

מרחב תכנון מקומי
שומרון



אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 110/4 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 100

ענב שכונת הלשון

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

יוזם התוכנית: ההסתדרות הציונית העולמית/ החטיבה להתיישבות
א"ת שער בנימין, ד.ג. מזרח בנימין 9062400,
טל. 02-6204552, פקס 02-6204555.

מגיש התוכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה שומרון.

עורך התוכנית: אדר' משה רביד, מס' רשיון 00831, טל. 03-5408244,
פקס 03-5408244, רח' רמז 6/17, רמת-השרון 4727005.

תאריך עדכון אחרון: 8/8/2017

המנהל האזורי
מועצת התכנון
الأعلى للبلدية لتخطيط المدن والاسكان
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
لم يعلو المجلس بطلب عدد 100-110/4
المدينة والاسكان (رقم 100-110/4)
1971-0722
נסח
לב

מרחב תכנון מקומי **ענב**
תכנית מס' **110/4**
מס' **110/4**
מס' **110/4**

ועדת המשנה ל
בנייה מס' **5/18**
בדואר **30518**
החליטה לתת תוקן לתכנית הנוגעת לעיל
עדת المراجعة على طلبها

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير المكتب
المركزي للتخطيط والاسكان

תוכן העניינים:

מס' עמוד:

	<u>הפרק:</u>
3	התכנית.....
4	הגדרות.....
6.....	טבלת השטחים הכלולים בתכנית.....
7	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....
15.....	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....
19.....	פיתוח, נטיעות וקירות גבול.....
21.....	תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....
23.....	מרכיבי ביטחון.....
24	שונות.....
26	חתימות והצהרת המתכנן.....

פרק א' - התכנית

1. שם וחלות התכנית : תכנית מפורטת מס' 110/4 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 110 ענב, שכונת הלשון.

2. המקום : ענב, נ.צ. רשת ישראלית : צפון-דרום : 688104.11-688407.08 מזרח-מערב : 212022.37-212295.06

חלקה או חלק מחלקה	גוש פסקלי	אדמות כפר
חליל-ברניה סהל אל-אגירד	1	ראמין

3. גבול התכנית : כמותחם בתשריט בקו כחול.

4. מסמכי התכנית : א. 26 דפי הוראות בכתב. להלן "הוראות התכנית"
ב. תשריט בקניימ 1:1250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. שטח התוכנית : 40.3 דונם.

6. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

7. יוזם התוכנית : ההסתדרות הציונית העולמית/ החטיבה להתיישבות אי"ת שער בנימין, ד.ג. מזרח בנימין 9062400, טל. 02-6204552, פקס 02-6204555.

8. מגיש התכנית : הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה שומרון.

9. עורך התוכנית : אדריכל משה רביד, מס' רשיון 00831, טל. 03-5400706, פקס 03-5408244, רח' רמז 6/17, רמת-השרון 4727005.

10. קיבולת התכנית : לוח התפלגות יח"ד לפי טיפוסים.

סה"כ	מגורים א'		מגורים ב'	
	חד משפחתי	דו משפחתי	ארבעה משפחתי	סה"כ
55	13	14	28	
	27			

11. מטרת התוכנית : א. שינוי יעוד קרקע לאזור מגורים, לשטח ציבורי פתוח, לשטח למבנים ומוסדות ציבור.

ב. התווית דרכים חדשות ודרכים לביטול.

ג. קביעת הוראות בנייה ותנאים בתחום התכנית.

12. כפיפות התכנית : תכנית זאת משנה תכנית מתאר מפורטת מס' 110. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו, מס' 110/4.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מספר 110/4 ליישוב ענב (שכונת הלשון) כולל תשריט והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו 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 בחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חנייה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. קו בניין: התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה. 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. במגרש פינתי הצמוד לשתי דרכים יהיו שני קווי בניין קדמיים.
10. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
12. מס' קומות מירבי: באזור מגורים ב' בלבד הגובה נמדד אנכית בכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני המפלס של הקומה התחתונה של הבנין (לא כולל קומת מסד).
13. קו הדרך: מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך ואינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, קומת חנייה מקורה/מחסנים ולא כולל מסד. באזור מגורים ב' בלבד מס' הקומות נמדד ממפלס הקומה התחתונה של הבנין עד גג הבנין.
14. שטח מותר לבנייה: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
15. שטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ואינו כולל ממ"ד ששטחו יהיה בהתאם לדרישות פיקוד העורף, אך כולל כל חלק אחר, אלא אם צוין אחרת בהוראות התכנית.

15. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
16. 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.
17. 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, ושטחו לא נכלל במניין שטחי בנייה מותרים.
18. מעקה גג: 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.
19. חזית קדמית: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
20. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
21. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
22. בנייה בקיר משותף: במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
23. מצללה (פרגולה): בניית שתי יחיד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים.
24. מפלס הכניסה הקובע של הבניין: 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: מפלס קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר כמפלס ה-0.00 שהוא הגובה המוחלט ביחס לפני הים. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
26. מבני עזר: רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
27. עליית/חלל גג: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
28. מגרש עולה: 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 בנייה, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבנייה.
29. מגרש יורד: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).
- מגרש נמוך יותר מהדרך המשיקה אליו (מתחת לדרך).

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1.0 טבלת שטחים לפי יעודים:

יעוד השטח	צבע בתשריט	שטח (דונם)	סה"כ %
מגורים א'	צהוב	10.6	26.34
מגורים ב'	כתום	6.8	16.77
מבנים ומוסדות ציבור	חום כהה	3.6	8.95
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר	3.8	9.47
דרך מוצעת/ דרך קיימת	אדום/ חום בהיר	15.5	38.47
סה"כ		40.3	100.0

2.0 טבלת מגרשים ושטחיהם:

2.1 הערות:

א. שטחי המגרשים המפורטים בטבלת המגרשים בהמשך, הם מקורבים עד 1.0 מ"ר ואינם יכולים לשמש לצרכי רישום.

ב. בתכנית חלוקה תותר סטייה של $\pm 5\%$ משטח המגרש.

שם היעוד	מספר תא שטח	שטח מ"ר	
מבנים ומוסדות ציבור	1404	3604	
	סה"כ	3604	
שטח ציבורי פתוח	1425	358	
	1441	519	
	1441	102	
	1442	3	
	1443	598	
	1444	893	
	1445	230	
	1457	482	
	1458	637	
	סה"כ	3821	
	דרך מאושרת ומוצעת	סה"כ	15496
	סה"כ		40292

שם היעוד	מספר תא שטח	שטח מ"ר	יחיד	
מגורים א'	337	459	1	
	338	463	1	
	339	497	1	
	340	492	1	
	341	474	1	
	342	493	1	
	353	649	2	
	354	600	2	
	355	601	2	
	356	638	2	
	357	639	2	
	358	638	2	
	359	637	2	
	360	485	1	
	361	458	1	
	362	490	1	
	363	499	1	
	364	464	1	
	365	487	1	
	366	450	1	
	סה"כ	10613	27	
	מגורים ב'	343	1017	4
		344	1013	4
		345	971	4
		346	924	4
		347	987	4
		348	924	4
352		921	4	
סה"כ		6757	28	
מגורים		17370	55	

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה :

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. בנייה קיימת: בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו לפי קו בניין השונה מהמצויין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.

2. אזור מגורים א':

השטח הצבוע תשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים עד שתי קומות בשטח מגרש מזערי של 420 מ"ר, ובתים דו-משפחתיים עד 3 קומות בשטח מגרש מזערי של 600 מ"ר. שטחי המגרשים הם כמפורט בטבלת מגרשים ושטחיהם בפרק ג' לעיל.

2.1 שימושים:

- א. המגרשים ישמשו למגורים.
- ב. כחלק ממבנה המגורים, יותר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים לבעלי המגרש, 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 בני המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל.
- כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שכרוך בה.
- תנאי למתן היתר בנייה לשימושי תעסוקה אלה יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש לאורחים/לקוחות והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ולפי הוראות המפקח על התעבורה באיו"ש.
- שימוש תעסוקתי במגרש המיועד למגורים מצריך הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בנייה לשימוש התעסוקתי כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

2.2 קווי בנין:

- קו בניין קדמי - כמסומן בתשריט.
- קו בניין אחורי - 4.0 מ'.
- קו בניין צדדי - 3.0 מ'.
- א. בבנייה קיימת במגרשים מס' 360 – 366 יותר קו בניין צדדי, אחד לצד דרום, לפחות 2.50 מ'.
- ב. בבנייה קיימת במגרש מס' 338 יותר קו בניין צדדי, לצד דרום, לפחות 2.30 מ' לאורך קטע קיר שלא יעלה על 2.60 מ' ובתנאי שבקטע קיר זה לא יהיו פתחים כלשהם.
- ג. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בניין.

ד. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בניין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.

ה. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המגרשים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקוי בנין צדדים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

2.3 שטח מותר לבנייה:

- א. בית חד-משפחתי:
שטח הבנייה המירבי המותר לכל יח"ד בשתי קומות הוא עד 240 מ"ר, מזה עד 170 מ"ר במפלס אחד.
- ב. בית דו-משפחתי:
שטח הבנייה המירבי המותר לכל יח"ד בשתי קומות (או 2 קומות + קומה חלקית) הוא עד 200 מ"ר, מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד.
- ג. כללי:
 1. שטח ממ"ד מזערי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח בנייה המותר.
 2. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' יחשב בשטח המותר לבנייה.
 3. מבני עזר כאמור להלן בסעיף מס' 2.4 בשטח כולל של עד 42 מ"ר (32 מ"ר לחנייה מקורה ו-10 מ"ר למחסן) לכל יח"ד, לא יחשבו בשטח המותר לבנייה.
 4. מבנה עלייה לגג שטוח ששטחו לא עולה על 12.0 מ"ר וגובהו לא עולה על 2.5 מ' ברוטו, מפני רצפת הגג, לא ייחשבו בשטח המותר לבנייה.
 5. בבניינים דו-משפחתיים תותר בניית קומה שלישית חלקית ששטחה לא יעלה על 30 מ"ר. שטח זה הינו מתוך זכויות הבנייה המותרות.

2.4 מבני עזר:

- א. חנייה מקורה:
 1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחנייה בשטח של עד 32 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבנייה המותר כאמור לעיל.
 2. קווי הבנין לחנייה יהיו כדלהלן:
 - (א) קו בניין קדמי - 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחנייה, קו בניין קדמי - 2.0 מ'.
 - (ב) קו בניין צדדי - 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה.
- ב. מחסן:
 1. 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.
 2. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה. במקרה והמחסן ייבנה כחלק מהמבנה העיקרי - לא תותר חריגה מקווי הבניין.

3. תותר הקמת מבנה עזר למחסן מתחת לחנייה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חנייה במגרשים יורדים. שטחו לא יעלה על שטח החנייה שמעליו ולא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.

ג. קווי הבניין וגובה בנייה מותר:

קווי הבניין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן. גובה מבני העזר יהיה 2.20 מ' נטו, מפני הרצפה עד פני התקרה.

2.5 מס' קומות:

בבניינים חד-משפחתיים: עד 2 קומות עם גג שטוח או משופע, לא כולל עליית גג/חלל גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מסד.
בבניינים דו-משפחתיים: עד 3 קומות, מתוכן הקומה השלישית הינה חלקית וגגות שטוחים בלבד.

2.6 גובה בנייה מותר:

- א. שתי קומות עם גג שטוח ומעקה 7.50 מ'.
- ב. שתי קומות עם יציאה לגג 9.0 מ'.
- ג. שתי קומות עם גג משופע 9.0 מ'.
- ד. שלוש קומות עם גג שטוח 10.5 מ'.
- ה. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעי לשביעות רצונה של הוועדה.

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 במבנים צמודים ומדורגים (כמוגדר בהמשך). הבנייה תהיה עד 4 קומות ממפלס קומת המגורים התחתונה של הבניין עד גג הבניין. סה"כ יח"ד במגרשים יהיו 4.

3.1 קו בניין:

- קו בניין קדמי - 5.0 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 הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המגרשים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

3.2 שטח מותר לבנייה:

- א. שטח הבנייה המרבי המותר בכל מגרש הינו 720 מ"ר עבור 4 יח"ד, כאשר שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבנייה המותר. הוועדה רשאית לקבוע גודל מזערי ליח"ד, אך לא פחות מ 80 מ"ר ליח"ד.
- ב. הבנייה תהיה מדורגת כדלקמן:
- שתי יח"ד דו-מפלסיות עם קיר משותף ועם כניסה עולה מדרך מס' 10 ועל גביהן (בחפיפה חלקית) שתי יח"ד דו-מפלסיות עם קיר משותף, עם כניסה יורדת מדרך מס' 17.
- ג. תותר הצמדת גינה פרטית לדירות בבנייה מדורגת.
- ד. חנייה מקורה בשטח של עד 32 מ"ר ומחסן בשטח של עד 10 מ"ר כאמור להלן בסעיפים מס' 3.3 ו-3.4 לכל יח"ד, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
- ה. שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 50% משטח מגרש.

3.3 חנייה מקורה:

- תותר הקמת חנייה מקורה בשטח של עד 32 מ"ר לכל יח"ד כחלק אינטגרלי של הבנין. שטח זה לא יכלל במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 3.2.

3.4 מחסן:

- א. תותר הקמת מחסן בשטח של עד 10.0 מ"ר לכל יח"ד כחלק אינטגרלי של הבנין או בחצרות לפי קווי הבניין שבסעיף 3.4.2, שטח זה לא ייכלל במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 3.2.
- ב. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן לכל יח"ד מתחת לחנייה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח חנייה במגרשים יורדים. שטח המחסנים הכולל לא יעלה על שטח החנייה שמעליהם, והוא לא יחשב במסגרת שטח הבנייה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת כל מבנה עזר אחר למחסן.

3.5 מבני עזר:

- לא תותר בניית מבני עזר, למעט האמור בסעיפים 3.3, 3.4 לעיל.

3.6 מס' קומות מירבי:

- עד 4 קומות לבנין (ממפלס קומת המגורים התחתונה של הבנין עד גג הבנין).

3.7 גובה בניה מותר:

- הגובה נמדד ממפלס קומת המגורים התחתונה של הבנין (לא כולל קומת מסד) עד גג הבנין הוא יהיה כדלקמן:
- א. עם גג שטוח כולל מעקה גג – 14.0 מ'.
- ב. עם גג משופע – 16.0 מ'.

3.8 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:

4.1 הוראות מעבר

בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו והמסומנים במדידה בתשריט, ושבנייתם איננה תואמת הוראות תכנית חדשה זו, לא יחשבו כחריגה בתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה.

4.2 קומת מסד/עמודים מפולשת:

הבניינים יהיו צמודי קרקע – לא תאושר קומת עמודים מפולשת.
אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בהוראות התכנית ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבנייה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובה המירבי 1.5 מ' מרווח שייווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבנייה על-ידי בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים.

4.3 מותר לבנות מרתף מתחת לכל יחיד בשטח שאינו עולה על 50.0 מ"ר.

4.4 גימור חזיתות הבתים:

- א. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקיט. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
- ד. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.
- ה. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

4.5 דודי שמש:

- א. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
- ב. 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 הוועדה. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
- ג. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט לעיל.
- ד. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

4.6 מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה:

- א. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- ב. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
- ג. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
- ד. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
- ה. 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.
- ו. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ז. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים באישור המהנדס.

4.7 אנטנות טלוויזיה:

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

4.8 פרגולות:

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של הבנין עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 24 בפרק ב' לעיל.
- ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
- ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
- ד. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
- ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ו. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. בלבד והכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

5. אזור למבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום כהה הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון: מוסדות חינוך, גני ילדים, מוסדות תרבות, מעונות יום, מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מבני דת, בית כנסת, מקווה, מנהלה, מזכירות וכדומה.

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה 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. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
- ד. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה הוא 120% משטח המגרש.
- ה. שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 60% משטח המגרש.
- ו. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
- ז. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: 3 קומות ועד 15 מ'.
- ח. קו בניין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט, וכן קו בניין בחזית המשיקה למגורים לא יפחת מ-5.0 מ'. קו בניין לשצ"פ -3.0 מ'.
- ט. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטריד אחד לשני.
- י. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- יא. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לבחון אפשרות של הפרדת הכניסות ולהבטיח גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

6. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

6.1 ייעודו של שטח זה:

- (1) שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 - (2) מגרשי משחקים.
 - (3) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה בתכסית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
 - (4) שבילים להולכי רגל.
 - (5) צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
 - (6) אנטנות/מתקני תקשורת באישור הוועדה.
 - (7) מצללות (פרגולות) וסככות צל בשטח של עד 5% משטח המגרש.
 - (8) ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
 - (9) שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- 6.2 כל בנייה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום והצלה.

7. דרכים:

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

- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- ה. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה:

1.1 מתן היתרי בניה למגורים מותנה בביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הוועדה:

- א. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. מערכת הספקה ראשית של המים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר איו"ש.
- ו. הבטחת בניית מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פני קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

1.2 תכנית פיתוח:

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

1.3 שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.4 חברת החשמל:

- א. תיאום הבקשה 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.

1.5 פיקוד העורף:

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

1.6 עיצוב ארכיטקטוני:

טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.

1.7 איכות הסביבה:

- א. 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 אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

1.8 אישורים נוספים :

אישורים נוספים על אלו המפורטים לעיל על-פי דרישת מהנדס והחלטת הוועדה.

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 וחנייה על רקע תכנית המדידה שבסעיף (א) בקני"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חנייה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, מזרקות 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 חנייה, 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 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, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

ב. בנייה בשלבים :

- (1) מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור 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 הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים :

4.1 תכנית בינוי ופיתוח :

תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאוושר על-ידי הוועדה.

4.2 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.

4.3 תשתיות :

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן :

(1) ניקוז הקרקע.

(2) סלילת הדרכים והגישות אליהן.

(3) הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ניקוז, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.

4.4 פיתוח :

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הוועדה כדלהלן :

(1) שינויים בפני הקרקע הטבעיים.

(2) יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.

(3) ניקוז אזור הבינוי.

4.5 חנייה :

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

4.6 שימור נוף :

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות הנוף, לשביעות רצון הוועדה. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית אדריכל/מתכנן תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

4.7 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.

4.8 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.

4.9 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, בחלקים הגלויים, יהיו מאבן טבעית עם גב בטון. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 1.05 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.5 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. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ד. מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
- ה. גדרות: 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'. באישור הוועדה תותר גדר בין מגרשים שכנים עד גובה 1.80 מ'.
- ו. שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).
- ז. מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים. נדרש תכנון הנדסי מלא כולל ביסוס וחזיתות, מעבר צנרת, ניקוז, גינון ומדרגות.
- ח. יובטח טיפול למיגור תופעת הלשמניה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. 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. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי סעיף א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.

- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
- (1) מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - (2) הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 - (3) קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הוועדה 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 הוועדה 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:

הוועדה 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:

הוועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית 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 הוועדה. 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, ניקוז 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, או עד מרחק כפי שתורה הוועדה. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

6. תיאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

7. קווי חשמל ותקשורת:

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
- ב. הוועדה 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-קרקעית מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של הישוב.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.

2. א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי הגורם הבונה/המיישב/יזם.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח השכונה יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
 - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.

פרק ט' - שונות:

1. חנייות:

א. תקן החנייה הינו כדלקמן:

תקן חנייה לכל יחיד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש •	ייעודים
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	מגורים א' ו ב'
החנייה תיקבע לפי תקן מאושר על-ידי המפקח על התעבורה באיו"ש.		ייעודים אחרים

• בסמכות הוועדה לאשר חנייה לאורך הדרך מס' 10 עבור מגרשים מס' 360 – 366, בתנאי שקטע הדרך לאורך חזיתות מגרשים אלו יורחב ל 14 מ'.

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

במקרה זה מיקום החנייות וגבולות המגרשים ייקבעו בתכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה. במסגרת התכנית:

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

(2) ייקבע גודל מגרש המגורים הסופי.

(3) בסמכות המהנדס לקבוע תנאים למתן היתר כולל הנחיות לביצוע חנייות ומדרכה בתחום המגרש המקורי.

ג. במקרים בהם לא ניתן למלא את דרישות תקן החנייה כתוצאה מאילוצים קיימים, כגון: טופוגרפיה וכד', בסמכות הוועדה להקל בדרישה בתנאים שתקבע.

ד. בייעודים שאינם למגורים תיקבע החנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן על-פי תקן החנייה המאושר. ה. מיקום החנייות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש.

ו. בסמכות הוועדה לדרוש/לאשר כניסה משותפת לחנייה של שני מגרשים צמודים.

2. מתקן גריסה:

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.

3. פסולת בנין:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת 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	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	א.
6.50 מ' 8.75 מ'	2.00 מ' 6.25 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	ב.
12.50 מ' 18.50 מ'	9.00 מ' 12.00 מ'	קו חשמל מתח עליון (110 – 150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	ג.
22.50 מ'	14.00 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)	ד.

5. עתיקות:

- א. אין לפגוע במהלך עבודות הפיתוח בתחום התכנית באתרים המסומנים כאתרי עתיקות.
- ב. בכל האתרים המסומנים בתכנית כאתרי עתיקות לא תותר כל עבודת בנייה או פיתוח, אלא באישור קמ"ט ארכיאולוגיה.
- ב. 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 ונהליו 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.

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 מסי 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

10. פיקוח על הבנייה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

צו נדבך חוק הנכון לרשם ימי ים ונהגים
 (החוק נשקלל) מיום 15.11.1971
 מרחב תכנון מיקומי שומרון
 הועדה המיוחדת לתכנון ולמיתוג עומסיו
 תכנית מס' 110/4
 ועדת המשנה לתכנון ובנייה
 30.11.17
 בישיבתה מס' 211 מיום 30.11.17
 לחליטה: לאשר את הבקשה ולהעביר לענניע
 בהמלצה ל...
 לדחות את הבקשה
 נוכח הועדה
 תאריך

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

8/8/2017

מ. רביד אדריכל ומתכנן ערים
 חתימת עורך התכנון מס' 6, רמת השרון 4727005
 טל. 03-5400706, נקס. 03-5408244

חתימת היזם

מ. רביד אדריכל ומתכנן ערים
 חתימת עורך התכנון מס' 6, רמת השרון 4727005
 טל. 03-5400706, נקס. 03-5408244

חתימת המגיש

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.

חתימה

מ. רביד אדריכל ומתכנן ערים
 רח' רנוז 6, רמת השרון 4727005
 טל. 03-5400706, נקס. 03-5408244
 שם תפקיד

8/8/2017
 תאריך

חותמת מתן נוקף

חותמת הפקדה