

תוכן העניינים:**מס' עמוד:****הפרק:**

3	התכנית	-	<u>פרק א'</u>
4	הגדרות	-	<u>פרק ב'</u>
6.....	טבלת השטחים הכלולים בתכנית	-	<u>פרק ג'</u>
10	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	-	<u>פרק ד'</u>
22.....	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	-	<u>פרק ה'</u>
26.....	שמירת איכות הסביבה	-	<u>פרק ו'</u>
29.....	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	-	<u>פרק ז'</u>
31.....	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	-	<u>פרק ח'</u>
32.....	מרכיבי ביטחון	-	<u>פרק ט'</u>
33	שונות	-	<u>פרק י'</u>
35	חתימות והצהרת המתכנן	-	<u>פרק יא'</u>
36	נספח פרוגרמה לפינוי עודפי עפר		

פרק א' - התכנית:

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מספר 235/10 ביישוב טלמון - שכונת "כרם רעים" (נחלי-טל)
2. **המקום:** (קומפילציה), המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.
יישוב טלמון - שכונת "כרם רעים" (נחלי-טל)-
קורדינטות: קווי אורך: 212450-213580
קווי רוחב: 651920-651100
אדמות הכפרים:
אל-מזרעה אל-קבליה -
גוש פיסקאלי מס' 2, חלק ממאוקע וד-מוחמד.
גוש פיסקאלי מס' 2, חלק ממאוקע וד אבו-קריע.
ראס כרכר -
גוש פיסקאלי מס' 9, חלק ממאוקע שעבת ד'יאב.
כמותחם בתשריט התכנית בקו כחול.
3. **גבול התכנית:**
4. **מסמכי התכנית:** א. 35 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".
ב. תשריט בקנ"מ 1: 2,500/1: 5,000 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח תנועה וחנייה מנחה בקנ"מ 1: 1,000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ד. נספח פרוגרמה לפינוי עודפי עפר המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ה. נספח נופי (כולל נספח אקולוגי + נספח הידרולוגי) הכולל 43 עמודים, המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 414.84 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. **יזם התכנית:** ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
8. **מגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
9. **עורך התכנית:** שחר יהושע - אדריכלים
רח' משה שרת 82, ת"א 62504
טלפון: 03-5467576 פקס: 03-5467670
מס' רישיון: 08567
10. **מטרת התכנית:** 1. שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי לאזורי מגורים א' ו-ב', לאזור מבנים ומוסדות ציבור, לאזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, לאזור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לשטח למתקנים הנדסיים, לשטח לתכנון בעתיד, לדרך ו/או טיפול נופי ולדרכים.
2. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
3. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
4. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
5. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מספר 235/10 ליישוב טלמון - שכונת "כרם רעים" (נחלי-טל) (קומפילציה) כולל תשריט, נספחים והוראות.
 2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
 3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו 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 ופיתוח לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 והמציגה 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 שאינו עולה על 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 הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
 13. מס' קומות מירבי: 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.
 12. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
 11. מרתף: באזור מגורים ב' בלבד הגובה נמדד אנכית בכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני מפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין (לא כולל מרתף/מסד).
 13. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך.
- באזור מגורים ב' בלבד מס' הקומות הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין עד גג הבנין.

מס' הקומות המירבי אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, חניה מקורה, מחסנים ולא כולל מרתף/מסד.

14. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".

15. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור, ולמעט מרחב מוגן בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.

16. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

17. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

18. קומת עמודים מפולשת: קומה בבסיס הבניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות.

19. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג 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 ובלבד שגובה מעקה הגג לא יעלה על 1.80 מ'.

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 כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

23. בנייה בקיר משותף: בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים.

24. מצללה (פרגולה): במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים. מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

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

26. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

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 בהוראת התכנית, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.

28. מגרש עולה: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).

29. מגרש יורד: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש נמוך יותר מהדרך המשיקה אליו (מתחת לדרך).

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:**1. ייעודי קרקע:**

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם		
139	13.87	57.52	צהוב	אזור מגורים א'
116	6.30	26.12	כתום	אזור מגורים ב'
-	3.28	13.59	חום כהה	מבנים ומוסדות ציבור
-	0.59	2.44	אלכסונים אפור וחום כהה לסירוגין	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
-	1.42	5.87	אלכסונים ירוק וחום לסירוגין	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
-	22.04	91.44	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
	1.79	7.44	סגול כהה	(מתקנים הנדסיים)
-	16.21	67.23	אלכסונים אפור ולבן לסירוגין	שטח לתכנון בעתיד
-	19.78	82.05	אדום	דרך מוצעת
-	11.44	47.45	אלכסונים אדום וירוק כהה לסירוגין	דרך /או טיפול נופי
-	3.30	13.69	חום בהיר	דרך מאושרת/קיימת
255	100%	414.84		סה"כ שטח התכנית

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים בדונם:

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

שטח בדונם	מס' מגרש	ייעוד
7.35	4000	מבנים ומוסדות ציבור
5.15	4001	
1.09	4002	
13.59		סה"כ
2.44	4004	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
1.768	4003	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.102	4021	
5.87		סה"כ
5.42	4010	שטח ציבורי פתוח
1.37	4011	
0.89	4012	
3.24	4013	
1.51	4014	
0.28	4015	
0.49	4016	
0.15	4017	
0.53	4018	
1.36	4019	
0.96	4020	
0.83	4022	
8.59	4023	
0.50	4024	
0.22	4025	
0.14	4026	
0.20	4027	
0.94	4028	
1.55	4029	
10.49	4031	
27.33	4033	
2.45	4034	
0.78	4036	
12.42	4037	
8.80	4038	
91.44		סה"כ
7.15	4032	מתקנים הנדסיים
0.29	4040	
7.44		סה"כ
67.23	4035	שטח לתכנון בעתיד
82.05	-	דרך מוצעת
47.45		דרך ו/או טיפול נופי
13.69	-	דרך מאושרת/קיימת

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים בדונם:

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

אזור מגורים א':

יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש
2	0.74	4163
1	0.48	4164
2	0.67	4165
2	0.69	4166
2	0.68	4167
2	0.70	4168
2	0.71	4169
2	0.71	4170
2	0.70	4171
2	0.71	4172
2	0.65	4173
2	0.65	4174
2	0.65	4175
2	0.65	4176
2	0.67	4177
1	0.47	4179
1	0.47	4180
1	0.50	4181
1	0.51	4182
1	0.49	4183
1	0.48	4184
1	0.50	4185
1	0.51	4186
1	0.51	4187
1	0.53	4196
1	0.53	4197
1	0.54	4198
1	0.53	4199
1	0.50	4200
2	0.64	4201
2	0.66	4206
2	0.66	4207
2	0.66	4208
2	0.67	4209
2	0.69	4210
139	57.52	סה"כ

יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש
2	0.84	4101
2	0.70	4102
2	0.69	4103
2	0.66	4104
2	0.79	4105
1	0.56	4106
1	0.52	4107
1	0.52	4108
1	0.56	4109
1	0.55	4110
1	0.54	4111
2	0.69	4112
2	0.65	4113
2	0.65	4114
2	0.68	4115
2	0.67	4116
2	0.74	4117
1	0.52	4118
1	0.51	4119
1	0.52	4120
1	0.52	4121
1	0.49	4122
1	0.50	4123
1	0.50	4124
1	0.59	4125
1	0.51	4126
1	0.50	4127
1	0.52	4128
1	0.51	4129
1	0.56	4130
1	0.48	4131
1	0.56	4132
1	0.53	4133
2	0.79	4134
2	0.79	4135
2	0.78	4136
2	0.80	4137
2	0.78	4138
2	0.71	4139
2	0.72	4140
2	0.71	4141
2	0.69	4142
2	0.67	4143
1	0.46	4144
1	0.45	4145
1	0.45	4146
1	0.46	4147
1	0.47	4148
1	0.48	4149
1	0.48	4150
1	0.48	4151
1	0.50	4152
1	0.50	4153
1	0.53	4154
1	0.51	4155
1	0.50	4156
1	0.49	4157
1	0.53	4158
1	0.53	4159
1	0.57	4160
1	0.56	4161
2	0.69	4162

אזור מגורים ב':

<u>יח"ד</u>	<u>שטח בדונם</u>	<u>מס' מגרש</u>
4	1.01	4202
4	1.02	4203
4	1.05	4204
4	1.09	4205
6	1.26	4211
6	1.25	4212
6	1.21	4213
4	1.15	4214
4	1.16	4215
4	1.16	4216
8	1.37	4219
8	1.38	4220
8	1.37	4221
8	1.41	4222
6	1.15	4224
6	1.16	4225
6	1.16	4226
4	1.15	4227
4	1.15	4228
4	1.15	4229
4	1.16	4230
4	1.15	4231
116	26.12	סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת 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':

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי של 450 מ"ר, ובתים דו-משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי של 600 מ"ר. מס' יח"ד במגרשים ושטחי המגרשים הם כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' להוראות התכנית.

2.1 שימושים:

- א. המגרשים ישמשו למגורים.
- ב. כחלק ממבנה המגורים, יותר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר המבנה משמש למגוריהם הפרטיים, בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה כאמור בסעיף מס' 2.3 להלן. כל זאת בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ושמירה על דיני איכות הסביבה.
- התנאים לאישור הם שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל.
- כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שכרוך בה.
- תנאי למתן היתר בנייה לשימושי תעסוקה אלה יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן, לפי התקנים והנהלים החלים בישראל על אותו סוג תעסוקה בזמן הוצאת היתר הבנייה והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ובתאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- שימוש תעסוקתי במגרש המיועד למגורים מצריך הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בניה לשימוש התעסוקתי כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

2.2 קווי בנין:

- קו בנין קדמי - 5.0 מ'.
 - קו בנין אחורי - 3.0 מ'.
 - קו בנין צדדי - 3.0 מ'.
- מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
- א. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים, מרפסות זיזיות וכדומה.

- ג. בנייה קיימת: בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית הזו.
- ד. בנייה חדשה: בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדים ואחוריים בלבד במגרשים לא רגולריים בלבד בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.
- ה. תותר בניית שני בתים צמודים, כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים. במקרה כזה, יש צורך בהסכמה כתובה וחתימה על-ידי שני בעלי המגרשים ובאישור הוועדה. במקרה זה קווי הבניין יהיו כדלקמן:
- קו בניין צדדי משותף 0.0 מ' והקו הבניין הנגדי יהיה 6.0 מ'. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות, פתחי איוורור ו/או פתחי יציאה כולל יציאות צנרת.

2.3 שטח מותר לבניה:

- א. בית חד-משפחתי:
שטח הבניה המירבי המותר לכל יח"ד בשתי קומות לא יעלה על 240 מ"ר, מזה עד 170 מ"ר במפלס אחד.
- ב. בית דו-משפחתי:
1. שטח הבניה המירבי המותר לכל יח"ד בשתי קומות לא יעלה על 200 מ"ר, מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד.
2. חיבור יחידות דיור: יותר חיבור של שתי יחידות דיור במבנה הדו-משפחתי ליחידת דיור אחת על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה. במקרה זה שטח הבניה המירבי המותר ליחידת דיור המאוחדת בשתי קומות לא יעלה על 300 מ"ר, מזה עד 220 מ"ר במפלס אחד.
- ג. כללי:
1. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח בניה המותר.
2. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף מס' 2.6 ד' ייחשבו בשטח המותר לבניה.
3. מבני עזר כאמור להלן בסעיף מס' 2.4 בשטח כולל של עד 45 מ"ר (30 מ"ר לחנייה מקורה ו-15 מ"ר למחסן) לכל יח"ד, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
4. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
5. על אף האמור בס"ק ג' דלעיל ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף ייחשב בשטח המותר לבניה.

2.4 מבני עזר:

א. חניה מקורה:

1. תותר הקמת מבנה עזר במגרש אשר ישמש כחניה בשטח של עד 30.0 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.

2. קווי הבנין לחניה יהיו כדלהלן:

- קו בנין קדמי - 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי - 2.0 מ'. כל זאת על-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.
- קו בנין צדדי - 0.0 מ'. בהסכמת וחתומת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.

ב. מחסן:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 15.0 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.
2. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתומת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.
3. תותר הקמת מבנה עזר למחסן מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטחו לא יעלה על שטח החניה שמעליו והוא לא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.

ג. קווי הבנין וגובה בנייה מותר:

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

2.5 מס' קומות:

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

2.6 גובה בניה מותר:

- הגובה נמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד) והוא יהיה כדלקמן:

- א. עם גג רעפים - 9.0 מ'.
- ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 8.0 מ'.
- ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 9.0 מ'.
- ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 12.0 מ"ר. שטח זה ייחשב בשטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.
- ה. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
- ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

2.7 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

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

3. אזור מגורים ב':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב'.
 אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים בעלי קיבולת של 4/6/8 יח"ד, בשטח מגרש מינימאלי של 1.0 דונם למגרשים בעלי קיבולת של 4 יח"ד, 1.15 דונם למגרשים בעלי קיבולת של 6 יח"ד ו-1.35 דונם למגרשים בעלי קיבולת של 8 יח"ד, בסוגי בנייני כגון: מבנים מדורגים, דירות גן-גג, בתים טוריים, בניית שטיח מדורגת וכדומה. מס' הקומות המירבי המותר לבניינים יהיה על-פי המפורט בסעיף מס' 3.7 דלהלן. סה"כ יח"ד במגרשים ושטחי המגרשים יהיו כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' להוראות התכנית.

3.1 קו בניין:

קו בניין קדמי - 5.0 מ'.

קו בניין אחורי - 3.0 מ'.

קו בניין צדדי - 3.0 מ'.

א. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
 ב. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים, מרפסות זיזיות וכדומה.

ג. בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים בלבד במגרשים לא רגולריים בלבד בהתאם לתכנית בנין באישור הועדה.

3.2 מרווחים בין בניינים:

המרווח המינימאלי בין הבניינים ייקבע על-פי תכנית בנין המאושרת על-ידי הועדה, אך לא יפחת מ-6.0 מ' בקירות עם פתחים ו-4.5 בקירות ללא פתחים.

3.3 שטח מותר לבנייה:

א. שטח הבניה המירבי המותר הוא לא יעלה על 170 מ"ר לכל יח"ד, כאשר שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.

ב. יחידת דיור בקומה העליונה של הבניין:

1. יחידת דיור זו ניתנת לבניה בקומה אחת, במקרה זה ניתן לבנות חלל גג רעפים בגובה מעל 1.80 מ' בשטח של עד 70 מ"ר או מבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף מס' 3.8 ד' אשר לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.

2. יחידת דיור זו ניתנת לבניה גם בשתי קומות (דופלקס), במקרה זה שטח הבניה המרבי המותר ליח"ד הוא לא יעלה על 240 מ"ר. במקרה זה לא ניתן לבנות בנוסף חלל גג רעפים בגובה מעל 1.80 מ', אך ניתן לבנות מבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף מס' 3.8 ד' אשר ייחשב בשטח המותר לבנייה.

ג. יחידת הדיור בקומה התחתונה של הבניין ניתנת לבניה בשתי קומות (דופלקס) בשטח בנייה מרבי מותר שלא יעלה על 240 מ"ר.

ד. תותר הצמדת גינה פרטית לדירות בבניה מדורגת.

ה. חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ומחסן בשטח של עד 15 מ"ר כאמור להלן בסעיפים מס' 3.4 ו-3.5 לכל יח"ד, לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.

ו. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

ז. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 55% משטח מגרש.

3.4 חניה מקורה :

תותר הקמת חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד כחלק אינטגרלי של הבנין. שטח זה לא יכלל במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 3.3.

3.5 מחסן :

א. תותר הקמת מחסן בשטח שלא יעלה על 15.0 מ"ר לכל יח"ד כחלק אינטגרלי של הבנין. שטח זה לא יכלל במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 3.3.
 ב. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן לכל יח"ד מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטח המחסנים הכולל לא יעלה על שטח החנייה שמעליהם, והם לא יחשבו במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת מחסנים כחלק אינטגרלי של הבניין.

3.6 מבני עזר :

לא תותר בניית מבני עזר, למעט האמור בסעיף מס' 3.5 ב' דלעיל.

3.7 מס' קומות מירבי :

מס' הקומות נמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין עד גג הבנין והוא יהיה כדלקמן:

- א. 4 קומות לבנין כאשר תותר תוספת קומות לדירות דופלקס כאמור בסעיפים מס' 3.3 ב' 2 ו-3.3 ג' דלעיל, במקרים אלה בלבד גובה הבניין יכול שיגיע עד 6 קומות.
- ב. במגרש יורד, יותר לבנות עד 3 קומות בלבד מעל מפלס הכביש העליון כולל תוספת קומה לדירת דופלקס.
- ג. מס' הקומות המירבי המותר אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, חניה מקורה, מחסנים ולא כולל מרתף/מסד.

3.8 גובה בניה מותר :

הגובה נמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין (לא כולל קומת מרתף/מסד) עד גג הבנין והוא יהיה כדלקמן:

- א. עם גג רעפים - 15.0 מ'.
- ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 14.0 מ'.
- ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 15.0 מ'.
- ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 25.0 מ"ר. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה כאמור דלעיל בס"ק 3.3 ב'1, אך כן ייחשב בשטח המותר לבניה כאמור לעיל בס"ק 3.3 ב'2.
- ה. בתוספת קומות בהקמת דירות דופלקס כמפורט בסעיפים מס' 3.3 ב'2 ו-3.3 ג' דלעיל יגדל גובה הבניין כמפורט בסעיף מס' 3.8 זה ב-3.0 מ' נוספים ליחידת הדיור העליונה, וב-3.0 מ' נוספים ליחידת הדיור התחתונה.
- ו. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
- ז. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

3.9 הנחיות להתקנת מעלית:

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.

3.10 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים ואיחוד וחלוקת מגרשים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' יחידות הדיור לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

4. הוראות כלליות לאזורי מגורים:**א. קומת מסד/עמודים מפולשת:**

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיפים מס' 2.6 ו' ו-3.8 ז' דלעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המרבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה על-ידי בניית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותיווצר התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבניה ובנוסף מרתף בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר.

ב. גימור חזיתות הבתים:

1. בטון חשוף, חלק או בטקסטורה, אבן נסורה או מסותת, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או אריחים מתועשים קשיחים כגון: קרמיקה, גרניט פורצלן וכדומה. לא יותרו חומרים אחרים אלא באישור המהנדס.
2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
3. 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 בלבד ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
4. גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון. לא יותרו רעפים מחומרים אחרים אלא באישור המהנדס. ארגזי הרוח יהיו על-פי פרטי גמר אחידים אשר יאושרו על-ידי המהנדס.
5. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
6. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבניין או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.
7. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיפים מס' 2.6 ו-3.8 דלעיל), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

ג. דודי שמש:

1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
2. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.

3. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט בס"ק ג' דלעיל.
4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.
- ד. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה ומדרגות חיצוניות:**
1. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
 2. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
 3. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
 4. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
 5. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה לשביעות רצון המהנדס, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
 6. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
 7. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
 8. לא תותר בניית מבנה מדרגות חיצוניות מכל סוג וחומר בחזית הקדמית. בניית מדרגות חיצוניות בחזיתות צדדיות ואחוריות תותר במגבלות קווי הבניין המחייבים למגורים. המדרגות תהיינה עשויות חומרי חיפוי קשיחים ובעלות מעקה תקני, והכל באישור המהנדס.

ה. אנטנות טלוויזיה:

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

ו. פרגולות:

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

1. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של הבנין עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית.
2. שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.5 מ'.
3. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בס"ק ו' דלעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.5 מ'.
4. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק ו' ו-ו' דלעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
5. 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.
6. 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.

7. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

5. אזור למבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום כהה הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.

א. שימושים:

אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:

1. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים. בתי ספר.
 2. מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתני"ס.
 3. מבני דת - בית כנסת, מקווה.
 4. מוסדות ומשרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות, מרפאה.
 5. מבנים ומתקני ספורט ופנאי.
 6. תותר הקמת מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה על-פי תכנית בינוי מאושרת ובלבד שלא יהוו מטרד/מפגע לשימושים הציבוריים.
 7. שירותי מסחר קהילתיים בשטח שלא יעלה על 10% מהשטח המותר לבנייה כמפורט בס"ק 5ה' דלהלן על-פי תכנית בינוי מאושרת ובלבד שלא יהוו מטרד/מפגע לשימושים הציבוריים ושינוהלו על-ידי הרשות המקומית/האגודה השיתופית של השכונה בלבד.
- ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ג. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ד. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ה. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 120% משטח המגרש.
- ו. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 60% משטח המגרש. על אף האמור, במגרש 4002 בלבד יותר שטח תכסית מירבי שיעלה על 60% משטח המגרש ובלבד שלא יעלה על 70% משטח המגרש.
- ז. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ח. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: 3 קומות ועד 15 מ'. כמו כן, מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה..

ט. קווי בנין:

1. יהיו כדלקמן:

מס' מגרש	חזית משיקה לדרך	חזית משיקה לשצ"פ
4000	5.0 מ'	0.0 מ'
4001	5.0 מ'	לשצ"פ 4013 - 0.0 מ'
		לשצ"פ 4031 - 3.0 מ'
4002	5.0 מ'	0.0 מ'

2. בנייה קיימת: בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בנין שנקבעו בתכנית הזו.
- י. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.

יא. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

6. אזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע אפור וחום כהה לסירוגין הוא אזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

א. שימושים:

1. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:

1.1 מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים.

1.2 מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון

מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתנ"ס.

1.3 מבני דת - בית כנסת, מקווה.

1.4 מוסדות ומשרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות, מרפאה.

2. אזור זה ישמש גם למסחר כגון: חנויות, צרכניה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר,

משרדים, סטודיו, גלריות, קליניקות וכדומה. כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי

ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה.

3. השימושים המסחריים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר

ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטריד/מפגע סביבתי. כמו כן,

לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה

ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

4. השימושים המסחריים באזור זה מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי

והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בניה לשימושים המסחריים כאמור הוא חתימת הממונה על

הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

ב. בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה ביניהם באזור זה על-פי תכנית בינוי

מאושרת.

ג. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה.

ד. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.

ה. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

ו. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות

וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה

בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ז. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 120% משטח המגרש שיחולקו כדלקמן: 50%

למסחר ו-70% למבנים ומוסדות ציבור.

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

ט. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

י. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: 3 קומות ועד 15 מ' כמו כן, מפלס רצפת הקומה

התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

יא. קווי בנין: קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט. קו בנין בחזית

המשיקה לשצ"פ - 0.0 מ'.

יב. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.

יג. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

7. שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים ירוק וחום לסירוגין הוא אזור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

אזור זה ישמש לשטחים ציבוריים פתוחים כמפורט בסעיף מס' 8א' להלן. כמו כן, אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור על פי המפורט בסעיף 6א' דלעיל.

א. בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה ביניהם באזור זה על-פי תכנית בינוי מאושרת.

ב. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה.

ג. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.

ד. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

ה. חלה חובה על יזם התכנית להקצות שטח שלא יפחת מ-3.0 דונם למטרות ושימושי שטח ציבורי פתוח עם גישה לציבור בכל שעות היממה. על הוועדה לקבוע הסדרים כדי להבטיח ביצוע סעיף זה כאמור.

ו. מבנים ומוסדות ציבור:

בכל מקרה בו יוקצה שטח לשצ"פ על-פי המפורט בס"ק 7 ה' דלעיל בין המגרשים, השטח שיוותר יוקצה למבנים ומוסדות ציבור ובלבד שיישמרו ההוראות הבאות:

1. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

2. שטח הבניה המירבי המותר לא יעלה על 120% משטח המגרש.

3. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה 60% משטח המגרש.

4. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

5. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: 3 קומות ועד 15 מ'. כמו כן, מפלס רצפת הקומה

התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

6. קווי בנין: קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט, וכן קו בנין בחזית המשיקה למגורים לא יפחת מ-5.0 מ'.

7. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.

8. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

8. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה:

- (1) שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 - (2) מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
 - (3) מתקנים הנדסיים למיניהם (לרבות מתקני תברואה) באישור הוועדה כולל חדרי שנאים אשר ימוקמו במגרשים מס' 4028 ו-4038 (כולל דרך גישה אליהם בלבד על פי תכנית בינוי באישור הוועדה) על-פי תכנית בינוי מאושרת, בתכנית שלא תעלה על 3% מסך שטח הייעוד.
 - (4) שבילים להולכי רגל ורחבות.
 - (5) צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
 - (6) אנטנות/מתקני תקשורת באישור הוועדה.
 - (7) פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח של עד 5% משטח המגרש.
 - (8) ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
 - (9) שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 - (10) פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
 - (11) ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק א' דלעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק א'3 דלעיל.

9. מתקנים הנדסיים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.

א. שימושים:

1. מגרש מס' 4032 - ישמש להקמת מתקן לטיהור שפכים והמבנים הנילוויים לו (מתקני ביוב). כמו כן, בסמכות הוועדה בנוסף למתקני הביוב לאשר באזור זה שימושים נוספים כגון: מתקנים לאספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה על-פי תכנית בינוי מאושרת.
2. מגרש מס' 4040 - יותרו שימושים על-פי המפורט בס"ק א'9 דלעיל למעט שלא תותר בו הקמת מתקני ביוב מכל סוג שהם.
- ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ג. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ד. שימושים, מיקום המבנים/מתקנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ה. שטח בניה מותר:
1. מגרש מס' 4032 - שטח הבניה המותר לא יעלה על 50% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
2. מגרש מס' 4040 - שטח הבניה המותר לא יעלה על 90% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.

1. מגרש מס' 4032 - קו בניין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 כמסומן בתשריט. שאר קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-2.0 מ' לכל כיוון.
2. מגרש מס' 4040 - 0.0 מ' לכל כיוון.

ז. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: קומה אחת בלבד ולא יותר מ-8.0 מ'. על אף האמור, תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון, אנטנות, מיכלים וכדומה) בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

10. שטח לתכנון בעתיד:

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע אפור ולבן לסירוגין הוא שטח לתכנון בעתיד. ייעודו של שטח זה ייקבע בעתיד לפי הצרכים הישוביים והאזוריים המתאימים לשטח זה. כל בניה ועבודה לא תותר בשטח זה עד לאישור תכנית מפורטת על-ידי מועצת התכנון העליונה.

11. דרך מאושרת / קיימת ו/או מוצעת:

השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים קיימות ו/או מוצעות.

- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, 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. דרך הגישה לשכונה (דרך מס' 20) תוקם על-פי הנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו ובהתאם למפורט בפרק ו' להוראות התכנית.
- ו. 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.

12. דרך ו/או טיפול נופי:

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע אדום וירוק כהה לסירוגין הינו שטח לדרך ו/או טיפול נופי. על שטח זה יחולו כל ההוראות כמפורט בסעיף מס' 11 דלעיל ("דרך מאושרת/קיימת ו/או מוצעת") ובנוסף יחולו כל ההוראות וההנחיות כמפורט בנספח הנופי המצורף לתכנית זו.

13. מבנים להריסה:

מבנים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט ואשר מתוחמים בצבע צהוב/כתום היקפי הם מבנים להריסה. ההנחיות לגבי המבנים הללו הן כמפורט בסעיף מס' 1.1 בפרק ה' להוראות התכנית והריסתם מהווה תנאי למתן היתרי בניה במגרשים נשוא הבקשה להיתר.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה:

1.1 הריסה:

לא יינתנו היתרי בנייה למבנים/דרכים ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה על-פי המסומן בתשריט בתחום השטח שהינו נשוא הבקשה להיתר. הריסתם מהווה תנאי למתן היתר בניה במגרשים אלו.

1.2 תשתיות:

ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הוועדה:

- א. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. מערכת אספקה ראשית של המים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קש"צ/קצין הגמ"ר פיקוד המרכז ובהתאם לפרק ט' בהוראות התכנית, כאשר לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כאמור.
- ו. כל עבודה בתחום האתר הארכיאולוגיים כמסומן בתשריט טעונה אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה והכל בהתאם לאמור בסעיף מס' 3 בפרק י' להוראות התכנית.
- ז. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ז' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.
- ח. דרך הגישה לשכונה (דרך מס' 20) תוקם על-פי הנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו ובהתאם למפורט בפרק ו' להוראות התכנית.
- ט. לא ייחסמו מעברים קיימים המובילים לחלקות קרקע פרטיות לצרכי עיבוד, לרבות הדרך הקיימת ("מטרקה") אשר חוצה את כביש הגישה לשכונה.

1.3 מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים:

- 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.

1.4 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.

1.5 שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.6 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 על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.

1.7 פיקוד העורף:

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

1.8 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.

1.9 איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה בין היתר בנושאים הבאים:

- א. שמירת איכות הסביבה בהתאם למפורט בפרק ו' להוראות התכנית ועל פי הנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.
- ב. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ג. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
- ד. חיבור הבניין לרשת המים.
- ה. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ו. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
- ז. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ח. 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.
- ט. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- י. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- יא. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- יב. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

1.10 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, וחתימה 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 2א' 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, 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 גישה, 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 בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גיגון, נטיעות והשקיה.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב קבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. שלבים הדרושים 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 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 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"ה - 1965, על כל תיקונייהם.

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 תבצע 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 הבנייה.

1. כללי:

- א. פיתוח דרך הגישה לשכונה - דרך מס' 20 כמסומן בתשריט (להלן "דרך הגישה") יבוצע באופן המשמר במידה האופטימאלית את ערכיו הטבעיים של המקום, המסלע והצמחייה, על-פי הנחיות הנספח הנופי שמצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ובליווי ופיקוח של קמ"ט שמורות הטבע.
- ב. חלה חובה על הקמת שני מעברים לבעלי-חיים בגובה מינימאלי של 1.2 מ' על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו על-מנת למנוע קיטוע של המעבר האקולוגי במקום. הקמת המעברים תבוצע בליווי ופיקוח קמ"ט שמורות טבע.
- ג. תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לתחומי הדרך. הפגיעה מתייחסת לשפיכת חומרי מילוי, חציבה, השלכת פסולת, מעבר לדרכי שירות, אחסנת ציוד וכלים ועוד.
- ד. לא תותר חריגה מקווי הדיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלו יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דירדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.
- ה. יש לדאוג במידה המיטבית לשימור של קרקע טבעית בתחומי דרך הגישה.
- ו. מדרונות המילוי יטופלו באמצעות נטיעות המתאימות לאזור.
- ז. בעת פיתוח דרך הגישה יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרך בתכנית.

2. עבודות עפר:

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
- ב. בשלב הקמת השכונה/דרך הגישה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
- ג. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
- ד. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
- ה. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
- ו. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
- ז. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד ובהתאם להנחיות קמ"ט איכות הסביבה.
- ח. על הוועדה לקבוע הסדרים לפיקוח כדי להבטיח ביצוע סעיף זה כאמור.

3. שיקום נופי:

- א. השיקום הנופי ייעשה על-פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.
- ב. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר של דרך הגישה לתחום המינימאלי המתחייב.
- ג. את השטחים הירוקים הגובלים בדרך הגישה יש לפתח תוך הישענות על צמחיית האזור הטבעית.
- ד. את קו המגע בין שטח דרך הגישה לשטח הפתוח יש לטשטש על-ידי נטעיות של עצים ושיחים האפייניים למקום.
- ה. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.
- ו. הוראות לשילוב האתר המתוכנן בנוף:

1. תכנית הפיתוח לדרך הגישה, תכלול, נספח נופי אשר יוכן על-ידי אדריכל/מתכנן נוף ויכלול הנחיות לפיתוח ועיצוב גנני לשילוב בנוף הקיים ולמניעת מפגעים נופיים.
2. התכנית תוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה.
- ז. יש למנות אחראי לביצוע השיקום מטעם היוזם ועל חשבונו.
- ח. על הוועדה לקבוע הסדרים לפיקוח כדי להבטיח ביצוע סעיף זה כאמור.

4. 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.

5. פסולת בנין:

- לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית ובהתאם להנחיות קמ"ט איכות הסביבה.

6. ניקוז:

- א. בשלב הכנת תכניות פיתוח שטח דרך הגישה, יוכן ויוגש נספח ניקוז המסדיר את ניקוז המתחם כולו, לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה.
- ב. בשלב התכנון המפורט יש להכין ולהגיש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה תכנית ניקוז מפורטת.
- ג. שטחים שבהם מתקיימת פעילות הגורמת לזיהום הקרקע, יופרדו ויתוחמו והנגר הנאסף מהם יוזרם לטיפול מוקדם, טרם הזרמתו למערכת הביוב, או למערכת הניקוז הכללית.
- ד. לא תותר הזרמת נגר עילי מאזורים לא מזהמים למערכת הביוב.

7. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה של דרך הגישה, 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.

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי 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 7א' דלעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה 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, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

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 הדרך.

פרק ז' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח:

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

א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.

ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.5 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 4.5 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 6.5 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'. לא ייבנו קירות תומך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

ג. קיר תומך: כרכוב קיר תומך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התומך יהיה נסתר.

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

ה. מדרגות לשביל גישה ייבנה מחומר שביל הגישה.

ו. גדרות ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.10 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 הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

3. 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 ח' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים :

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

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

2. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית 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 על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר:

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא 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 תהיינה תת-קרקעיות.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

9. בנייה משמרת מים:

- א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-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 מסיבתם.
- 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 ט' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
- א. מחסן תחמושת/נשק.
- ב. דרך היקפית + גדר רשת.
- ג. תאורת בטחון היקפית.
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
2. א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.
- ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
- ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח השכונה יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ.
- ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/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.
- ו. לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.

פרק י' - שונות:**1. חניות:**

א. תקן החנייה הינו כדלקמן:

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

* בייעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. כל החניות תהיינה בתוך המגרשים.

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

במקרה זה מיקום החניות וגבולות המגרשים ייקבעו בתכנית בניוי שתאושר על-ידי המפקח על התעבורה באיו"ש.

במסגרת התכנית:

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

ב.2. ייקבע גודל מגרש המגורים הסופי.

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

ג. בייעודים שאינם למגורים תיקבע החנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן כמפורט בס"ק 1א' דלעיל.
ד. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

2. 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.

מ' קו	מ' מהתיל הקיצוני		
2.25 מ'	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	א.
6.50 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו): בשטח בנוי בשטח פתוח	ב.
8.75 מ'	6.25 מ'		
12.50 מ'	9.00 מ'	קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו): בשטח בנוי בשטח פתוח	ג.
18.50 מ'	12.00 מ'		
22.50 מ'	14.00 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)	ד.

3. עתיקות:

- א. אין לפגוע במהלך עבודות הפיתוח בתחום התכנית באתרים המסומנים בתשריט כאתרי עתיקות.
 ב. בכל האתרים המסומנים בתשריט התכנית כאתרי עתיקות לא תותר כל עבודת הכשרה/פיתוח/תשתית/בנייה, אלא באישור בכתב בלבד מקמ"ט ארכיאולוגיה.
 ב. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

4. הקצאת שטחי ציבור:

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

5. 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 ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

6. מיגון:

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

7. 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/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על 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.

8. 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 וחשובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

9. פיקוח על הבנייה:

- הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

טלמון - שכונת "כרם רעים" (נחלי-טל)
(קומפילציה) תכנית מפורטת מס' 235/10
תאריך: 25/5/17

פרק יא' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע _____

שחר יהושע אדריכלים
רח' שרת 82, תל-אביב 62504
טל. 5467576, טלפקס: 5967670

חתימת עורך התכנית

25/5/17

ההסתדרות הציבורית העלמית
המטכ"ל לבתי ישובות
חתימת היזם, חטיבת החיים, בטחונות וקרקעות

8.6.17

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה בנימין

חתימת המגיש _____

8/6/17

הצהרת עורך התכנית:

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

שחר יהושע אדריכלים
רח' שרת 82, תל-אביב 62504
טל. 5467576, טלפקס: 5967670

25/5/17

חתימה

שם תפקיד

תאריך

נספח פרוגרמה לפינוי עודפי עפר

1. על-פי התשריט ונספח הבינוי של תכנית זו הפרוגרמה היא כדלהלן:
כ-340,180 מ"ק לחפירה וכ-333,570 מ"ק למילוי.

להלן התחשיב המשוער:

כביש/ מבנה	חפירה	מילוי	פער
כביש 1	31,100	10,150	20,950
כביש 2	42,200	12,470	29,730
כביש 3	280		280
כביש 4	8,000	4,500	3,500
כביש 5	6,800	3,000	3,800
כביש 6	11,000	6,150	4,850
כביש 7	11,000	7,200	3,800
כביש 8	1,100		1,100
כביש 9	900	300	600
כביש 10	2,000	250	1,750
כביש 12	10,000	5,500	4,500
שצ"פים	29,000	12,150	16,850
מבני ציבור	25,800	14,700	11,100
מרכיבי בטחון	15,000	6,720	8,280
מגרשים	78,000	60,480	17,520
כביש גישה	68,000	190,000	122,000
סה"כ	340,180	333,570	6,610

לג' סטרנין
 מתכנן סביבתי
 יחידת קמי"ט איכות הסביבה

2. המועצה מתחייבת לדאוג לכך, שעודפי העפר יוטמנו ויטופלו, באתרים מורשים ובהתאם להנחיות קמ"ט איכות הסביבה.
3. אסמכתא לשפיכה של עודפי עפר מאתרים מורשים יועברו פעם בחודשיים לקמ"ט איכות הסביבה, עד תום סיום ביצוע חפירות.