

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

-מתן תוקף-

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 235/2/4/1

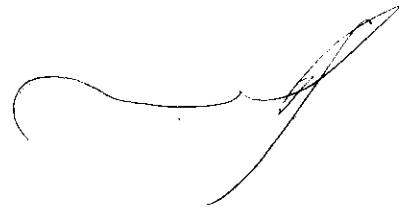
שינוי לתכנית מפורטת מס' 235/2
שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

הנדסה
מטה זכרון
235/2/4/1
מבוקש

טלמון – שכונה צפונית

הנדסה
6/6/17 7/17

הרחבה – שלב א'



- הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין : מגיש התכנית:
- ההסתדרות הציונית העולמית : יזם התכנית:
- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון : בעל הקרקע:
- אדר' רוני גולדשמידט : עורך התכנית:
- לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650
- טל': 03-9523313
- פקס: 03-9523050

תאריך עדכון: 14 ביוני 2017

תוכן העניינים :

- 3 פרק א' – התכנית
- 4 פרק ב' – הגדרות
- 5 פרק ג' – טבלת שטחים הכלולים בתכנית
- 5 פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
- 11 פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
- 14 פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול
- 15 פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
- 16 פרק ח' – מרכיבי בטחון
- 16 פרק ט' - שונות
- 18 פרק י' – חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' – נתוני התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 235/2/4/1 ביישוב טלמון - שכונה צפונית (הרחבה שלב א') המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 235/2, ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.
2. מקום: ישוב טלמון (שכונה צפונית) - גוש פיסקאלי מס' 9 חלק מחלקה שעבת ד"ב וגוש פיסקאלי מס' 1 חלק מחלקה ראס אבו זיתון וגוש פיסקאלי מס' 8 חלק מחלקה אל-מטווע באדמות הכפר ראס-כרכר. גוש פיסקאלי מס' 5 חלק מחלקה אל-מטווע באדמות הכפר דיר עמר. בין הקואורדינטות: קווי אורך 211540 – 211980 קווי רוחב 651060 – 651520.
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית:
 - א. 18 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 - ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה
 - ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500 - המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי הבניין והמבנים להריסה).
5. שטח התכנית: כ- 97 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון.
7. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין.
8. יוזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית.
9. עורך התכנית: אדריכל רוני גולדשמידט לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650 טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050
10. מטרות התכנית:
 1. שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי, מגורים א', וייעודים שונים בתחום תכנית בתוקף לאזורי מגורים: א', ב' ו-ג', מבנים ומוסדות ציבור, אזור מסחר ותעשייה קלה ומלאכה, שטח ציבורי פתוח, שטח לייעור ודרכים.
 2. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
 3. התווית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.
 4. קביעת מגבלות והוראות בנייה בתחום התכנית.
 5. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. קיבולת התכנית: 98 יח"ד
12. כפיפות התכנית: תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5. תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 235/2. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 235/2/4/1 ביישוב טלמון שכונה צפונית (הרחבה שלב א'), כולל תשריט, נספח בינוי והוראות.
2. **המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
3. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
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 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. **הרשות הסביבתית המוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **אזור:** שטח קרקע המסומן בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
9. **קו בניין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין התחומה בקונטור קומת הקרקע שמעליה, בגובה עד 2.50 מ', ונמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבנייה המותרים. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליה.
12. **גובה מירבי לבניה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני מפלס הרצפה בקומה הנמוכה ביותר של הבניין, לא כולל מרתף. בגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג, ובגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג.
13. **שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור ולמעט מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פקע"ר ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
14. **מסד:** בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. גובהו עד 1.5 מ', נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
15. **מעקה הגג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג לא יפחת מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
16. **חזית קידמית:** על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שגובה מעקה הגג לא יעלה על 1.80 מ'.
17. **חזית אחורית:** חזית המגרש לדרך.
17. **חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקידמית.

18. חזית צידית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקידמית. במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.
19. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
20. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
21. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים אף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
22. 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.
23. מס' קומות: מס' הקומות נמדד ממפלס הקומה הנמוכה ביותר בבניין עד גג הבניין והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג או עליית גג/ חלל גג רעפים, מחסנים ולא כולל מרתף.
24. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חנייה ומבני עזר.
25. חצר אנגלית: התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר בניה.
26. עליית/חלל גג: שטח שמפלסו עד 1.80 מ' מתחת למפלס הקרקע, המוקף קירות לתימוך הקרקע ומיועד להחדיר אור ואוורור לשטחים וחללים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה תהיה מרוחקת ממנו עד 1.50 מ'.
27. עליית/חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח בניה, אלא אם כן רשום במפורש אחרת בהוראות התכנית, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.

פרק ג' – טבלת שטחים

יח"ד	מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	ייעוד
	% משטח התכנית	שטח בדונם	% משטח התכנית	שטח בדונם		
10	3.53	3.43	7.26	7.06	צהוב	מגורים א'
48	7.31	7.11	---	---	כתום	מגורים ב'
40	8.31	8.08	---	---	כתום כהה	מגורים ג'
	13.63	13.26	---	---	חום	מבנים ומוסדות ציבור
	15.78	15.35	16.94	16.48	ירוק כהה	שטח לייעור
	28.77	27.98	15.46	15.04	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
	3.08	3.00	---	---	חום בהיר	דרך מאושרת
	14.67	14.27	3.43	3.34	אדום	דרך מוצעת
	4.91	4.78	---	---	סגול אפור לסירוגין מותחם באפור כהה	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה
	---	---	56.90	55.34	ירוק לבן לסירוגין	קרקע חקלאית
98	100.00	97.26	100.00	97.26		סה"כ שטח התכנית

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 הבניין.
- 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.

- 2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א' ובו תותר בניית בתים דו משפחתיים על מגרשים ששטחם לא יפחת מ-650 מ"ר. שטחי המגרשים הם כמפורט בטבלה בסעיף 2.9 להלן. לא תותר בניית בית חד משפחתי במגרשים אלו.
- 2.2 שטח מותר לבניה: א. עד 200 מ"ר ליחידת דיור בשתי קומות, מתוך זה עד 140 מ"ר בקומת הקרקע.
ב. ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פקע"ר לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
- 2.3 מספר קומות מירבי: 2 לא כולל קומת מרתף, מבנה יציאה לגג וחלל גג רעפים/עליות גג.
- 2.4 גובה בניה מותר: עם גג שטוח כולל מעקה הגג - עד 8.0 מ'.
בבניין עם גג רעפים עד 9.0 מ'.
במבנה עליו בנוי מבנה יציאה לגג - עד 9.0 מ'.
ניתן לבנות גג רעפים או גג שטוח או שילוב בין סוגי גגות אלו.
תותר הקמת מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר אשר לא יכלל במניין הקומות ולא במניין השטח המותר לבניה ואשר יכלול מדרגות יציאה לגג, מסתור קולטים ודוד שמש.
במקרה של גג רעפים, יותר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים שגובהו מעל 1.80 מ', בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר, אשר לא יכלל במניין השטח המותר לבנייה.
- 2.5 קוי בניין: תזית המשיקה לדרך - 5 מ', אחורי - 4 מ', צידי - 3 מ'.
- בסמכות הוועדה לאשר, במגרשים לא רגולריים בלבד בבניית דגם חוזר, הקלה נקודתית של עד 25% בקווי בניין אחוריים וצדדיים בלבד, בפינות המבנים בלבד, בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.
- 2.6 מרתפים: תותר בניית מרתף בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר ליחידת דיור. שטח זה הינו נוסף על המותר כמופיע לעיל בסעיף 2.2 א' לעיל. תותר בניית חצרות אנגליים לצורך אוורור והחדרת אור למרתף בתחום קווי הבניין המחייבים למגורים.
- 2.7 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 מסי המגרשים לא ישתנה ומספר יח"ד לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.
- 2.8 מבני עזר: תותר הקמת מבנה עזר אחד לחנייה ומבנה עזר אחד למחסן, על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה. שטחם המירבי לא יעלה על:
א. 30 מ"ר עבור חנייה מקורה.
ב. 15 מ"ר עבור מחסן.
קווי הבניין (מחייבים) לחנייה מקורה: קדמי - 1.5 מ', צידי - 0 מ'.
קווי הבניין (מחייבים) למחסן: אחורי/צידי - 0 מ'.
שטח מבני העזר הנ"ל אינו כלול בשטח המותר לבנייה המצויין בס"ק 2.2 א' לעיל.
גימור וגג מבני העזר יהיה כדוגמת המבנה העיקרי. ניקוז גגות מבני העזר ופתחיהם לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. גובה מבני העזר לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
- 2.9 טבלת שטחי מגרשים:

מס' מגרש	שטח במ"ר	יח"ד
4113	670	2
4114	670	2
4115	670	2
4116	670	2
4117	750	2
סה"כ	3,430	10

3. **אזור מגורים ב':**

- 3.1 השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים עד 5 קומות על מגרשים ששטחם לא יפחת מ-850 מ"ר. סה"כ יח"ד ושטחי המגרשים יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 3.8 להלן.
- 3.2 שטח מותר לבנייה: עד 180 מ"ר ליח"ד. שטח זה אינו כולל ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פקע"ר, גשרי כניסה ו/או מעברים מקורים ומחסן לכל יח"ד בשטח עד 12 מ"ר כחלק אינטגרלי של הבניין. לא תותר בניית מבני עזר. תכסית מירבית: 50% משטח המגרש.
- 3.3 גובה מירבי לבנייה: 19.0 מ' סה"כ, ועד 8.5 מ' מעל מפלס הכביש העליון. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד, ולא תותר בניית מבנה יציאה לגג ו/או גג רעפים.
- 3.4 לא תותר הקמת קומת מרתף.
- 3.5 א. קווי בנין: חזית המשיקה לדרך - כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי צדדי - 3.0 מ'.
 ב. תותר בניית מעברים מקורים ו/או גשרי כניסה עד לקו בנין בחזית המשיקה לדרך - 0.0 מ'.
 ג. מרווח בין בניינים לא יפחת מ-6.0 מ' עם פתחים, ומ-4.5 מ' ללא פתחים.
- 3.6 הנחיות להתקנת מעלית:
 חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.
- 3.7 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:
 בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים ו/או איחוד וחלוקת מגרשים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' יח"ד לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

3.8 טבלת שטחי מגרשים:

יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש	יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש
6	870	3139-3, 3139-2, 3139-1, 3139	6	860	3141-2, 3141-1, 3141
6	870	3140-3, 3140-2, 3140-1, 3140	6	890	3136-3, 3136-2, 3136-1, 3136
6	850	3142-3, 3142-2, 3142-1, 3142	6	870	3137-3, 3137-2, 3137-1, 3137
6	1,030	3275-3, 3275-2, 3275-1, 3275	6	870	3138-3, 3138-2, 3138-1, 3138
48	7,110	סה"כ			

3.9 חניה:

מגרשים מס' 3137-3, 3137-2, 3137-1, 3136-3, 3136-2, 3136-1, 3141-2, 3141-1, 3138-3, 3138-2, 3138-1, 3142-1, 3140-3, 3140-2, 3140-1, 3139-3, 3139-2, 3139-1, 3142-3, 3142-2, 3142-1, 3142-2, 3142-3, 3142-2, 3142-1, 3142, 3136-3140, 3131 מס' 3275, 3142, 3136-3140, 3131 מס' 3275 בלבד בהתאמה. במגרשים אלו לא תותר כל בנייה מכל סוג שהוא לרבות מבני עזר.

4. **אזור מגורים ג':**

- 4.1 א. השטח המסומן בתשריט בצבע כתום כהה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים עד 6 קומות על מגרשים ששטחם לא יפחת מ-1,400 מ"ר. סה"כ יח"ד ושטחי המגרשים יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 4.8 להלן.
 ב. באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- 4.2 שטח מותר לבנייה: עד 160 מ"ר ליח"ד. שטח זה אינו כולל ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פקע"ר, מעברים מקורים ו/או גשרי כניסה ומחסן לכל יח"ד בשטח עד 12 מ"ר כחלק אינטגרלי של הבניין. לא תותר בניית מבני עזר. תכסית מירבית: 40% משטח המגרש.

- 4.3 גובה מירבי לבנייה: 23.0 מ' סה"כ, ועד 8.5 מ' מעל מפלס הכביש העליון. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד, ולא תותר בניית גג רעפים ו/או מבנה יציאה לגג.
- 4.4 לא תותר הקמת קומת מרתף.
- 4.5 א. קווי בנין: חזית המשיקה לדרך - 5.0 מ', אחורי - 4.0 מ', צדדי - 3.0 מ'.
 ב. תותר בניית מעברים מקורים ו/או גשרי כניסה עד לקו בנין בחזית המשיקה לדרך - 0.0 מ'.
 ג. מרווח בין בניינים לא יפחת מ-6.0 מ' עם פתחים, ומ-4.5 מ' ללא פתחים.
- 4.6 הנחיות להתקנת מעלית:
 חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתרי הבנייה.
- 4.7 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:
 בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים ו/או איחוד וחלוקת מגרשים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' יח"ד לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.
- 4.8 טבלת שטחי מגרשים:

מס' מגרש	שטח במ"ר	יח"ד
4220	1,410	8
4221	1,400	8
4222	1,400	8
4223	1,620	8
4224	2,250	8
סה"כ	8,080	40

6. הוראות כלליות לאזורי המגורים:
- 6.1 מפלס רצפת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר למפלס הקרקע הטבעית לשביעות רצון הוועדה.
- 6.2 מסד: לא תותר בניית קומת מסד.
- 6.3 גימור חזיתות הבתים: ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור מהנדס הוועדה.
- 6.4 מסתור כביסה: בכל יח"ד יהיה פתרון למסתור לכבסים תלויים. תותר בניית מסתור כביסה בנוי בלבד, מחוץ לקווי הבניין. במקרה זה, גימור המסתור יהיה כדוגמת הבניין העיקרי.
- 6.5 מתקן סולרי: מערכת חימום סולרית, דודים וקולטים יהיו מוסתרים במבנה על גג הבניין או על גג מבנה היציאה לגג אם ישנו כזה, בכל מקרה לא תותר הצבת המערכת הסולרית על גג מבנה היציאה לגג כשהוא שטוח. במקרה של גג רעפים הדוד יהיה בתוך חלל הגג והקולטים ע"ג מישור גג הרעפים.
- 6.6 פרגולות: תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
 א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו הבנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
 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 בלבד שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.

- ד. עלה שטח המיצללה על האמור בס"ק ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה כאמור בסעיפים מס' 2.2 א', 3.2 ו-4.2 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 כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. והכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות. יחס מירבי של שטח קירוי לסך שטח הפרגולה – 40%. הפרגולה תאושר לפי פרט אחיד שיאושר ע"י הוועדה.

7. שטח למבנים ומוסדות ציבור:

- 7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום יהיה מיועד למוסדות ציבור כגון: משרדים מקומיים, מוסדות בריאות, דת ותרבות, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים. תותר באישור הוועדה גם הקמת מתקנים הנדסיים אשר לא יהוו מטרד לשימושים שבמבני הציבור.
- 7.2 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
- 7.3 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת.
- 7.4 באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- 7.5 קווי בנין: חזית המשיקה לדרך - 5.0 מ', חזית המשיקה לשצ"פ - 3.0 מ'.
- 7.6 טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	שטח בנייה מותר (מ"ר) *	תכסית (%)	מס' קומות	גובה מירבי (מ') **
4303	13,260	13,000	35	+ 3 מרתף	16

* בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה ששטחו אינו נכלל בשטח הבנייה המותר.

** בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב, עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה.

8. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח ציבורי פתוח. בשטח זה חלות ההוראות הבאות:

- 8.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לגינות, מגרשי משחקים, צירים למעבר תשתיות, שבילים להולכי רגל ורחבות, שטחים שמורים לצרכי ניקוז ושבילי אופניים.
- 8.2 בשטח זה תותר הקמת גדרות ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פקמ"ז/קש"צ. כמו כן, מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה, בשטח שלא יעלה על 5% מסך שטח הייעוד (כולל דרך גישה אליהם עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה).
- 8.3 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 8.2 לעיל.

9. מסחר ותעשייה קלה ומלאכה:

9.1 השטח הצבוע באפור/סגול לסירוגין ותחום באפור מיועד לבניית מבני מסחר ותעשייה קלה ומלאכה המשרתים את תושבי הישוב, כגון: מינימרקט, חנויות, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, משרדים, סטודיו, גלריות, קליניקות, משרדים, מלאכה, אחסנה, תעשייה קלה, תעשייה נקייה, תעשייה עתירת ידע וכדומה. כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה. התעשייה תהיה נקייה בלבד וחל איסור על שימוש בתעשיות של חומרים מסוכנים ועל שימוש בתעשייה כבדה. השימושים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהיו מטרד/מפגע סביבתי. כמו-כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי הוועדה ועל ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. בהקשר זה הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

9.2 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.

9.3 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת.

9.4 באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.

9.5 טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	שטח בנייה מותר (מ"ר) *	תכסית (%)	מס' קומות	גובה בנייה (מ') **	קווי בניין (מ')
4503	4,780	* 7,000	75	+ 2 מרתף	11.0	5.0 מ' לכל הכיוונים

* זכויות הבנייה יתחלקו באופן שווה בין המסחר לבין התעשייה הקלה ומלאכה. בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה שטחו אינו נכלל בשטח הבנייה המותר. בסמכות הוועדה יותר ניווד זכויות בנייה מייעוד אחד לאחר ובלבד שהיקף השטח שינויד לא יעלה על 20% מהשטח המותר לבנייה במגרש.

** בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים (אנטנות, מיכלים וכדו') עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה.

9.6 השימושים באזור זה מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בנייה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

10. דרכים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום או חום בהיר הוא שטח המיועד לדרך מוצעת או מאושרת/קיימת.

א. השטח יישמש 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, תעבורה 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, הכל באישור הוועדה.

11. שטח לייעור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח לייעור ושטח שמור לצרכי ניקוז וחלות עליו כל ההוראות שבתכנית מס' 235/2 וכן ההוראות הבאות:

- א. תותר באישור הוועדה, הקמת מתקנים המיועדים לשימור נופי ומתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה ששטחם הכולל לא יעלה על 3% מסך שטח הייעוד (כולל דרך גישה אליהם על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה). תותר הקמת גדרות ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פקמ"ז/קש"צ.
- ב. לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים פרט לאמור בס"ק 11 א' לעיל.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה

- א. ביצוע הריסה על-פי המסומן בתשריט.
- ב. ביצוען של התשתיות הבאות, 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 אספקה המים של היישוב.
 4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 5. מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פקמ"ז/קש"צ ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית.
 6. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ו' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה הינו אישור המפע"ת להסדרת תנועה וחנייה.

1.1 מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ

- א. יובטחו להנחת דעתה של הוועדה בניית מוסדות הציבור ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יחסית להיקף הבנייה המבוקש. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פני קצב ושלבי הביצוע של בנייני מגורים.
- ב. הוועדה תוכל להתנות מתן היתרי בנייה של המגורים בהקמתם של מבנים ומוסדות ציבור נוספים או הבטחת פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים נוספים והכל בהתאם לתכנית זו.

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 להיתר עם חברת החשמל.
- ב. 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.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על פי החלטת וועדה 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

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

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת, בין היתר בנושאים הבאים:

א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.

ב. תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.

ג. חיבור הבניין לרשת המים.

ד. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.

ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.

ו. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ז. 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.

ח. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

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

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

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

יב. 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 השכונה 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 נחבב 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.

7. 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 בלבד.

1.8 אישורים נוספים

בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

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' דלעיל 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 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. שלבים 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 ומיקומם, 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 להשלמה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא"ב.

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 פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע ותאשר 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 המפע"ת 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.

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') 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 0.5 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 5.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי זירוג אופקי שלא יפחת מ-0.60 מ'. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

ג. קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.

ד. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

ה. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.

ו. גדרות ייבנו מחומרים כגון: שבכת 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'.

ז. שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).

ח. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.

מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנייל. 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 ס"ק א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית 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 ונוק.
2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית 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 ומי הביוב 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 בניין 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 ע"י 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 ינתנו 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, תקשורת ותאורה
א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.
ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהינה 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 התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.
9. בנייה משמרת מים
א. בקרקעות מחלחות (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 מחללות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע 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 הישוב.
- 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 / גדר היקפית עפ"י מפרט פקע"ר.
- ג. תאורת בטחון היקפית.
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.
- ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף/פקמ"ז/קש"צ, 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/פקמ"ז/קש"צ.
- ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פקמ"ז/קש"צ 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.

פרק ט' - שונות:

חניית

א. תקן החנייה הינו כדלקמן:

תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יח"ד בתחום המגרש	ייעודים *
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	מגורים א'
0.3 מקומות חנייה	1.5 מקומות חנייה	מגורים ב' / ג'

* בייעודים אחרים החנייה כמפורט להלן בס"ק ג' להלן.

- ב. במגרשי מגורים בהם רואה הוועדה כי משיקולי בטיחות או מאילוצים אחרים, לא ניתן לבצע חניות בתחום המגרשים, בסמכות הוועדה לאשר חניות בסמיכות למיסעה ולצמצם את המגרש המקורי לצורך זה.
- במקרה זה מיקום החניות וגבולות המגרשים ייקבעו בתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה. 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 היתרים כולל הנחיות לביצוע חניות ומדרכה בתחום המגרש המקורי.
- ג. בייעודים אחרים פרט למגורים, תקן החנייה יהיה על פי התקנים והנהלים החלים בישראל על השטח בעת הוצאת היתרי בניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החנייה תהיה בתוך תחום המגרשים.
- ד. תוגשנה תכניות תנועה וחנייה לתיאום עם המפע"ית לפני הגשת תכניות לביצוע.

גריסה וחציבה

- א. 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.
- ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

פסולת בנין

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

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 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
ב	5.00 מ' 6.25 מ'	6.50 מ' 8.75 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
ג	9.00 מ' 12.0 מ'	12.50 מ' 18.50 מ'	קו חשמל מתח עליון (110-150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
ד	14.0 מ'	22.50 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)

עתיקות

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

הקצאת שטחי ציבור

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

בטיחות אש וגז

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

מיגון

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

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 (על גגות וחזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים ועל הקרקע) 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.

פיקוח על הבנייה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

רעידות אדמה

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע



חתימת היזם

4.6.17

חתימת המגיש

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה ע"מ"ז

14/06/2017

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.

אור אדריכלים
אילן גולן - רוני גולדשמידט
תל אביב 27, ראשון לציון 75650
03-9523313



13.06.2017

תאריך

שם תפקיד

חתימה