

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 225/8

שינוי לתכנית מפורטת מס' 225

מכמש – שכונה מערבית

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהודה والسامرة
مجلس التنظيم الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإسراء والسامرة (رقم 418) 1971 - 5722
נפה
לוא
מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית
رقم
ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 12/18 בתאריך 25/12/18
بمجلس رقم بتاريخ
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه
מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتنظيم والبناء
יו"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الأعلى واللجنة الفرعية

ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות

יזם התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין

מגיש התכנית:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

בעל הקרקע:

אדר' רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשל"צ 75650
טל': 03-9523313
פקס: 03-9523050

עורך התכנית:

תאריך עדכון: 14 בינואר 2019



תוכן העניינים

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

פרק א' - נתוני התכנית:

1. **שם התכנית:**
תכנית מפורטת מס' 225/8 בישוב מכמש - שכונה מערבית
שינוי לתכנית מפורטת מס' 225.
2. **מסמכי התכנית:**
 - א. תשריט בקני"מ 1: 500 (להלן: "התשריט") המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ב. 15 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")
 - ג. נספח בינוי מנחה, אך מחייב לעניין קווי בניין, ערוך בקני"מ 1: 500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ד. נספח תנועה מנחה, כולל חתכים לאורך - בקני"מ 1: 500.
3. **המקום:**
הישוב מכמש - שכונה מערבית
גוש מס' 33 חלק מחלקה 99 באדמות הכפר דיר דבואן
בין הקואורדינטות - אורך 228790-229125
רוחב 642480-642725
4. **שטח התכנית:**
כ-27 דונם
5. **גבול התכנית:**
כמותחם בתשריט בקו כחול.
6. **עורך התכנית:**
אדריכל רוני גולדשמידט, ליסנסקי 27 ראשלי"צ 75650 טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050
7. **מגיש התכנית:**
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "מטה בנימין".
8. **יזם התכנית:**
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות
9. **בעל הקרקע:**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
10. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי ייעודי קרקע מאזור מגורים א', שטח שיעודו ייקבע בעתיד, שצ"פ ודרכים, לאזור מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שטחים פתוחים, דרכים, מתקן הנדסי ושטח לתכנון בעתיד.
 - ב. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
 - ג. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
 - ד. התוויית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 - ה. קביעת תנאים, שלבי ביצוע, ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
10. **קיבולת התכנית:**
48 יח"ד
11. **כפיפות התכנית:**
תכנית זו כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' 225,
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' 225/8 לשוב מכמש – שכונה מערבית, כולל תשריט והוראות.
- 2. החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
- 3. מועצת תכנון עליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
- 4. קו בנין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
- 5. מפלס הכניסה:
הקובע של הבניין:** מפלס קומת הכניסה הראשית לבניין מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר כמפלס ה-0.00 שהוא הגובה המוחלט ביחס לפני הים. ייקבע עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.
- 6. מפלס ה-0.00:** הגובה המוחלט ביחס לפני הים של מפלס הכניסה הקובע של הבניין. ייקבע עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.
- 7. קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
- 8. תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה 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 חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר בניה.
- 9. גובה בניה מותר:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג. באזור מגורים ב' בלבד הגובה נמדד אנכית בכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני מפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין (לא כולל מרתף/מסד).
- 10. מס' קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך. באזור מגורים ב' בלבד מס' הקומות הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין עד גג הבנין.
- 11. שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור, ולמעט מרחב מוגן בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, שטח המקורה ע"י גשרים ו/או מרפסות זיז, ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
- 12. מסד:** בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. גובהו עד 1.5 מ', נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
- 13. מיצללה (פרגולה):** מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
- 14. מעקה הגג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג לא יפחת מ-1.05 מ' ולא יעלה על 1.40 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע ובלבד שגובה מעקה הגג לא יעלה על 1.80 מ'.

15. 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'.

16. הרשות הסביבתית: איגוד ערים לאיכות סביבה שומרון. **המוסמכת**

17. חזית קידמית: חזית המגרש לדרך.

18. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקידמית.

19. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקידמית. במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.

20. קומת עמודים: קומה בבסיס הבניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות. **מפולשת**

21. תכנית: השטח הבנוי אותו ניתן לבנות בקומת הקרקע.

פרק ג' - טבלת שטחים:

1. ייעודי קרקע:

יח"ד	מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	ייעוד
	(%)	שטח (ד')	(%)	שטח (ד')		
--	-	-	41.85	11.56	צהוב	אזור מגורים א'
48	27.80	7.68	-	-	כתום	אזור מגורים ב'
--	4.39	1.21	-	-	חום	מבנים ומוסדות ציבור
--	8.98	2.48	31.57	8.72	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
--	5.09	1.41	-	-	חום בהיר	דרך מאושרת
--	18.06	4.99	13.69	3.78	אדום	דרך מוצעת
-	7.71	2.13	12.89	3.56	פסים אלכסוניים	שטח לתכנון בעתיד
--	0.20	0.06	-	-	סגול	מתקנים הנדסיים
--	27.77	7.67	-	-	ירוק כהה	שטחים פתוחים
48	100	27.62	100	27.62		סה"כ

פרק ד' – הוראות התכנית

1. אזור מגורים ב'

1.1 השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד לבנית בנייני מגורים בעלי קיבולת של 8 יח"ד במגרש ששטחו לא יפחת מ-1,100 מ"ר.

1.2 סה"כ יח"ד במגרשים והשטח המותר לבנייה יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 1.10 להלן. שטחי מרחבים מוגנים, בשטח מינימאלי הנדרש על ידי פיקוד העורף, לא יכללו בשטח המותר לבנייה המצויין לעיל.

1.3 מסי קומות מירבי – 4 קומות.

1.4 גובה בנייה מותר עד 15.0 מ'. תותר הבלטת מסתורים לקולטי שמש עד 2.0 מ' מעבר לגובה הבנייה המותר. מפלס רצפת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר למפלס הקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

1.5 לא תותר הקמת קומת מרתף.

- 1.6 לא תותר בניית מבני עזר.
- 1.7 גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תותר בניית גגות רעפים ו/או מבנה יציאה לגג.
- 1.8 א. קווי בנין: כמסומן בנספח הבינוי.
 ב. תותר בניית גשרי כניסה לבתים ומרפסות זיז מחוץ לקווי הבניין.
 ג. מרווחים בין בניינים – 6.0 מ' עם פתחים. 4.5 מ' ללא פתחים.
 ד. תותר הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ מעבר לקווי הבניין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.
 ד. תותר בניית פרגולות עד 40% ממרווח קו בניין.
- 1.9 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:
 בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים וכן איחוד וחלוקת מגרשים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מסי יח"ד לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.
- 1.10 טבלת שטחי מגרשים:

מס' מגרש	שטח בדונם	שטח מותר לבנייה במ"ר	יח"ד
801	1.21	1,200	8
802	1.46	1,200	8
803	1.13	1,200	8
804	1.29	1,200	8
805	1.25	1,200	8
806	1.34	1,200	8
סה"כ	7.68	7,200	48

- 1.11 פרגולות: תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
 א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח.
 ב. שטח הפרגולה בס"ק ב' ו-ג' להלן לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
 ג. שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
 ד. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר, ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
 ד. עלה שטח המיצללה על האמור בס"ק ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה כאמור בסעיף מסי 1.10 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: מצללה תיבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. והכל באישור המהנדס.
 ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.
 ח. שטח הקירוי של הפרגולה לא יעלה על 40% משטח הפרגולה.
 ח. הפרגולה תאושר לפי פרט אחיד שיאושר ע"י הוועדה.
- 1.12 מסד: לא תותר בניית קומת מסד.
- 1.13 גימור: ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת יותר לשלב אלמנטים בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס ו/או חומרים אחרים באישור המהנדס, בהיקף שלא יעלה על 10% משטח מעטפת הבניין.
- 1.14 בכל יח"ד יהיה פתרון למסתור לכבסים תלויים. תותר בניית מסתור כביסה מחוץ לקווי הבניין. גימור המסתור יהיה מחומר קל או כדוגמת הבניין, והכל באישור ע"י המהנדס.
- 1.15 מתקן סולרי: מערכת החימום הסולרית - הדוד והקולטים - יהיו מוסתרים במבנה על גג הבניין או ע"י קירות.

1.16 הנחיות להתקנת מעלית :
חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.

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

2. מבנים ומוסדות ציבור :

2.1 א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור כגון : מוסדות דת ותרבות, מוסדות בריאות, מועדוני נוער ומבוגרים, גני ילדים, מעונות יום.
ב. המגרש המסומן בתשריט באות "ב" מהווה השלמה למגרש "ב" שבתכנית מאושרת מס' 225.
בנייה קיימת במגרש "ב" המסומנת במדידה שברקע התשריט בחריגה מקו הבניין שנקבע בתכנית זו לא תיחשב כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה.

2.2 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטריד אחד לשני.

2.3 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים, במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.

2.4 באיזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.

2.5 שטח מותר לבנייה : 100% משטח המגרש. תכנית מירבית – 40% משטח המגרש.
בנוסף תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה ששטחו אינו נכלל בשטח הבנייה המותר. תותר בניית חצרות אנגליים לצורך אוורור והחדרת אור למרתף בתחום קווי הבניין המחייבים באזור זה כמפורט להלן.

2.6 גובה בנייה מותר : 8.0 מ'. בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב, עפ"י תכנית בינוי מאושרת.

2.7 גגות המבנים יהיו שטוחים, אך יותר שילוב קמרונות/כיפות ואלמנטים ארכיטקטוניים. לא תותר בניית גגות רעפים ו/או מבנה יציאה לגג.

2.8 מס' קומות מירבי : עד 2 + מרתף.

2.9 קווי בניין : 5.0 מ' לכל הכיוונים.

3. שטח ציבורי פתוח :

3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לגינות וחורשות, פיתוח נופי, מגרשי משחקים וספורט ופנאי, שבילים להולכי רגל ורחבות, שטחים שמורים לצרכי ניקוז ושבילי אופניים.

3.2 בשטח זה תותר העברת תשתיות ציבוריות, הצבת מתקני אשפה ציבוריים והקמת גדרות ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קש"צ. כמו כן תותר הקמת מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה, בשטח שלא יעלה על 5% מסך שטח הייעוד (כולל דרך גישה אליהם בלבד עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה).

3.3 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים, פרט לאמור בס"ק 3.2 לעיל.

4. דרכים:

- 4.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר / אדום הם שטחים לדרכים מאושרות ו/או מוצעות.
- 4.2 השטחים ישמשו לדרכים, שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ומתקני אשפה ציבוריים.
- 4.3 תותר העברת תשתיות ציבוריות והנדסיות בתחום הדרכים והחניות.
- 4.4 חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה ביו"ש.
- 4.5 תוואי ורוחב הדרכים וקווי בניין מינמאליים – כמסומן בתשריט.
- 4.6 איסור בנייה ועבודות בדרכים – אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

5. מתקנים הנדסיים:

- 5.1 השטח הצבוע בתשריט בסגול מיועד להקמת מבנים ומתקנים הנדסיים, בני קומה אחת בלבד, כגון: מתקן סניקה לביוב וכיוצ"ב.
- 5.2 שטח מותר לבנייה: 40 מ"ר.
- 5.3 גובה בנייה מותר: 5.0 מ'.
- 5.4 חומרי גמר: כדוגמת מבני המגורים ו/או חומר אחר באישור המהנדס.

6. שטח לתכנון בעתיד:

השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע שחור מיועד לתכנון בעתיד. כל בנייה בשטח מותנית באישור תכנית מפורטת ע"י מועצת התכנון העליונה.

7. שטחים פתוחים:

- 7.1 השטחים המסומנים בתשריט בירוק כהה הם שטחים פתוחים השמורים לצרכי ניקוז ומיועדים לשימור נופי ותותר בהם עבודות פיתוח ותימוך לצורך מגרשי המגורים, תחזוקת הצומח הקיים, נטיעות עצים, עבודות גינון וערוגות.
- 7.2 תותר, באישור הוועדה, הקמת מתקנים המיועדים לשימור נופי ומתקנים הנדסיים למינהם ששטחם הכולל לא יעלה על 3% מסך השטח. תותר הקמת מרכיבי בטחון ודרכי גישה למתקנים השונים שבשטח זה.
- 7.3 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום/הצלה ורכב תחזוקה/שירות ואופניים.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בנייה

1.1 הריסה:

לא יינתנו היתרי בנייה ללא ביצוע ההריסה כמסומן בתשריט.

1.2 תשתיות:

לא יינתנו היתרי בנייה ללא ביצוען של התשתיות הבאות, להנחת דעתה של הועדה:

1. חיבור למאסף הביוב של הישוב.
2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
3. חיבור למערכת אספקת המים.
4. חיבור למערכות תקשורת וחשמל.
5. מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קש"צ ובהתאם לפרק ט' בהוראות התכנית.
6. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בס"ק 1 ב' בפרק ו' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

1.3 מוסדות ציבור ושצ"פ

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

1.4 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.

1.5 שירותי כבאות:

על הועדה 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 ששטחה הכולל אינו עולה על 50 מ"ר ליחיד.

1.6 חברת החשמל

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

1.7 פיקוד העורף

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

1.8 איכות הסביבה

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת, בין היתר בנושאים הבאים:

- א. תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. חיבור הבניין לרשת המים.
- ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ד. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
- ה. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ו. 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.
- ז. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ח. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ט. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- י. באזורים המוגדרים כרגישים על פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

י"א. עבודות עפר :

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית ובשטחים המיועדים לשטחים פתוחים בתחום התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים.
2. בשלב הקמת השכונה יהיה תיפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתישמר חזות נופית נאותה באתר.
3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים והודקו על מנת למנוע הרחפת אבק.
4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
8. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
9. יש לשאוף להשתמש ככל הניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
10. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

1.9 אישורים נוספים

בסמכות המהנדס והועדה 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 שבסייק 2א' לעיל בקני"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התוויית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים; סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, 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 המהנדס.
- 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 וטלוויזיה בכבלים, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גיגון, נטיעות והשקיה.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. שלבים דרושים למתן ההיתר :

א. הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים :

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

ב. בנייה בשלבים :

1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא"ב.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת :

- 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 ותאושר על-ידי הועדה.
 2. תכנית חלוקה עדכנית : תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
 3. תשתיות : ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן :
 - ניקוז הקרקע.
 - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
 - הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות 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.
 - ישור 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

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 ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן :
- א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
 - ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע המפותחת בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.5 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 6.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'. כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר. לא יבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

- ג. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ד. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.
- ה. גדרות ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים.
- הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.40 מ'.
- ו. שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
- ז. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשאת 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 הני"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק 3א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
 1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

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

פרק ז' - 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 ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
6. תאום
 בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
7. קווי חשמל, תקשורת ותאורה
 כל התשתיות עבור מערכות חשמל, תקשורת ותאורה תהיינה תת קרקעיות.
8. אנטנות טלוויזיה ורדיו
 א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
 ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.
9. בנייה משמרת מים
 א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 30%-10% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מנמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
 ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-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 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' - שונות:

1. חניית
 א. באזור מגורים ב' יהיו 1.5 מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש על פי המסומן בתשריט. בנוסף יהיו 0.3 מקומות חנייה לכל יחידת דיור לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.
 ב. ביעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבנייה באישור המפקח על התעבורה ביו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים אלא אם יתקבל אישור המפקח על התעבורה או המהנדס לחניות מחוץ למגרשים.
2. גריסה וחציבה
 א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
 ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.
3. פסולת בנין
 לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

4. איסור בנייה 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	
-	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	ג.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	ד.
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	ה.
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	ו.
-	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	ז.
-	3.0 מ'	כבלי מתח גבוה	ח.
-	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון	ט.
-	1.0 מ'	ארון רשת	י.
-	3.0 מ'	שנאי על עמוד	יא.

5. עתיקות

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

6. הקצאת שטחי ציבור

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

7. בטיחות אש וגז

כל הבנייה בתחום התכנית 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 היתרי 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 יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מסי' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

10. פיקוח על הבנייה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

פרק ט' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ע"פ דרישות פקע"ר/קש"צ ובהסתמך על מרכיבי הביטחון הקיימים בישוב.
2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
 - א. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר/קש"צ יוקמו ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.
 - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב פיתוח האזור יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר/קש"צ.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קש"צ למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם, מעודכן לחצי שנה של טרם הוצאת היתרי הבנייה.
 - ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

חתימות: _____ תאריך: _____

חתימת בעל הקרקע _____
ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה לתיישבות
חטיבת חוזים וביטחונות

חתימת המגיש _____
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה בנימין

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.

מכמי"ש
אגודת שיתופית "פלאטו"
להתיישבות
3/2/19
2019-01-01

אור אדריכלים
אילן גולן - רוני גולדשמידט
ליטנסקי 27, ראש"צ 75650
03-9523313

14.01.2019

חתימה

שם תפקיד

תאריך