

70811

מרחב תכנון מקומי שומרון

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 119/10/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' S/15

שינוי לתכנית מפורטת מס' 119/5

הרחבת יישוב נופים

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المعنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التخطيط الاعلى
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية
بإيحاء والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١
נפה
לוא
מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית
مخطط
מס' 119/10/1
رقم

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 13/18 בתאריך 26.12.18
بمجلس رقم بتاريخ
החליטה לתת תוקף לתכנית המכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المنكور اعلاه

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الفرقة
المرکزية للتخطيط والبناء
ז"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التخطيط الاعلى/اللجنة الفرعية

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
יוזם התכנית: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון
עורך התכנית: תה"ל לייטסדורף בע"מ

תאריך : 14/08/2018

תוכן העניינים :

| | | |
|----|---|--|
| 4 | פרק א' – התכנית | |
| 5 | פרק ב' – הגדרות | |
| 8 | פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה | |
| 8 | 1. כללי | |
| 8 | 2. אזור מגורים א' | |
| 9 | 3. אזור מגורים ב' | |
| 10 | 4. אזור מגורים ג' | |
| 11 | 5. הוראות כלליות לאזורי מגורים א'-ג' | |
| 13 | 6. מגורים מיוחד | |
| 14 | 7. אזור לתכנון מגורים בעתיד : | |
| 15 | 8. מבנים ומוסדות ציבור | |
| 16 | 9. מתקנים הנדסיים | |
| 16 | 10. שטח ציבורי פתוח | |
| 17 | 11. שטחים פתוחים | |
| 17 | 12. שבילים | |
| 17 | 13. דרך מוצעת | |
| 18 | פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית | |
| 18 | 1. תנאים למתן היתרי בניה | |
| 20 | 2. תכולת בקשה להיתר בניה | |
| 21 | 3. אופן הביצוע של בקשה להיתר בניה | |
| 23 | פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול : | |
| 23 | 1. סילוק מפגעים ושימור הנוף | |
| 23 | 2. נטיעות עצים ושמירתם | |
| 23 | 3. פסולת, חפירה ומילוי, עודפי עפר | |
| 24 | פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים | |
| 24 | 1. שמירה על הבריאות | |
| 24 | 2. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול | |
| 24 | 3. ניקוז | |
| 24 | 4. בנייה משמרת נגר | |
| 24 | 5. ביוב וסילוק שפכים | |
| 24 | 6. מים | |
| 24 | 7. חשמל, תאורה ותקשורת | |
| 25 | 8. קרינה | |
| 25 | 9. תאורה בשטחים משותפים | |
| 26 | 10. אנטנות טלוויזיה ורדיו וסלולרי | |
| 26 | 11. זיקת הנאה - זכות מעבר | |
| 26 | 12. תאום | |

| | | |
|----|---|-----|
| 26 | פרק ח' - מרכיבי ביטחון | |
| 26 | פרק ט' - שונות | |
| 26 | חניות | 1. |
| 27 | מתקן גריסה | 2. |
| 27 | עתיקות | 3. |
| 27 | הקצאת שטחי ציבור | 4. |
| 27 | בטיחות אש וגז | 5. |
| 27 | מיגון | 6. |
| 27 | מתקנים פוטו-וולטאים | 7. |
| 27 | פיקוח על הבנייה | 8. |
| 27 | בניה ירוקה | 9. |
| 28 | אקוסטיקה | 10. |
| 28 | הוראות לשימור העתקה וכריתה של עצים בוגרים | 11. |
| 29 | שלבי ביצוע | 12. |

פרק א' – התכנית

1. **שם התכנית:**
תכנית מפורטת מס' 119/10/1, הרחבת נופים – שלב א'1. שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' 15 / S.
2. **המקום:**
נופים
נ.צ. רשת ישראלית
קווי רוחב: 672500-673750
קווי אורך: 210000-211250
גוש פיסקאלי 9: חלק ממאוקע: קברה, ח'ילת אנשיט, ח'ילת אל-עם, אס-סולת, אל מרח. באדמות הכפר: דיר אסתיא.
גוש פיסקאלי 12: חלק ממאוקע: אד-דח'מס. באדמות הכפר: דיר אסתיא.
גוש פיסקאלי 13: חלק ממאוקע וד-קנה. באדמות הכפר: דיר אסתיא.
3. **גבול התכנית:**
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:**
דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
תשריט מצב מוצע בקני"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
תשריט, קני"מ 1:2,500.
נספח מס' 1 - נספח בינוי, קני"מ 1:1,250.
נספח מס' 2 - תנועה וחניה, בקני"מ 1:1,250.
נספח מס' 3 - סקר עצים, בקני"מ 1:1,250.
5. **שטח התכנית:**
145.56 דונם
6. **בעל הקרקע:**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. **יוזם התכנית:**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
8. **מגיש התכנית:**
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
9. **עורך התכנית:**
תה"ל לייטרסדורף בע"מ
רח' נחום הנביא 18 ת"א
טלפון: 03-5465160
פקס: 03-5442653
מס' תאגיד- 512771304
10. **מטרות התכנית:**
 1. שינוי יעוד קרקע משמורת טבע לאזור מגורים א', ב', ג', מבנים ומוסדות ציבור, מגורים מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח למגורים בעתיד, שבילים, שטחים פתוחים ודרכים.
 2. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים.
 3. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
 4. קביעת שלביות בנייה ופיתוח.
 5. התווית דרכים חדשות.
 - 6.
11. **כפיפות התכנית:**
תכנית זו משנה תכנית מתאר אזורית 15 / S ותכנית מפורטת מס' 119/5 - בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

1. **התכנית:**

תכנית מפורטת מספר 119/10/1 להרחבת נופים שלב א' – זכוללת תשריט הוראות ונספחים.
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
2. **הועדה:**
3. **המהנדס:**

מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. **החוק:**

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו כס' 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 תחומים 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. **קו בניין:**

קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
9. **קומה:**

חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
10. **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. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד ששך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף.
11. **גובה מירבי לבנייה:**

הגובה נמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני מפלס הכניסה הקובעת לבניין. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג, אלה אם צוין אחרת בתכנית זו.
12. **מס' קומות מירבי:**

מס' קומות נמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, קומת חניה, מחסנים ולא כולל מרתף/מסד, אלא אם צוין אחרת בתכנית זו.
13. **מפלס הכניסה הקובעת לבניין:**

מפלס הכניסה למבנה כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתערך ע"י הגורם המפתח ותאושר ע"י הועדה המקומית.
14. **קו הדרך:**

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הככול במונח "דרך".
15. **שטח מותר לבנייה:**

השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור. שטח זה אינו כולל מרחבים מוגנים בשטח המינימלי הנדרש ע"י פקע"ר, מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר אם לא רשום אחרת בהוראות התכנית.
16. **זכות מעבר:**

שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש לציבור אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
17. **מסד:**

בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
18. **מעקה גג:**

מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. במקרים מיוחדים בסמכות המהנדס להתיר מעקה מעל גובה 1.40 מ'.
19. **חזית קדמית:**

חזית המגרש לדרך.
20. **חזית אחורית:**

חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו כצדדיות.
21. **חזית צדדית:**

מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
22. **מצללה (פרגולה):**

במבנה בעל גג משופע - חלל נוצר 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, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.
23. **עליית/חלל גג:**

במבנה בעל גג שטוח - חדר במפלס שמעל מספר הקומות המותרות, שנועד לאפשר עלייה למשטח גג המבנה ו/או עבור מתקנים טכניים ושטחו
24. **חדר עלייה לגג:**

לא יעלה על 60 מ"ר למבנה שלא יכללו במניין השטחים המותרים לבנייה ולמעט אזורי מגורים א' ו-ב' בהם שטחו לא יעלה על 20 מ"ר. גובה החדר לא יעלה מעל הגובה המותר לבניה. בניין שנבנה ליד בניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

25. מבנה עזר:

איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

26. רשות סביבתית מוסמכת:

פרק ג' - טבלת שטחים הכלולים בתכנית

1. יעודי קרקע

| יח"ד | מצב מוצע | | צבע בתשריט | אזור מיעוד ל- |
|------|----------|--------|---------------------------------------|----------------------------------|
| | אחוז | דונם | | |
| 16 | 2.42% | 3.60 | צהוב | אזור מגורים א' |
| 32 | 6.03% | 8.97 | כתום בהיר | אזור מגורים ב' |
| 72 | 5.91% | 8.79 | כתום כהה | אזור מגורים ג' |
| | 1.22% | 1.81 | חום | מבנים ומוסדות ציבור |
| | 5.27% | 7.84 | צהוב משובץ | מגורים מיוחד מבנים ומוסדות ציבור |
| | 7.82% | 11.63 | קווים אלכסוניים אפורים עם קונטור כתום | אזור מגורים בעתיד |
| | 17.49% | 26.00 | ירוק | שטחים פתוחים |
| | 0.28% | 0.42 | ירוק כהה | שביל |
| | 4.92% | 7.31 | ירוק בהיר | שטח ציבורי פתוח |
| | 0.39% | 0.58 | סגול | מתקנים הנדסיים |
| | 31.55% | 46.88 | אדום | דרך מוצעת |
| | 16.70% | 24.81 | חום בהיר | דרך מאושרת |
| 120 | 100% | 148.64 | | סה"כ |

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים

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

| שטח בדונם | מס' מגרש | ייעודים |
|-----------|----------|----------------------------------|
| 7.84 | 550 | מגורים מיוחד מבנים ומוסדות ציבור |
| 1.81 | 601 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 0.08 | 703 | מתקנים הנדסיים |
| 0.5 | 901 | |
| 0.58 | | סה"כ מתקנים הנדסיים |
| | | |

| | | |
|-------|-----|-------------------|
| 3.01 | 203 | שטח ציבורי פתוח |
| 1.22 | 204 | |
| 3.08 | 205 | |
| 7.31 | | סה"כ שצ"פ |
| | | |
| 14.68 | 250 | שטחים פתוחים |
| 0.52 | 251 | |
| 2.76 | 260 | |
| 0.93 | 264 | |
| 3.62 | 266 | |
| 0.84 | 267 | |
| 0.88 | 268 | |
| 1.77 | 269 | |
| 26.00 | | סה"כ שטחים פתוחים |
| | | |
| 0.42 | 801 | שביל |
| 3.38 | 300 | דרך מוצעת |
| 1.85 | 301 | |
| 6.46 | 309 | |
| 1.94 | 312 | |
| 18.21 | 314 | |
| 6.15 | 382 | |
| 2.90 | 383 | |
| 6.00 | 384 | |
| 22.06 | 302 | דרך מאושרת |
| 2.00 | 310 | |
| 0.42 | 311 | |
| 0.34 | 316 | |
| 71.71 | | סה"כ דרכים |

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות 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 הבניין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים ו/או משלימים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור מגורים א'

השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבנייה טורית -4 יח"ד במגרש. שטח מגרש מינימאלי יהיה של 850 מ"ר.

| מס' יח"ד | שטח בדונם | מגרש |
|-----------|------------|-------------|
| 4 | 0.88 | 100 |
| 4 | 0.92 | 102 |
| 4 | 0.90 | 104 |
| 4 | 0.90 | 107 |
| 16 | 3.6 | סה"כ |

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

א. קווי בנין:

- קו בנין קדמי - 5.0 מ'
קו בנין אחורי - 4.0 מ'
קו בנין צדדי - 3.0 מ'

1. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
2. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.

ב. שטח מותר לבניה:

1. השטח המרבי המותר לבניה במגרש ל- 4 יח"ד יהיה 600 מ"ר.
2. שטח זה אינו כולל ממ"ד בשטח מינימלי הנדרש ע"י פקע"ר, ומבני עזר כמפורט בסעיף 2.2 להלן.
3. שטח המרתף עד ל- 50 מ"ר ליח"ד לא ייכלל במניין שטח הבניה המותר ולא יחרוג מקווי הבניין של הקומה שמעליו.

ג. גובה בניה מותר:

1. מסי הקומות המותרות במבנה לא יעלה על 2 ק' וגובהו לא יעלה על 8.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת -או- שמספר הקומות המותרות במבנה לא יעלה על קומה אחת וגובהו לא יעלה על 5.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת נוספת מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כפי שיקבע בתכנית בינוי שתערך ע"י הגורם המפתח ותאושר ע"י הוועדה.

ד. מבני עזר:

1. מצללות:
א. תותר הקמת מצללות, בהתאם למפורט להלן בסעיף 5 ס"ק ו'.
ב. שטח המצללות לא ייכלל במניין שטח הבניה המותר.

2. חניה:

- א. יותר שימוש במצללה לקרוי חניה בשטח של עד 32 מ"ר לכל יח"ד.
- ב. קווי הבניין לקירווי החניה יהיו כדלהלן:

- קו בנין קדמי - 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בניין קדמי יהיה 2 מ'.
- קו בנין צדדי - 0.0 מ'.

ג. גובה מותר לקירווי החניה: 2.5 מ'.

והכל על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה.

3. מחסן:

- א. תותר הקמת מחסן.
- ב. שטח מחסן עד ל-10 מ"ר לא ייכלל במניין בשטח המותר לבניה.
- ג. המחסן יהיה חלק מהמבנה העיקרי ובתחום קווי הבניין, לחילופין תותר בניית מחסן בקו בניין צידי ואחורי 0, בהסכמת שכן.
- ד. גובה מותר לבניה: 2.5 מ'.

ה. עיצוב אדריכלי:

- 1. הגגות יהיו שטוחים, או משופעים או שילוב ביניהם.
- 2. לא תותר העברת/התקנת צנרת גלויה על גבי קירות החיצוניים, למעט גשמה (צ.מ.ג) של גג רעפים.

ו. בינוי ופיתוח:

- 1. לפתרון הפרשי גובה בין מגרשים תותר הקמת קיר שגבוהו לא יעלה על 2.5 מ'. לא תותר הקמת מסלעה.

ז. שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

- 1. בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי מגורים על פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' יח"ד לא ישתנה ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

3. אזור מגורים ב'

השטח הצבוע בתשריט בכתום בהיר הוא אזור מגורים ב'. אזור מיועד למגורים בבניה מדורגת.

| מס' יח"ד | שטח בדונם | מגרש |
|----------|-----------|------|
| 8 | 1.41 | 22 |
| 6 | 1.59 | 23 |
| 6 | 1.90 | 24 |
| 6 | 1.97 | 25 |
| 6 | 2.10 | 26 |
| 32 | 8.97 | סה"כ |

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

א. שימושים:

- 1. תותר בניה של עד 2 מבנים בכל מגרש.
- 2. סה"כ מספר יח"ד במגרשים עפ"י הטבלה המצ"ב.

1. טבלת זכויות ומגבלות בניה:

| קו בנין | מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת | מס' קומות מעל הכניסה הקובעת | גובה מבנה ב-מ' מהקרקע הנמוכה ביותר | תכסית | מס יח"ד | שטח מותר לבניה במ"ר | גודל מגרש מזערי בדונם | מגרש מס' |
|---------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------|---------|---------------------|-----------------------|----------|
| כמופיע בנספח הבינוי | 1 | 4 | 14 | 40% | 6 | 900 | 1.59 | 23-26 |
| כמופיע בנספח הבינוי | 1 | 5 | 17 | 40% | 8 | 1,200 | 1.40 | 22 |

2. שטח מותר לבניה:

- השטח המירבי המותר לבניה במגרש יהיה כמצוין בטבלה.
- שטח ממ"ד מינימלי לכל יח"ד על פי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- שטח חניה מקורה עד ל-32 מ"ר ליח"ד - לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- שטח מתסן עד ל-10 מ"ר לכל יח"ד לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- שטח מצללות (פרגולות) לא ייכלל בשטח הבניה המותר.

ג. עיצוב אדריכלי:

- הבנייה תדורג לכיוון דרך מס' 2 של כ-3 מ' כל שתי קומות ולשביעות רצון המהנדס למקסום שילוב הבינוי בתנאים טופוגרפיים. תותר חריגה מתנאי זה באישור המהנדס.
- הגגות היו שטוחים או משופעים או שילוב ביניהם.
- לא תותר התקנת/העברת צנרות על גבי קירות חיצוניים למעט צמ"גים (גשמה) במבנים עם גגות רעפים.

ד. בינוי ופיתוח:

- תותר הצמדת גינות פרטיות ליח"ד.

ה. שינוי גבולות המגרש:

- בסמכות הועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי מגורים ואיחוד וחלוקת מגרשים עפ"י שיקול דעתה, ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מספר יחידות הדיור לא יגדל ולא ישתנו גבולות היעוד.

4. אזור מגורים ג'

השטח הצבוע בתשריט כתום כהה, הוא אזור מגורים ג'. האזור מיועד למגורים בבניה רוויה מדורגת.

| מס' יח"ד | שטח בדונם | מגרש |
|----------|-----------|------|
| 24 | 2.82 | 4 |
| 24 | 2.98 | 5 |
| 24 | 2.98 | 6 |
| 72 | 8.78 | סה"כ |

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

א. שימושים:

1. מגורים.
2. תותר בניה של מבנה אחד בכל מגרש.
3. סה"כ מספר יחיד בכל מגרש עפ"י הטבלה המצ"ב.

ב. זכויות ומגבלות בניה:

1. טבלת זכויות ומגבלות

| קו בנין | | | | מס' קומות | | גובה במ' מעל הכניסה הקובעת | תכסית | מס' יח"ד | שטח מותר לבנייה במ"ר | גודל מגרש מזערי בדונם | מגרש מס' |
|--|------------|-----------|-------|--------------------|-------------------|----------------------------|-------|----------|----------------------|-----------------------|----------|
| אחורי | צידי שמאלי | צידי ימין | קידמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| כמופיע בנספח הבינוי. תותר בנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת עד קו בניין קידמי וצידי 0- לחנייה מקורה בלבד. | | | | 2 | 6 | 21 | 40% | 24 | 3,000 | 2.80 | 4-6 |

2. שטח מותר לבניה:

- א. השטח המירבי המותר לבניה במגרש יהיה כמצוין בטבלה.
- ב. גודל דירה מירבי ("פלדלתי") לא יעלה על 125 מ"ר לא כולל ממ"ד מינימלי על פי פיקוד העורף.
- ג. שטח ממ"ד מינימלי לכל יחיד על פי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- ד. שטח חניה בקומת מרתף עד ל-35 מ"ר לחנייה - לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- ה. שטח מחסן עד ל-10 מ"ר ליחיד לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- ו. שטח מצללות (פרגולות) לא ייכלל בשטח הבניה המותר.

ג. גובה בניה מותר:

1. גובה הבניה המותר מעל מפלס הכניסה הראשית יהיה 21 מ' (כולל מעקה גג).

ד. עיצוב אדריכלי:

1. הבנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת תדורג לכיוון המדרון בנסיגה של כ 3 מ' כל קומה ולשביעות רצון המהנדס ולמקסום שילוב הבינוי בתנאים טופוגרפיים. תותר חריגה מתנאי זה באישור המהנדס.
2. הגגות היו שטוחים.
3. לא תותר התקנת/העברת צנרות על גבי קירות חיזוניים.

ה. בינוי ופיתוח:

1. תותר הצמדת גינות פרטיות ליחיד שבמפלס הכניסה הקובעת או מתחתיו.
2. גובה הפיתוח יאושר ע"י הוועדה המקומית תוך התייחסות להיבטים הנופיים והכלכליים.

ו. שינוי גבולות המגרש:

1. בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי מגורים ואיחוד וחלוקת מגרשים עפ"י שיקול דעתה, ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי סה"כ מספר יחידות הדיוור לא יגדל ולא ישתנו גבולות היעוד.

5. הוראות כלליות לאזורי מגורים א'-ג'

א. קומת מסד/עמודים מפולשת:

1. היה כתוצאה משיפוע המגרש ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבינוי וחלל זה לא ינוצל במסגרת הבניה וכן לא למטרת מרתף, הוא יאטס על ידי בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים ולא יחושב במניין השטח המותר בבניה.

ב. גימור חזיתות הבתים:

1. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס. לא יאושר גמר טיח בלבד.
2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
3. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
4. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.
5. תותר הקמת ארובות על - פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג, ותיבנה מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.
6. בחזית בינוי הפונה לכביש תותר הקמת קיר שגבוהו לא יעלה על 1.5 מ' מעל גובה הכביש. קיר זה יבוצע בגמר אבן מסותת, מלבנית, מסודרת בשורות אופקיות כדוגמת הבניין. על קיר זה תותר הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת על גבי מסד בנוי, הכל באישור המהנדס. הפילרים ישולבו בגומחות השקועות בקיר בחזית המגרש.

ג. דודי שמש:

1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, והכל באישור המהנדס.
2. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על גבי הרעפים. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
3. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור.
4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

ד. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה ומדרגות חיצוניות:

1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למתקנים הנ"ל, הכל באישור המהנדס.
2. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
3. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
4. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
5. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
6. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
7. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים באישור המהנדס.

ה. אנטנות טלוויזיה:

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

ו. פרגולות:

תותר בנית פרגולה (מצללה) על פי ההנחיות הבאות:

1. תותר בניית מצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. למרות האמור ברישה של סעיף זה ככל שהמצללה משמשת כקירוי לחנייה, תבוצע כאמור בהוראות מגורים א', ב' ו-ג'. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
2. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.

3. במפלס הקרקע, ככל שאינה משמשת כקירו לחניה, שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
4. עלה שטח המצללה על האמור לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה למעט אם המצללה משמשת כקירו לחניה.
5. המצללה 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 מהמצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
6. חומרים: מצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
7. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

ז. שילוט:

1. בצמוד לשער הולכי הרגל בכל מגרש, יותקן שלט מואר ועליו שם הרחוב ומספר הבית.
2. השילוט יהיה אחיד, ועיצובו נתון להחלטת הוועדה המקומית.

ח. חניה:

1. הגישה לחניה בתחום המגרש תהיה משער בחזית המגרש הפונה אל זכות הדרך על פי תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 שתערך ע"י הגורם המפתח ותאושר ע"י הוועדה המקומית והמפע"ית.
2. החניה למעט חניות אורחים תהיה בתחום המגרש בלבד באישור המפע"ית.
3. תותר חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בקו בניין צידי וקידמי – 0 באישור המפע"ית. היה והחניה אינה מבונה ומקורה מתחת למפלס הכניסה הקובעת תותר הקמת קירו אחיד ע"י מצללה לחניות בקו בניין קידמי וצידי - 0.
4. לא תותר חנייה או מעבר רכבי על גג יחידת דוור.

6. מגורים מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום עם מסגרת אדומה הינו אזור מגורים מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור.

א. שימושים:

1. מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת, קהילה, מבני ומתקני ספורט, מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים ושירותים נלווים והכל עפ"י שימושים למטרות ציבוריות ועל-פי פרוגרמה מאושרת ע"י הוועדה.
2. 50 יח' אכסון עבור סטודנטים או שימושים דומים ובנוסף שימושים משלימים כגון משרדי מנהלה, מועדון, חדרי לימוד, פיתוח נופי, חניה מתקנים הנדסיים וחדרי שנאים. מעונות הסטודנטים יהיו בבעלות גורם אחד. לא ניתן למכור יחידות במעונות – תותר השכרתן בלבד.

ב. זכויות בניה:

1. טבלת זכויות ומגבלות בניה

| מגרש מס' | גודל מגרש מזערי בדונם | שטח מותר לבניה במ"ר | תכסית | גובה במ' | מס' קומות | קו בנין | | | |
|----------|-----------------------|---------------------|-------|----------|--------------------------------|---------|-----------|------------|-------|
| | | | | | | קידמי | צידי ימין | צידי שמאלי | אחורי |
| 550 | 7.84 | 4,000 | 35% | 8.5 מ' | 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת | 5 | 3 | 3 | 5 |

2. שטח שאינו נכלל במנין השטח המותר לבניה:

- א. שטח ממ"ק מינימלי הנדרש על פי פיקוד העורף.
- ב. שטח קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה.
- ג. קומת מסד.
- ד. חניה מקורה.
- ה. פרגולות/מצללות.

ג. בינוי ופיתוח

1. תותר הקמה של יותר ממבנה אחד במגרש.
2. בסמכות הוועדה המקומית לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי.
3. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה על פי תכנית פיתוח למגרש. בתכנון יושם דגש על התאמתו לאופי האזור.
4. בפיתוח השטח לא יותר שימוש בסלעייה.
5. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים, במידה ואינם מהווים מטריד אחד למשנהו. במבנים בהם יש יותר משימוש אחד יש לדאוג לכניסות נפרדות לכל שימוש ולספק הנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
6. יותר קרוי של עד 15 מ"ר לכל מקום חניה. גובה הקירוי לא יעלה על 2.5 מ'. ניקוז הקירוי יופנה אל תוך שטח תא השטח.

ד. עיצוב אדריכלי

1. חומרי הגמר של המבנים, שבילים, מדרגות, מעקות, ריצוף, ריהוט רחוב, ואלמנטים סביבתיים אחרים – יקבעו בתכניות ההגשה להיתר בתאום ובאישור המהנדס.
2. המתקנים ההנדסיים יוסתרו תוך שימת דגש על תכנון אדריכלי נאות.
3. בחזית בינוי הפונה לכביש תותר הקמת קיר שגבוהו לא יעלה על 1.5 מ' מעל גובה הכביש. קיר זה יבוצע בגמר אבן מסותת, מלבנית, מסודרת בשורות אופקיות כדוגמת הבניין. על קיר זה תותר הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת, הכל באישור המהנדס. הפילרים ישולבו בגומחות השקועות בקיר בחזית המגרש.
4. חומרי הגמר של קירוי החניה ישתלבו עם חומרי הגמר של הפיתוח הנופי ושל המבנים בתא השטח.

ה. חניה

1. החניה הינה לפי התקנים והנהלים שחלים על היעוד בזמן הוצאת ההיתר ובאישור המפע"ית.
2. מגרש החניה ישולב בגינון ונטיעות. מספר העצים לא יפחת מעץ לכל 4 מקומות חנייה בשורה.

ו. תנאים להיתר

1. תנאי למתן היתרי-בניה ראשון/כל שהוא בשטח/במתחם היא תוכנית חלוקה באישור ה"ממונה" ובאישור הוועדה המקומית. התוכנית תחלק בין השטח למבני ציבור לשטח למגורים מיוחד ע"פ פרוגרמה עדכנית המנתחת את כלל שטחי וצורכי הציבור בישוב ובסביבתו.
2. תנאי להיתר יהיה עריכת דו"ח ביסוס מפורט על ידי מהנדס מורשה.
3. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית בינוי למגרש.

7. אזור לתכנון מגורים בעתיד:

כללי: השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים אפורים ומותחם במסגרת בכתום כהה הינו אזור לתכנון מגורים בעתיד.

1. האזור לתכנון מגורים בעתיד יישמש בעתיד למגורים, על פי הוראות בניה שיקבעו בתכנית מפורטת שתאושר ע"י מועצת לתכנון עליונה.

| יעוד | מגרש מס' | שטח בדונם | מס' יח |
|-------------------------|----------|-----------|--|
| שטח לתכנון מגורים בעתיד | 1 | 2.68 | על פי תכנית מפורטת, שתאושר ע"י המועצת לתכנון עליונה. |
| | 2 | 2.80 | |
| | 3 | 2.27 | |
| | 20 | 1.82 | |
| | 21 | 1.56 | |

8. מבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום כהה הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.

א. שימושים:

- מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת, קהילה, שירותי ציבור כלל עירוניים, מבני ומתקני ספורט, מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים ושירותים נלווים והכל עפ"י שימושים למטרות ציבוריות ועל-פי פרוגרמה מאושרת ע"י הוועדה.

ב. טבלת זכויות בניה:

1. זכויות ומגבלות בניה:

| קו בנין | | | מס' קומות | גובה ב-מ' | תכסית | שטח מותר לבנייה במ"ר | גודל מגרש מזערי בדונם | מגרש מס' |
|-------------------|----------------|-------|--|-----------|-------|----------------------|-----------------------|----------|
| צידי לכיוון השצ"פ | לכיוון המגורים | קידמי | | | | | | |
| 3 | 4 | 5 | 3 מעל הכניסה הקובעת, 1 ק' מתחת לכניסה הקובעת | 15 | 60% | 120% | 1.81 | 601 |

2. שטחים שאינם כלולים במנין השטח המותר לבניה:

- מ.מ.מ. מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף.
- שטח קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה.
- קומת מסד.
- חניה מקורה.
- פרגולות, מצללות.

ג. בינוי ופיתוח:

- תותר הקמה של יותר ממבנה אחד במגרש.
- בסמכות הוועדה המקומית לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי.
- מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים, במידה ואינם מהווים מטרד אחד למשנהו. במבנים בהם יש יותר משימוש אחד יש לדאוג לכניסות נפרדות לכל שימוש ולספק הנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
- גידור המגרש יעשה ע"י פרט מאושר ע"י המהנדס.
- ניתן לאפשר נגישות לשטחים הפתוחים, למגרשי הספורט והמתקנים במגרש גם לציבור הרחב.

ד. עיצוב אדריכלי:

- הגגות יהיו שטוחים. מתקנים הנדסיים על הגגות יוסתרו, תוך שימת דגש על תכנון אדריכלי נאות.
- לפחות 25% מהחזיתות יצופו בחומרים קשיחים. לא יותר גמר טיח בלבד.

ה. תניה:

- מגרש החניה ישולב בגינון ונטיעות, מספר העצים לא יפחת מעץ לכל 4 מקומות חניה בשורה.
- החניה הינה לפי התקנים והנהלים שחלים על היעוד בזמן הוצאת ההיתר ובאישור המפע"ת.

ו. תנאים להיתר:

- הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש.

9. מתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בתכנית בצבע סגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.

א. שימושים:

1. בתא שטח מס' 703 - תחנת טרנספורמציה, מתקני תשתית, מעבר תשתיות.
2. בתא שטח מס' 901 - תחנת שאיבה לסילוק שפכים וכל המתקנים והציוד הדרוש לפעילות התחנה, לרבות חדרי חשמל ושנאים.
3. אמצעי ביטחון ושמירה על המתקן ההנדסי כגון מבנים וגידור מתאימים.
4. אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש להגנה על בריאות הסביבה.
5. תאורה, שבילים, שתילה ונטיעות.
6. יותר מעבר תשתיות, ככל הניתן תת קרקעיות. תותר הקמת מבנים הנדסיים וחדרי שנאים באישור המהנדס.

ב. זכויות בניה:

1. באזור זה ינתנו היתרי בניה על פי תכנית בינוי ופיתוח.
2. שימושים, מיקום וגודל יקבעו בתכנית בינוי ופיתוח.
3. שטח מירבי לבניה יהיה 80% לתא שטח מס' 901 ו-100% לתא שטח מס' 703. הכל במפלס אחד.
4. קווי בניין יפורטו בתכנית בינוי ופיתוח.
5. גובה הבניה לא יעלה על 8 מ'. תותר חריגה למתקנים מיוחדים (אנטנות, מיכלים וכו'), על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה.

ג. בינוי ופיתוח:

1. גידור המגרש יעשה ע"י פרט מאושר ע"י המהנדס.
2. סביבת המתקן ההנדסי תפותח עפ"י תכנית בינוי מאושרת.
3. במגרש 703 חדרי שנאים ימוקמו במפלס המדרכה צמוד לקו בניין 0-.

ד. תנאים להיתר:

1. תנאי למתן היתר בניה במגרש 703 יהיה אישור חברת החשמל מחוז ירושלים.

10. שטח ציבורי פתוח

א. שימושים:

1. שטחים מגוננים ונטועים, גינון אקסטנסיבי, שטחים טבעיים, עתיקות.
2. הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור.
3. טיילות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
4. ריהוט רחוב, פיסול חוצות, שילוט ותאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמך.
5. אזורי מעבר, שהייה ושיבה, בריכות נוי, פעילות פנאי, נופש פעיל, מתקני ספורט ומשחק.
6. תשתיות, תשתיות תת קרקעיות, מבנים בהיקף שלא יעלה על 5% מהשטח ובאישור הועדה.
7. חניה על קרקעית.
8. פרגולות והצללות בשטח של עד 5% משטח המגרש.
9. גדר היקפית.
10. דרכי גישה לרכב הצלה, בטחון ותחזוקה.
11. תותר הקמת חדרי חשמל ושנאים.

ב. בינוי ופיתוח:

1. תכנית הפיתוח תכלול בין השאר:
 - א. מערך דרכי גישה, צירי הולכי רגל ורוכבי אופניים, מערך דרכי תחזוקה הצלה וביטחון, מערך דרכי גישה לאזורי המובלעות אשר מחוץ לתכנית.
 - ב. אזורים למתקני משחק וספורט, כושר גופני ונופש פעיל. אזורים אלה יגודרו בגדר שתאושר ע"י המהנדס.

- ג. תוואי תשתיות - ככל הניתן תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים.
 ד. הנחיות לטיפול בממצאי עתיקות- תואם הנחיות רשות העתיקות ושילובם בפיתוח המוצע.

11. שטחים פתוחים

שימושים:

- א. 1. שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים, פינות ישיבה ומצללות וקירות תמך.
 2. מעבר תשתיות תת קרקעיות.
 3. גינון ונטיעות אקסטנסיביות.
 4. שמירה על צומח קיים.
 5. פינות פיקניק.
 6. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה.
 7. גדר היקפית.
 8. מתקני משחק, למעט מגרש מסי 267.

בינוי ופיתוח:

- ב. 1. הגדרות יחופו בגמר אבן מסותתת, מלבנית, מסודרת בשורות אופקיות.

12. שבילים

השטח הצבוע בתשריט בירוק כהה מיועד לשבילים.

שימושים:

- א. 1. מעבר הולכי רגל: שבילים, מדרגות, קירות, תאורה, ריהוט רחוב,
 2. מעבר תשתיות תת קרקעיות.
 3. גינון אינטנסיבי ואקסטנסיבי.
 4. שמירה על צומח קיים.

בינוי ופיתוח:

- ב. 1. הגדרות יחופו בגמר אבן מסותתת, מלבנית, מסודרת בשורות, אופקיות.

13. דרך מוצעת

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הינם- דרכים מוצעות.

שימושים:

- א. 1. מעבר כלי רכב והולכי רגל, חניות.
 2. מעבר תשתיות, תאורת רחוב.
 3. ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס, בקרת כניסה, שער.
 4. שתילה ונטיעות.

בינוי ופיתוח:

- ב. 1. תיאסר בניה כלשהי בתחום הדרך.
 2. מתן היתר סלילת דרכים הכלולים בתכנית זו מותנה בהכנת תכנית פיתוח ונטיעות ע"י אדריכל נוף שתאושר על ידי המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מההיתר. התכנית תכלול קירות תומכים, עיצוב מדרכות וחניות, תאורה, גדרות, ריהוט רחוב, נטיעת עצים וכל פרט תכנוני אחר שיידרש עם התייחסות למפלסים הסופיים של המגרשים הגובלים. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר במרחק של 6 מ' זה מזה. במסגרת תכנית הפיתוח ייקבעו פרטים מחייבים לקירות, גדרות, מדרגות, תאורה וכו'. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בזהב.
 3. כל קטע דרך שיבוצע יפותח במלוא רוחבו ויכלול את כל מערכות התשתיות שבתחום הדרך כולל פיתוח.
 4. מפלס המדרכה יישאר אחיד ורציף, שיפועי הגישה וחניות יהיו בתחום רצועות החניה.
 5. גובה הפיתוח בתא שטח מסי 384 יאושר ע"י הוועדה המקומית תוך התייחסות להיבטים הנופיים והכלכליים בתא שטח זה ובתאי שטח מסי 4, 5 ו-6 למגורים.
 6. מפלס משטחי החניה בתחומי המגרשים יהיה אופקי או בהמשך ישיר לשיפוע רצועת ההליכה הגובלת ויובטח שדה ראייה בגישה.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תנאים למתן היתרי בניה

א. כללי:

1. היתרי הבניה יינתנו לאחר מתן ערובה - להנחת דעתה של הועדה, לביצוע של התשתיות ומבני הציבור הבאים:
 - א. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
 - ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים וכן מעברים להולכי רגל.
 - ג. מערכת אספקה ראשית של המים.
 - ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 - ה. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר יו"ש.
 - ו. הבטחת בניית מוסדות הציבור והבטחת ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו בד בבד על פי שלבי הביצוע של בנייני המגורים.
2. תנאים תחבורתיים למתן היתרי בניה עבור הגדלת הישוב נופים עד תוספת 1,500 יח"ד:
 - א. ביצוע הרחבת צומת יקיר הקטנה והוספת נתיב ייעודי (הבננה) מכיוון דרום לצפון/הרחבה לצומת מעגלי דו נתיבי.
 - ב. ביצוע הרחבת צומת יקיר גדולה לדו נתיבי.
 - ג. תכנון צומת מעגלי עם נתיב ייעודי בננה בצומת רבבה לתנועה לכיוון דרום לצפון.
3. תנאים להוצאת היתרי בניה למעל 1,500 יח"ד:
 - א. ביצוע הרחבת צומת יקיר הקטנה לצומת מעגלי דו נתיבי.
 - ב. ביצוע הרחבת צומת יקיר גדולה והוספת נתיב יעוד (בננה) לתנועה מכיוון מזרח לצפון.
4. תנאי למתן היתר בנייה לתא שטח ביעוד לשטחים פתוחים, לשביל, לשצי"פ, ולדרך וכל יעוד נוסף שתדרוש הועדה, יהיה הגשת נספחי תשתיות שיכללו בין היתר:
 - א. הסדרי ניקוז שטח התכנית ושימור משאבי מים והוראות לשלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הניקוז, בתחום התכנית ומחוץ לתחומה, יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
 - ב. תכנון ותיאום תשתיות לפתרון המערכות העירוניות למים, ביוב, חשמל ותקשורת בתחום התכנית, לאופן חיבורן למערכת האזורית וקביעת הוראות ושלבי ביצוע שיבטיחו ביצוען בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ב. תכנית בינוי:

תנאי למתן היתר בנייה למגרש ביעוד למגורים, למבנים ומוסדות ציבור, למגורים מיוחד, מתקנים הנדסיים וכל יעוד נוסף שתדרוש הועדה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל זכויות הבניה המוקנות, לאישור הועדה, שתכלול בין היתר:

1. תרשים העמדת המבנים.
2. תכניות לכל הקומות הטיפוסיות, תכנית הגג ו-2 חתכים בקני"מ 500:1.
3. ציון מספר קומות לכל מבנה, גובהו ומידותיו וקווי הבניין.
4. ציון חומרי גמר על גבי החזיתות.
5. התוויית גישה אל המבנים, שבילים וכניסות, כולל מפלסי הכניסה ומפלסי הפיתוח הסופיים לעומת המפלסים הטבעיים ומפלס פני הרחובות סביב המגרש.
6. התוויית דרכי הגישה, ציון רוחבם, סימון ופירוט שטחי חניה ופרטי הקירוי לחניה.
7. תכנית נטיעות עקרונית.
8. מיקום ופירוט של מצללות.
9. מיקום, ופירוט קירות תמך, גדרות ושערים כולל ציון חומרי הגמר. קירות תמך וטרסות בחזיתות צידיות ואחוריות לא יעלו על 3 מ' ובאישור המהנדס עד 6 מ' בדירוג. המרחק בין שני קירות מדורגים לא יפחת מ-1.00 מ' נטו לאדמת הגן.
10. מיקום פילרים, מתקני אשפה.
11. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנים.

12. כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון לפי ראות עיני הוועדה.

ג. תכנית פיתוח:

תנאי למתן היתר בניה לתא שטח ביעוד שטחים פתוחים, שביל, שצ"פ, ודרך יהיה אישור תכנית פיתוח על ידי הוועדה שתתוכנן על ידי אדריכל נוף ותפרט בין השאר:

1. מפלסי קרקע ופיתוח סופיים בכבישים ובמגרשים, מפלסי כניסה לכל המגרשים ברומים אבסולוטיים, מיקום כניסות לרכבים לכל מגרש. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.
2. תכנית נטיעות ושתילה בה ישולבו ככל הניתן עצים קיימים, עיצוב מדרכות, שבילים ומסלולי אופניים, דרכים ודרכים משולבות וחניונים ציבוריים. התכנית תכלול הוראות ושלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתוח השטחים הנ"ל, בתחום התכנית, יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
3. מיקום פירוט וציון חומרי בניה וגמר של קירות תמך, שערים, וגדרות, עמודי תאורה ושילוט, פילרים ומצללות והדגשים נופיים ייחודיים. קירות תמך וטרסות לא יעלו על 3 מ' ובאישור המהנדס עד 6 מ' בדירוג. המרחק בין שני קירות מדורגים לא יפחת מ-1.00 מ' נטו לאדמת הגן.
4. בשצ"פ בלבד יש לפרט מיקום וחומרי בנייה וגמר של רחבות ומתקני משחק.
5. מיקום מכולות ואצירת אשפה ופסולת, לרבות למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית הפיתוח באישור הוועדה.
6. הוראות שיבטיחו שימוש חוזר ככל הניתן בקרקע מקומית עליונה, שנחכרה עד עומק של 40 ס"מ.
7. כל הסעיפים המוזכרים לעיל, הרלוונטיים לפיתוח נוף בעריכת אדריכל הנוף.

ד. סקר גיאופיטים:

ביצוע סקר גיאופיטים לרבות העתקתם ככל שנידרש.

ה. איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

1. תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
2. חיבור הבניין לרשת המים.
3. הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.
4. חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והמערכת האזורית.
5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
6. 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.
7. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
8. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית. (מחושבת ע"י מפתח הפסולת המעודכן).
9. במגרשים גובלים בשצ"פ ובשטחים פתוחים תנאי למתן היתר בניה: הא הצגת פתרון למניעת שפיכת עפר לוואדיות ולשטחים הפתוחים.

ו. שירותי כבאות:

על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:

1. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד.
2. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש לאחסון חומרים מסוכנים.

3. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
4. תוספת לבניין קיים למגורים ששטחה הכולל אינו עולה על 50 מ"ר ליחיד.

ז. חברת החשמל:

1. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.
2. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתיות תת-קרקעיים וקווי מתח עליים קיימים או מתוכננים באזור.
3. התייחסות של חברת החשמל בדבר הקמת חדרי שנאים להזנת המגרש.

ח. פיקוד העורף:

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

ט. עודפי עפר ופסולת:

הצגת פרוגרמה לאיזון עודפי עפר ופסולת לקמ"ט איכות הסביבה על ידי הוועדה המקומית.

י. אישורים נוספים:

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

2. תכולת בקשה להיתר בניה

כל בקשה להיתר בניה תכלול בין היתר את התכניות והמסמכים כדלהלן:

א. תכנית מדידה:

1. מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250.
2. כוללת את כל העצים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ.
3. בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
4. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.

ב. פירוט תכנון אדריכלי בקני"מ 1:100:

1. תכניות הקומות ותכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית.
2. 2 חתכים.
3. חזיתות הכוללות שילוט חזיתות הבניין, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.

ג. חישובים:

1. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנים.
2. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.

ד. תכנית העמדה במגרש בקני"מ 1:250 הכוללת:

1. העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים.
2. סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, תאורת חוץ, 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.

ה. תכנית פיתוח המגרש הכוללת:

1. העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב וגבהים. 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 גינות, נטיעות והשקיה.
2. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. שלבים הדרושים למתן היתר הבניה:

א. הוצאת היתר בניה תבצע בשני שלבים:

1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבנין בלבד.
2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבנין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

ב. בניה בשלבים:

3. מימוש בניה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
4. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבניה 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 בקשה להיתר בניה

בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. תכנית בינוי ופיתוח:

1. תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים.

ב. תכנית חלוקה עדכנית:

1. תצורף לגבי כל אזור, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

ג. תשתיות:

1. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
 - א. ניקוז הקרקע.
 - ב. סלילת הדרכים והגישות אליהן.
 - ג. הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.

ד. פיתוח:

1. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע לביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הוועדה כדלהלן:
 - א. שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
 - ב. יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
 - ג. ניקוז אזור הבינוי.

ה. חניה:

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

ו. שימור נוף:

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

ז. סידורים לנכים:

1. בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין לסידורים לנכים על פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 על תיקוניהם.

2. בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, והנחיותיו 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 תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

ח. תעודת גמר:

1. 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.

ט. יועץ נגישות:

1. 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 תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. סילוק מפגעים ושימור הנוף

1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם 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.
2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.
3. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה,
4. במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
 - א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - ב. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 - ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.
 - ד. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.

2. נטיעות עצים ושמירתם

1. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, ישמרו, יוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
2. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

3. פסולת, חפירה ומילוי, עודפי עפר

1. תותר הקמה של תחנת מעבר לפסולת בנייה בשטח התכנית בכפוף לאישור מהנדס הוועדה, לצורך ביצוע הפרדה במקור של חומרים כגון גבס, ברזל, עץ, פלסטיק.
2. תכנון הבניין יאפשר הפרדת פסולת לזרם רטוב וזרם יבש בכפוף להנחיות הרשות המקומית ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, באמצעות מתקנים מתאימים ומתוגנים לאצירת פסולת.
3. יינתן פתרון לטיפול בחומרי חציבה וחפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות עפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי עפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי הנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 ומיום 29.06.08, או מסמך שיחליף אותם. תכנית פעולה ושלבי ביצוע של עבודות עפר בהתאם ללוח הזמנים של התקדמות הפיתוח באתר, איתור שטחי אכסון זמניים לעודפי עפר, איתור מיקום והפעלת מגרסה בתחום התכנית וסימון אזורי חפירה ומילוי לאישור האגף לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיות חו"ד סביבתית.
4. בחומרי המילוי (מצע ב' וחומרי המילוי נברר) יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטיים ממפעלי מחזור המאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. שמירה על הבריאות

1. יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

2. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

1. 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.

3. ניקוז

1. הועדה ראשית להורות לתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת בקשה להיתר בניה או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים ומגורים ומיזמים מיוחדים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.
2. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

4. בנייה משמרת נגר

1. כחלק מתכנית הניקוז תוכן תכנית למיתון מי נגר תוך ניצול המים שיאספו.
2. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) 30%-10% משטח כל מגרש המיועד לבניה למגורים ולמבני ציבור, יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משכחים מרוצפים וכו'). שטח זה יגונן ו/או יצופה בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ולפי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
3. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון, חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי. בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.
4. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר, נמוך מסביבתם.
5. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.
6. מתקני שימור/ניהול הנגר יתוכננו עבור סופת תקן בהסתברות של 1:5 שנים (20%) לפחות.

5. ביוב וסילוק שפכים

1. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב, כולל טיהור וסילוק שפכים, יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

6. מים

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.
2. כל מגרש יחובר בנפרד לקו מים ראשי של הישוב.
3. החיבור לרשת יהיה באישור המהנדס.

7. חשמל, תאורה ותקשורת

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתחום מגרשים למתקנים הנדסיים ובמגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור ובתאום עם חברת החשמל והמהנדס. תנאי למיקום חדרי השנאים יהיה אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא ועובדי חברת חשמל לישראל.
2. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית יהיה באישור ובהתייחסות של חברת החשמל מחוז ירושלים.
3. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים משולבים בבניה או עצמאים בפיתוח המגרשים האמורים לעיל עד קו בניין קדמי אפס.

4. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מגורים מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

| מציר הקו | מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן | |
|----------|--------------------------------|--|
| | 3 מ' | א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף |
| | 2 מ' 0.3 מ' | ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה |
| | 5.00 מ' | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה |
| | 2 מ' | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אורירי מבודד (כא"מ) |
| 20.00 מ' | - | ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו: |
| 35.00 מ' | - | ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו |
| | 0.5 מ' | ז. כבלי חשמל מתח נמוך |
| | 3 מ' | ח. כבלי חשמל מתח גבוה |
| | בתאום עם חברת החשמל | ט. כבלי חשמל מתח עליון |
| | 1 מ' | י. ארון רשת |
| | 3 מ' | יא. שנאי על עמוד |

5. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
6. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
7. על אף האמור, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – במסדרון תשתית עילי – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של כל תכנית מפורטת.
8. קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. הפילרים ישולבו בגומחות בפיתוח.
9. תאורה - תינתן עדיפות לנורות חסכוניות באנרגיה כגון נל"ג או לד 3000 קלווין (אור חם).

8. קרינה

1. בפרויקט יובטח כי רמות הקרינה האלקטרומגנטית, העלולה להיפלט ממתקני שידור מרכזים ו/ או מתקני חשמל מרכזים לא יחרגו מהמותר ויהיו תואמים את התקנות והקריטריונים הקיימים.

9. תאורה בשטחים משותפים

1. על מנת להימנע מזיהום אורי לא תותר תאורת הצפה במבנים.
2. הנצילות בסמוך לשמורה תהיה עפ"י הנחיות קמ"ט שמורות טבע ובתאום איתם ועם גורמי הביטחון.

10. אנטנות טלוויזיה ורדיו וסלולרי

1. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
2. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותורקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.
3. לא תותר התקנות אנטנה סלולרית במגרשים ביעוד מגורים, מגורים מיוחד וביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

11. זיקת הנאה - זכות מעבר

1. בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת. היה והסתעפותם עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיעברו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרש. לא יתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

12. תאום

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

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. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס היישוב.
3. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייתקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי הגורם הבונה/המיישב/יזם.
4. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
5. 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.
6. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.

פרק ט' - שונות

1. חניות

1. תקן החנייה הינו כדלקמן:

| תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות | תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש | ייעוד |
|---|--------------------------------------|---------------|
| 0.3 מקומות חנייה | 2 מקומות חנייה | מגורים א' |
| 0.3 מקומות חנייה | 1.5 מקומות חנייה | מגורים ב', ג' |

2. החישוב לשאר היעודים - לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983, לאחר תיקון תשע"ו 2016.

3. במגרשי מגורים בהם רואה הוועדה כי משיקולי בטיחות או מאילוצים אחרים, לא ניתן לבצע חניית בתחום המגרשים, בסמכות הוועדה לאשר חניית בסמיכות למיסעה ולצמצם את המגרש המקורי לצורך זה. במקרה זה מיקום החניית וגבולות המגרשים ייקבעו בתכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.

2. מתקן גריסה

1. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא בכפוף לאישור קמ"ט איכות סביבה ובאופן הנותן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

3. עתיקות

1. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק את העבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

4. הקצאת שטחי ציבור

1. שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

5. בטיחות אש וגז

1. כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש ובטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

6. מיגון

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

7. מתקנים פוטו-וולטאים

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

8. פיקוח על הבנייה

1. הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

9. בניה ירוקה

א. ביצועים תרמיים

1. כל מבנה בתחומי התכנית יציג, ככל הניתן, התאמה לדרישות ת"י 5282 למבנים באזור אקלים ב' בהתאם לייעודו של המבנה המתוכנן.
2. בנוסף לערכי המוליכות של המעטפת החיצונית המבנה יתאים לדרישות ת"י 1045 לבידוד מבנים, ובפרט יציג עמידה בדרישות התקן לביצועים התרמיים של מעטפת הבניין הפנימית וטיפול בגשרי קור בבניין.

ב. תופעת אי החום (UHI)

1. על מנת לצמצם את התופעה הנגרמת מפיתוח עירוני, ייושמו, ככל הניתן, חומרי חיפוי בעלי מקדם בליעה נמוך ($0.55 > \alpha > 0.35$) או אסטרטגיות אחרות להפחתת ספיגת החום של משטחי מעטפת המבנה ושל שטחי הפיתוח.
2. לפחות 50% משטח הגג יהיה בעל מקדם בליעה $\alpha < 0.35$ או יכלול אסטרטגיה אחרת להפחתת ספיגת החום.

10. אקוסטיקה

1. במסגרת היתר הבניה יוצג תכנון אקוסטי עפ"י המפורט בנספח האקוסטי וכולל פירוט אמצעי מיגון נדרשים:

- א. גנראטורים לאספקת חשמל במצבי חירום - ככל שנדרשת התקנת גנרטור, גנראטורים יותקנו בחדרי הגנראטורים, תוך שימוש באמצעים אקוסטיים יעילים כגון משתיקי קול לצינורות פליטת גזים ולפתחי יניקה ופליטת אוויר, דלתות מבודדות וכ"י עפ"י תכנית אקוסטית שתוגש בשלב היתר הבנייה. מומלץ שבשעת פעולת הגנרטורים לא תעלה רמת הרעש על 70 (A)DB במרחק 1 מ' מחוץ לפתחי האוורור שלהם ו- (A)DB45 בחזיתות מבני מגורים/בתי מלון השכנים.
- ב. שלב הקמה - פעילות באתרי בנייה תהיה אסורה בשעות בין 07:00 ל-19:00 למחרת ובימי מנוחה וזאת בהתאם לסעיף 5 של התקנות משנת 1992 עדכון 2011. רעש מרבי מכל מכונה וציוד הבניה יהיה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) התש"ט 1979.

11. הוראות לשימור העתקה וכריתה של עצים בוגרים.

התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל ייעודי "עצים לשימור", ייעודי "עצים להעתקה" ויעודי "עצים לכריתה"

1. "עצים לשימור" לא תוותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה.
2. "עצים להעתקה" יש לקבל רישיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.
3. "עצים לכריתה" יש לקבל רישיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה, יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.
4. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.

12. שלבי ביצוע

| מספר שלב | תיאור שלב | התניה |
|----------|-----------------------------------|--|
| 1 | שכונת המגורים ושימושים נלווים | <p>1. הרחבת צומת יקיר קטן לצומת מעגלי חד נתיבי- (מתוכנן במסגרת מוקדי סיכון של חברת נתיבי ישראל**)</p> <p>2. הרחבת צומת יקיר גדול לתצורת צומת מעגלי דו נתיבי או צומת מרומזר.</p> <p>3. שדרוג צומת רבבה לצומת קמץ בבקרה חלקית- (מתוכנן במסגרת מוקדי סיכון של חברת נתיבי ישראל**)</p> <p>* ראה תרשים סביבה מתוך בה"ת, עמ' 9.</p> <p>** ראה נספח מס' 3 מתוך בה"ת, עמ' 35.</p> <p>4. הקמה וחיבור תחנת השאיבה לשפכים.</p> <p>5. הקמת דרך גישה ותשתיות לכל מגרש.</p> <p>6. שדרוג קו אספקת המים הראשי של נופים החל מקודת חיבור הצרכן את תוך המערכת הפנימית של הישוב.</p> <p>7. שדרוג קו הביוב מהישוב עד לחיבור עם המאסף</p> <p>8. הקמת מוסדות ציבור בהיקף שיקבע על ידי המהנדס.</p> |
| 2 | מגורים מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור | <p>1. הקמה וחיבור תחנת השאיבה לשפכים.</p> <p>2. הקמת דרך גישה ותשתיות למגרש.</p> |

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

הרחבת נופים

תאריך עדכון: 15/09/17

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

תהל-לייטנסדורף בע"מ

חתימת עורך התכנית

5.2.19

| |
|--|
| צו גידור חוק זכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודי ישירין) מס' 418, תשל"ב 1971 |
| מו חב תכנון מקומי שומרון הועד המיוחד לתכנון ובנין שומרון |
| תכנית מס' ועדת המשנה לתכנון ובנין |
| בנייתה מס' מיום כאשר את הבקשה ולהעביר למת"ע בהמבעה ל..... לדחות את הבקשה |
| יו"ר ועדת המשנה לתו"כ שומרון |

חתימת היזם

חתימת מגיש

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.

תהל-לייטנסדורף בע"מ

חתימה

שם תפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה