

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 205/13/2

שינוי לתכנית מפורטת מס' 205/13

ישוב שילה שכונת מורד שילה

- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
- זים התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות
- מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
- עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים ✓

מועצת התכנון העליונה
 المجلس الأعلى للتخطيط والبناء
 المجلس الأعلى للتخطيط والبناء
 וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
 أمر ببناء تلة تنظيم المدن، التي والبناء
 بقرية والسامرة (رقم 1618) 1972-1971
 מס' 205/13/2
 מרחב תכנון מקומי מטה בנימין
 205/13/2
 תאריך: 15/10/2019
 מס' 004/2019
 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
 מרת للمقتضى على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه
 מנהל הלשכה
 בתפקידים לונגטון ובניה
 ראש מועצת
 התכנון העליונה/ משה
 المجلس الأعلى للتخطيط والبناء

תאריך עדכון: 21/9/20

תוכן העניינים:**מס' עמוד:****הפרק:**

| | | | |
|----------|------------------------------------|---|-----------------------|
| 3 | התכנית | - | <u>פרק א'</u> |
| 4 | הגדרות | - | <u>פרק ב'</u> |
| 6..... | טבלת השטחים הכלולים בתכנית | - | <u>פרק ג'</u> |
| 8 | רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה | - | <u>פרק ד'</u> |
| 17 | תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית | - | <u>פרק ה'</u> |
| 21 | שמירת איכות הסביבה | - | <u>פרק ו'</u> |
| 23..... | פיתוח, נטיעות וקירות גבול | - | <u>פרק ז'</u> |
| 25..... | תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים | - | <u>פרק ח'</u> |
| 26..... | מרכיבי ביטחון | - | <u>פרק ט'</u> |
| 27..... | שונות | - | <u>פרק י'</u> |
| 29..... | חתימות והצהרת המתכנן | - | <u>פרק יא'</u> |

פרק א' - התכנית:

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מספר 205/13/2 ביישוב שילה - שכונת "מורד שילה", המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 205/13.
 2. **המקום:** יישוב שילה - שכונת "מורד שילה" - קורדינאטות: קווי רוחב: 661900-661615
קווי אורך: 228555-228265
- אדמות הכפרים:**
גוש פיסקאלי מס' 3, חלק ממאוקע שעב אל-מצרי, באדמות הכפר תורמוס עיא.
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט התכנית בקו כחול.
 4. **מסמכי התכנית:**
 - א. 30 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".
 - ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ג. נספח בינוי מנחה חלקית מחייב לעניין קווי בניין, בקני"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ד. נספח תנועה בקני"מ 1:500.
 5. **שטח התכנית:** 40.90 דונם.
 6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
 7. **יזם התכנית:** ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
 8. **מגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
 9. **עורך התכנית:** שחר יהושע - אדריכלים
רח' משה שרת 82, ת"א 62504
טלפון: 03-5467576 פקס: 03-5467670
מס' רישיון: 08567
 10. **מטרת התכנית:**
 1. שינוי ייעודי קרקע משטח ליעור, אזור למבנים ומוסדות ציבור לאזור מגורים א'2 ואזור מגורים ב', לאזור מבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים.
 2. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
 3. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
 4. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 5. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
 11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו משנה את תכנית מפורטת מס' 205/13. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מספר 205/13/2 ליישוב שילה - שכונת "מורד שילה" כולל תשריט, נספח בינוי והוראות.
2. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. **המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
5. **מועצת תכנון עליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי ופיתוח לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 והמציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. 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 בנייה.
9. **קו בניין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אדר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו, ולמעט אלמנים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות, גגות רעפים, חצרות אנגליות, גשרי גישה ומדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו.
10. **קומה:** במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
11. **מרתף:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. **גובה מירבי לבניה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל קומה התחתונה בבניין אלא אם יצוין אחרת בהוראות התוכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף) בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
13. **מס' קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד מהקומה התחתונה.

מס' הקומות המירבי אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, חניה מקורה, מחסנים ולא כולל מרתף/מסד.

14. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול 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, ולמעט מרחב מוגן בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
16. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו להעברת תשתיות ציבוריות ולצרכים 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. קומה חלקית: קומה הקטנה בשטח מהקומה שמתחתיה ואשר יש בה לפחות חזית אחת בנסיגה מהחזית של הקומה מתחת.
19. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה 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'.
20. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
21. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
22. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
23. בנייה בקיר משותף: בניית שתי יחיד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים.
24. מצללה (פרגולה): 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.
- מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
25. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
26. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
27. עליית/חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב בשטח הבניה המותר, אלא אם כן רשום במפורש אחרת בהוראות התכנית, יתרתו לא יכלל במניין שטחי הבניה המותרים.
28. מגרש עולה: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).
29. מגרש יורד: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש נמוך יותר מהדרך המשיקה אליו (מתחת לדרך).
30. מרפסות זיזיות: זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. ייעודי קרקע:

| יח"ד | מצב מוצע | | מצב מאושר | | צבע בתשריט | אזור מיועד ל- |
|-----------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------------------------|------------------------|
| | אחוז | דונם | אחוז | דונם | | |
| 28 | 22.35 | 9.14 | --- | --- | צהוב עם אלכסונים בחום בהיר | אזור מגורים א'2 |
| 24 | 14.87 | 6.08 | --- | --- | כתום | אזור מגורים ב' |
| - | 13.45 | 5.50 | 7.70 | 3.15 | חום כהה | מבנים ומוסדות ציבור |
| - | --- | --- | 76.99 | 31.49 | ירוק כהה | יער |
| - | 15.48 | 6.33 | --- | --- | ירוק בהיר | שטח ציבורי פתוח |
| - | 18.54 | 7.59 | --- | --- | אדום | דרך מוצעת |
| - | 15.31 | 6.26 | 15.31 | 6.26 | חום בהיר | דרך מאושרת |
| 52 | 100% | 40.90 | 100% | 40.90 | | סה"כ שטח התכנית |

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים בדונם:

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

| שטח בדונם | מס' מגרש | ייעוד |
|-------------|----------|---------------------|
| 2.46 | 2007 | מבנים ומוסדות ציבור |
| <u>3.04</u> | 2015 | |
| 5.50 | | |
| 2.46 | 2020 | שטח ציבורי פתוח |
| 0.18 | 2021 | |
| 1.07 | 2022 | |
| 1.08 | 2023 | |
| 0.29 | 2024 | |
| 0.44 | 2025 | |
| 0.61 | 2026 | |
| <u>0.20</u> | 2027 | |
| 6.33 | | |
| 7.60 | - | דרך מוצעת |
| 6.26 | - | דרך מאושרת |

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים בדונם:
 הערה: שטחי המגרשים ניתנים במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מחד
 מוסמך

אזור מגורים א'2:

| יח"ד | שטח בדונם | מס' מגרש |
|------|-----------|----------|
| 2 | 0.64 | 650 |
| 2 | 0.62 | 651 |
| 2 | 0.68 | 652 |
| 2 | 0.67 | 653 |
| 2 | 0.72 | 654 |
| 2 | 0.70 | 655 |
| 2 | 0.66 | 656 |
| 2 | 0.68 | 657 |
| 2 | 0.63 | 658 |
| 2 | 0.63 | 659 |
| 2 | 0.63 | 660 |
| 2 | 0.63 | 661 |
| 2 | 0.62 | 662 |
| 2 | 0.63 | 663 |
| 28 | 9.14 | |

אזור מגורים ב':

| יח"ד | שטח בדונם | מס' מגרש |
|------|-----------|----------|
| 3 | 0.78 | 664 |
| 3 | 0.76 | 665 |
| 3 | 0.75 | 666 |
| 3 | 0.75 | 667 |
| 3 | 0.74 | 668 |
| 3 | 0.77 | 669 |
| 3 | 0.77 | 670 |
| 3 | 0.76 | 671 |
| 24 | 6.08 | |

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה :

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקוי בנין צדדים ואחוריים בלבד במגרשים לא רגולריים בלבד בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.
- ו. בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מספר יח"ד לא ישתנה ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

2. אזור מגורים א'2:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם אלכסונים בחום בהיר הוא אזור מגורים א'2. שטח זה מיועד לבניית בתים דו-משפחתיים (קיר משותף / יח"ד מעל יח"ד) בשטח מגרש מינימלי של 620 מ"ר. סה"כ יח"ד ושטחי המגרשים יהיו כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' לעיל.

2.1 שימושים:

- א. המגרשים ישמשו למגורים.
- ב. בסמכות הוועדה להתיר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים כחלק ממבנה המגורים שישמשו את המתגורר בדירה בלבד ולא יושכרו. שטחם לא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבניה כאמור בס"ק 2.3 שלהלן. כל זאת בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר, תוך שמירה על דיני איכות הסביבה.
- התנאים לאישור הם שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שצריך בה.
- תנאי למתן היתר בנייה לשימושי תעסוקה אלה יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן, לפי התקנים והנהלים החלים בישראל על אותו סוג תעסוקה בזמן הוצאת היתר הבנייה והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ובתאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- שימוש תעסוקתי במגרש המיועד למגורים מצריך הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בניה לשימוש התעסוקתי כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

2.2 קווי בנין:

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

2.3 שטח מותר לבניה:

- א. בית דו משפחתי (קיר משותף):
שטח הבניה המירבי המותר ליח"ד בשתי קומות לא יעלה על 200 מ"ר.
- ב. בית דו משפחתי (יח"ד מעל יח"ד):
שטח הבניה המירבי המותר עבור 2 יח"ד לא יעלה על 370 מ"ר כדלקמן:
1. יח"ד התחתונה - שטח הבנייה המירבי המותר בקומה אחת בלבד לא יעלה על 170 מ"ר.
 2. יח"ד העליונה - שטח הבנייה המירבי המותר בשתי קומות (דופלקס) לא יעלה על 200 מ"ר.

ג. כללי:

1. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על ידי פיקוד העורף לא יכלל בשטח בניה מותר.
2. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' בבית דו משפחתי עם קיר משותף בלבד, ייחשב בשטח המותר לבניה ובלבד שיש אליו גישה מתוך חדר מדרגות פנימי של הדירה.
3. מבנה יציאה לגג בבית דו משפחתי עם קיר משותף בלבד כאמור להלן בסעיף מס' 2.6 א' 5 לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
4. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד בבית דו משפחתי עם קיר משותף ובבית דו משפחתי יח"ד מעל יח"ד ביחידה התחתונה בלבד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
5. על אף האמור בס"ק ג' 4 דלעיל ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף ייחשב בשטח המותר לבניה.

2.4 מבני עזר:

א. חניה מקורה:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה.
2. קווי הבנין לחניה בבית דו משפחתי עם קיר משותף, יהיו כדלהלן:
- קו בנין קדמי - 0.0 מ'.
- קו בנין צדדי - 0.0 מ' בהסכמת וחתימת שכן.
3. מיקום החניות של בית דו משפחתי יח"ד מעל יח"ד, יהיו ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה.

ב. מחסן:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 10 מ"ר לכל יח"ד בבית דו משפחתי עם קיר משותף והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה.
2. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ' בהסכמת וחתימת שכן.
3. בבית דו משפחתי יח"ד מעל יח"ד יהיה מיקום המחסנים ע"פ תכנית בינוי באישור הוועדה.

4. תותר הקמת מבנה עזר למחסן מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטחו לא יעלה על שטח החניה שמעליו והוא לא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.

ג. קווי הבנין וגובה בנייה מותר:

קווי הבנין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. גובה מבני העזר יהיה 2.20 מ' נטו.

2.5 מס' קומות:

א. 2 קומות לבתים דו משפחתיים (קיר משותף).
 ב. 3 קומות לבתים דו משפחתיים (יחיד מעל יחיד), כאשר הקומה העליונה (הקומה השלישית של הבניין) תהיה חלקית ותהיה יחידת דופלקס יחד עם הקומה השניה.

2.6 גובה בניה מותר:

א. דו משפחתי (קיר משותף):

1. גג רעפים - 9.0 מ'.
2. גג שטוח לא כולל מעקה גג - 7.5 מ'.
3. גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 9.0 מ'.
4. לצורך הסתרת קולטי שמש ודוד יותר גובה המעקה נקודתית עד 1.50.
5. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 15 מ"ר. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.
6. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
7. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

ב. דו משפחתי (יחיד מעל יחיד):

1. גג שטוח לא כולל מעקה גג - 11 מ'.
2. לא תותר בניית גג רעפים ו/או מבנה יציאה לגג.
3. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

3. אזור מגורים ב'

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב'.
שטח זה מיועד לבניית בתים תלת-משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי של 740 מ"ר.
סה"כ יח"ד ושטחי המגרשים יהיו כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' לעיל

3.1 שימושים:

- א. המגרשים ישמשו למגורים.
- ב. בסמכות הוועדה להתיר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים כחלק ממבנה המגורים שישמשו את המתגורר בדירה בלבד ולא יושכרו. שטחם לא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבניה כאמור בס"ק 3.3 שלהלן. כל זאת בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר, תוך שמירה על דיני איכות הסביבה.
- התנאים לאישור הם שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל.
- כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שצריך בה.
- תנאי למתן היתר בנייה לשימושי תעסוקה אלה יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן, לפי התקנים והנהלים החלים בישראל על אותו סוג תעסוקה בזמן הוצאת היתר הבנייה והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ובתאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- שימוש תעסוקתי במגרש המיועד למגורים מצריך הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בניה לשימוש התעסוקתי כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

3.2 קווי בניין:

- קו בניין קדמי - 5.0 מ'.
- קו בניין אחורי - 4.0 מ'.
- קו בניין צדדי - 3.0 מ'.

3.3 שטח מותר לבניה:

א. בית תלת-משפחתי

שטח הבניה המירבי המותר לבנין בארבע קומות לא יעלה על 540 מ"ר כדלקמן:

1. יח"ד תחתונה- שטח הבנייה המירבי המותר בקומה אחת בלבד לא יעלה על 170 מ"ר
2. יח"ד אמצעית- שטח הבניה המותר בקומה אחת בלבד לא יעלה על 170 מ"ר.
3. יח"ד העליונה- שטח הבנייה המירבי המותר בשתי קומות (דופלקס) לא יעלה על 200 מ"ר

ב. כללי:

1. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על ידי פיקוד העורף לא יכלל בשטח בניה המותר.
2. מבני עזר כאמור להלן בסעיף מס' 3.4 בשטח כולל שלא יעלה על 40 מ"ר (30 מ"ר לחנייה מקורה ו-10 מ"ר למחסן) לכל יח"ד, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
3. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד התחתונה בלבד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.

על אף האמור בס"ק ב'3 דלעיל ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף ייחשב בשטח המותר לבנייה

3.4 מבני עזר :

א. חניה מקורה :

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל יחיד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 3.3.
2. מיקום החניות של בית תלת משפחתי יהיו ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה.

ב. מחסן :

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 10 מ"ר לכל יחיד בבית תלת משפחתי והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 3.3.
2. בבית תלת משפחתי יהיה מיקום המחסנים ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה.
3. תותר הקמת מבנה עזר למחסן מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטחו לא יעלה על שטח החניה שמעליו והוא לא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.

ג. קווי הבנין וגובה בנייה מותר :

- קווי הבנין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. גובה מבני העזר יהיה 2.20 מ' נטו.

3.5 מס' קומות :

- 4 קומות לבתים תלת משפחתיים, כאשר הקומה העליונה (הקומה הרביעית של הבניין) תהיה חלקית ותהיה יחידת דופלקס יחד עם הקומה השלישית.

3.6 גובה בניה מותר :

תלת משפחתי :

- א. גג שטוח לא כולל מעקה גג - 14 מ'.
- ב. לצורך הסתרת קולטי שמש ודוד יותר גובה המעקה נקודתית עד 1.50.
- ג. לא תותר בניית גג רעפים ו/או מבנה יציאה לגג.
- ד. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

4. הוראות כלליות לאזורי מגורים:

א. קומת מסד:

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיפים מס' 2.6 ב' 3', ו-3.6 ג', דלעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המרבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה על-ידי בנית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותיווצר התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבניה ובנוסף מרתף בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר.

ב. גימור חזיתות הבתים:

1. בטון חשוף, חלק או בטקסטורה, אבן נסורה או מסותת, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או אריחים מתועשים קשיחים כגון: קרמיקה, גרניט פורצלן וכדומה. לא יותרו חומרים אחרים אלא באישור המהנדס.
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 בלבד ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
4. 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.
5. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
6. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבניין או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.
7. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיפים מס' 2.6 ו-3.6 דלעיל), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

ג. דודי שמש:

1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
2. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. 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 כמפורט בסעיף 2.6 א' 4 ו-3.6 ב'.
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 להם פתרון אדריכלי נאות, 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 לשביעות רצון המהנדס, 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, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
8. לא תותר בניית מבנה מדרגות חיצוניות מכל סוג וחומר בחזית הקדמית. בניית מדרגות חיצוניות בחזיתות צדדיות ואחוריות תותר במגבלות קווי הבניין המחייבים למגורים. המדרגות תהיינה עשויות חומרי חיפוי קשיחים ובעלות מעקה תקני, והכל באישור המהנדס.

ה. אנטנות טלוויזיה:

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

ו. פרגולות:

תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

1. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של הבנין עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית.
2. 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 3.5 מ'.
3. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בס"ק ו'1 דלעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.5 מ'.
4. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק ו'2 ו-ו'3 דלעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
5. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
6. חומרים: מיצללה תבנה 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.
7. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

5. אזור למבנים ומוסדות ציבור:

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

א. שימושים:

אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:

1. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים.
 2. מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתני"ס.
 3. מבני דת - בית כנסת, מקווה.
 4. מוסדות ומשרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות.
 5. מבנים ומתקני ספורט ופנאי.
 6. תותר הקמת מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה על-פי תכנית בינוי מאושרת ובלבד שלא יהיו מטרד/מפגע לשימושים הציבוריים.
 7. במגרש 2007 תותר הקמת מבנים לשירותי חירום והצלה כגון כיבוי אש, מד"א וכד'.
 8. מרכול, מרפאה, דואר, מספרה, קיוסק, בית קפה, מזללה, וכדומה בכפוף להחלטת הוועדה.
- ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ג. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ד. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ה. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 120% משטח המגרש.
- ו. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 60% משטח המגרש.
- ז. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ח. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: 3 קומות ועד 15 מ'. כמו כן, מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.
- במגרש 2007 גובה מירבי עד 8.0 מ'.

ט. קווי בנין:

יהיו כדלקמן:

| מס' מגרש | חזית משיקה לדרך | חזית משיקה למגורים |
|----------|--------------------|--------------------|
| 2007 | כמסומן בנספח בינוי | 4.0 מ' |
| 2015 | 5.0 מ' | 4.0 מ' |

- י. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
- יא. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- יב. שרותי מסחר קהילתיים בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח המותר לבניה כמפורט בטבלה בסעיף א' 8 לעיל, על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה שתציג פתרון חניה לכלל השימושים במגרש.
- יג. ובלבד שלא יהיו מטרד/ מפגע לשימושים הציבוריים ושינוהלו ע"י הרשות המקומית/ האגודה השיתופית של השכונה בלבד.

6. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה:

- 1) שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 - 2) מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
 - 3) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל הקמת דרכי גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכסית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
 - 4) שבילים להולכי רגל ורחבות.
 - 5) צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
 - 6) אנטנות/מתקני תקשורת באישור הוועדה.
 - 7) פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח של עד 5% משטח המגרש.
 - 8) ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
 - 9) שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 - 10) פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
 - 11) ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק א' דלעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק א'3 דלעיל.

7. דרך מאושרת ו/או מוצעת:

השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות ו/או מוצעות.

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

8. מבנים להריסה:

מבנים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו, המסומנים במדידה שבתשריט ואשר מתוחמים בצבע צהוב, הם מבנים המיועדים להריסה. מבנים אלו יש להרוס כתנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית, כמפורט בסעיף מס' 1.1 בפרק ה' להוראות התכנית.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה:

1.1 הריסה:

לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה על-פי המסומן בתשריט.

1.2 תשתיות:

ביצוען 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"צ/קצין הגמ"ר פיקוד המרכז ובהתאם לפרק ט' בהוראות התכנית, כאשר לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כאמור.
- ו. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ז' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.
- ז. תנאי למתן היתר, ביצוע הצומת המדורג והעתקת השי"ג מערבית לצומת.

1.3 מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים:

- א. יובטחו להנחת דעתה של הועדה בניית מוסדות הציבור ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יחסית להיקף הבנייה המבוקש. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פני קצב ושלבי הביצוע של בנייני מגורים.
- ב. 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.

1.4 תכנית פיתוח:

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

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 ובו עד 24 דירות, לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור.
- ב. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.
- ג. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
- ד. תוספת לדירת מגורים קיימת, כך ששטח הדירה כולל התוספת לא יעלה על 140 מ"ר, וכן הוספה של גוזזטרה או הגדלה של גוזזטרה קיימת, לעניין זה, "גוזזטרה- מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין".

1.6 חברת החשמל:

א. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.

- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
- 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 להיתר.

1.8 עיצוב ארכיטקטוני:

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

1.9 איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה בין היתר בנושאים הבאים:

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

1.10 אישורים נוספים:

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

1.11 שיווק מגרשים בשימוש תעסוקתי

א. כל מגרש/ מתחם בו קיים ייעוד/ שימוש תעסוקתי (מסחר, תעשייה, מלאכה, תחנת דלק, תיירות, דיור מוגן, אירוח, מרכז אזרחי וכו'...) בתחום חוזה משבצת, ישווק על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי המנהל האזרחי ורשות מקרקעי ישראל.

התנאי לשווק הינו הפנייה והמלצה של החטיבה להתיישבות והאגודה השיתופית.
ב. תנאי לקבלת היתר בנייה מהרשות המקומית וחתימת הממונה על התוכניות במגרשים/ מתחמים אלה הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

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 רוס 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 שבסי"ק 2' א' דלעיל בקני"מ 1: 250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1: 100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, 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 הוועדה.
- ח. 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 1: 100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב קבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. שלבים הדרושים למתן היתר:

א. הוצאת היתר בניה תבצע בשני שלבים:

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

ב. בניה 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 בזה.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

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

- א. תכנית בינוי: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.
- ב. 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.
- ג. 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 המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.
- ד. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:
 - שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
 - יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
 - ניקוז אזור הבינוי.
- ה. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- ו. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

4.1 סידורים לנכים:

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

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 וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבנייה.

פרק ו' שמירת איכות הסביבה:

1. כללי:

- א. תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לתחומי הדרך. הפגיעה מתייחסת לשפיכת חומרי מילוי, חציבה, השלכת פסולת, מעבר לדרכי שירות, אחסנת ציוד וכלים ועוד.
- ב. לא תותר חריגה מקווי הדיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלו יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דירדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.
- ג. יש לדאוג במידה המיטבית לשימור של קרקע טבעית בתחומי דרך הגישה.
- ד. מדרונות המילוי יטופלו באמצעות נטיעות המתאימות לאזור.
- ה. בעת פיתוח דרך הגישה יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרך בתכנית.

2. עבודות עפר:

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
- ב. בשלב הקמת השכונה/דרך הגישה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
- ג. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
- ד. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
- ה. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
- ו. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
- ז. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד ובהתאם להנחיות קמ"ט איכות הסביבה.
- ח. על הוועדה לקבוע הסדרים לפיקוח כדי להבטיח ביצוע סעיף זה כאמור.

3. גריסה וחציבה:

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, 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.

4. פסולת בניין:

- א. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית ובהתאם להנחיות קמ"ט איכות הסביבה.

5. ניקוז:

- א. בשלב הכנת תכניות פיתוח שטח דרך הגישה, יוכן ויוגש נספח ניקוז המסדיר את ניקוז המתחם כולו, לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה.
- ב. בשלב התכנון המפורט יש להכין ולהגיש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה תכנית ניקוז מפורטת.
- ג. שטחים שבהם מתקיימת פעילות הגורמת לזיהום הקרקע, יופרדו ויתוחמו והנגר הנאסף מהם יוזרם לטיפול מוקדם, טרם הזרמתו למערכת הביוב, או למערכת הניקוז הכללית.
- ד. לא תותר הזרמת נגר עילי מאזורים לא מזהמים למערכת הביוב.

6. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה של דרך הגישה, 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.

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי 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 7'א' דלעיל אתר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח הדרך.

פרק ז' - 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 הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.5 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 4.5 מ' במקרים מיוחדים בתחומי מגרשים למגורים ובאישור המהנדס ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תמך ברצף אחד לא יעלה על 6.5 מ' בתחום מגרש המגורים בלבד. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

ג. קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.

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

ה. מדרגות לשביל גישה ייבנה מחומר שביל הגישה.

ו. גדרות ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.10 מ'.

ז. שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).

ח. 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 הנייל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

3. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. 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, 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 ח' - 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 והביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

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 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 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:

- א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
- ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.
- ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
- ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
- ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

9. בנייה משמרת מים:

- א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-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.
- 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 ט' - מרכיבי ביטחון:

התוכנית מאושרת והתנאי שהיא כלולה בתוך שטח השב"מ הקיים בפועל תוך מתן דגש לשטח הדרומי לשכונה.

פרק י' - שונות:**1. חניות:**

א. תקן החנייה הינו כדלקמן:

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

* בייעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. כל החניות תהיינה בתוך המגרשים.

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

במקרה זה מיקום החניות וגבולות המגרשים ייקבעו בתכנית בינוי שתאושר על-ידי המפקח על התעבורה באיו"ש.
במסגרת התכנית:

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

2. ייקבע גודל מגרש המגורים הסופי.

3. בסמכות המהנדס לקבוע תנאים למתן היתר כולל הנחיות לביצוע חניות ומדרכה בתחום המגרש המקורי.

ג. בייעודים שאינם למגורים תיקבע החנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן כמפורט בס"ק א' דלעיל.

ד. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

2. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא ינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

| מ' מציר הקו | מהתיל הקיצוני | | |
|-------------|---------------|--|----|
| 2.25 מ' | 2.00 מ' | קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט) | א. |
| 6.50 מ' | 5.00 מ' | קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו): בשטח בנוי בשטח פתוח | ב. |
| 8.75 מ' | 6.25 מ' | | |
| 12.50 מ' | 9.00 מ' | קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו): בשטח בנוי בשטח פתוח | ג. |
| 18.50 מ' | 12.00 מ' | | |
| 22.50 מ' | 14.00 מ' | קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו) | ד. |

3. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש, על פי שיקול דעתו ובהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים בעת ההקצאה.

4. בטיחות אש וגז:

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

5. מיגון:

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

6. מתקנים פוטו-וולטאים:

א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
 ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות/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.

7. רעידות אדמה:

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

8. פיקוח על הבנייה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

פרק יא' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך: 21/9/20

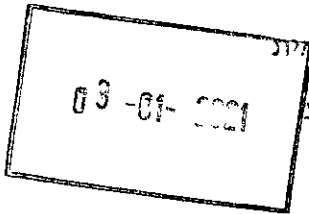
חתימות:

חתימת בעל הקרקע _____

21/9/20

שחר יהושע - אדריכלים
רח' שרת 82, תל-אביב 62504
טל. 5467576, טלפקס: 5467670

חתימת עורך התכנית _____



ההסתדרות הציונית העולמית
התסיבה להתיישבות
הטיבות העזים ובטחונות

חתימת היזם _____

27/12/20

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מנג'ה בנימין

חתימת המגיש _____

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות הישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

שחר יהושע - אדריכלים
רח' שרת 82, תל-אביב 62504
טל. 5467576, טלפקס: 5467670

21.9/20

חתימה

שם תפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה