

מרחב תכנון מקומי
שומרון

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 158/4
שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 158/2

ליישוב
אבני חפץ

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التخطيط الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية
بإيحاء والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١
נפה אבני חפץ
לוא מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית 158/4 מס'
مشروع رقم
ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 13/18 בתאריך 26.1.18
بمجلس رقم بتاريخ
החליטה לתת תוקף לתכנית הזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه
מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
י"ר מועצת התכנון העליונה. משנה
والمجلس المجلس
المركزية للتخطيط والنهارة التخطيط الأعلى واللجنة الفرعية

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
יוזם התכנית: המועצה האזורית שומרון
מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון
עורך התכנית: אדריכל גבור אברהם (מס' רישיון 25613)
טלפון 03-7329000, פקס 03-7325079
כתובת: רח' שדרות שלמה המלך 2 ראש העין
דוא"ל office@gkarch.co.il

06/01/2019

תאריך עדכון:

תוכן העניינים:**מס' עמוד:**

	<u>פרק:</u>
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>
20..... תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	- <u>פרק ה'</u>
25..... פיתוח, נטיעות וקירות גבול	- <u>פרק ו'</u>
27..... תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	- <u>פרק ז'</u>
29 מרכיבי בטחון	- <u>פרק ח'</u>
30 שונות	- <u>פרק ט'</u>
32 חתימות והצהרת המתכנן	- <u>פרק י'</u>

פרק א' - התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:** תכנית מפורטת מספר 158/4 ליישוב אבני חפץ, המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15 ולתכנית מתאר מפורטת מס' 158/2.

2. **מקום התכנית:** יישוב אבני חפץ -
קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי אורך: 206500 - 207500
קווי רוחב: 687500 - 688250

אדמות הכפר:**כפר שופה:**

גוש פיסקאלי מס' 2: חלק ממאוקע חלת אש-שיך.
חלק ממאוקע אל-מנזל.
חלק ממאוקע ארד וד-עיסא.

כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. **גבול התכנית:**

א. 32 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1: 1250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1: 1250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4. **מסמכי התכנית:**

135.27 דונם.

5. **שטח התכנית:**

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

6. **בעל הקרקע:**

המועצה האזורית שומרון.

7. **יזם התכנית:**

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.

8. **מגיש התכנית:**

אדריכל גבור אברהם- מ.ר. 25613
א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
שדרות שלמה המלך 2 ראש העין
טל: 03-7329000 פקס: 03-7325079
דוא"ל office@gkarch.co.il

9. **עורך התכנית:**

א. שינוי ייעוד השטח מאזור חקלאי למגורים א' ומגורים ב' סה"כ 129 יחידות דיור.

10. **מטרות התכנית:**

ב. קביעת ייעודי קרקע למגורים א' ומגורים ב', בנייני ציבור לחינוך, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ספורט ונופש, כבישים ודרכים משולבות.

ג. קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בנוי ותנאים למתן היתרי בניה (כמו מספר קומות מרבי ומספר יח"ד מרבי לכל מגרש).

ד. התווית דרכים חדשות לרבות דרכים משולבות.

ה. לאפשר ביצוע קווי מערכות תשתית טכנית.

11. **כפיפות לתכניות אחרות:** תכנית זו משנה את תכניות המתאר האזוריות S-15.

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 959.

בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מספר 158/4 ליישוב אבני חפץ כולל תשריט, נספח תנועה וחניה והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
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. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
9. קו בניין: 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.
10. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. מרתף: קומה בבסיס הבניין 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.
12. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל מפלס הקומה התחתונה של הבניין (לא כולל מרתף/מסד). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
13. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך.
- 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.

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

16. זכות מעבר:
 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 עולה על 1.40 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע.

20. חזית קדמית:
 21. חזית אחורית:
 22. חזית צדדית:
 חזית המגרש לדרך.
 חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
 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. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים.
 24. 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.

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).

30. מרפסות זיזיות:
 זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.

31. בתי צמיחה:
 חממה, מנהרה או בית רשת.

32. דגם חוזר:
 דגם בינוי חזרתי בלפחות ארבעה מגרשים סמוכים זה לזה.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

מס' יחידות דיור	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	צבע	האזור
109	27.60	37.34	צהוב	אזור מגורים א'
20	6.11	8.27	כתום	אזור מגורים ב'
	4.25	5.75	חום בהיר מותחם בחום כהה	מבנים ומוסדות ציבור
	18.76	25.38	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
	12.87	17.41	ירוק בהיר מותחם באדום כהה	ספורט ונופש
	0.18	0.24	בג'	דרך מאושרת
	23.82	32.21	אדום	דרך מוצעת
	2.75	3.72	בצבע אדום משובץ בקווי אלכסון מצולבים בצבע אפור	חניון
	3.66	4.95	פסים אלכסוניים אפורים משולבים עם פסים בגוון חום	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
129	100	135.27		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים במ"ר:

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

שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	ייעוד	
4,810	411	שטח ציבורי פתוח	
560	412		
12,570	415		
1,390	416		
100	417		
2,130	440		
1,700	443		
210	445		
200	449		
360	450		
480	451		
530	452		
140	455		
200	801		
25,380			סה"כ שטח ציבורי פתוח
17,410	601		ספורט ונופש
17,410		סה"כ ספורט ונופש	
1,250	830	מבנים ומוסדות ציבור	
1,130	831		
1,240	832		
2,130	833		
5,750		סה"כ מבנים ומוסדות ציבור	
4,950	901	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
4,950		סה"כ מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
240		סה"כ דרך מאושרת	
32,210		סה"כ דרך מוצעת	
2,200	1005	חניון	
780	444		
740	446		
3,720		סה"כ חניון	
89,660		סה"כ שטחים לא למגורים	
135,270		שטחים עם מגורים	

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר:

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

מס' יחידות דיור	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	ייעוד
1	470	203	מגורים א'
1	450	204	
1	450	205	
1	460	206	
1	450	207	
1	590	208	
1	640	209	
2	900	280	
2	600	281	
2	610	282	
1	400	283	
2	730	284	
2	670	285	
2	700	286	
2	690	287	
2	610	288	
2	680	289	
2	630	290	
2	760	291	
1	400	292	
2	600	293	
2	600	294	
2	700	295	
2	640	296	
2	650	297	
2	630	298	
2	570	299	
2	470	300	
2	870	301	
2	760	302	
2	650	303	
2	660	304	
2	700	305	
2	620	306	
2	730	307	
2	600	308	
2	600	309	
2	620	310	
2	720	311	
2	810	318	
2	780	319	
2	580	395	
2	580	396	
2	640	397	

מס' יחידות דיור	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	ייעוד
2	660	398	מגורים א'
2	660	399	
2	670	400	
2	680	501	
2	680	502	
2	610	503	
2	730	504	
2	700	505	
2	650	506	
2	610	507	
2	600	508	
2	600	509	
2	600	510	
2	630	511	
2	590	512	
109 יח"ד	37,340		
8	3,440	325	מגורים ב'
6	2,520	326	
6	2,310	327	
20	8,270		סה"כ מגורים ב'
<u>129 יח"ד</u>	<u>45,610 מ"ר</u>		<u>סה"כ מגורים</u>

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. כחלק ממבנה המגורים בלבד, יותר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר המבנה משמש למגוריהם הפרטיים, בשטח שלא יעלה על 15% מסך השטח המותר לבנייה כאמור בסעיף מס' 2.2 להלן. כל זאת בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ושמירה על דיני איכות הסביבה.
- ג. 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.
- ד. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ה. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ו. 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 ודו משפחתיים. במגרשים 203-209, 283, 292 תותר בניית מבנה חד משפחתי. הבנייה תהיה מתואמת לתנאי הקרקע המדורגת. מתן היתר בנייה באזור זה מותנה בהגשת תוכנית בינוי למתחם שלם. הבנייה באזור זה תהייה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

2.1 קווי בניין:

- קו בניין קדמי עפ"י התשריט
 קו בניין אחורי..... עפ"י התשריט
 קו בניין צדדי..... עפ"י התשריט , 0.00 מ' פנימי בקיר משותף במגרשים 203-209 מרחק בין בנינים לא יפחת מ 5.40 מטר, בסמכות המהנדס יותר קו בנין צידי 0.00 מ' בהסכמת השכנים.
 במגרש 280 ב' יותר קו בנין צידי 2 מ'.

- א. בנייה חדשה: בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בניין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

- ב. בנייה קיימת: בנינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין שונה 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 זו.

- ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.

ד. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.

ה. תותר בניית שני בתים צמודים, כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים באישור הוועדה. במקרה זה קווי הבניין יהיו כדלקמן: קו בניין צדדי משותף 0.0 מ', וקו הבניין הנגדי יהיה 6.0 מ'. בקיר המשותף לא יבוצעו חלונות, פתחי אוורור ופתחי יציאה כולל יציאות צנרת.

2.2 שטח מותר לבניה:

א. בבניית שתי קומות:

שטח הבניה המרבי המותר ליח"ד לא יעלה על 250 מ"ר, מזה עד 180 מ"ר במפלס אחד.

ב. כללי:

1. ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייחשב בשטח הבניה המותר.
2. חלל גג רעפים/עליית גג מעל גובה 1.80 מ' ייחשב בשטח הבניה המותר.
3. מבנה יציאה לגג כמפורט להלן בסעיף מס' 2.4 סעיף ד' לא ייחשב בשטח הבניה המותר.
4. מבני עזר כמפורט כמפורט להלן בסעיף מס' 4.1 בשטח כולל שלא יעלה על 40 מ"ר (30 מ"ר לחניה מקורה ו-10 מ"ר למחסן) לכל יחידת דיור, לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.
5. תותר בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

2.3 מס' קומות מרבי:

2 קומות לא כולל: חלל גג רעפים/עליית גג או מבנה יציאה לגג, מרתף ומסד.

2.4 גובה בניה מותר:

- א. בשתי קומות עם גג רעפים: 9.0 מ'.
- ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג: 7.5 מ'.
- ג. בשתי קומות 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 10.0 מ"ר, לא ייחשב בשטח הבניה המותר.
- ה. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלו.
- ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

2.5 חניות:

באזור מגורים א' יהיו 2 חניות ליחידת דיור בתוך מגרש. חניות לאורחים באזור מגורים א' יהיו 0.3 חניות לכל יחידת דיור מחוץ למגרשים ולאורך הדרכים. מיקום החניות והיקפן ייקבע על פי נספח תנועה מאושר ע"י המפע"ת.

3. אזור מגורים ב'

כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב', יחולו כל הוראות הבניה המפורטות באזור מגורים א' למעט מספר יחידות הדיור המותרות לבניה בכל מגרש:

- מגרש 325 יותרו 8 יחידות דיור בלבד.
- מגרש 326 יותרו 6 יחידות דיור בלבד.
- מגרש 327 יותרו 6 יחידות דיור בלבד.

תכנית בינוי: חלוקת משנה למגרשים באזור מגורים ב' תהיה בסמכות ובאישור הוועדה.

- 3.1 חניות: באזור מגורים ב' יהיו 2 חניות ליחידת דיור בחניה מרוכזת בתוך מגרש. חניות לאורחים באזור מגורים ב' יהיו 0.3 חניות לכל יחידת דיור מחוץ למגרשים ולאורך הדרכים. מיקום החניות והיקפן ייקבע על פי נספח תנועה מאושר ע"י המפע"ת.

4. הוראות כלליות לאזורי מגורים**4.1 מבני עזר:****א. חניה מקורה:**

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחניה בשטח של עד 30.0 מ"ר לכל יחידת מגורים והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף 2.2.
2. קווי הבנין לחניה יהיו: קו בנין קדמי: 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי 2.0 מ' באישור הועדה. קו בנין צדדי: 0.0 מ' באישור הועדה.

ב. מחסן:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 10.0 מ"ר לכל יחיד, והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיפים 2.2.
2. קווי הבנין למחסן יהיו: קו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ' באישור הועדה.
3. במגרשים יורדים בלבד אם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה תותר הקמת מבנה עזר למחסן מתחת למשטח החניה. שטחו לא יחרוג משטח החניה שמעליו והוא לא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תיאסר הקמת 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.

4.2 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 לא ישתנה ולא ישתנה הגבול החיצוני של היעוד.

4.3 קומת מסד/עמודים מפולשת:

אם כתוצאה משיפוע המגרש ייוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המרבי 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 או לחילופין במידה ותבוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית במפלס המרתף במסגרת שטח המותר לבניה ובנוסף מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.

4.4 גימור חזיתות הבתים:

- א. טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, בטון חשוף, לבנים שרופות או לבני סיליקט. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. גגות: ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלו. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון: פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
- ד. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק מהנוף של בתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כדוגמת: כיסוי בחצץ, אבן נחל או כל חומר אחר באישור המהנדס. לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
- ה. גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון.
- ו. גימור מבני העזר יהיו כדוגמת הבניין העיקרי. בסמכות הועדה לאשר מבנה עזר מחומרים שונים ובתנאי שיתאימו לאדריכלות של המבנה העיקרי. סוגי גגות מבני העזר יטופלו בשלב היתרי הבניה לשביעות רצון המהנדס.

4.5 דוד שמש:

- א. בבקשה להיתר הבניה ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש והכל באישור המהנדס.
- ב. 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.
- ג. בגג שטוח המערכת הסולארית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט בס"ק א' לעיל.

4.6 מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר, מכלי גז ודלק להסקה ומדרגות**חיצוניות:**

- א. יינתן פתרון הסתרה אדריכלי נאות למרכיבים אלו, הכל באישור המהנדס.
- ב. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
- ג. 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 הבניין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- ד. בלוני גז יוסתרו על ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ה. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים או באמצעות מעקה גג בנוי וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס.
- ו. לא תותר בניית מבנה מדרגות חיצוניות בחזית הקדמית. בניית מדרגות חיצוניות בחזיתות צדדיות ואחוריות תותר במגבלות קווי הבניין המחייבים למגורים ובאישור המהנדס.

4.7 אנטנות טלוויזיה:

- א. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנות טלוויזיה ולא תותר הקמת מתקנים של תרנים נוספים.
- ב. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.

4.8 **פרגולות:**

- תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנן החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח.
 - ב. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על פי המצוין בפרק ב' בסעיף 24.
 - ג. שטח הפרגולה במרפסת לא יעלה 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
 - ד. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר. ובקווי בניין כהגדרתם בס"ק 1 לעיל.
 - ה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
 - ו. עלה שטח המיצללה על האמור בס"ק ג'-ה' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח מותר לבניה של יחידת הדיור למגורים.
 - ז. המיצללה תיבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ואו מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב והכל באישור המהנדס.
 - ח. הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של הפרגולות.
 - ט. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
 - י. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.
 - יא. בקירוי הפרגולה לא תותר סגירת המרווחים כמפורט לעיל בפרק ב' סעיף 24.
- 4.9 מגרש המיועד למגורים עם שימוש תעסוקתי 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.

4.10 **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 ומס' יחידות הדיור לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

5. אזור למבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.

א. שימושים:

אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:

1. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים.
 2. מוסדות תרבות וחינוך - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתנ"ס.
 3. מבני דת - ללימוד תורה.
- ב. בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה ביניהם באזור זה על-פי תכנית בינוי מאושרת.
- 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.

5.1 קווי בניין:

קו קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) כמסומן בתשריט.

קו בניין צידי..... 4.0 מ'.

קו בניין אחורי..... 4.0 מ'.

5.2 שטח בנייה מותר:

שטח בנייה מותר מעל פני הקרקע הוא 100% משטח המגרש.
בנוסף תותר בניית מרתף בשטח מרבי שלא יחרוג מקווי הבנייה בפועל של הקומה שמעליו.
שטח תכסית מרבית הוא עד 80% משטח המגרש.

5.3 גובה בנייה מרבי:

בניין עם גג שטוח כולל מעקה גג או גג משופע 15 מטר.

5.4 מס' קומות מרבי:

באזור זה תותר בניית מבנים עד 3 קומות מעל פני הקרקע וקומת מרתף.

5.5 חומרי גמר:

גימור הבניין יהיה מאבן טבעית מסותתת או מאבן נסורה או מכל חומר אחר באישור הוועדה.

5.6 במגרשים משולבים בהם יש יותר משימוש אחד במגרש (לדוגמא : גן ילדים בקומת קרקע ובית כנסת במפלס עליון), יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

6. אזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור:

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

א. שימושים:**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, מתנ"ס.
 3. מבני דת - בית כנסת, מקווה.
 4. מוסדות ומשרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות, מרפאה.
- ב. **אזור זה ישמש גם למסחר כגון:** חנויות, צרכניה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, משרדים, סטודיו, גלריות, קליניקות וכדומה. כל המכירה תבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדדכות והדרכים והכל באישור הוועדה.
- ג. השימושים המסחריים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- ד. **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.**
- ה. בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה ביניהם באזור זה על-פי תכנית בינוי מאושרת.
- ו. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה.
- ז. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ח. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ט. 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.
- 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.

6.1 קווי בניין:

- קו קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 5 מ'.
 קו בניין צידי 5.0 מ'.
 קו בניין אחורי 5.0 מ'.

6.2 שטח בנייה מותר :

שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 100% משטח המגרש,
שטח התכסית המירבי המותר לשני השימושים לא יעלה על 80% משטח המגרש.
תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה.
שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

6.3 גובה בנייה מרבי :

- א. בניין עם גג שטוח או משופע 15.0 מ'.
ב. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

6.4 מס' קומות מרבי :

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.

7. שטח ספורט ונופש

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בצבע אדום כהה הוא שטח ספורט ונופש.
אזור זה ישמש להקמת מבנים ומתקני ספורט, מגרשי ספורט, שטחים פתוחים, מועדונים לספורט ולחינוך גופני ומועדונים קהילתיים, בריכת שחייה, חדר כושר, ספא ובדומה לרבות שטחי שרות, מנהלה ומרכיבי ביטחון.
א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר ע"י הוועדה.
ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - יקבעו 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 30% משטח המגרש.
ה. שטח התכסית המרבי המותר לא יעלה על 20% משטח המגרש.
ו. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
ז. מספר קומות מרבי וגובה בניה מותר: עד 3 קומות ועד 15 מ'.
ח. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט.
ט. שאר קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
י. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
יא. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
יא. קירווי עונתי לבריכות השחייה ולא ייחשב בשטחי הבניה.

8. שטח ציבורי פתוח:

כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל.

השימושים המותרים בשטח זה הם:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
3. מתקנים הנדסיים שונים באישור הועדה.
4. מיקום מקלטים, בתנאי ששטח המקלט לא יעלה על 10% משטח המגרש.
5. שטח לפעילות ספורט, מתקנים לספורט וחינוך גופני.
6. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות הגופים הממונים על כך כולל דרך היקפית, גדר ביטחון ותאורת גדר.
7. הקמת אנטנות לתקשורת באישור הועדה.

בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום והצלה.

9. חניון:

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

שטח זה מיועד לחניון עילי לחנייה ציבורית לרכבים פרטיים, אוטובוסים, משאיות וכלי רכב חקלאיים. כמו כן, באזור יותר להקים מצללות, סככות וקירוי קל.

- א. באזור זה יינתנו היתרי בנייה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש לאישור הוועדה.
- ב. מיקום החניות והיקפן, מספר החניות, תנאים וסידורים להקצאת מקומות חנייה והקירוי הקל - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, ובהתאם למגבלות הבנייה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ג. שטח הבנייה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 5% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
- ד. גובה מותר לבנייה ומס' קומות מרבי: קומה אחת בלבד ועד 2.50 מ'.
- ה. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה גם בתחום החניונים.
- ו. 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. דרך מוצעת ו/או מאושרת

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום 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, ערוגות, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- ה. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכול באישור הועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:
1. תנאים למתן היתרי בניה:

1.1 תשתיות:

ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

- א. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים חדשים בתחום התכנית, אלא לאחר הפעלת מט"ש בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
- 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 קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית, כאשר לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם. וכן לא יינתנו אישורי אכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט בפרק ח' להוראות התכנית.
- ו. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ו' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

1.2 מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ:

- א. יובטחו להנחת דעתה של הועדה 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. הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בנייה של המגורים בהקמתם של מבנים ומוסדות ציבור נוספים או הבטחת פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים נוספים והכל בהתאם לתכנית זו.

1.3 תכנית פיתוח:

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

1.4 שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.5 חברת החשמל:

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

1.6 פיקוד העורף:

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

1.7 עיצוב ארכיטקטוני:

טרם הגשת בקשה להיתר 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.

1.8 איכות הסביבה:

- א. תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:
 - 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 חדשים בתחום התכנית, אלא לאחר הפעלת מט"ש 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 שאליו 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.

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 היישוב 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 יממנו 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.

1.9 אישורים נוספים :

- א. בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.
- ב. כל מגרש/ או מתחם בו מותרת בניה של שימוש תעסוקתי (משרדים, מסחר, תעשייה, מלאכה, תחנת דלק, תיירות, אירוח, מרכז אזרחי וכו').
ישווק על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי מנא"ז ורמ"י.
תנאי לקבלת היתר בנייה במגרשים/ מתחמים אלה הינו אישור הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק 2א לעיל 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 ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת 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, מתקניכ 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 המהנדס והוועדה.

- 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 גינון, נטיעות והשקיה.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. שלבים הדרושים למתן היתר הבניה:

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 התכנית המפורטת:

- בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הועדה.
 2. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
 3. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
 - ניקוז הקרקע.
 - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
 - הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.
 4. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:
 - שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
 - יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
 - ניקוז אזור הבינוי.

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

5. חניה :

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכנית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה.

6. שימור נוף :

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 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 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 5.5 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 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 1.10 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 מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

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

מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנייל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים 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 חשבונו.
- 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 לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

פרק ז' - תשתיות, 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 מחללות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום התדרה חלופי בהעדף 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. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. גדר היקפית אינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף.
 - ג. דרך פטרול ואחזקה בצמוד לגדר האינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
 - ד. תאורת בטחון היקפית לאורך דרך הפטרול והגדר האינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
 - ה. עמדת בקרה (ש"ג) המאוישת 24 שעות ביממה לבידוק כלי רכב והולכי רגל הנכנסים ליישוב.
 - ו. מערך מצלמות אבטחה היקפיות לכל אורך הגדר הביטחונית עם תכולת שידור של המצלמות לחמ"ל הביטחון הקרוב ביותר, מפרטי המצלמות יהיו בהתאם למפרטי פיקוד העורף/ענף מיגון יישובים והנחיות מפקד חטמ"ר בנימין.
 - ז. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.

2.
 - א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס היישוב.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב 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 היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם.
 - ז. 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 בתחום המגרש	ייעודים*
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	מגורים א'
0.3 מקומות חנייה	2 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 והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.

**באזור מגורים ב' תותר חניה מרוכזת בהתאם לפרק ד' סעיף 3.1.

ב. 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.

מצייר הקו	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	ב.
8.75 מ'	6.25 מ'	בשטח פתוח	
12.50 מ'	9.00 מ'	קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו): בשטח בנוי	ג.
18.50 מ'	12.00 מ'	בשטח פתוח	
22.50 מ'	14.00 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)	ד.

5. עתיקות:

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

6. 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.

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

8. מיגון:

מקלטים ומרחבים מוגנים יבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעת בדבר.

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 (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.

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.

אבני חפץ תכנית מפורטת מס' 158/4

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך עדכון: 11/10/2017

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

11/10/2017

חתימת העורך

אגודת אדריכלים
ועדת מבני ערים בע"מ
ת"ת

חתימת היזם

צו בדיקת חוק תכנון ערים כפרים ובנינים (יהודר ושימרון) מס' 4:8 תש"ל 1971 מרחב תכנון מקומי שומרון הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון תכנית מס' 158/4 ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 18/2/2017 עד 26/1/2018 רישיתה מס' 1 <input checked="" type="checkbox"/> כאשר את הבקשה ולהעביר למתייע בהמלצה ל..... <input type="checkbox"/> לדחות את הבקשה	חתימת המגיש
יו"ר ועדת המשנה לת"י"ב שומרון יו"ר ועדה	

הצהרת עורך התכנית:

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

אגודת אדריכלים
ועדת מבני ערים בע"מ
ת"ת

חתימה

שם תפקיד

תאריך