 חברת החשמל:

- א. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.
- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים בתיאום עם חברת החשמל.

1.5 פיקוד העורף:

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

1.6 עיצוב ארכיטקטוני:

- א. טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש 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.

1.7 איכות הסביבה:

- א. תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:
 - א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
 - ב. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
 - ג. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
 - ד. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 - ה. 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.
 - ו. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

ז. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

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

ט. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

י. עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.

2. בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.

3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.

4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.

5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.

6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.

7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר.

1.8 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 שבס"ק 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, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים 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 גשה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקניימ 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. שלבים הדרושים למתן היתר:

- א. הוצאת היתר בניה תבצע 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. אין 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:

- בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.
- ב. 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.
- ג. 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 המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.
- ד. 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.
- ה. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- ו. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכנית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה.

תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

4.1 סידורים לנכים:

בשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.

4.2 יועץ נגישות:

בעת תכנון השטחים 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' - שונות:

1. 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.

2. 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 המאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

3. בנייה משמרת מים:

- א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 30%-10% 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-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"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.

4. גריסה וחציבה

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
- ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

5. פסולת בנין

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

6. 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני		
מ' 2.25	מ' 2.00	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	א.
מ' 6.50 מ' 8.75	מ' 5.00 מ' 6.25	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	ב.
מ' 12.50 מ' 18.50	מ' 9.00 מ' 12.00	קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	ג.
מ' 22.50	מ' 14.0	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)	ד.

7. עתיקות

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

8. 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.

9. בטיחות אש וגז

כל הבנייה בתחום התכנית 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.

10. מיגון

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

11. מתקנים פוטו-וולטאים

- בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
- 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.

12. פיקוח על הבנייה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

13. 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 ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

פרק ז' - חתימות והצהרת המתכנן:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

אסכסניו קומיסר
עורכי דין
רמת-גן
טל/פקס 03-5749755

26/8/2015

חתימת עורך התכנית

החט: וציננית העומית

חתימת היזם

6/12/15

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.

אסכסניו קומיסר
עורכי דין
רמת-גן
טל/פקס 03-5749755

25/8/2015

חתימה

שם תפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה