

תוכן העניינים

3	פרק א' – התכנית
4	פרק ב' – הגדרות
5	פרק ג' – טבלת השטחים הכלליים בתכנית
6	פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבילות בניה
8	פרק ח' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
11	פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול
12	פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
13	פרק ח' – שונות
14	פרק ט' – מרכיבי בטחון
15	פרק י' – חתימות והצהרות מתכנן

פרק א' – נתוני התכנית:

1. שטח התכנית:

תכנית מפורטת מס' 3/203 בישוב חלמיש (נוה צוף) – שכונת אשקביות, המהווה שינוי לתוכנית מתאר אזורית 5-RJ ושינוי לתוכנית מפורטת מס' 1/2/2/203.

2. מסמכי התכנית:

- א. 15 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")
- ב. תשריט בקנ"ם 500:1 (להלן: "התשריט") המצורף לתוכנית זו ומהוועה חלק בלתי נפרד ממנו.
- ג. נספח בגין מנהה חקלאית (מחייב לעניין קויי בניין) העורך בקנ"ם 250:1 המצורף לתוכנית זו ומהוועה חלק בלתי נפרד ממנו.

3. המקום:

הישוב חלמיש (נוה צוף) – שכונת אשקביות גוש פיסකאלי מס' 3 חלק מחלוקת אדמות הכפר דיר נאום בין הקואורדינטות – אורך בקנ"ם 212285-212455 רוחב 657220-657500

4. שטח התכנית: כ-25 דונם

5. גבול התכנית: כמתוחם בתשריט בקו כחול.

6. עורך התכנית: אדראיל רוני גולדשטייט, לישנסקי 27 רاسلיף 75650 טל: , פקס: 03-9523050

7. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתוכנית ולבנייה "מיטה בניימי".

8. ייחוס התכנית: החסודות הציוניות העולמית – החטיבה להתיישבות

9. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי וחנטוש בייש.

10. מטרות התכנית:

- א. שינויי ייעודי קרקע מאזר חקלאי וחלק משכ"פ לאזר מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח וdrocks.
- ב. קביעת שימושים מוגדרים בייעודי הקרקע השונים.
- ג. קביעת הוראות ומגבילות בניה בתחום התכנית.
- ד. התוויתית רשות הדרכים למיניהם וסיוגן.
- ה. קביעת תנאים, שלבי ביצוע, ושלבי פיתוח שייחיבו את ממצאי התכנית.

11. קיבולת התכנית:

56 יח"ד

12. כפיפות התכנית:

תכנית זו משנה את תוכנית המתאר האזורית 5-RJ.
תכנית זו כפופה לתוכנית מפורטת מס' 1/2/2/203.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבע הוראותיה של תוכנית זו.

פרק ב' – הגדרות:

בתכנית זו יהיי להגדרות להלן הפירושים שלצדין;

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 3/203 בישוב חלמיש (נוה צוף) – שכונת אשקבוית, כולל תשריט, נספח בגין וחוראות.

2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.

3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שה מהנדס העיר אליו מסמכוויות בכתב, כולל או מקטן.

4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 29 לשנת 1966 וצו מס' 418 תש"א 1971.

5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון הعليונה ביוזה ושמורון המומקמת לפי סעיף 5 לחוק, או ועדת המשנה שלה.

6. קו בגין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בגין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.

7. קומה: חלק מבניין הנמדד אנטיה בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פנוי הרצפה התחתונה למפלס פנוי הרצפה שמעליה.

8. תכנית בגין: תכנית בגין לצורך מתן הitory בנייה בקנה מידה 1:500 או 1:250 והמציגה בגין בשלושה ממדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורותם החיצונית והכינסה אליהם ומפלסיהם ומיקום חנייה. התכנית תtabסס על מפה טופוגרפית מצביה עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשה להitory בנייה.

9. גובה מותר לבנייה: הגובה הנמדד מפני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה, לא כולל מרתק, אל שיא הרכס של גג משופע או אל מעקה הגג השטוח, למעבר לא יבלוט כל חלק של הבניין אלא אם כן צוין אחרת בהוראות התכנית.

10. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבניין, למעט המפורט בחוראות לכל אורך ואורך ולמעט מרוחבים מוגנים לפג זღמל מינימאלי הנדרש על ידי פיקוד העורף, ומרפסות בלתי מקומות או ככל המהוות חלק מפיתוח השטח.

11. מסך: בסיס בגין או חלק מבסיס בגין שהוא סגור ואטום. איינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקיורתו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדי, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פנוי רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

12. מיצלה (프로그램ה): מבנה ללא קירות שתkartנו משטח הצללה מישורי ואיינו משופע או נתוי הנסמק על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האוטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

13. מעקה הגג: מעקה עם כרכוב "קופינג" שביב גג שטוח אשר גובהו הכלול מפני רצפת הגג לא יפתח מ- 1.05 מ' ולא יעלה על 1.40 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגת מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע ובלבד שגובה מעקה הגג לא יעלה על 1.80 מ'.

14. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

15. מרתף:

קומה בבסיס הבניין התוחמתה בקונטור קומת הקרקע שמעליה, בגובה עד 2.50 מ'. נמצוא כולו או רבו מתחת למפלס פנוי הקרקע הסופיים המקיים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. בסמכות המנדס להתרח חיפוי קיר מרتف במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד שכך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. אינו כלל במנין הקומות המותר ולא בשטחי הבניה המירביים. לא יתרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.

שטח שמלסו עד 1.80 מ' מתחת למפלס הקרקע, המוקף קירות לתימוק הקרקע ומועד לחדר אוורור לשטחים וחלים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה יהיה מרוחקת ממנו עד 1.50 מ'.

בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי אשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומועד לשימושים המוגדרים בהוראות התקנות.

18. הרשות הסביבתית: איגוד ערים לאיכות סביבה שומרון.
המוסמכת

חויטת המגרש לדרך.

חויטת המגרש הנגדית לחווית הקידמית.

חויטת המגרש הניצבת לחווית הקידמית.
במקרה של מגרש פנימי ייחסו שתי החוויות המשיקות לדרך לחוויות קדמיות והשתיים האחרות ייחסו צדדיות.

שטח קרקע המסומן בתשריט בצע או במסגרת תיכוןם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקען שנקבעו לפי תכנית זו.

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

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

25. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך, לא כולל מרוף ומחסנים.

פרק ג' - טבלת שטחים:

מצב מוצע			מצב קיים		צבע בתשריט	יעוד
יח"ז	(%)	שטח (יח'')	שטח (%)	שטח (%)		
56	44.19	11.37	--	--	כתום	אזור מגורים ב'
--	7.81	2.01	--	--	חום	מבנים ומוסדות ציבור
--	18.93	4.87	5.98	1.54	ירוק	שטח ציבורי פתוח
--	1.32	0.34	2.37	0.61	חום בהיר	דרך מאושרת
--	27.75	7.14	--	--	אדום	דרך מוצעת
--	--	--	91.65	23.58	ירוק/לבן לסייעין	קרקע חקלאית
56	100	25.73	100	25.73		סה"כ

פרק ד' – הוראות התכנית

1. איזור מגורים ב'

- 1.1 השטח המסומן בתשריט בצלע כתום מיועד לבנייה בנייני מגורים משותפים בעלי קובלות של 4 או 6 יח"ד בשטח מגרש מינימאלי של 800 מ"ר למגרשים בעלי קובלות של עד 4 יח"ד ו-1,000 מ"ר למגרשים בעלי קובלות של עד 6 יח"ד.
- 1.2 סה"כ ייח"ד במגרשים והשטח המותר לבנייה יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 1.10 להלן.
בנוסף לשטח הבנייה המותר שבטבלה בסעיף 1.10 להלן, תוثر בניית מחסן חלק איינטגרלי של הבניין שstrovo לא עולה על 10 מ"ר ליח"ד, ומורחב מוגן בשטח מינימאלי הנדרש על ידי פיקוד העורף לכל ייח"ד.
תכסית מירבית – 50% משטח המגרש.
- 1.3 מס' קומות מירבי – 2 קומות.
- 1.4 גובה בנייה מותר עד 8.0 מ'. תוثر הבלתי מסטוריים לגולמי שמש עד 2.0 מ' מעבר לגובה הבנייה המותר. מפלס רצפת המגורים התוחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר למפלס הקרקע הטבעית לשביועות רצונה של הוועדה.
- 1.5 לא תוثر הקמת קומת מרתק.
- 1.6 לא תוثر בניית מבני עוז.
- 1.7 גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תוثر בניית גגות רעפים ו/או מבנה יציאה לגג.
- 1.8 א. קוווי בניין: חזית משיקה לדרך - 5.0 מ' / 3.0 מ' מצויין בתשריט ובנספח הבניין.
אחרוי – 4.0 מ', צדי – 3.0 מ'.
ב. מרוחקים בין בניינים – 6.0 מ' עם פתחים. 4.5 מ' ללא פתחים.
ג. תוثر הבלתי אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ מעבר לקוווי הבניין, כגון: אדרניות, מסטורוי כביסה, כרכובים וכדומה.
ד. תוثر בניית פרגولات עד 40% ממרוחק קו בניין.
- 1.9 שינוי גבולות בין מגרשי המגורים:
בسمוכות הוועדה לאשר שינוי גבולות בין מגרשי המגורים וכן איחוד וחולקת מגרשים על-פי שיקול דעתה ולא צורך בהgestה תכנית מפורטת ובתנאי שהה"כ מס' ייח"ד לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.
- 1.10 טבלת שטחי מגרשים ושטח מותר לבנייה:

מספר מבנה במ"ר	שטח מותר לבנייה במ"ר	יח"ד	שטח במ"ר	מספר מגרש	מס'	שטח מבנה במ"ר	יח"ד	שטח במ"ר	מספר מגרש
960	6	1,170		,457-2 ,457-1 ,457	960	6	1,180		451-2 ,451-1 ,451
720	4	830		458-1 ,458	720	4	840		452-1 ,452
720	4	830		459-2 ,459-1 ,459	720	4	830		453-2 ,453-1 ,453
960	6	1,160		460-3 ,460-2 ,460-1 ,460	960	6	1,070		454-2 ,454-1 ,454
720	4	880		461-1 ,461	720	4	840		455-1 ,455
720	4	810		462-2 ,462	720	4	830		456-2 ,456-1 ,456
9,600	56	11,370		סה"כ					

- 1.11 חניה:
מגרשים מס' 1-451, 451-2, 454-1, 453-2, 453-1, 452-1, 451-2, 455-1, 455-2, 456-1, 456-2, 457-1, 457-2, 456-2, 461-1, 460-3, 460-2, 460-1, 459-2, 459-1, 458-1, 458-2, 457-1, 456-2, 462-2, 461-1, 460-3, 460-2, 460-1, 459-2, 459-1, 458-1, 458-2, 457-1, 456-2, 456-1, 455-1, 455-2, 454-1, 454-2, 453-1, 453-2, 452-1, 452-2, 451-1, 451-2, 450-1, 450-2, 449-1, 449-2, 448-1, 448-2, 447-1, 447-2, 446-1, 446-2, 445-1, 445-2, 444-1, 444-2, 443-1, 443-2, 442-1, 442-2, 441-1, 441-2, 440-1, 440-2, 439-1, 439-2, 438-1, 438-2, 437-1, 437-2, 436-1, 436-2, 435-1, 435-2, 434-1, 434-2, 433-1, 433-2, 432-1, 432-2, 431-1, 431-2, 430-1, 430-2, 429-1, 429-2, 428-1, 428-2, 427-1, 427-2, 426-1, 426-2, 425-1, 425-2, 424-1, 424-2, 423-1, 423-2, 422-1, 422-2, 421-1, 421-2, 420-1, 420-2, 419-1, 419-2, 418-1, 418-2, 417-1, 417-2, 416-1, 416-2, 415-1, 415-2, 414-1, 414-2, 413-1, 413-2, 412-1, 412-2, 411-1, 411-2, 410-1, 410-2, 409-1, 409-2, 408-1, 408-2, 407-1, 407-2, 406-1, 406-2, 405-1, 405-2, 404-1, 404-2, 403-1, 403-2, 402-1, 402-2, 401-1, 401-2, 400-1, 400-2, 399-1, 399-2, 398-1, 398-2, 397-1, 397-2, 396-1, 396-2, 395-1, 395-2, 394-1, 394-2, 393-1, 393-2, 392-1, 392-2, 391-1, 391-2, 390-1, 390-2, 389-1, 389-2, 388-1, 388-2, 387-1, 387-2, 386-1, 386-2, 385-1, 385-2, 384-1, 384-2, 383-1, 383-2, 382-1, 382-2, 381-1, 381-2, 380-1, 380-2, 379-1, 379-2, 378-1, 378-2, 377-1, 377-2, 376-1, 376-2, 375-1, 375-2, 374-1, 374-2, 373-1, 373-2, 372-1, 372-2, 371-1, 371-2, 370-1, 370-2, 369-1, 369-2, 368-1, 368-2, 367-1, 367-2, 366-1, 366-2, 365-1, 365-2, 364-1, 364-2, 363-1, 363-2, 362-1, 362-2, 361-1, 361-2, 360-1, 360-2, 359-1, 359-2, 358-1, 358-2, 357-1, 357-2, 356-1, 356-2, 355-1, 355-2, 354-1, 354-2, 353-1, 353-2, 352-1, 352-2, 351-1, 351-2, 350-1, 350-2, 349-1, 349-2, 348-1, 348-2, 347-1, 347-2, 346-1, 346-2, 345-1, 345-2, 344-1, 344-2, 343-1, 343-2, 342-1, 342-2, 341-1, 341-2, 340-1, 340-2, 339-1, 339-2, 338-1, 338-2, 337-1, 337-2, 336-1, 336-2, 335-1, 335-2, 334-1, 334-2, 333-1, 333-2, 332-1, 332-2, 331-1, 331-2, 330-1, 330-2, 329-1, 329-2, 328-1, 328-2, 327-1, 327-2, 326-1, 326-2, 325-1, 325-2, 324-1, 324-2, 323-1, 323-2, 322-1, 322-2, 321-1, 321-2, 320-1, 320-2, 319-1, 319-2, 318-1, 318-2, 317-1, 317-2, 316-1, 316-2, 315-1, 315-2, 314-1, 314-2, 313-1, 313-2, 312-1, 312-2, 311-1, 311-2, 310-1, 310-2, 309-1, 309-2, 308-1, 308-2, 307-1, 307-2, 306-1, 306-2, 305-1, 305-2, 304-1, 304-2, 303-1, 303-2, 302-1, 302-2, 301-1, 301-2, 300-1, 300-2, 299-1, 299-2, 298-1, 298-2, 297-1, 297-2, 296-1, 296-2, 295-1, 295-2, 294-1, 294-2, 293-1, 293-2, 292-1, 292-2, 291-1, 291-2, 290-1, 290-2, 289-1, 289-2, 288-1, 288-2, 287-1, 287-2, 286-1, 286-2, 285-1, 285-2, 284-1, 284-2, 283-1, 283-2, 282-1, 282-2, 281-1, 281-2, 280-1, 280-2, 279-1, 279-2, 278-1, 278-2, 277-1, 277-2, 276-1, 276-2, 275-1, 275-2, 274-1, 274-2, 273-1, 273-2, 272-1, 272-2, 271-1, 271-2, 270-1, 270-2, 269-1, 269-2, 268-1, 268-2, 267-1, 267-2, 266-1, 266-2, 265-1, 265-2, 264-1, 264-2, 263-1, 263-2, 262-1, 262-2, 261-1, 261-2, 260-1, 260-2, 259-1, 259-2, 258-1, 258-2, 257-1, 257-2, 256-1, 256-2, 255-1, 255-2, 254-1, 254-2, 253-1, 253-2, 252-1, 252-2, 251-1, 251-2, 250-1, 250-2, 249-1, 249-2, 248-1, 248-2, 247-1, 247-2, 246-1, 246-2, 245-1, 245-2, 244-1, 244-2, 243-1, 243-2, 242-1, 242-2, 241-1, 241-2, 240-1, 240-2, 239-1, 239-2, 238-1, 238-2, 237-1, 237-2, 236-1, 236-2, 235-1, 235-2, 234-1, 234-2, 233-1, 233-2, 232-1, 232-2, 231-1, 231-2, 230-1, 230-2, 229-1, 229-2, 228-1, 228-2, 227-1, 227-2, 226-1, 226-2, 225-1, 225-2, 224-1, 224-2, 223-1, 223-2, 222-1, 222-2, 221-1, 221-2, 220-1, 220-2, 219-1, 219-2, 218-1, 218-2, 217-1, 217-2, 216-1, 216-2, 215-1, 215-2, 214-1, 214-2, 213-1, 213-2, 212-1, 212-2, 211-1, 211-2, 210-1, 210-2, 209-1, 209-2, 208-1, 208-2, 207-1, 207-2, 206-1, 206-2, 205-1, 205-2, 204-1, 204-2, 203-1, 203-2, 202-1, 202-2, 201-1, 201-2, 200-1, 200-2, 199-1, 199-2, 198-1, 198-2, 197-1, 197-2, 196-1, 196-2, 195-1, 195-2, 194-1, 194-2, 193-1, 193-2, 192-1, 192-2, 191-1, 191-2, 190-1, 190-2, 189-1, 189-2, 188-1, 188-2, 187-1, 187-2, 186-1, 186-2, 185-1, 185-2, 184-1, 184-2, 183-1, 183-2, 182-1, 182-2, 181-1, 181-2, 180-1, 180-2, 179-1, 179-2, 178-1, 178-2, 177-1, 177-2, 176-1, 176-2, 175-1, 175-2, 174-1, 174-2, 173-1, 173-2, 172-1, 172-2, 171-1, 171-2, 170-1, 170-2, 169-1, 169-2, 168-1, 168-2, 167-1, 167-2, 166-1, 166-2, 165-1, 165-2, 164-1, 164-2, 163-1, 163-2, 162-1, 162-2, 161-1, 161-2, 160-1, 160-2, 159-1, 159-2, 158-1, 158-2, 157-1, 157-2, 156-1, 156-2, 155-1, 155-2, 154-1, 154-2, 153-1, 153-2, 152-1, 152-2, 151-1, 151-2, 150-1, 150-2, 149-1, 149-2, 148-1, 148-2, 147-1, 147-2, 146-1, 146-2, 145-1, 145-2, 144-1, 144-2, 143-1, 143-2, 142-1, 142-2, 141-1, 141-2, 140-1, 140-2, 139-1, 139-2, 138-1, 138-2, 137-1, 137-2, 136-1, 136-2, 135-1, 135-2, 134-1, 134-2, 133-1, 133-2, 132-1, 132-2, 131-1, 131-2, 130-1, 130-2, 129-1, 129-2, 128-1, 128-2, 127-1, 127-2, 126-1, 126-2, 125-1, 125-2, 124-1, 124-2, 123-1, 123-2, 122-1, 122-2, 121-1, 121-2, 120-1, 120-2, 119-1, 119-2, 118-1, 118-2, 117-1, 117-2, 116-1, 116-2, 115-1, 115-2, 114-1, 114-2, 113-1, 113-2, 112-1, 112-2, 111-1, 111-2, 110-1, 110-2, 109-1, 109-2, 108-1, 108-2, 107-1, 107-2, 106-1, 106-2, 105-1, 105-2, 104-1, 104-2, 103-1, 103-2, 102-1, 102-2, 101-1, 101-2, 100-1, 100-2, 99-1, 99-2, 98-1, 98-2, 97-1, 97-2, 96-1, 96-2, 95-1, 95-2, 94-1, 94-2, 93-1, 93-2, 92-1, 92-2, 91-1, 91-2, 90-1, 90-2, 89-1, 89-2, 88-1, 88-2, 87-1, 87-2, 86-1, 86-2, 85-1, 85-2, 84-1, 84-2, 83-1, 83-2, 82-1, 82-2, 81-1, 81-2, 80-1, 80-2, 79-1, 79-2, 78-1, 78-2, 77-1, 77-2, 76-1, 76-2, 75-1, 75-2, 74-1, 74-2, 73-1, 73-2, 72-1, 72-2, 71-1, 71-2, 70-1, 70-2, 69-1, 69-2, 68-1, 68-2, 67-1, 67-2, 66-1, 66-2, 65-1, 65-2, 64-1, 64-2, 63-1, 63-2, 62-1, 62-2, 61-1, 61-2, 60-1, 60-2, 59-1, 59-2, 58-1, 58-2, 57-1, 57-2, 56-1, 56-2, 55-1, 55-2, 54-1, 54-2, 53-1, 53-2, 52-1, 52-2, 51-1, 51-2, 50-1, 50-2, 49-1, 49-2, 48-1, 48-2, 47-1, 47-2, 46-1, 46-2, 45-1, 45-2, 44-1, 44-2, 43-1, 43-2, 42-1, 42-2, 41-1, 41-2, 40-1, 40-2, 39-1, 39-2, 38-1, 38-2, 37-1, 37-2, 36-1, 36-2, 35-1, 35-2, 34-1, 34-2, 33-1, 33-2, 32-1, 32-2, 31-1, 31-2, 30-1, 30-2, 29-1, 29-2, 28-1, 28-2, 27-1, 27-2, 26-1, 26-2, 25-1, 25-2, 24-1, 24-2, 23-1, 23-2, 22-1, 22-2, 21-1, 21-2, 20-1, 20-2, 19-1, 19-2, 18-1, 18-2, 17-1, 17-2, 16-1, 16-2, 15-1, 15-2, 14-1, 14-2, 13-1, 13-2, 12-1, 12-2, 11-1, 11-2, 10-1, 10-2, 9-1, 9-2, 8-1, 8-2, 7-1, 7-2, 6-1, 6-2, 5-1, 5-2, 4-1, 4-2, 3-1, 3-2, 2-1, 2-2, 1-1, 1-2, 0-1, 0-2, -1-1, -1-2, -2-1, -2-2, -3-1, -3-2, -4-1, -4-2, -5-1, -5-2, -6-1, -6-2, -7-1, -7-2, -8-1, -8-2, -9-1, -9-2, -10-1, -10-2, -11-1, -11-2, -12-1, -12-2, -13-1, -13-2, -14-1, -14-2, -15-1, -15-2, -16-1, -16-2, -17-1, -17-2, -18-1, -18-2, -19-1, -19-2, -20-1, -20-2, -21-1, -21-2, -22-1, -22-2, -23-1, -23-2, -24-1, -24-2, -25-1, -25-2, -26-1, -26-2, -27-1, -27-2, -28-1, -28-2, -29-1, -29-2, -30-1, -30-2, -31-1, -31-2, -32-1, -32-2, -33-1, -33-2, -34-1, -34-2, -35-1, -35-2, -36-1, -36-2, -37-1, -37-2, -38-1, -38-2, -39-1, -39-2, -40-1, -40-2, -41-1, -41-2, -42-1, -42-2, -43-1, -43-2, -44-1, -44-2, -45-1, -45-2, -46-1, -46-2, -47-1, -47-2, -48-1, -48-2, -49-1, -49-2, -50-1, -50-2, -51-1, -51-2, -52-1, -52-2, -53-1, -53-2, -54-1, -54-2, -55-1, -55-2, -56-1, -56-2, -57-1, -57-2, -58-1, -58-2, -59-1, -59-2, -60-1, -60-2, -61-1, -61-2, -62-1, -62-2, -63-1, -63-2, -64-1, -64-2, -65-1, -65-2, -66-1, -66-2, -67-1, -67-2, -68-1, -68-2, -69-1, -69-2, -70-1, -70-2, -71-1, -71-2, -72-1, -72-2, -73-1, -73-2, -74-1, -74-2, -75-1, -75-2, -76-1, -76-2, -77-1, -77-2, -78-1, -78-2, -79-1, -79-2, -80-1, -80-2, -81-1, -81-2, -82-1, -82-2, -83-1, -83-2, -84-1, -84-2, -85-1, -85-2, -86-1, -86-2, -87-1, -87-2, -88-1, -88-2, -89-1, -89-2, -90-1, -90-2, -91-1, -91-2, -92-1, -92-2, -93-1, -93-2, -94-1, -94-2, -95-1, -95-2, -96-1, -96-2, -97-1, -97-2, -98-1, -98-2, -99-1, -99-2, -100-1, -100-2, -101-1, -101-2, -102-1, -102-2, -103-1, -103-2, -104-1, -104-2, -105-1, -105-2, -106-1, -106-2, -107-1, -107-2, -108-1, -108-2, -109-1, -109-2, -110-1, -110-2, -111-1, -111-2, -112-1, -112-2, -113-1, -113-2, -114-1, -114-2, -115-1, -115-2, -116-1, -116-2, -117-1, -117-2, -118-1, -118-2, -119-1, -119-2, -120-1, -120-2, -121-1, -121-2, -122-1, -122-2, -123-1, -123-2, -124-1, -124-2, -125-1, -125-2, -126-1, -126-2, -127-1, -127-2, -128-1, -128-2, -129-1, -129-2, -130-1, -130-2, -131-1, -131-2, -132-1, -132-2, -133-1, -133-2, -134-1, -134-2, -135-1, -135-2, -136-1, -136-2, -137-1, -137-2, -138-1, -138-2, -139-1, -139-2, -140-1, -140-2, -141-1, -141-2, -142-1, -142-2, -143-1, -143-2, -144-1, -144-2, -145-1, -145-2, -146-1, -146-2, -147-1, -147-2, -148-1, -148-2, -149-1, -149-2, -150-1, -150-2, -151-1, -151-2, -152-1, -152-2, -153-1, -153-2, -154-1, -154-2, -155-1, -155-2, -156-1, -156-2, -157-1, -157-2, -158-1, -158-2, -159-1, -159-2, -160-1, -160-2, -161-1, -161-2, -162-1, -162-2, -163-1, -163-2, -164-1, -164-2, -165-1, -165-2, -166-1, -166-2, -167-1, -167-2, -168-1, -168-2, -169-1, -169-2, -170-1, -170-2, -171-1, -171-2, -172-1, -172-2, -173-1, -173-2, -174-1, -174-2, -175-1, -175-2, -176-1, -176-2, -177-1, -177-2, -178-1, -178-2, -179-1, -179-2, -180-1, -180-2, -181-1, -181-2, -182-1, -182-2, -183-1, -183-2, -184-1, -184-2, -185-1, -185-2, -186-1, -186-2, -187-1, -187-2, -188-1, -188-2, -189-1, -189-2, -190-1, -190-2, -191-1, -191-2, -192-1, -192-2, -193-1, -193-2, -194-1, -194-2, -195-1, -195-2, -196-1, -196-2, -197-1, -197-2, -198-1, -198-2, -199-1, -199-2, -200-1, -200-2, -201-1

- 1.12** פרגولات : תוואר בנית פרגולה (מייצלה) על פי הנקודות הבאות :
- תוואר בנית מייצלה מעבר לקו בין החל באוטו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווה.
 - שטח הפרגולה בס"ק ב' ו-ג' להלן לא ייחסב בשטח המותר לבנייה.
 - שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מופסת או על פניו שטח של 20 מ"ר הכל לפי גודול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
 - גובה הקרכע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר, ובוקוי בנית כהגדותם בסעיף זה.
 - עליה שטח המייצלה על האמור בס"ק ב' ו-ג' לעיל, ייחסב השטח העדר בשטח המותר לבניה כאמור בסעיף מס' 1.10 לעיל.
 - המייצלה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבנייניות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הועודה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר חיציות, הבטיחות והיעצבן האדריכלי של פרגولات בתחוםה. מי גשם המייצלה לא יורמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרכ.
- חומרים : מצלה תיבנה מחומרים כגון : אבן טבעי או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ועוד מחומרים קלים כגון : עץ, מתכת, אלומיניום או V.C.P. וחכל באישור המהנדס.
 - פרטי הפרגولات יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תוואר כל סגירה בהיקף הפרגولات.
 - שטח הקירוי של הפרגולה לא יעלה על 40% משטח הפרגולה.
 - הפרגולת תאושר לפי פרט אחד שיושר ע"י הועודה.
- 1.13** מסד : לא תוואר בנית קומות מסד.
- 1.14** גימור : ציפוי החזיות יהיה באבן טבעית, מלכנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור המהנדס.
- 1.15** בכל ייחד יהיה פתרון למסתו לבסיסים תלויים. תוואר בנית מסתו כביסה בלבד, מחוץ לקו הבניין במפורט בס"ק 1.8 ג' לעיל. גימור המסתו יהיה כדוגמות הבניין העיקרי ובאישור המהנדס.
- 1.16** מתקן סולרי : מערכת החימום הסולרית - הדוד והקולטים - יהיו מוסתרים במבנה על גג הבניין או ע"י קירות.
- 2. מבנים ומוסדות ציבור:**
- השטח הצבע בתשריט בצבע חום הוא שטח לבנים ומוסדות ציבור כגון : מוסדות דת ותרבות, מוסדות בריאות, מועדוני נוער ומבוגרים, גני ילדים, מעונות יום ומשרדים מקומיים.
 - מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מחווים מטרד אחד לשני.
 - בסמכות הועודה לאשר חלוקת משנה של המגרשים, במסגרת תכנית ביןוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
 - באיזור זה ינתנו היתרי בנית על פי תכנית ביןוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הועודה.
 - שטח מותר לבנייה : 1,500, מ"ר. תכסיית מרבית – 40%.
בנוסף לתוואר בנית מרتف בהיקף הקומה שמעליה שטחו איינו נכלל בשטח הבנייה המותר. תוואר בנית צורות אנגליים לצורך אווורור והחדרת אור למרתף בתחום קווי הבניין המחייבים באoor זה כמפורט להלן.
 - גובה בנייה מותר : 12.0 מ'. בסמכות הועודה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיו"ב, עפ"י תכנית ביןוי מאושרת.
 - גגות המבנים יהיו שטוחים, אך יותר שילב קמרונות/כיפות ואלמנטים ארכיטקטוניים. לא תוואר בנית גגות רעפים והוא מבנה יציאה לגג.
 - מספר קומות מרבי : עד 2 + מרוף.
 - קווי בניין : כמסומן בנספח הבינוי.

3. שטח ציבורי פתוח:

- 3.1 השטח הצבוע בתשיית בצעיר יורך הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לגינוח וחוורשות, פיתוח נופי, מגרשי משחקים וספורט ופנאי, שבילים להולכי רגל ורחבות, ושטחים שמורים לצרכי ניקוז ושבילי אופניים.
- 3.2 בשטח זה תותר העברת תשתיות ציבוריות, הצבת מתקני אשפה ציבוריים והקמת גדרות וכן גם מרכבי בטיחון בהתאם לדרישות קש"ץ/פקמ"ז. כמו כן תותר הקמת מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה, בשטח שלא עולה על 5% משך שטח הייעוד (כולל דרך גישה אליהם בלבד עפ"י תכנית ביןוי באישור הוועדה).
- 3.3 לא תותר גישה לכליל רכב למעט רכב חסום/חצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט כאמור בס"ק 3.2 לעיל.

4. דרכי:

- 4.1 השטחים הצבועים בתשיית בצעיר חום בהיר / אדום הם שטחים לדרcis מאושרו ו/או מוצעות.
- 4.2 השטחים ישמשו לדרcis, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נתיבות לאורך הדרכיס, עבודות גינון ופיתוח, ריהוט רחוב, תאורות רחוב ומתקני אשפה ציבוריים.
- 4.3 תותר העברת תשתיות ציבוריות והנדסיות בתחום הדרכיס והחניות.
- 4.4 חניות תותרנה לאורך הדרכיס במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה בייש.
- 4.5 תוויאי ורוחב הדרכיס וקווי בניין מינימאליים – כמסומן בתשיית.
- 4.6 איסור בנייה ועבודות בדרכיס – אין להקים על כל קרקע המיועדת בדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודות הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, וכל באישור הוועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למtan היתר בניה

- 1.1 תריסת: לא ניתן היתר בניה ללא ביצוע ההרישה כמסומן בתשיית.
- 1.2 תשתיות: לא ניתן היתר בניה ללא ביצוע של התשתיות הבאות, להנחת דעתה של הוועדה:
 א. חיבור למאסף הביבוב של היישוב.
 ב. פריצת דרכיס, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 ג. חיבור למערכות-תקשורת וחשמל.
 ד. חיבור למערכות-תקשורת וחשמל.
 ה. מרכבי בטיחון בהתאם לדרישות קש"ץ/פקמ"ז ובהתאם לפיקט ט' בהוראות התכנית.
 ו. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בס"ק 1 ב' בפרק ו' להוראות התכנית
 ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

3. מוסדות ציבורי ועציף

- א. הבחתה בניית מוסדות ציבורי והבטחת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.
 ב. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פי קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

4. תכנית פיתוח

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

1.5. שירותי כבאות

על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתריה בניה לכל בגין, לפחות בגיןים אלה:

א. בגין עד 4 קומות המועד למגורים בלבד.

ב. בגין שטחו הכללי אינו עולה על 100 מ"ר ושאיינו משמש לאחסון חומרים מסוכנים.

ג. תוספת לבניין קיים שטחו הכללי אינו עולה על 50 מ"ר.

ד. תוספת לבניין קיים למגורים שטחה הכללי אינו עולה על 50 מ"ר ליח"ד.

1.6. חברת החשמל

א. תיאום הבקשה להיתר עם חברת החשמל.

ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קוווי תשתיות תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזורה.

ג. תנאי מתן היתריה בגין יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים על פי החלטת ועדה בתיאום עם חברת החשמל.

1.7. פיקוד העורף

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

1.8. איכות הסביבה

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת, בין היתר נושאים הבאים:

א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפעלים סביבתיים.

ב. חיבור הבניין לרשת המים.

ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות חניוקו.

ד. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.

ה. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמاسף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע ב眾ר ובטקניים.

ו. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומטקנית בהתאם לתקנים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

ז. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילותיהם היוצרים שפכים העולמים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

ח. מיקום מוכלות לאציגת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזר, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מהתנאי ההיתר.

ט. לא ינתנו היתריה בגין בתוכום התכנית אלא אם יקבע בהיתר, אתר הפסולות המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחוםי התכנית.

י. באזורי המוגדרים כרגים על פי המכוון הגיאולוגי יעדך תכנון למניעת הצטברות גז ראנון. פרט אליו נגד גז ראנון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

ו"א. עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית ובשתיים המועדים לשטחים פתוחים בתחום התכנית, למדרונות הקרקע ולבוטחים הטבעיים.

תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר ולבוטחים כתאי להזאת התכנית.

2. בשלב הקמת השבונה יהיה תינוקו מושכל של עבודות העפר והניוקו. שטחים שהופרו על ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתישמר עפר תoxicן לתנאי להזאת היתר.

3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדריכים ויחודקו על מנת למנוע הרחפת אבק.

4. יאותרו אזורים קרוביים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסילת דרכים או בגין שמצריכה מילוי על מנת לצמצם תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.

5. יש למקום ולגדור את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקום יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.

6. יש לשאוף להשתמש בכל הניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.

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

8. יש לצמצם את עבודות התשתיות והעפר בתחום המינימלי המתחייב.

9. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

1.9. אישורים נוספים

בسمכות המהנדס והועדה לדריש אישורים נוספים ככל שדרעתם יש צורך באישורים אלו.

.2

ב. בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרתה, וחותמה על-ידי מודד מוסמך, בקנ'ם 250:1, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קויו חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתוחם של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקנ'ם 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בניין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס'ק 2 א' לעיל בקנ'ם 1:250.
- ד. תכניות היקומות, תכנית הגג הכלולת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חוזיות בקנ'ם 100:1.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקוריים במבנה.
- ו. חישובים סטטיסטיים ודוח' ביסוס קרקעי בלילה הצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדת המבנה במגרש הכלולת: העמדת בניינים ומלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגשות אל הבניינים, התוויות דרכיס בשטח התכנית ורותבם, ציווין קווי בניין לבניינים המוצעים; סימון ופירוט שטחי חניה ובניין עזר ומיקומם, שטחים פתווחים, נתיעות וככלים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וצדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים או צירד רחוב אחר, פרוגלוות, מפריצים לתהנתן אוטובוסים, צורותם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.
- ח. תכנית פיתוח המגרש הכלולת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון תניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחיה, מתקני תליית כביסה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיובי וגומחות לחשמל, תקשורת וטליזיה בכבלים, על רקע תכנית מדידה מוגדרת בקנ'ם 1:1, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדורשים לשביילים ולקרונות התומכים, כוללת גינון, נתיעות והשקייה והכל בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.
- ט. סכימת מערכת מים וביב וمتווה החיבור למערכת של היישוב והכל באישור המהנדס.

.3

א. הוצאת היתר בניה תבצע בשני שלבים:

1. שלב א' - היתר לתימוק המגרש ליסודות הבניין בלבד.
2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניון כולו, לאחר שייאשרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על ידי מודד מוסמך כמתאים להיתר הבניה.

ב. בניה בשלבים:

1. מיושן בינוי חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאר מפעעי מראה ובתיות בשטח הנושא>b>הקשה להיתר.
2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמור, כולל פיתוח השטח הצמוד לבניינים. התנאי של גמר מושלם יכול גם כאשר התעכבה הבניה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלהימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיים בבנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא ב.

.4

א. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

- בכוחה של הוועדה יהיה להתריר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנטמלאו התנאים הבאים:
- א. תכנית בינוי ופיקוח: תוכן לגבי כל אזור ביצורף פרוגראמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע ותואשר על-ידי הוועדה.

- ב. תכנית חלוקה עדכנית: תוכורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחותמה על-ידי מודד מוסמך ותהייה מעודכנת לחצי שנה אחרתה.

ג. תשתיות:

- יקבעו התנאים ויובטו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
- ניקוז הקרקע.
 - סילילת דרכיס והגישות אליהן.
 - הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הוועדה והרשות הנוגעת בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 - יקבעו התנאים ויובטו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הוועדה כדלהלן:
 - שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
 - יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
 - ניקוז אזור הבניין.

ד. פיתוח:

ייקבעו התנאים וויבטוו הסידורים להקצתה מקומות חניה על-פי
דרישות המפעית באירוע ובאישורו.

ייקבעו התנאים וויבטוו הסידורים לשימור במידת האפשר של
התכנית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבנייה,
ולאחוזה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף,
לשביות רצון הועדה.
תנאי לביצוע הפיתוח והבנייה הוא שהתכנית תלולה על-ידי
אדריכל/מתכנן נוף.

ה. חניה:

ו. שמור נוף:

4.1 סידורים לנכון
בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין
הסידורים לנכון על-פי הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 - על כל תיקוניהם.

4.2 ייעץ נגישות
בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים, יש להתייעץ עם
ייעץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלים התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב
הביצוע. כמו כן, תבוצע הנמכת שפטת המדרכה במרחב חזיה לצורך מעבר קל ובטיחותי של
עגלות נכים, מוגבל תנועה ועגלות ילדים מפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפט המדרכה תבוצע
על-פי סטנדרטים תחבורהתיים ותוסמן בהתאם.

4.3 תעודת גמר
חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שניתן אישור בכתב
מההנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.

פרק ו' - פיתוח, נטיות וקירות גובל:

1. הוראות לפיתוח

היתרי בניה ניתן רק אם תכנית הבינוי תלולה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש שלוותו
בהתאם להנחיות שחללו:

א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילת קירות הגבול, הגדרות והمسלעות וזאת על מנת למנוע
גlijsha של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון
הדרcis בתכנית.

ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חזוף כshallgimor לכל גובה הקיר בחלקו
הגלוים. גובה הקיר מפני الكرקע המפותחת מצד המגרש הגובה לא יעלה על 0.5 מ', אלא אם
נקבע אחרת בתכנית ביןוי מאושרת על-ידי הועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על
0.4 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית ביןוי מאושרת על-ידי הועדה. במידה ויש צורך בגובה
גודל יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.

כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.
לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מסומן.

ג. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מריצפות בטון, בטון סרוק או אבני
משתלבות.

ד. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.
ה. גדרות ייבנו מחומרים כגון: משככת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת
הקרירות התומכים.

הגדרות ישתלבו בחזיות השכנות לפי אישור הועדה. גובה הגדר מפני الكرקע הגבוה לא
עליה על 1.40 מ'.

ו. שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
ז. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחיים ובהתאם להוראות המשרד להגנת
הסבירה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארת ריכוזי בולדרים,
ערימות סלעים ואבניים, לצמצום תנאי המחייב של שפני הסלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או
בגדר הגובל ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשותות המוסמכות הנוגעת בדבר
ובהתאם להוראות המשרד להגנת האשפה מפגיעה של שפני סלע.

מיולי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנע מפגעים תברואים ואסתטיים. יש להציג
פתרונות הנדי על גבי תכנית הבינוי למיכליים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות
ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית ביןוי מאושרת על-ידי הועדה.

3. סיילוק מפגעים ושימור הנוף

א. הועדה רשאית להורות בהזדהה למבצעי התכנית או לבני הקרקע הגבולות עם כל דריך,
לחקים על קרקעותיהם קירות גובל או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה
וגובהם. כמו כן ל��ץ או לזרום שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו דריך שעלול
להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

- ב. לא מילא מי שנסמRNAה לו הודעה על-פי ס"ק 3א' לעיל אחר ההוראות המשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- ג. שימוש הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובסטח שאינו מיועד לבניה, בשיש תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעמידה, וזאת על-ידי:
1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגש התכנית ולבני המגרשים, ואחריו תום לבנייה ונווק.
 2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפקה מידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 3. קביעת מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

- 4. נטיות עצים ושמירותם**
- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטווע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכו של הדריכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שלול להגומים להם. בנוסף, ישמרו ויוחזקו ויוננו ככל האפשר עצים ואו שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלות ובקבלה אישורו.

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, ביוב וספקת מים:

1. **קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול**
הועדה רשאית להשיב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה מעבר מיגשיהם ומיבוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והтиיעול.
2. **שמירה על הבריאות**
יבוצעו הסידורים הדורושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. **ניקוז**
הועדה רשאית להורות כתמי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגרשים קיבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.
4. **ביוב וסילוק שפכים**
כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת ע"י ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.
5. **זיקת הנאה - זכות מעבר**
בתוך התכנית יותר מעבר תשויות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שייחיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא ינתנו פיצויים במרקחה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובה החזרת המცב לקדמותו.
6. **תאום**
בכל העניינים הנדוניים בפרק זה, תתאמם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
7. **קווי חשמל, תקשורת ותאורה**
כל התשתיות עברו מערכות חשמל, תקשורת ותאורה תהיינה תחת קרקעיות.
8. **אנטנות תלוייזיה ורדין**
 - א. בכלל בין היתר הקמת אנטנה אחת בלבד.
 - ב. הועדה רשאית לדרש התקנת אנטנה מרכזית במספר בניינים. היה ותוoken אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותן אמורה האנטנה המרכזית לשרת.
9. **בנייה משמרת מים**
 - א. בקרקעות מחלחות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 30%-10% משטח המגרש, מוגנים וחאו מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק יקבע בהתאם על מגמת התכנון הכלול ואפי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמוות ועוצמות הגושים, המסלע וסוג הקרקע, מайдך גיסא.

בקרקעות שאין מחלחות (כגון חוואר, קירטון), או במרושים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוויים גבוהים שאינם אפשרים את הניל', יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניה הנגר לקולטים במגרש שיעברו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות צו - יועבר הנגר למערכת הניקוז של השוב.

ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שכיף) ובгинון לאורך הדרכיס, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.

ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביבוב.

ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזקתן לאורך שנים.

פרק ח' - שונות:

1. חניות:

א. באזור מגורים ב' יהיו 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחום המגרש על פי המסמן בתשריט. בנוסף יהיו 0.3 מקומות חניה לכל יחידת דיור לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכיס הציבוריות.

ב. בייעודים שאינם למגורים החניה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השיטה בעת הוצאת היתר הבנייה באישור המפקח על התעבורה בייש' והמנדס. כל החניות תהינה בתוך תחום המגורשים אלא אם יתקבל אישור המפקח על התעבורה או המנדס לחניות מחוץ למגורשים.

2. גישה וחיציבה:

א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גישה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילת על-ידי ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תספיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוי חומרי הגלם אל האתר ומהאטר ולרובות התיעיסות להיבטים ולפטרוניות נזפים.

ב. גישה וחיציבה בתחום התכנית יעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מ hatchot ha-tshn"t - 1999.

3. פסולת בניין:

לא ינתנו היתר בנייה אלא אם יקבע בהיתר, לאחר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחום התכנית.

4. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:

לא ינתנו היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא בנסיבות המפורטים להלן :

מוצר הכו	מהתיל הקיצוני / מהכבל/ מהמתיקן	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	א.
-	3.0 מי	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	ב.
-	2.0 מי	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד)	ג.
-	0.3 מי	תיל מבודד צמוד לבנייה	ד.
-	5.0 מי	קו חשמל מתח גובה עד 33 קי"ו - תיל חשוף ומצופף	ה.
-	2.0 מי	קו חשמל מתח גובה עד 33 קי"ו - כבל אווורי מבודד (כא"ם)	ו.
20.0 מי	161 ק"ו	קו חשמל מתח עליון 110 - קו חשמל מתח עליון 400	ז.
35.0 מי	-	קו חשמל מתח עליון 400 קי"ו	ח.
-	0.5 מי	כבל חשמל מתח נמוך	ט.
-	3.0 מי	כבל מתח גובה	ו.
-	החשמל	כבל חשמל מתח עליון בתאום עם חברות	יא.
-	1.0 מי	ארון רשת	
-	3.0 מי	שני על עמוד	

תת-
קרקעי

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

6. הקצאת שטחי ציבור
שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש והנטוש באיו"ש על פי שיקול דעתו ובהתאם לדרישותיו ונוהלי הנהוגים בעת החקצתה.

7. בתיוחות אש וגז
כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שרוטי כיבוי אש לבתיוחות מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאה היתריה 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-וולטאים על גגות מבנים בתנאי שהבנייה שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שנייתן חוק.
ב. על מתקנים פוטו-וולטאים יהולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אзорיות (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התקנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיואשרו מאוחר יותר.

10. פיקוח על הבנייה
הועודה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

11. ריצוף אדמה
על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונים לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמה התקנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

פרק ט' - מרכיבי ביטחון:

1. יוזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטיחון ע"פ דרישות פקע"ר/קש"ץ/פקמ"ז ובהתמך על מרכיבי הבטיחון הקיימים בשוב.
2. ביצוע מרכיבי הבטיחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
 - א. מרכיבי בטיחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר/קש"ץ/פקמ"ז יוקמו ע"י יוזם התכנית ועל חשבונו.
 - ב. מרכיבי הבטיחון הדורשים לכל שלב פיתוח האזור יוקמו بد בבד עם פיתוח השלב המדבר תוך תאום עם פקע"ר/קש"ץ/פקמ"ז.
 - ג. לא יוצאו היתריה בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהווצר בפניה אישור פקע"ר/קש"ץ/פקמ"ז לרכיבי הבטיחון הדורשים לאוthon שלב/אזור שבו מボוקשים היתריה הבניה ופרוט מיקומים, מעודכן לחצי שנה של טרם הוצאה היתריה הבניה.
 - ד. מרכיבי הבטיחון יבוצעו רק לפי מפרטים תכנוניים שייקבעו ע"י פקע"ר.
 - ה. הרשות המקומית תהיה אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הבטיחון.

פרק ט' - מרכיבי ביטחון:

1. יוזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון ע"פ דרישות פקע"ר/קשה"ץ ובהסתמך על מרכיבי הבטחון הקיימים בישוב.

2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
 - א. מרכיבי הבטחון כפוי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר/קשה"ץ יוקמו ע"י יוזם התכנית ועל חשבונו.
 - ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב פיתוח האזור יוקמו بد בבד עם פיתוחה שלב המדבר תוך תואום עם פקע"ר/קשה"ץ.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצע בפניה אישור פקע"ר/קשה"ץ לרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם, מעודכן לחצי שנה של טרם הוצאה היתרי הבניה.
 - ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע הרב ז'...

21.7.17

חתימת היום ...אליה גולדשטיין...

23/7/17

חתימת המגיש הועדה המקצועית לתכנון ולבנייה

מלקלבנימים

הצהרת ערך התכנית:

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

אור אדריכלים
אלון גולן - רוני גולדשטיין
טלפון: 03-9523313
75550, רעננה 27

שם תפkick

חתימה

תאריך

19.07.2017