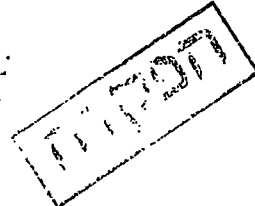


אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי
שומרון



- מתן הוקף -

תוכנית מפורטת מס' 166/6/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 166/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 166

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 101

שינוי לתוכנית מתאר אזורית S-15

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية للأراضي
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים וכניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשלום 1972-
לר. ב.א. נ.ע. ת.ע. ת.ע. ת.ע. ת.ע. ת.ע.
(מס' 418) (ל.מ. 418) 1972-1971

נכח
מ.א.
מרחב תכנון מקומי
תכנית
מס' 166/6/1
מס' 166/6/1
ועדת המשנה ל
בישיבה מס' 118 בתאריך 30.01.18
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
עוד למועצה על שמה

מנהל השלכה
תוכנית לתכנון ובניה
מ.א.
מס' 166/6/1
מס' 166/6/1

חיננית

שכונת טל מנשה

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

זים התכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתישבות

מגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון

עורך התכנית:

רוזנהיים - מקום אדריכלים בע"מ

האומן 21 תלפיות, ירושלים

טל': 02-6231041, פקס': 02-6231042

office@makomarc.co.il

תאריך עדכון:

13/02/2018

מס' 166/6/1
מס' 166/6/1
ועדת המשנה ל
בישיבה מס' 118 בתאריך 30.01.18
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
עוד למועצה על שמה

מנהל השלכה
תוכנית לתכנון ובניה
מ.א.
מס' 166/6/1
מס' 166/6/1

תוכן העניינים:

3	פרק א' - התכנית:
4	פרק ב' - הגדרות:
6	פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:
7	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:
16	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע מערכת ההנחיות:
20	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:
21	פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים:
22	פרק ח' - מרכיבי ביטחון:
22	פרק ט' - שונות:
25	פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית:
תכנית מפורטת מספר 166/6/1 בישוב טל מנשה,
שינוי לתכנית מפורטת מס' 166/1
שינוי לתכנית מפורטת מס' 166
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 101
שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' S-15
חינוכית, טל מנשה.
2. המקום:
קואורדינטות (נ.צ. רשת ישראלית): קווי רוחב: 710149-709702
קווי אורך: 215288-215838
אדמות הכפרים:
גוש 2, חלק מחלקות 0,1,4,6 באדמות כפר יעבד.
גוש 2, חלק מחלקה 1 באדמות כפר עאנין.
גוש פסקאלי 6, חלק ממאוקה אל חריק באדמות כפר עאנין.
כמותחם בתשריט בקו כחול.
א. 25 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1:1,250, 1:2,500 המצורף לתכנית זו – להלן "התשריט".
ג. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:500.
91.84 דונם.
3. גבול התכנית:
4. מסמכי התכנית:
5. שטח התכנית:
6. בעל חקרקע:
7. יזם התכנית:
8. מגיש התכנית:
9. עורך התכנית:
רוזנהיים מקום אדריכלים בע"מ
רח' האומן 21 ירושלים
טלפון: 02-6231041 פקס: 02-6231042
מס' רישיון: 108599
10. מטרות התכנית:
א. שינוי יעודי חקרקע משטח למבני ציבור, שטח פרטי פתוח, חקרקע חקלאית ודרכים
ל: מגורים א', מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח לתכנון
בעתיד ודרכים.
ב. קביעת שימושים מותרים ביעודים השונים.
ג. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התוכנית.
ד. התווית רשת דרכים למינהן וסיווגן.
ה. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
תכנית זו משנה את הוראות תכנית מתאר אזורית מס' S-15, תכנית מתאר מפורטת
מס' 101, תוכנית מפורטת מס' 166, ותכנית מפורטת מס' 166/1.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.
11. כפיפות התכנית:

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מספר 166/6/1 לשוב חינוכית שכונת טל מנשה כולל הוראות, תשריט ונספח תנועה מנחה.
 2. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשלי"א, 1971.
 3. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק או ועדת המשנה שלה.
 4. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
 5. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב, כולן או מקצתן.
 6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
 7. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
 8. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת בחוק.
 9. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, מיקום חניה ומבני עזר. התוכנית תכלול נספח ניקוז. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית על-ידי הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
 10. קו בנין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם יצוין אחרת בתכנית זו. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו כחזיתות צדדיות.
 11. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
 12. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
 13. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
 14. מפלס הכניסה הקובע של הבנין: הכניסה הראשית לבנין מעל פני הכביש או מתחתיו, המשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל המבנה, תוגדר כמפלס ה-00.0 שהוא הגובה המוחלט ביחס לפני הים אשר יקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.
 15. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
 16. מרתף: קומה בבסיס הבנין 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. באזורים בהם יבנו חניה מקורה ו/או מחסנים תותר הגבהת קומת המרתף לשימושים אלה באישור הועדה.
- בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על סך 40% מאורך קירות

המרתף. בקירות החשופים תותר פתיחת פתחי אוורור בלבד. על אף האמור, תותר גישה חיצונית למרתף המשמש לחניה ושירותי תפעול בלבד.

17. מסד:

בסיס בנין או חלק מבסיס בנין 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 הבנין.

18. שטח מותר לבניה:

השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור, ולמעט: מרחב מוגן בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, חלל גג שגובהו מתחת ל 1.80 מטר, שטח חיצוני מתחת למרפסות זיו וגגוני כניסה, שטח מתחת לגשרי כניסה ומרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח.

19. מס' קומות מירבי:

מס' הקומות הנמדד מקומת מגורים תחתונה ועד לעליונה. מס' הקומות המירבי אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עלית גג, מרתף, חניה מקורה ומסד.

20. גובה בניה מירבי:

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל מפלס קומת המגורים התחתונה (לא כולל מרתף/מסד). בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.

21. קו הדרך:

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

22. זכות מעבר:

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

23. מעקה גג:

מעקה סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.10 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל לגובה זה.

24. בניה בקיר משותף:

בניית שתי יחיד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים סמוכים.

25. מבנה יציאה לגג:

מבנה בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 20 מ"ר לטובת יציאה לגג.

26. חלל גג רעפים/עלית גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי גג רעפים. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' יחשב כשטח בניה, יתרתו לא תכלל במנין שטחי הבניה.

27. קומה מדורגת:

קומה בנסיגה של החזית המצוינת בתקנון ביחס לקומה שמתחתיה בעומק של 1.5 מ' לפחות.

28. מרפסות זיזות:

זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין.

29. מצללה (פרגולה):

משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי הנסמך על עמודים או על קירות מבנה סמוך ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

30. בליטות:

כרכוב, זיזי גג, גגון, מדרגות חיצוניות וחלקי בנין אחרים הבולטים מקירותיו החיצוניים של המבנה כלפי חוץ.

31. מבנה עזר:

בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי ואשר בא לשרת את הבנין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
43	18.99	17.44	-	-	צהוב	אזור מגורים א'
36	12.76	11.72	-	-	כתום בהיר	אזור מגורים ב'
-	10.31	9.47	3.43	3.15	חום מותחם חום כהה/חום	שטח למבני ציבור/מבנים ומוסדות ציבור
-	-	-	86.33	79.28	ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח/מרכיבי ביטחון
-	33.64	30.90	-	-	ירוק	שטח ציבורי פתוח
-	3.06	2.81	-	-	אלכסוניים אפור ולבן לסירוגין	שטח לתכנון בעתיד
-	-	-	4.95	4.55	קוים ירוקים אלכסוניים	קרקע חקלאית
-	2.03	1.86	-	-	ירוק/אדום לסירוגין	דרך משולבת
-	2.44	2.24	2.85	2.62	חום בהיר	דרך מאושרת/קיימת
-	16.77	15.40	2.44	2.24	אדום	דרך מוצעת
79	100.00	91.84	100.00	91.84		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

1. כללי:

- 1.1 תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 1.2 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הועדה.
- 1.3 קביעת השימושים הנייל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק לתושבים ולסביבתו.
- 1.4 בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- 1.5 בסמכות הועדה לאשר איחוד וחלוקת מגרשים ו/או שינוי גבולות מגרשים ובלבד שלא יתווספו יחיד ולא ישתנה היעוד.
- 1.6 בנינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הועדה לגבי כל מקרה ומקרה. כל תוספת עתידית במגרשים אלו תבנה בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.
- 1.7 בבניה חדשה של דגמים חזרתיים במגרשים אלו, בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות של עד 25% מקוי בנין צדדיים ואחוריים בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

2. הנחיות כלליות של אזורי מגורים:

2.1 הרחבת יחיד:

- א. כל הרחבה עתידית תבוצע אך ורק ע"פ תוכנית שלבי מבנה צומח המפורטת בהיתר המקורי שאושר בוועדה או בתוכנית בינוי לשכונה בה ממוקם המבנה מאושרת ע"י הועדה.
- ב. לא תותר הרחבה עתידית למבנה המקורי ע"י עמודים אלא רק בעמודה מלאה מפני הקרקע או ע"י רצפה/מרפסת/פרגולה/קרקע קיימת.

2.2 קומת מסד:

אם כתוצאה משיפוע המגרש יוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה ו/או למטרת מרתף, יהיה גובהו המרבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה על-ידי בניית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים.

2.3 גימור חזיתות הבתים:

- א. אבן נסורה או מסותתת, טיח, לבנים שרופות או לבני סיליקיט, בטון חשוף ופלדה. יותרו חומרים אחרים באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה:
- ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס.
- ד. גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון. לא יותרו רעפים מחומרים אחרים אלא באישור המהנדס. ארגזי הרוח יהיו על-פי פרטי גמר אחידים אשר יאושרו על-ידי המהנדס כחלק מתכנית הבינוי לשכונה.
- ה. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.

1. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבנין או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.
2. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבנין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

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

- א. ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- ב. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
- ג. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
- ד. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה לשביעות רצון המהנדס, בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- ה. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ו. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, תאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.

2.5 דודי שמש:

- א. ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, כחלק מהיתר הבניה.
- ב. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס.
- ג. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן יוסתר באמצעות מעקה הגג או קיר מסתור.

2.6 אנטנות טלוויזיה:

- לא תותר הצבת אנטנת צלחת הכולטת מחזית הבנין.

2.7 פרגולה (מצללה):

- תותר בניית פרגולה (מצללה) על-פי ההנחיות הבאות:
- א. תותר בניית פרגולה עד 40% אל תוך המרווח בין קו הבנין לקו המגרש. שטח הפרגולה לא יחשב בשטח המותר לבניה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 29 בפרק ב' להוראות התכנית.
 - ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 40 מ"ר הכל לפי הגדול יותר.
 - ג. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש.
 - ד. עלה שטח הפרגולה על האמור בס"ק ב' - ג' לעיל, יחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה.
 - ה. הפרגולה תיבנה באופן שתשתלב עיצובית עם הבנין והפיתוח. הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של הפרגולות.
 - ו. חומרי הפרגולה ופרטי הביצוע יהיו חלק מהיתר הבניה.
 - ז. לא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

2.8 הבלטה מעבר לקווי בנין:

- א. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים, כדוגמת: אדניות, כרכובים, מסתור כביסה בנוי וכדומה עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין.
- ב. תותר בניית גשרי כניסה עד גבול מגרש.
- ג. תותר הבלטת גגונים עד 30% אל תוך המרווח בין קו הבנין לקו המגרש.

ד. תותר הבלטת מרפסת זיז עד 1.20 מ' אל תוך מרווח בין קו בנין קדמי לקו מגרש. לא תותר הבלטת מרפסות זיז אל תוך מרווח בין ק.ב צדיאחורי לקו מגרש.

2.9 מבנה יציאה לגג:

- א. תותר בניית מבנה יציאה לגג במבנים בעלי גג שטוח בלבד.
- ב. מבנה יציאה לגג יהיה בגובה של עד 3.0 מטר ובשטח של עד 20 מ"ר.

3. מגורים א':

3.1 השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא אזור מגורים א'.

3.2 שטח זה מיועד לבניית בתים חד או דו משפחתיים. שטחי המגרשים וקיבולת יחיד בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלת המגרשים בסעיף 3.10 להלן.

3.3 שימושים:

א. המגרשים ישמשו למגורים.

ב. שימושי תעסוקה:

1. כחלק ממבנה המגורים בלבד, יותר שילוב של שימושי תעסוקה כגון: משרדים, מרפאות, משפחתונים ו/או שימושים דומים בהתאם לאישור הוועדה, אשר המבנה משמש למגוריהם הפרטיים, בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבניה. כל זאת בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

2. התנאים לאישור הם שהיקף ואופי הפעילות לא יגרמו למטרד/מפגע סביבתי עבור בני המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל.

3. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה.

4. תנאי לתתן היתר בניה לשימושי תעסוקה אלה יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן, לפי התקנים והנהלים החלים בישראל על אותו סוג תעסוקה בזמן הוצאת היתר הבניה והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ובתאום עם מפע"ת איז"ש ובאישורו.

5. השימושים המסחריים באזור זה מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיז"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם התוכנית. תנאי להיתר בניה לשימושים המסחריים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיז"ש על גבי הבקשה להיתר.

3.4 שטח מותר לבניה: 250 מ"ר לכל יחיד.

א. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לכל יחיד לא יחשב בשטח מותר לבניה.

ב. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' יחשב בשטח מותר לבניה.

ג. חניה מקורה בשטח של עד 32 מ"ר לא תיחשב בשטח מותר לבניה.

ד. תותר בניית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר לכל יחיד אשר לא יחשב בשטח מותר לבניה.

ה. שטח מרתף מעל 50 מ"ר יחשב בשטח מותר לבניה.

3.5 מס' קומות מירבי:

א. 2 קומות לא כולל חלל גג רעפים/עליית גג ולא כולל מרתף.

ב. למרות האמור לעיל, במגרש 101 תותר בניית קומה אחת בלבד לא כולל מרתף.

3.6 גובה בניה מירבי:

- א. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
- ב. למרות האמור בס"ק א לעיל, במגרשים 100-111, 114-116, 118-120 תותר בניית גג שטוח בלבד.
- ג. גובה בניה מירבי במבנה עם גג שטוח כולל מעקה גג:
 1. במגרשים מס' 100, 102-120 : 7.5 מ'.
 2. במגרשים מס' 123-130 : 8.0 מ'.
 3. במגרש מס' 101 : 4.5 מ'.
- ד. גובה בניה מירבי במבנה עם גג רעפים : 9.0 מ'.
- ה. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון הועדה.

3.7 תכנית קומת קרקע:

- א. במגרש לבניית יח"ד אחת : עד 180 מ"ר.
- ב. במגרש לבניית שתי יח"ד : עד 140 מ"ר לכל יח"ד.
- ג. למרות האמור לעיל במגרש 101 : עד 250 מ"ר.

3.8 קווי בנין:

- א. קו בנין קדמי : 5.0 מ'.
- ב. קו בנין צידי : 3.0 מ'.
- ג. קו בנין אחורי : 4.0 מ'.
- ד. למרות האמור לעיל:
 1. במגרש 101 - ק.ב. צידי למגרש שכן : 3.0 מ', ק.ב. צידי לשצי"פ וק.ב. אחורי : 2.0 מ'.
 2. במגרש 118 - ק.ב. צידי ואחורי : 3.0 מ'.
- ה. המרתף לא יחרוג מהיקף הקומה שמעליו.
- ו. תותר בניית שני בתים צמודים, כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים. במקרה זה קווי הבנין יהיו:
 - קו בנין צדדי משותף : 0.0 מ' וקו בנין נגדי - 6.0 מ'. בקיר המשותף לא יבוצעו חלונות, פתחי איזורור ו/או פתחי יציאה כולל יציאות צנרת.

3.9 מבני עזר:

- א. לא תותר בניית מבנה עזר למעט חניה מקורה.
- ב. חניה מקורה:
 1. תותר הקמת חניה מקורה בשטח של עד 32 מ"ר לכל יח"ד.
 2. קו בנין לחניה יהיו:
 - קו בנין קדמי - 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי - 2.0 מ'.
 - קו בנין צדדי - 0.0 מ'.
 - ג. קו בנין לנושא מבני עזר הינם קווי בנין מחייבים.
 - ד. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. גובה מבנה העזר יהיה 2.20 מרצפה לתקרה הפנימית.

3.10 טבלת שטחי מגרשים למגורים א':

מס' יח"ד	שטח במ"ר*	מספר מגרש
2	999	100
1	528	101
2	700	102
2	744	103
2	847	104
2	756	105
2	756	106
2	751	107
2	906	108
2	700	109
2	700	110
2	700	111
2	699	114
2	700	115
2	700	116
2	792	118
2	700	119
2	700	120
1	496	123
1	504	124
1	504	125
1	504	126
1	504	127
1	504	128
1	504	129
1	545	130
43	17,443	סה"כ

* שטח מגרשים סופי יקבע ע"פ תוכנית חלוקה בסמכות הועדה.

4. מגורים ב':

4.1 השטח הצבוע בתשריט בכתום הוא אזור מגורים ב'.

שטח זה מיועד לבניית בתים משותפים. שטחי המגרשים וקיבולת יח"ד בכל מגרש יהיו כמפורט בסעיף 4.10 להלן.

4.2 שימושים:

א. המגרשים ישמשו למגורים.

ב. בשטח זה תותר התוית דרכים, מדרכות וחניות לטובת הסדרת חניה בתוך המגרש.

4.3 שטח מותר לבניה: 800 מ"ר בכל מגרש.

א. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לכל יח"ד לא יחשב בשטח מותר לבניה.

ב. חלל גג מעל גובה 1.80 מ' יחשב בשטח מותר לבניה.

ג. חניה מקורה בשטח של עד 32 מ"ר לכל יח"ד לא תיחשב בשטח מותר לבניה.

ד. תותר בניית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר לכל יחידת דיור תחתונה צמודת קרקע אשר לא יחשב בשטח מותר לבניה.

4.4 מס' קומות מירבי:

3 קומות לא כולל חלל גג רעפים/עליית גג ולא כולל מרתף.

4.5 גובה בניה מירבי:

א. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.

ב. למרות האמור לעיל, במגרשים 258-261 תותר בניית גג שטוח בלבד.

ג. במבנה עם גג שטוח כולל מעקה גג: 11.0 מ'.

ד. במבנה עם גג רעפים : 12.0 מ'.

ה. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון הועדה.

4.6 חזית רציפה: גובה חזית רציפה קדמית ואחורית לא תעלה על 8.0 מ', מעל גובה זה תבוצע קומה מדורגת.

4.7 תכסית מירבית: 400 מ"ר.

4.8 קווי בנין:

א. קו בנין קדמי:

1. במגרשים 258-261 : 4.0 מ'.

2. במגרשים 262-266 : 5.0 מ'.

ב. קו בנין צידי : 3.0 מ'.

ג. קו בנין אחורי : 3.0 מ'.

ד. למרות האמור לעיל, במגרש מס' 261 ק.ב. אחורי יהיה 2.0 מ'.

ה. המרתף לא יחרוג מהיקף הקומה שמעליו.

4.9 מבני עזר:

א. לא תותר בניית מבנה עזר.

ב. במגרשים 262-266, תותר הקמת חניה מקורה על פי ההנחיות הבאות:

1. תותר הקמת חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר לכל יחיד.

2. קווי בנין לחניה יהיו:

קו בנין קדמי - 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי - 2.0 מ'.

קו בנין צדדי - 0.0 מ'.

3. קווי בנין לנושא מבני עזר הינם קווי בנין מחייבים.

4. ניקוז גגות מבנה העזר לא יפנה למגרש שכן או לכיוון דרך. גובה מבנה העזר יהיה 2.20 מ' מרצפה לתקרה הפנימית.

4.10 טבלת שטחי מגרשים למגורים ב':

מס' יחיד	שטח במ"ר**	מספר מגרש*
4	975	258
מגרש לצרכי חניה	65	258A
4	827	259
מגרש לצרכי חניה	65	259A
4	826	260
מגרש לצרכי חניה	65	260A
4	890	261
מגרש לצרכי חניה	68	261A
4	1,421	262
4	1,722	263
4	1,830	264
4	1,472	265
4	1,492	266
36	11,717	סה"כ

* מגרשים מס' 258A-261A ישמשו לחניה עבור מגרשים מס' 258-261 בלבד בהתאמה.
 במגרשים אלו לא תותר בניה מסוג כל שהוא.
 **שטח מגרשים סופי יקבע ע"פ תוכנית חלוקה בסמכות הועדה.

5. מבנים ומוסדות ציבור:

- 5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.
- 5.2 השימושים המותרים בשטח זה הם:
אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור:
 - א. מוסדות חינוך, כדוגמת: מעונות יום, גני ילדים.
 - ב. מוסדות תרבות, כדוגמת: מוסדות נוער וילדים, מועדון נוער/מבוגרים, ספרייה, מתג"ס.
 - ג. מבני דת, כדוגמת: בית כנסת, מקווה.
 - ד. מוסדות ישוביים, כדוגמת: מזכירות, משרדים, מרפאה, צרכניה בשטח שלא יעלה על 1,000 מ"ר.
 - ה. מבנים ומתקני ספורט ופנאי.
 - ו. התווית דרכים וחניות, שטח פריקה וטעינה.
 - ז. פיתוח נופי והסדרת מעבר להולכי רגל ואופניים.
 - ח. מיצלות בשטח של עד 10% משטח המגרש.
 - ט. מתקנים ותשתיות הנדסיות, תת ועל קרקעיות.
 - י. מתקנים הנדסיים למיניהם על-פי תכנית בינוי באישור הועדה בשטח של עד 5% משטח המגרש. הקמתם תהיה בכפוף לשמירה על דיני איכות הסביבה. שטחם יכלול בשטח הבניה המותר.
- 5.3 באזור זה ינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
- 5.4 סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר יקבעו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- 5.5 מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
- 5.6 בבנינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- 5.7 במגרש 402 תשמר זכות מעבר להולכי רגל בין מגרש 704 ומגרש 706.
- 5.8 שטח מותר לבניה: 120% משטח המגרש.
בנוסף לאמור בפרק ב' שטח זה אינו כולל מרתף, מחסנים וחניות מקורות.
- 5.9 שטח תכסית מירבי: 50% משטח המגרש.
- 5.10 גובה בניה מירבי:
 - א. במבנה עם גג שטוח כולל מעקה גג: 15 מטר.
 - ב. במבנה עם גג רעפים: 16 מטר.
- 5.11 מס' קומות מירבי: 3 קומות לא כולל קומת מרתף.
- 5.12 קווי בנין: קדמי - 5.0 מ', ציד/אחורי - 4.0 מ'.
- 5.13 מרתף: תותר בניית מרתפים וחניות מקורות בגבול קוי הבנין.
- 5.14 מבנה יציאה לגג:
 - א. תותר בניית מבנה יציאה לגג.
 - ב. גובה המבנה עד 3.0 מטר, שטח המבנה עד 20 מ"ר. שטחו לא יכלול בשטח מותר לבניה.
 - ג. במקרה זה גובה בניה מירבי יהיה 16 מטר.

5.15 טבלת שטחי מגרשים למבנים ומוסדות ציבור:

שטח במ"ר	מספר מגרש
6,651	401
2,819	402
9,470	סה"כ

6. שטח לתכנון בעתיד:

6.1 השטח הצבוע בתשריט בקווים אפורים אלכסוניים הוא שטח לתכנון בעתיד. יעודו של שטח זה יקבע ע"פ הצרכים היישוביים המתאימים במסגרת תוכנית מפורטת בסמכות מועצת תכנון עליונה.

6.2 טבלת שטחי מגרשים לשטח לתכנון בעתיד:

שטח במ"ר	מספר מגרש
700	112
700	117
700	121
707	122
2,806	סה"כ

7. שטח ציבורי פתוח:

7.1 השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

7.2 השימושים המותרים בשטח זה הם:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. מתקני ומגרשי משחקים וספורט.
- ג. מדרכות, שבילים וצירים להולכי רגל ואופניים.
- ד. פרגולות וסככות צל בשטח שלא יעלה על 20% משטח המגרש.
- ה. ריהוט גן, פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
- ו. צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
- ז. מתקנים הנדסיים באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה) בתכסית שלא תעלה על 10% מסך שטח היעוד.
- ח. מרכיבי בטחון, בהתאם לדרישות קשי"צ/פקמ"ז איו"ש.

7.3 כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לעיל ואו לעבודות תיקון ואחזקה והכל באישור הועדה.

7.4 בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום הצלה, שרות ותחזוקה.

7.5 טבלת שטחי מגרשים לשטח ציבורי פתוח:

שטח במ"ר	מספר מגרש
464	200
826	700
117	701
2,661	702
153	703
6,337	704
15,232	705
1,524	706
3,300	707
280	708
30,895	סה"כ

8. דרכים:

- 8.1 השטח הצבוע בתשריט באדום או בחום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ואו מאשרות.
- 8.2 השימושים המותרים בשטח זה הם:
 - א. דרכים, כולל: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים.
 - ב. נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח.
 - ג. ריהוט גן ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ד. מיצללות וסככות צל.
 - ה. מערכות תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
 - ו. מרכיבי בטחון, בהתאם לדרישות קשי"צ איו"ש.
- 8.3 חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- 8.4 תואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- 8.5 אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בהקמת ביתן שומר, סלילה, תיקון ואחזקה ולמעט המפורט לעיל, והכל באישור הועדה.

9. דרך משולבת:

- 9.1 השטח הצבוע בתשריט באלכסונים אדום וירוק לסירוגין הוא שטח לדרך משולבת.
- 9.2 בשטח זה יותרו כל השימושים המותרים בדרכים (סעיף מס' 8 לעיל).

10. מבנים להריסה:

- המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב או כתום היקפי הינם מבנים המיועדים להריסה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע מערכת ההנחיות:

1. תנאים למתן היתרי בניה:

1.1.1. תכנית בינוי:

כתנאי להיתר בניה, יש להגיש תכנית בינוי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות. בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הועדה.

1.1.2. תשתיות:

ביצוע של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

- א. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. מערכת אספקה ראשית של המים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קש"ץ פיקוד המרכז, ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית.

1.1.3. מבנים מוסדות ציבור וש"פ:

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

1.1.4. שימושים מסחריים:

השימושים המסחריים מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם התוכנית. תנאי להיתר בניה לשימושים המסחריים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

1.1.5. שרותי 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 ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר ליחיד.

1.1.6. 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 בניה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים בתיאום עם חברת החשמל, כמפורט בפרק ז, סעי' 7.

1.1.7. פיקוד העורף:

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

1.1.8. איכות הסביבה:

- תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:
- א. ינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.

- ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
- ג. חיבור הבנין לרשת המים.
- ד. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של הישוב ו/או האזורית.
- ו. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשדד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה ובהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ח. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- י. לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא אם יקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבנין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- יא. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי יערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

יב. עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
2. בשלב הביצוע 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 בניה 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.
6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבניה לאתר פינוי מאושר בלבד.

יג. שיקום נופי:

1. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
2. את השטחים הירוקים בתחומי התכנית יש לפתח תוך הישענות על צמחיית האזור הטבעית.
3. את קו המגע בין השטח הבנוי לשטח הפתוח יש לטשטש על-ידי נטיעות של עצים ושיחים האופייניים למקום.
4. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.
5. הוראות לשילוב האתר המתוכנן בנוף:
6. כל תכנית פיתוח (דרכים, תשתיות, מגרשים לבניה וכדומה) אשר תוגש בשטח התכנית, תכלול, נספח נופי אשר יוכן על-ידי אדריכל/מתכנן נוף ויכלול הנחיות לפיתוח ועיצוב גנני לשילוב בנוף הקיים ולמניעת מפגעים נופיים.

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:

- 2.1. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 250:1, 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.
- 2.2. תרשים סביבה בקני"מ 1,000:1.
- 2.3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק 2.1 לעיל בקני"מ 250:1.
- 2.4. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 100:1.
- 2.5. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- 2.6. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
- 2.7. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת מבנים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל המבנים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין למבנים 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 והועדה.
- 2.8. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 100:1, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.
- 2.9. סכמת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. שלבים הדרושים למתן היתר הבניה:

- 3.1. הוצאת היתר בניה תבצע בשני שלבים:
 - א. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבנין בלבד.
 - ב. שלב ב' - היתר בניה סופי לבנין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.
- 3.2. בניה בשלבים:
 - א. מימוש בניה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
 - ב. 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 התכנית המפורטת:

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

4.1 תכנית בינוי ופיתוח:

תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הועדה.

4.2 תכנית חלוקה עדכנית:

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

4.3 תשתיות:

יקבעו 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 הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.

4.4 פיתוח:

יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:

א. שינויים בפני הקרקע הטבעיים.

ב. ישור ומילוי קרקע ופינוי עודפים.

ג. ניקוז אזור הבינוי.

4.5 חניה:

יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה ע"פ דרישות מפע"ת באי"ש ובאישורו.

4.6 שימור נוף:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור של התכנית הטבעית במידת האפשר ובהתאם 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.

4.7 סידורים לנכים:

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

4.8 יועץ נגישות:

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

4.9 תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית ועל-פי תנאי היתר הבניה.

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:

1.1. 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.

1.2. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.

על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר בנית קיר תומך בגובה רב יותר ללא דירוג.

1.3. קיר תומך, כרכוב קיר תומך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התומך יהיה נסתר.

1.4. שביל גישה יבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

1.5. מדרגות לשביל גישה יבנו מחומר שביל הגישה.

1.6. גדרות יבנו 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 1.2 מ'.

1.7. שער הכניסה יבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.8. מסלעות יבנו 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. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. מיכלי אשפה יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנייל.

3. נטיעות עצים ושמירתם:

כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

פרק ז' - תשתיות, 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 רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בנין או סלילת דרך.
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 על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.
5. **זיקת הנאה - זכות מעבר:**
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרש. 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:**
 - 7.1. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
 - 7.2. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שיבנו על-ידי הצרכנים בתיאום עם חברת החשמל. בסמכות הועדה להתיר שנאים ע"ג עמודים במקרים חריגים.
 - 7.3. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
 - 7.4. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.
8. **בניה משמרת מים:**
 - 8.1. 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.
 - 8.2. בקרקעות שאינן מחלחות (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.

8.3. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

8.4. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון על-פי דרישות קשי"צ/פקמ"ז/פקעי"ר ובהסתמך על מרכיבי הביטחון הקיימים ביישוב.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס המתחם.
ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פקעי"ר/קשי"צ/פקמ"ז, יוקמו ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקעי"ר/קשי"צ/פקמ"ז.
ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקעי"ר/קשי"צ/פקמ"ז 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 ע"י פקעי"ר.
ו. הרשות המקומית תהיה אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הביטחון.

פרק ט' - שונות:

1. תקן חניה:

- א. באזור מגורים א' ידרשו 2 מקומות חניה לכל יחיד בתוך המגרש ו-0.3 מקומות חניה עבור אורחים לאורך הדרכים הציבוריות.
- ב. באזור מגורים ב' ידרשו 1.5 מקומות חניה לכל יחיד בתוך המגרש ו/או במגרשים המשויכים המיועדים לחניה ו-3.0 מקומות חניה עבור אורחים לאורך הדרכים הציבוריות.
- ג. לכל שימוש אחר, דרישות החניה תהינה לפי הנהלים הקיימים בזמן הוצאת ההיתר ובאישור המפקח על התעבורה. כל החניות תהינה בתוך המגרש.
- ד. חניה לנכים יהיו לפי ההנחיות תקן הנגישות.

2. גריסה וחציבה:

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא בכפוף לאישור קמ"ט איכות הסביבה ובאופן הנותן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
- ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית יעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

3. פסולת בנין:

- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא אם יקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבנין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

4. עתיקות:

- א. בכל האתרים המסומנים בתכנית כאתרי עתיקות לא תותר כל עבודת בניה או פיתוח, אלא באישור קמ"ט ארכיאולוגיה.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
- ג. טרם תחילת עבודות פיתוח בפועל, על יזמי התכנית לקבל אישור קמ"ט ארכיאולוגיה על שחרור השטח.
- ד. ניהול החפירה יהיה ע"י ארכיאולוג מטעם קמ"ט ארכיאולוגיה.

5. הקצאת שטחי ציבור:

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

6. איסור בניה מתחת לקווי תשמל או בקרבתם:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני תשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:

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

7. בטיחות אש וגז:

כל הבניה הציבורית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה.

8. מתקנים פוטו-וולטאים:

- א. בסמכות הועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בניה שניתן כחוק.
- ב. 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 בארץ - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מסי 540/8/12 ואו כל החלטה או עדכון שיאושר מאוחר יותר.

9. פיקוח על הבניה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

10. רעידות אדמה:

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מסי 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מסי 413.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע _____

08/02/2018

אוריאל רוזנהיים
אדרכל
רשיון מס' 108599
חתימת העורך

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
חטיבת חינוך, בוגרות ונרקעות
חתימת היוזם

צו בדם חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב 1971
מרחב תכנון מקומי שומרון הועדה המיוחדת לתכנון ובנין שומרון תכנית מס' 186/161 ועדת המשנה לתכנון ובנין
בליטתה מס' 185 החליטה: מיום 12/16/18 לאשר את הבקשה ולהעביר למתייע בהמלצה ל..... לדחות את הבקשה
יו"ר ועדת המשנה לת"כ שומרון נוכח הועדה

חתימת המגיש
18-2-18

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.

אוריאל רוזנהיים
אדרכל
רשיון מס' 108599

חתימה

אוריאל רוזנהיים - אדרכל

שם תפקיד

08/02/2018

תאריך