

מתן תוקף

תכנית מפורטת מס' 515/3

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

ולתכנית מפורטת מס' 515/5

טנא-עומרים (מזרח)

יוזם ומגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה הר חברון

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

עורך התכנית:

אדר' רוני גולדשמידט

לישנסקי 27 ראשל"צ 75650

טל': 03-9523313

פקס: 03-9523050

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة

مجلس التخطيط الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים.

(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971

امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية

ببهدا والسامرة (رقم ١١٨) : ٥٧٢٢ - ١٩٧١

נפה

לוא

מרחב תכנון מקומי

منطقة تنظيم محلي

תכנית

مشروع

מס' 515/3

رقم

ועדת המשנה ל

اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 12/18

بمجلس رقم

החליטה לתת תוקף לתכנית הנכרת לעיל

قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה

مدير الدائرة

התכנון העליונה/משנה

مجلس

מנהל מועצת

المرکزية للتخطيط والبناء

التخطيط الاعلى واللجنة الفرعية

תאריך עדכון: 21 בינואר 2019

תוכן העניינים

3	פרק א' – התכנית
3	פרק ב' – הגדרות
5	פרק ג' – טבלת השטחים הכלולים בתכנית
5	פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
11	פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
14	פרק ו' – פיתוח, נטיעות, קירות גבול
15	פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
16	פרק ח' – מרכיבי בטחון
16	פרק ט' – שונות
19	פרק י' – חתימות והצהרת מתכנן

פרק א' – התכנית:

1. שם התכנית:
תכנית מפורטת מס' 515/3, שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5, ולתכנית מפורטת מס' 515/5 טנא-עמרים (מזרח)
2. מסמכי התכנית:
א. תשריט בקני"מ 1:1,250 (להלן: "התשריט") המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ב. 19 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")
ג. נספח כבישים ותנועה מנחה בקני"מ 1:1,250, המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. המקום:
הישוב טנא-עמרים (מזרח)
גוש פיסקאלי 3 חלק מחלקת חירבת זנותא באדמות כפר א-דהריה
בין הקואורדינטות – אורך: 196250-196720
רוחב: 586985-588020
4. שטח התכנית:
כ- 260 דונם.
5. גבול התכנית:
כמותחם בתשריט בקו כחול.
6. עורך התכנית:
אדריכל רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650 טל: , פקס: 03-9523050
7. יוזם ומגיש התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "הר חברון".
8. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
9. מטרות התכנית:
א. שינוי ייעוד משטח חקלאי ומשטחים פתוחים, לשטח ציבורי פתוח, לשטחים פתוחים, לדרכים, לאזורי מגורים א', א"3, לשטח למבנים ומוסדות ציבור, לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, למסחר ולשטח לתכנון בעתיד.
ב. קביעת שימושים בייעודי הקרקע השונים.
ג. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
ד. התווית רשת הדרכים וסיווגן.
ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים.
ו. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
10. קיבולת התכנית:
135 יח"ד
11. כפיפות התכנית:
תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5. תכנית זו כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' 515/5. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות:

בתכנית זו יהיו להגדרות להלן הפירושים שלצידן;

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 515/3 ליישוב טנא-עמרים (מזרח) כולל תשריט והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר חברון.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו 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 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. רשות סביבתית: איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה מוסמכת
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. אזור: שטח קרקע המסומן בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
9. קו בנין: קו על פני הקרקע ומתחתיה שנקבע בתכנית, שבמרווח שבינו לבין גבול המגרש הבנייה אסורה למעט מבני עזר או עבודות פיתוח כגון: גדרות, קירות תומכים, מדרגות פיתוח, חנייה מקורה, מבנה לחנייה, מחסן, גשרי כניסה, חצרות אנגליות ופרגולות ולמעט בליטות המבנה כגון: מרפסות זיזיות, מסתורי כביסה, חלונות בולטים וכדו'.
10. מפלס 0.00: הגובה המוחלט מעל פני הים של מפלס הכניסה הקובע לבנין. קביעתו תאושר בתכנית הבינוי.
11. גובה בניה מותר: הגובה הנמדד ממפלס הקומה התחתונה של הבנין אל שיא גג הרעפים או אל מעקה הגג השטוח, שמעברו לא יבלוט כל חלק של הבנין אלא אם כן צוין אחרת בהוראות התכנית.
12. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט מרחבים מוגנים לפי גודל מינימלי הנדרש עפ"י פקע"ר, מרתף, מבני עזר, מבנה יציאה לגג ופרגולות. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח אך כולל כל חלק אחר אלא אם כן צוין אחרת בהוראות התכנית לכל אזור ואזור.
13. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדו'. גובהו עד 1.5 מ', נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
14. מיצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
15. מעקה הגג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו מפני גג הבטון או הגג המרוצף לא יפחת מ 1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
16. מרתף: קומה בבסיס הבניין התחומה בקונטור קומת הקרקע שמעליה, בגובה עד 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. 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. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבנייה המירביים.
17. חצר אנגלית: שטח שמפלסו עד 1.80 מ' מתחת למפלס הקרקע, המוקף קירות לתימוך הקרקע ומיועד להחדיר אור ואוורור לשטחים וחללים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה תהיה מרוחקת ממנו עד 1.20 מ'.
18. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי או כחלק ממנו ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
19. חזית קידמית: חזית המגרש לדרך.
20. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקידמית.
21. חזית צידית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקידמית. במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.

- 22. מפלס הכניסה לבניין:**
מפלס קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הקובע הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר כמפלס ה-0.00 שהוא הגובה המוחלט ביחס לפני היס. ייקבע עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.
- 23. תכנית בינוי:**
תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חנייה ומבני עזר.
התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שנה ממועד הגשת התכנית. תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר בניה.
- 24. מס' קומות מירבי:**
מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף.
- 25. זכות מעבר:**
שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים אף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
- 26. קו הדרך:**
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
- 27. קומה:**
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
- 28. מבנה יציאה לגג:**
מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מ' מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבניין בלבד. לא יכלל בגובה הבניה המותר ובשטחי הבניה המותרים.
- 29. עליית/חלל גג רעפים:**
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.

פרק ג' - טבלת שטחים:

יח"ד	מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	ייעוד
	שטח (%)	שטח (ד')	שטח (%)	שטח (ד')		
43	8.61	22.400	----	----	צהוב	אזור מגורים א'
92	13.16	34.249	----	----	צהוב עם קווים אדומים אלכסוניים	מגורים א'3
	6.91	17.980	----	----	פסים אלכסוניים באפור	שטח לתכנון בעתיד
	1.91	4.968	----	----	אפור	מסחר
	4.59	11.939	----	----	חום	מבנים ומוסדות ציבור
	3.85	10.027	----	----	חום מותחם בחום כהה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	31.66	82.371	2.40	6.254	ירוק כהה	שטחים פתוחים
	14.13	36.748	----	----	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
	13.41	34.882	----	----	אדום	דרך מוצעת
	0.51	1.339	0.51	1.339	בז'	דרך מאושרת
	1.25	3.260	----	----	אדום משובץ בקווים שחורים	חניון
	----	----	97.09	252.572	פסים אלכסוניים בירוק ולבן	קרקע חקלאית
135	100%	260.165	100%	260.165		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

- 1. כללי**
 - 1.1 לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
 - 1.2 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
 - 1.3 קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבה.
 - 1.4 בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2.1 טבלת שטחי מגרשים

מס' מגרש	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	שטח (מ"ר)
477	1421	485	1411	517	1401	526	1391	506	1381
544	1422	470	1412	517	1402	504	1392	506	1382
812	1424	500	1413	517	1403	501	1393	506	1383
		500	1414	517	1404	530	1394	506	1384
		500	1415	537	1405	530	1395	502	1385
		542	1416	500	1406	498	1396	500	1386
		524	1417	500	1407	506	1397	523	1387
		524	1418	486	1408	540	1398	531	1388
		524	1419	494	1409	562	1399	527	1389
22,400	סה"כ	521	1420	485	1410	552	1400	535	1390

2.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'. באזור זה תותר בניית בתים חד משפחתיים על מגרשים בגודל מינימלי של 475 מ"ר. בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים עפ"י שיקול דעתה ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובלבד שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

2.3 שטח מותר לבניה: עד 250 מ"ר ב-2 קומות, מזה עד 180 מ"ר במפלס אחד. בנוסף, תותר בניית מרתף בשטח עד 80 מ"ר וחלל גג רעפים למגורים בשטח עד 40 מ"ר אשר לא יכללו במניין שטחי הבנייה המצויינים לעיל. תותר בניית חצרות אנגליים לצורך אוורור והחדרת אור למרתף.

2.4 מספר קומות: לא יעלה על 2 קומות, לא כולל קומת מרתף, עליית גג או מבנה יציאה לגג.

2.5 גובה בניה: בבניין עם גג שטוח כולל מעקה הגג 7.5 מ', בבניין עם גג רעפים עד 9.0 מ'. במקרה של גג שטוח, תותר בניית מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העליון ובשטח שלא יעלה על 12 מ"ר, אשר לא יכלול במניין הקומות ולא במניין השטח המותר לבנייה. במקרה של גג רעפים, יותר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר, אשר לא יכלול במניין השטח המותר לבנייה.

2.6 קווי בניין: קדמי - 5.0 מ', אחורי - 4.0 מ', צידי - 3.0 מ'. במגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בניין צדדיים.

2.7 פרגולות: תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
 א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.

ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגודל 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 המיצללה על האמור בסעיפים מס' ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה כאמור בסעיף מס' 2.2 לעיל.

ה. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה 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. יחס מירבי של שטח קירוי מרישי העץ לסך שטח הפרגולה - 40%. הפרגולה תאושר לפי פרט אחיד שיאושר ע"י הוועדה.

2.8 מבני עזר: תותר הקמת 2 חניות מקורות או מבנה ל-2 חניות. המיקום יוגדר בתכנית הבינוי והשטח המירבי לא יעלה על 30 מ"ר.
 כמו כן תותר בניית מחסן בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.
 שטחי מבני העזר לעיל הינם בנוסף לשטח הבנייה המירבי המותר (סעי' 2.2 לעיל) קוי הבניין לחניה המקורה ו/או למבנה החנייה: קדמ/צידי מחייב - 0 מ'.
 קווי בניין למחסן: אחור/צידי מחייב - 0 מ'.

2.9 קומת מסד: לא תותר בניית קומת מסד.

2.10 גימור: ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור מהנדס הועדה.

2.11 מערכת חימום סולארית:
 בגג שטוח - דודים וקולטים יהיו מוסתרים ע"י קירות ו/או מבנה על הגג.
 בגג רעפים - הדוד ימוקם בחלל הגג והקולטים על גבי מישור הרעפים.

3. אזור מגורים א'3

3.1 טבלת שטחי מגרשים

שטח (דונם)	מס' מגרש			שטח (דונם)	מס' מגרש				
0.707	1202/1	777	1182/1	1.270	1102/1				
	1202/2		1182/2		1102/2				
0.847	1203/1	764	1183/1	0.660	1103/1				
	1203/2		1183/2		1103/2				
0.693	1204/1	754	1184/1	0.660	1104/1				
	1204/2		1184/2		1104/2				
0.700	1205/1	700	1185/1	0.694	1105/1				
	1205/2		1185/2		1105/2				
0.686	1206/1	709	1186/1	0.701	1106/1				
	1206/2		1186/2		1106/2				
0.725	1207/1	697	1187/1	0.700	1107/1				
	1207/2		1187/2		1107/2				
0.725	1208/1	846	1188/1	0.700	1108/1				
	1208/2		1188/2		1108/2				
0.653	1209/1	746	1189/1	0.700	1109/1				
	1209/2		1189/2		1109/2				
0.656	1210/1	668	1190/1	0.700	1110/1				
	1210/2		1190/2		1110/2				
0.671	1211/1	607	1191/1	0.797	1111/1				
	1211/2		1191/2		1111/2				
			1192/1	0.732	1112/1				
			1192/2		1112/2				
			1193/1		0.756	1113/1			
			1193/2			1113/2			
			1194/1		0.768	1114/1			
			1194/2			1114/2			
			1195/1		0.655	1115/1			
			1195/2			1115/2			
			1196/1		0.655	1116/1			
			1196/2			1116/2			
			1197/1		0.657	1117/1			
			1197/2			1117/2			
			1200/1		0.693	1118/1			
			1200/2			1118/2			
			1201/1		0.766	1119/1			
			1201/2			1119/2			
			34.249			סה"כ			

- 3.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים בצבע אדום הוא אזור מגורים א'3. באזור זה תותר בניית בתים דו משפחתיים על מגרשים בגודל מינימלי של 600 מ"ר. בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים עפ"י שיקול דעתה ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובלבד שסה"כ מסי המגרשים לא ישתנה ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.
- 3.3 שטח מותר לבניה: עד 200 מ"ר ב-2 קומות ליחיד, מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד. בנוסף, תותר בניית מרתף בשטח עד 50 מ"ר ליחיד וחלל גג רעפים למגורים בשטח עד 40 מ"ר אשר לא ייכללו במניין שטחי הבניה המצויינים לעיל. תותר בניית חצרות אנגליים לצורך אוורור והחדרת אור למרתף.
- 3.4 מספר קומות: לא יעלה על 2 קומות, לא כולל קומת מרתף, עליית גג או מבנה יציאה לגג.
- 3.5 גובה בניה: בבניין עם גג שטוח כולל מעקה הגג 7.5 מ', בבניין עם גג רעפים עד 9.0 מ'. במקרה של גג שטוח, תותר בניית מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העליון ובשטח שלא יעלה על 12 מ"ר, אשר לא יכלול במניין הקומות ולא במניין השטח המותר לבניה. במקרה של גג רעפים, יותר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר, אשר לא יכלול במניין השטח המותר לבניה.
- 3.6 קווי בניין: קדמי 5.0 מ' - כמסומן בתשריט, אחורי 3 מ', צידי 3 מ'. במגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בניין צדדיים.
- 3.7 פרגולות: תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
 א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
 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 40 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
 ד. עלה שטח המיצללה על האמור בסעיפים מס' ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה כאמור בסעיף מס' 2.2 לעיל.
 ה. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה 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. יחס מירבי של שטח קירו מרישי העץ לסך שטח הפרגולה – 40%. הפרגולה תאושר לפי פרט אחיד שיאושר ע"י הוועדה.
- 3.8 מבני עזר: תותר הקמת 2 חניות מקורות או מבנה ל-2 חניות. המיקום יוגדר בתכנית הבינוי והשטח המירבי לא יעלה על 30 מ"ר. כמו כן תותר בניית מחסן בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. שטחי מבני העזר לעיל הינם בנוסף לשטח הבניה המירבי המותר (סעי' 3.3 לעיל) קוי הבניין לחניה המקורה ו/או למבנה החנייה: קדמי/צידי מחייב - 0 מ'. קווי בניין למחסן: אחורי/צידי מחייב - 0 מ'.
- 3.9 קומת מסד: לא תותר בניית קומת מסד.
- 3.10 גימור: ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור מהנדס הועדה.
- 3.11 מערכת חימום סולארית: בגג שטוח - דודים וקולטים יהיו מוסתרים ע"י קירות ו/או מבנה על הגג. בגג רעפים - הדוד ימוקם בחלל הגג והקולטים על גבי מישור הרעפים.

שטח למבנים ומוסדות ציבור

- 4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מיועד למוסדות ציבור כגון: משרדים מקומיים, מוסדות בריאות, דת ותרבות, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים, מגרש/מתקני ספורט.
- 4.2 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני.
- 4.3 באזור זה יינתנו היתרי בנייה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- 4.4 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- 4.5 טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

גובה מירבי (מ')	מס' קומות	תכסית (%)	שטח בנייה מירבי (מ"ר)**	שטח המגרש (מ"ר)	מגרש
11.0	+ 2 מרתף	35	1,250	1,916	1602
			1,400	2,109	1603
15.0	+ 3 מרתף	25	3,000	5,021	1604
11.0	+ 2 מרתף	35	1,800	2,892	1607
-----	-----	-----	7,450	11,939	סה"כ

** בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה שלא ייכלל בשטח המירבי המותר לבנייה.

- 4.6 קוי בנין: קדמי – 5.0 מ', צידי/אחורי – 4.0 מ'.
- 4.7 גימור: ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור מהנדס הועדה.

5. שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך

- 5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה מיועד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך כגון: בתי ספר, ישיבות/מכינות, מוסדות אקדמיים, וכיוצ"ב.
- 5.2 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני.
- 5.3 באזור זה יינתנו היתרי בנייה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- 5.4 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.

5.5 טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

גובה מירבי (מ')	מס' קומות	תכסית (%)	שטח בנייה מירבי (מ"ר)**	שטח המגרש (מ"ר)	מגרש
15.0	+ 3 מרתף	25	6,500	10,027	1601

** בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה שלא ייכלל בשטח המירבי המותר לבנייה.

- 5.6 א. קוי בנין: קדמי/צידי/אחורי – 5.0 מ'.
- 5.7 גימור: ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור מהנדס הועדה.

6. שטח ציבורי פתוח

- 6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לגינות, מגרשי משחקים, מעברים להולכי רגל, שטחים שמורים לצרכי ניקוז ושבילי אופניים.
- 6.2 בשטח זה תותר הקמת גדרות ומרכיבי בטחון וכן מתקנים הנדסיים למינהם באישור הוועדה, בשטח שלא יעלה על 5% מסך השטח.
- 6.3 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום ורכב שירות. של שטח זה הינו להקמת מגרשי ספורט ושבילי אופניים.

שטח למסחר

- 7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מיועד לשימושים מסחריים כגון: חנויות, צרכניה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, משרדים, סטודיו, גלריות, קליניקות וכדומה. כל המכירה תתבצע מוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה.
- השימושים המסחריים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטריד/מפגע סביבתי. כמו-כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי הוועדה ועל ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- 7.2 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטריד אחד לשני.
- 7.3 בסמכות הוועדה לאשר תכנית חלוקה של המגרש במסגרת תכנית בינוי, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- 7.4 באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- 7.5 השימושים באזור זה מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר
- 7.6 שטח בנייה מירבי – 6,000 מ"ר מזה 1,500 מ"ר בקומת הקרקע.
- 7.7 מס' קומות: עד 3.
- 7.8 בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליו, שלא ייכלל בשטח המירבי המותר לבנייה.
- 7.8 גובה מירבי לבנייה: 17.0 מ'.
- 7.9 קוי בנין: קדמי - 5.0 מ', אחורי/צידי - 4.0 מ'.
- 7.10 גימור המבנה - אבן טבעית מסותתת מרובעת.

דרכים מאושרות ו/או מוצעות

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות ו/או מוצעות.
- 8.1 השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- 8.2 מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- 8.3 חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- 8.4 תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים, כמסומן בתשריט.
- 8.5 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, הכל באישור הוועדה.

9. שטחים פתוחים

- 9.1 השטחים המסומנים בתשריט בירוק כהה הם שטחים פתוחים המיועדים לשימור נופי ותותר בהם תחזוקת הצומח הקיים, נטיעות עצים, עבודות גינון וערוגות.
- 9.2 תותר, באישור הוועדה, הקמת מתקנים המיועדים לשימור נופי ומתקנים הנדסיים למינהם ששטחם הכולל לא יעלה על 2% מסך השטח. תותר הקמת מרכיבי בטחון ודרכי גישה למתקנים השונים שבשטח זה.
- 9.3 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום ורכב שירות.

10. שטח לתכנון בעתיד

- השטח המסומן בתשריט באלכסונים אפור ולבן לסירוגין הוא שטח לתכנון בעתיד. לא תותר בשטח זה כל בנייה מכל סוג שהוא. בנייה תותר בשטח זה בכפוף להגשת תכנית מפורטת ואישורה ע"י מועצת התכנון העליונה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה

א. ביצוע של התשתיות הבאות, להנחת דעתה של הוועדה:

1. חיבור למאסף הביוב של היישוב.
 2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 3. חיבור למערכת אספקה המים של היישוב.
 4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 5. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר/פקמ"ז/קש"צ ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית, כאשר לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם. וכן לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט בפרק ח' להוראות התכנית.
 6. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ו' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.
- ב. תנאי למתן היתרי בנייה הינו אישור המפע"ת להסדרת תנועה וחנייה.

1.1 מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ

- א. יובטחו להנחת דעתה של הוועדה בניית מוסדות הציבור ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יחסית להיקף הבנייה המבוקש. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פני קצב ושלבי הביצוע של בנייני מגורים.
- ב. הוועדה תוכל להתנות מתן היתרי בנייה של המגורים בהקמתם של מבנים ומוסדות ציבור נוספים או הבטחת פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים נוספים והכל בהתאם לתכנית זו.

1.2 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:

- על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:
- א. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד.
 - ב. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש לאחסון חומרים מסוכנים.
 - ג. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
 - ד. תוספת לבניין קיים למגורים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר ליח"ד.

1.4 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 בתיאום עם חברת החשמל.

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

- תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת, בין היתר בנושאים הבאים:
- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
 - ב. תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
 - ג. חיבור הבניין לרשת המים.

- ד. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
- ו. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ח. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- י. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- יא. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- יב. עבודות עפר:
1. לא תותר שפירת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
 2. בשלב הקמת השכונה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
 3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
 4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
 5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
 7. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
 8. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

1.8 אישורים נוספים

בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, 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 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 חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הוועדה.
- ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כביסה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת וטל"כ, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גיטון, נטיעות והשקיה.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. שלבים דרושים למתן ההיתר:

א. הוצאת היתר בניה תבצע 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.
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 ב"ב.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

א. 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 משוער לביצוע ותאור 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.
ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
 3. תשתיות:
 - ניקוז הקרקע.
 - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
 - הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל 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.
 5. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפע"ת באיו"ש ובאישורו.
 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 אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה.
תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

4.1 סידורים לנכים

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח 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 וכו') ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.

5. שיווק מגרשים בשימוש תעסוקתי:

- א. כל מגרש/ מתחם בו קיים ייעוד/ שימוש תעסוקתי (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.
- ב. תנאי לקבלת היתר בנייה במגרשים/ מתחמים אלה הינו אישור הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח

- היתרי בניה יתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
- 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.
 - 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 0.5 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-0.60 מ'.
 - קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.
 - שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
 - מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.
 - גדרות ייבנו מחומרים כגון: שבכת 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'.
 - שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
 - 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 הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- 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.
- לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
 - מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידי של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 - קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

- הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורך 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.
- כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותרת בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים :

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים ומי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז
הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית 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 ע"י 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 יתנו 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 תת-קרקעית בלבד, ובתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
ב. שנאים יותקנו רק בתוך 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 מחלחות (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 מחלחות (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 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 + שב"מ טכנולוגי.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.
ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי הגורם הבונה/המיישב /זים.
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:

חניות

- א. באזור מגורים א' ו-א'3 יהיו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש.
באזור מגורים ב' יהיו 1.5 מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש.
בנוסף יהיו 0.3 מקומות חנייה לכל יחידת דיור לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.
ב. ביעודים שאינם למגורים תיקבע החנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן על-פי תקן החנייה המאושר. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישור מהנדס הוועדה.

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, שיתן 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

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

4. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן		
-	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	א.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד)	ב.
-	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה	ג.
-	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	ד.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	ה.
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	ו.
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	ז.
-	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	ח.
-	3.0 מ'	כבלי מתח גבוה	ט.
-	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון	י.
-	1.0 מ'	ארון רשת	יא.
-	3.0 מ'	שנאי על עמוד	

תת-קרקעי

5. עתיקות
א. לא תבוצע כל עבודת הכשרה/פיתוח/תשתית בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית לפני סיום חפירות הצלה במימון היזם ואישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
ב. תנאי להיתר בניה וביצוע תשתיות בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית כמסומן בתשריט הינו אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
ג. 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 והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

7. בטיחות אש וגז
כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

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

9. מתקנים פוטו-וולטאים
א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות וחזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים ועל 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.

12. מובלעת

- השטח החקלאי התחום בקו כחול בתוך תחומי התכנית הינו מובלעת, קרי שטח שהתכנית אינה חלה עליו.
- א. השטח יגודר בגדר בתוך תחומי התכנית על ידי יזם התכנית ועל חשבוננו, ועל פי הנחיות של לשכת התכנון המרכזית ביו"ש.
 - ב. תתאפשר נגישות בלתי מופרעת אל המובלעת מדרך מוצעת או משטח ציבורי פתוח (בין היתר זכות מעבר לרכב). כמו כן, לא תיחסם גישה למובלעת הפרטית לצרכי עיבוד. ככל שהדבר יחייב הצבת שערים חקלאיים, הדבר יבוצע בתיאום עם הרשויות המוסמכות הנגועות בדבר וככל הניתן עם בעלי הקרקע.
 - ג. תמיכת הקרקע של המובלעת תהיה בקיר תומך בתוך תחומי התכנית אשר יובצע על ידי יזם התכנית ועל חשבוננו וכחלק מקדים לעבודות הפיתוח במגרשים לבנייה.
 - ד. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים הצמודים למובלעת יהיה מתן פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממי הנגר העילי אל שטחי השצ"פ הגובלים במובלעת, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה במקום.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך:

29.1.19

חתימות: מנהל מרתף דרום
החטיבה לתכנון ולבנייה
התקציב 11119
מנהל מרתף דרום
החטיבה לתכנון ולבנייה

28.1.2019

חתימת היזם: מתן תוקף
חתימת המגיש: מתן תוקף

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.

אור אדריכלים
צילן גולן - רוני גולדשמידט
דיטנסקי 27, ראשון לציון 75650
03-9523313

21.01.2019

חתימה

שם תפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה