

-מתן תוקף-

תכנית מפורטת מס' 250/2

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 250
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 901/16

כוכב יעקב שכונת "גבעת היקב" (מגרון)

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
יזמי התכנית: מטה בנימין חברה למסחר, תכנון ופיתוח בע"מ
מועצה אזורית מטה בנימין
מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
אזור יהודה ושומרון
מטה בנימין חברה למסחר, תכנון ופיתוח בע"מ
מועצה אזורית מטה בנימין
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
שחר יהושע - אדריכלים

נבח
מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין
תכנית
מס' 250/2
תאריך: 18.10.17
מחשבה ל
18.10.17
החליטה הועדה לתכנית הנוכחית לעיל
מדת המאמץ
יו"ר מועצה
המנהל הכללי
המנהל הכללי
המנהל הכללי

תאריך: 19/10/2017

תוכן העניינים:מס' עמוד:פרק:

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

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מספר 250/2 ביישוב כוכב יעקב (שכונת "גבעת היקב" - מגרון), המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 250 ושינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 901/16.
יישוב כוכב יעקב (אזור צומת כוכב יעקב כולל גבעת היקב) -
נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 642170 - 642620
קווי אורך: 224500 - 224800
אדמות הכפרים:
מח'מאס -
גוש מוסדר מס' 17 חלק מחלקות מס' 44 ו-0.
גוש מוסדר מס' 14 חלקה בשלמותה מס' 195 וחלק מחלקה מס' 0.
ברקא:
גוש מוסדר מס' 10 חלק מחלקה מס' 0.
כמותחם בתשריט בקו כחול.
א. 28 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקנ"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח מס' 1 - נספח בינוי בקנ"מ 1:500/1:250 מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי בניין ולמבנים להריסה) המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ד. נספח מס' 2 - נספח תנועה וחנייה מנחה חלקית (מחייב למס' מקומות החנייה ולהסדרי תנועה במגרשים שייעודם חניון על-פי התשריט) בקנ"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ה. נספח מס' 3 - תרשים פרוגרמה לשטחי ציבור בקנ"מ 1:750 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 67.95 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יזמי התכנית: מטה בנימין חברה למסחר, תכנון ופיתוח בע"מ.
מועצה אזורית מטה בנימין.
8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
9. עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים
רח' משה שרת 82, ת"א 6250434
טלפון: 03-5467576 פקס: 035467670
מס' רישיון: 08567
10. מטרות התכנית:
1. שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי, אזור מסחרי וייעודי קרקע נוספים לאזורי מגורים א' ו-ב', לאזור מבנים ומוסדות ציבור, לאזור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח, למתקנים הנדסיים, לחניונים, לשירותי דרך ולדרכים.
2. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
3. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
4. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
5. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5.
תכנית זו כפופה לתכניות מתאר מפורטות מס' 250 ו-901/16.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מספר 250/2 ליישוב כוכב יעקב (שכונת "גבעת היקב" - מגרון) 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 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:** תכנית 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.
- 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.
- הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה ממעקה הגג השטוח של הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד), אלא אם כן רשום במפורש אחרת בהוראות התכנית.
- באזור מגורים ב' בלבד** הגובה נמדד אנכית מכל נקודה ונקודה ממעקה הגג השטוח של הבניין אל פני מפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין (לא כולל קומת מרתף/מסד).

- 13. מס' קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך, אלא אם כן רשום במפורש אחרת בהוראות התכנית.
- באזור מגורים ב' בלבד** מס' הקומות נמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין עד גג הבנין.
- מס' הקומות המירבי אינו כולל מבנה יציאה לגג, 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 בבנין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור ולמעט מרחב מוגן בשטח מינימלי 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 בנין או חלק מבסיס בנין 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 הבנין.
- 18. קומת עמודים מפולשת:** קומה בבסיס בנין או קומה שמהווה חלק מבסיס בנין 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'.
- 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. מצללה (פרגולה):** מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
- 24. מבני עזר:** בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי ואשר בא לשרת את הבנין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
- 25. רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
- 26. מגרש עולה:** מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).
- 27. 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		
74	30.11	20.45	צהוב	אזור מגורים א'
12	4.90	3.33	כתום	אזור מגורים ב'
-	5.33	3.62	חום	מבנים ומוסדות ציבור
-	6.04	4.10	אלכסונים ירוק וחום לסירוגין	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
-	13.69	9.30	ירוק	שטח ציבורי פתוח
-	0.29	0.20	סגול	מתקנים הנדסיים
-	14.67	9.99	חום בהיר	דרך מאושרת
-	17.37	11.80	אדום	דרך מוצעת
-	3.12	2.12	אדום משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע אפור	חניון
-	4.48	3.04	אפור מותחם סגול	שרותי דרך
86	100.00	67.95		סה"כ

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	אזורים
3.62	201	מבנים ומוסדות ציבור
4.10	202	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1.55	203	שטח ציבורי פתוח
1.31	204	
0.56	205	
0.70	206	
0.52	207	
0.48	208	
0.32	209	
0.34	210	
1.41	211	
1.22	212	
0.60	213	
0.18	215	
0.11	218	
9.30		סה"כ
0.20	219	מתקנים הנדסיים
9.99	-	דרך מאושרת
11.80	-	דרך מוצעת
0.78	300	חניון
0.38	301	
0.50	302	
0.46	303	
2.12		סה"כ
3.04	217	שרותי דרך

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים בדונם:

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

מגורים א':

מספר מגרש	שטח בדונם	מס' יח"ד	צורת הבינוי
101	0.49	2	יח"ד מעל יח"ד
102	0.49	2	
103	0.49	2	
104	0.49	2	
105	0.47	2	
106	0.49	2	
107	0.50	2	
108	0.52	2	
109	0.55	2	
110	0.51	2	
111	0.51	2	
112	0.51	2	
113	0.51	2	
114	0.50	2	
117	0.51	2	
118	0.51	2	
119	0.52	2	
120	0.51	2	
121	0.45	2	
122	0.46	2	
123	0.47	2	
124	0.48	2	
125	0.49	2	
126	0.49	2	
127	0.50	2	
128	0.49	2	
129	0.47	2	
130	0.46	2	
131	0.80	2	יח"ד בצד יח"ד
132	0.75	2	
133	0.75	2	
137	0.80	2	
138	0.72	2	
139	0.69	2	
140	0.69	2	
141	0.70	2	
142	0.71	2	
סה"כ	20.45	74	

מגורים ב':

מספר מגרש	שטח בדונם	מס' יח"ד
134	1.06	4
135	1.09	4
136	1.18	4
סה"כ	3.33	12

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא יישמשו 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 בצהוב הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבניית בתים דו-משפחתיים. הבתים הדו-משפחתיים ייבנו בצורת בינוי של יח"ד מעל יח"ד בשטח מגרש מינימאלי של 450 מ"ר, ובתים דו-משפחתיים בצורת בינוי של יח"ד בצד יח"ד בשטח מגרש מינימאלי של 650 מ"ר. שטחי המגרשים וצורת הבינוי בכל מגרש הם כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' להוראות התכנית. כמו כן, במגרשים דו-משפחתיים לא מותרת בנייה חד-משפחתית.

2.1 שימושים:

- א. המגרשים יישמשו 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 שצריך 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.

2.2 קווי בנין:

- קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לדרך) - 5.0 מ'.
- קו בנין אחורי - 4.0 מ'.
- קו בנין צדדי - 3.0 מ'.

* במגרשים מס' 131 ו-137 בלבד יותר קו בנין בחזית המשיקה לדרך מס' 1 - 3.0 מ' כמסומן בנספח הבינוי.

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

2.3 שטח מותר לבניה:

א. בית דו-משפחתי (יח"ד בצד יח"ד):

- שטח הבניה המירבי המותר ליח"ד בשתי קומות לא יעלה על 200 מ"ר, מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד.
- ב. בית דו-משפחתי (יח"ד מעל יח"ד):
- שטח הבניה המירבי המותר לבית דו-משפחתי מסוג זה בשתי קומות לא יעלה על 320 מ"ר, כאשר כל יח"ד תיבנה בקומה אחת ושטחה לא יעלה על 160 מ"ר.
 - על אף האמור בס"ק ב'1' דלעיל, במגרשים מס' 117-120 ו-126-130 בלבד תותר תוספת קומה תחתונה חלקית ליח"ד התחתונה בבניין כמסומן בנספח הבינוי שלא תחרוג מקונטור הקומה שמעליה. רק במקרה של תוספת קומה כאמור שטחה לא יעלה על 80 מ"ר. שטח זה כאמור יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר כמפורט בס"ק ב'1' דלעיל.
- ג. כללי:

- שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- מבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף מס' 2.6 ג' לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- מבני עזר כאמור להלן בסעיף מס' 2.4 בשטח של עד 40 מ"ר (30 מ"ר לחנייה מקורה ו-10 מ"ר למחסן) לכל יח"ד, לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.
- תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- על אף האמור בס"ק ג'4' 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:

- תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחניה בשטח של עד 30.0 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3 א'.
- 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 וחתימת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.

ב. מחסן:

- תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 10.0 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3 א'.
- קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.

3. תותר הקמת מבנה עזר למחסן, 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 מבנה העזר יהיה 2.20 מ' נטו.

2.5 מס' קומות מירבי:

א. מס' הקומות נמדד בכל חתך וחתך והוא יהיה עד 2 קומות.
ב. על אף האמור בס"ק 2.5 א' דלעיל במגרשים מס' 117-120 ו-126-130 רק באם תיבנה קומה נוספת (סה"כ 3 קומות) כמפורט בס"ק 2.3 ב' דלעיל, מס' הקומות יימדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין עד גג הבניין, כאשר יותר לבנות קומה אחת בלבד מעל מפלס הכביש העליון כמסומן בנספח הבינוי.
ג. מס' הקומות המירבי המותר כמפורט בס"ק 2.5 א' ו-2.5 ב' דלעיל לא כולל מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף/מסד.

2.6 גובה בניה מותר:

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

1. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 7.5 מ'.
2. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 9.0 מ'.
- ב. על אף האמור בס"ק א' דלעיל במגרשים מס' 117-120 ו-126-130 רק באם תיבנה קומה נוספת הגובה יימדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין (לא כולל קומת מרתף/מסד) עד גג הבניין. כמו כן, רק במקרה זה כמפורט בס"ק מס' 2.3 ב' ו-2.5 ב' דלעיל, תותר הגדלת גובה הבנייה המותר ב-3.0 מ' נוספים על המפורט בס"ק 2.6 א' דלעיל.
- ג. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 15.0 מ"ר.

ד. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תותר בניית גגות רעפים.

ה. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

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 מס' המגרשים 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 עד 4 יח"ד בשטח מגרש מינימאלי של 1.0 דונם בסוגי בינוי 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 להלן. שטחי המגרשים הם כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' להוראות התכנית.

3.1 קו בניין:

קו בניין קדמי - 5.0 מ'.

קו בניין אחורי - 4.0 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 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 בינוי באישור הועדה.

3.2 מרווחים בין בניינים:

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

3.3 שטח מותר לבנייה:

א. שטח הבניה המירבי המותר 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 מבנה יציאה לגג כאמור להלן בס"ק 3.8 ב' אשר לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
2. יחידת דיור זו ניתנת לבניה גם בשתי קומות (דופלקס), במקרה זה שטח הבניה המרבי המותר ליח"ד לא יעלה על 240 מ"ר. במקרה זה לא ניתן לבנות מבנה יציאה לגג.

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

ד. תותר הצמדת גינה פרטית לדירות.

ה. חנייה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ומחסן בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר כאמור להלן בסעיפים מס' 3.4 ו-3.5 לכל יח"ד, לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.

ו. תותר בנית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

ז. לחילופין, בסמכות המהנדס לאשר את השטח הנזכר בסעיף ו' בקומה שבבסיס הבניין ובתנאי שהשימושים ומגבלות הבניה יהיו כשל מרתף.

ח. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 55% משטח המגרש.

3.4 חניה מקורה:

תותר הקמת חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 30.0 מ"ר לכל יח"ד כחלק אינטגרלי של הבנין. שטח זה לא ייכלל במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 3.3.

3.5 מחסן :

א. תותר הקמת מחסן בשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר לכל יחיד כחלק אינטגרלי של הבנין. שטח זה לא ייכלל במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 3.3.

ב. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן לכל יחיד מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטח המחסנים הכולל לא יעלה על שטח החנייה שמעליהם, והוא לא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת מחסן 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. 2 קומות לבנין. כאשר תותר תוספת קומות לדירות דופלקס כאמור לעיל בס"ק 2'3.3ב' ו-3.3ג', כאשר במקרים אלה בלבד גובה הבניין יכול שיגיע עד 4 קומות.
- ב. במגרש יורד, יותר לבנות עד 2 קומות בלבד מעל מפלס הכביש העליון כולל תוספת קומות לדירות דופלקס.
- ג. מס' הקומות אינו כולל מבנה יציאה לגג, חניה מקורה, מחסנים ולא כולל מרתף/מסד.

3.8 גובה בניה מותר :

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

- א. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 7.5 מ'.
- ב. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 25.0 מ"ר רק במקרה של המפורט בס"ק 1.3.3ב'. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה כאמור לעיל בס"ק 3.3 א' דלעיל.
- ג. בתוספת קומות בהקמת דירות דופלקס כמפורט בס"ק 3.7א' דלעיל יגדל גובה הבניה המותר כמפורט בס"ק 3.8א' דלעיל ב-3.0 מ' נוספים ליחידת הדיור העליונה של הבניין, וב-3.0 מ' נוספים ליחידת הדיור התחתונה של הבניין.
- ד. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תותר בניית גגות רעפים.
- ה. 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 ל הבניין 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 הבניה.

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 ה' ו-3.8 ה' דלעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המירבי 1.5 מ' מרווח שייווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבנייה על-ידי בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותבוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבניה ובנוסף מרתף בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר.

ב. גימור חזיתות הבתים:

1. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או גרנוליט. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
2. בכל מקרה לא יהיו 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 יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
4. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
5. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג של מבנה העזר יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.
6. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. 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 הוועדה. 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'1 דלעיל.
4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

ד. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אוויר 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, 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 ויוסרתו 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 ובאישור המהנדס. 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 בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

1. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 23 בפרק ב' לעיל.
2. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
3. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בס"ק ו'1 דלעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
4. עלה שטח המצללה על האמור בסעיפים ו'2 ו-ו'3 דלעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
5. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיבוד. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיבוד 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 מבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.

א. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:

1. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים.
 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.
- ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
- ג. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ובתנאי שקו הבניין ההיקפי כמסומן בנספח הבינוי יישאר ללא שינוי.
- ד. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ה. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 80% משטח המגרש.

ו. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 50% משטח המגרש.

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

ח. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: עד 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. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

2. הבניין שמסומן במדידה שבתשריט ובנספח הבינוי ("מקווה") לפי קו בנין שונה מהמצוין בתכנית זו לא ייחשב כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה.

תוספת בנייה עתידית בבנין זה כאמור או בניה חדשה במגרש זה, תבוצע בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית הזו בלבד.

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. שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:

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

אזור זה ישמש למבנים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף מס' 5 דלעיל ולשטחים ציבוריים פתוחים כמפורט בסעיף מס' 7 דלהלן.

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 ובתנאי שקו הבניין ההיקפי כמסומן בנספח הבינוי יישאר ללא שינוי.

ה. חלה חובה על יזם התכנית להקצות שטח שלא יפחת מ-1.5 דונם למטרות גן ציבורי מרכזי ומגרשי משחקים עם גישה לציבור בכל שעות היממה. על הוועדה לקבוע הסדרים לפיקוח כדי להבטיח ביצוע סעיף זה כאמור.

ו. מבנים ומוסדות ציבור:

1. 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.

2. שטח הבניה המירבי המותר לא יעלה על 80% משטח המגרש.

3. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 50% משטח המגרש.

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

5. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: עד 3 קומות ועד 15 מ'. כמו כן, מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

6. קווי בנין: קווי הבנין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

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.

7. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה:

- (1) שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 - (2) מגרשי משחקים וספורט.
 - (3) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
 - (4) פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
 - (5) שבילים להולכי רגל ורחבות.
 - (6) צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
 - (7) שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 - (8) פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 23 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח של עד 5% משטח המגרש.
 - (9) ריהוט נ, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
 - (10) ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קש"צ כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק 7א' לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ופרט לאמור בס"ק 7א'3' דלעיל.

8. מתקנים הנדסיים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.
- השטח ישמש להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת-קרקעיים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה.
- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
 - ב. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
 - ג. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
 - ד. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 80% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
 - ה. קווי הבנין יהיו 1.0 מ' לכל כיוון.
 - ו. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: קומה אחת בלבד ועד 8.0 מ'. על אף האמור, תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון, אנטנות, מיכלים וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

9. חניון:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום משובץ בקווי אלכסון מצולבים בצבע אפור הוא שטח לייעוד חניון.

שטח זה מיועד לחניון עילי לכלי רכב פרטיים אשר ישמש כחניות משויכות למגרשים דו-משפחתיים (יח"ד מעל יח"ד).

- א. באזור זה יינתנו היתרי בנייה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר על-ידי הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. מיקום החניות והיקפן, מספר החניות, תנאים וסידורים להקצאת מקומות חנייה - ייקבעו על-פי תכנית בינוי על-ידי הוועדה בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, ובהתאם למגבלות הבנייה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ד. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה גם בתחום החניון.
- ה. איסור בניה ועבודות בחניונים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לחניון מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכול באישור הוועדה.

10. שירותי דרך:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בסגול הוא שטח לשירותי דרך.
- על שטח זה יחולו הוראות ומגבלות הבנייה על-פי תכנית מתאר מפורטת מאושרת מס' 250 למעט:
- א. קווי הבניין יהיו 5.0 מ' לכל כיוון (כמסומן בנספח הבינוי של תכנית 250/2 זו), כאשר יותר קו בנין 0.0 מ' לקירוי משאבות התדלוק בלבד.
 - ב. בנוסף לשטח המותר לבנייה באזור זה על-פי תכנית מאושרת מס' 250, יותר קירוי שטח תדלוק בלבד שלא יעלה על 450 מ"ר.

11. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט באדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות או מאושרות.
- 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. על הדרך המאושרת (בתחום תכנית מתאר מפורטת מאושרת מס' 901/16) אשר נמצאת בתחום תכנית 250/2 זו כמסומן בתשריט, יחולו הוראות תכנית 250/2 זו כולל השינויים המוצעים כמסומן בתשריט ובנספחים של תכנית 250/2 זו.
 - 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. 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.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה:

1.1 הריסה:

ביצוע ההריסה על-פי המסומן בתשריט. לא יינתנו היתרי בניה לבניה החדשה ללא הוצאת היתר לביצוע ההריסות של המבנים המיועדים להריסה על-פי המסומן בתשריט בתחום השטח שהינו נשוא הבקשה להיתר וביצוע ההריסות בפועל.

1.2 תשתיות:

ביצוען של התשתיות להנחת דעתה של הוועדה:

1. חיבור למאסף הביוב של היישוב.
2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
3. חיבור למערכת אספקת המים.
4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
5. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קש"צ, ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית כאשר לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט להלן.

1.3 מבני 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.

1.4 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 והכל 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 בין היתר בנושאים הבאים:

- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, 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 נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

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, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקנ"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רוס כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקנ"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק א' בקנ"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקנ"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 לפיתוח 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 בקנ"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גיגון, נטיעות והשקיה.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, 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 ותאשר 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 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 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.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח:

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

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

ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 6.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.

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

ז. שער הכניסה 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 מהשאת 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. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

א. הועדה 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 3א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונם.

ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה 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 בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורךן 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 לבנית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

4. ביוב וסילוק שפכים:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתר 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 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. מרכיבי הביטחון יבוצעו על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו לפי הפרוט הבא:
 - א. גדר היקפית אינדוקטיבית סביב כלל השכונה.
 - ב. תאורת בטחון היקפית לאורך הגדר האינדוקטיבית.
 - ג. הצבת 4 מצלמות צפייה יום/לילה VMD ו-4 מכמ"ם בהתאם לדמ"צ שאושר על-ידי מפקד חטיבת בנימין.
2.
 - א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי קש"צ, יוקמו על-ידי היזם ועל חשבונו.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח השכונה יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/קש"צ.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/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 ט' - שונות:**1. חניות:**א. תקן החנייה הינו כדלקמן:

תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור	ייעודים*
0.3 מקומות חנייה	א. דו-משפחתי (יח"ד בצד יח"ד) - 2 מקומות חנייה לכל יח"ד בתחום המגרש ב. דו-משפחתי (יח"ד מעל יח"ד) - 2 מקומות חניה לכל יח"ד** (סה"כ 4 מקומות חנייה)	א' (דו-משפחתי)
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה בתחום המגרש	ב'

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

** תקן החנייה לכל יח"ד דיור הינו 2 מקומות חנייה, כאשר חובה שלכל הפחות יהיו שתי מקומות חנייה בתחום המגרש, והשאר במגרשי ייעוד החניון על-פי המסומן בתשריט ובנספח התנועה והחנייה המצורף לתכנית זו.

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

במקרה זה מיקום החניות וגבולות המגרשים ייקבעו בתכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה. 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' לעיל.

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

2. 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.

3. פסולת בנין:

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

4. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

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

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

5. עתיקות:

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

6. הקצאת שטחי ציבור:

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

7. 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 ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

8. מיגון:

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

9. מתקנים פוטו-וולטאים:

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

10. פיקוח על הבנייה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

11. 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.

כוכב יעקב (שכונת "גבעת היקב" - מגרון)

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן :

מפורטת מס' 205/2

תאריך עדכון: 19/10/2017

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

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

חתימת עורך התכנית

19/10/2017



חתימת היזם

19/10/17

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה בנימין

חתימת המגיש

19/10/17

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: 5467670

19/10/2017

חתימה

שם תפקיד

תאריך