

מתן תוקף -

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' 235/2/4/2

שינוי לתכניות מפורטות מס' 235/2, 235/2/4/1, 235/8,
ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

ליישוב

טלמון – שכונה צפונית

חותמת מתן תוקף

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
المجلس الأعلى للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر ببناء تخطيط المدن . الذي والبناء
أمرها بالسماح رقم 122 (122) 1971-1972
נמח
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 235/2/4/2
נעזת המשנה ל
בשיבה מס' 222 בתאריך 12.5.2022
החליטה לתת תוקף לתכנית המתאר לעיל
מנהל השלכה
תמריכות לתכנון ובניה
מנהל השלכה
תמריכות לתכנון ובניה

חותמת הפקדה

תאריך עדכון: 08/06/2022

"נריה"
אגו"ש חקלאית בע"מ
ח.פ. 570031518
ד.ג. מודיעין 7193700
טל. 02-9974233

מס' עמוד	תוכן
3	פרק א' – התכנית:
4	פרק ב' - הגדרות:
6	פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:
7	פרק ד' - ייעודי קרקע:
12	פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים:
14	פרק ו' - הוראות נוספות:
21	פרק ז' - אופן הביצוע של התכנית המפורטת:
22	פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן:

פרק א' התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:**
תכנית מפורטת מספר 235/2/4/2, שינוי לתכניות מפורטות מס' 235/2, 235/2/4/1, 235/8 ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.
2. **מקום התכנית:**
יישוב טלמון – שכונה צפונית
קוארדינטאות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי אורך: 211570-212480
קווי רוחב: 650810-651105
גוש פיסקאלי מס' 9 חלק ממאוקעת שעבת דייב
גוש פיסקאלי מס' 1 חלק ממאוקעת ראס אבו זיתון
3. **גבול התכנית:**
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:**
22 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
תשריט בקני"מ 1:1,250
נספח בינוי מנחה כולל חתכים בקני"מ 1:500, מחייב בדבר קווי בניין בלבד
נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:500/1:1,250
5. **שטח התכנית:**
103.784 דונם.
6. **בעל הקרקע:**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
7. **יזם התכנית:**
ההסתדרות הציונית העולמית.
8. **מגיש התכנית:**
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין.
9. **עורך התכנית:**
רוני גולדשמידט, אדריכל
כתובת: לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650, טל': 03-9523313, דוא"ל: RONGOL63@gmail.com
10. **מטרות התכנית:**
 1. שינוי ייעודי קרקע משטח חקלאי, אזור ליעור, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים, שביל הולכי רגל, שטח לתכנון בעתיד ודרכים
לאזורי מגורים: א', ו-ג', מבנים ומוסדות ציבור, אזור מסחר ותעשייה קלה ומלאכה, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים, שטח ליעור ודרכים.
 2. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
 3. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 4. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
 5. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:**
תכנית זו משנה את תכנית מתאר אזורית RJ-5.
תכנית זו כפופה לתכניות מפורטות מס' 235/2, 235/2/4/1, 235/8.
בככל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

1.	החוק	חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשלי"א 1971.
2.	מועצת תכנון עליונה	מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
3.	הועדה	הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין.
4.	המהנדס	מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
5.	אזור	שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
6.	תכנית חלוקה	תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
7.	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, המרווחים ביניהם, שימושים, והכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, פתרונות חניה ומיקום מבני עזר. תכנית הבינוי תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה אחורה ממועד הגשתה ותוגש לאישור הועדה.
8.	קו בניין	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, ולמעט אלמנטים 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. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
9.	חזית קדמית	חזית המגרש לדרך או לשביל.
10.	חזית אחורית	חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
11.	חזית צדדית	חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
12.	כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)	הגובה המוחלט/אבסולוטי ביחס לפני הים ושממנו נמדד גובה הבניה המותר. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, שתוגדר בתכנית בינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה הסמוכים לה. הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב.
13.	קומה	חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו נעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
14.	קומת עמודים מפולשת	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. קומה זו תחושב במספר הקומות ובשטח הבניה המותר אלא אם צוין אחרת בהוראות התוכנית.
15.	מדרגות חיצוניות	מדרגות הנמצאות מחוץ לבניין ו/או מחוץ לקווי בניין המשמשות כגישה למפלסים בבניין או למפלסי הפיתוח השונים במגרש, החלל מתחת המדרגות לא יכלל בשטח הבניה המרבי.
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 ולא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. אינו נכלל במס הקומות ואינו נכלל בשטח הבניה המירבי.

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 הבניין.
18.	שטח בניה מירבי	השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גדול מ-1.80 מ'. שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, שטחים מתחת למרפסות זיז ולגגונים- לא יכללו במניין השטח המרבי לבניה. שטחי בניה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא יכללו בשטח הבניה המירבי.
19.	חלל גג רעפים	חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הרעפים. במידה וישנה גישה עליו ונעשה בו שימוש ליעוד המוגדר לאזור, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' יכלל בשטח בנייה מותר.
20.	מעקה גג	מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.10 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
21.	מספר קומות מירבי	מס' הקומות בהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של קומה המגורים הנמוכה ביותר של הבנין. מס' הקומות המירבי אינו כולל מסד כהגדרתו, מרתף וחלל גג רעפים.
22.	מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג	מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מ' מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבנין בלבד. לא יכלל בגובה הבניה המותר ובשטחי הבניה המותרים. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים, למעט אזור מגורים א' וב'.
23.	גובה בניה מירבי	הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל הקומה התחתונה בבניין. אלא אם יצויין אחרת בהוראת התכנית. בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
24.	זיקת הנאה/זכות מעבר	שטח מוגדר בתחום מגרשים שניתנת לאחרים או לציבור זכות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית זו.
25.	מצללה/פריגולה	מבנה ללא קירות / סגירה בהיקף, שתקרתו משטח הצללה מישורי שאינו משופע או נטוי ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. עבור מצללות תותר בליטה של עד 40% מקו הבניין אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בהוראות תכנית זו. שטח המצללה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
26.	מרפסת זיזית	זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין
27.	מבנה עזר	חניה/מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
28.	חצר אנגלית	שטח שמפלסו עד 1.80 מ' מתחת למפלס הקרקע, המוקף קירות לתימוך הקרקע והמיועד להחדיר אור ואוויר לשטחים ולחללים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה תהיה מרוחקת ממנו עד 1.50 מ'.
29.	רשות סביבתית מוסמכת	איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
30.	גשר גישה/רמפה	מעבר מחוץ לקווי בניין המשמש לגישה ישירה לבתים במגרשים הנמוכים מפני הכביש.

פרק ג' - נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

י"ח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
34	10.23	10.619	----	----	צהוב	מגורים א'
134	17.15	17.801	----	----	כתום	מגורים ג'
----	2.25	2.338	1.57	1.630	סגול	מתקנים הנדסיים
----	4.09	4.240	----	----	חום	מבנים ומוסדות ציבור
----	26.17	27.165	34.26	35.555	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
----	14.38	14.919	----	----	ירוק כהה	יער
----	2.14	2.223	----	----	חום בהיר	דרך מאושרת
----	15.97	16.574	3.12	3.243	אדום	דרך מוצעת
----	7.62	7.905	----	----	אפור וסגול לסירוגין	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה
----	----	----	4.43	4.582	ירוק ולבן לסירוגין	קרקע חקלאית
----	----	----	51.74	53.708	ירוק כהה ולבן לסירוגין	שטח ליעור
----	----	----	4.88	5.066	קווים אלכסוניים באפור	שטח לתכנון בעתיד
168	100	103.784	100	103.784		סה"כ

1. שטחי המגרשים המפרטים להלן הינם בקירוב ובמדידה ממוחשבת. שטחי המגרשים ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך בעת הכנת תכנית חלוקה לשטח.

מגורים א'									
שטח מגרש	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש
0.618	4122	0.600	4118	0.618	4109	0.671	4105	0.600	4101
		0.619	4119	0.645	4110	0.632	4106	0.600	4102
		0.618	4120	0.644	4111	0.632	4107	0.600	4103
		0.618	4121	0.648	4112	0.656	4108	0.600	4104
10.619									סה"כ הייעוד

מגורים ג'									
שטח מגרש	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש
2.108	4213	1.632	4211	1.632	4209	1.632	4207	1.639	4205
2.180	4214	2.082	4212	1.632	4210	1.632	4208	1.632	4206
17.801									סה"כ הייעוד

כללי

1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין או לשימושים דומים, לשיקול דעת הוועדה.
2. בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה ו/או שינויי גבולות בין מגרשים בייעוד זהה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ומס' יחידות הדיור לא יגדל.
3. קווי בניין ושטחי בניה לייעודים הרלוונטיים- יפורטו בטבלה בפרק ה. במקרים בהם ישנן הוראות נוספות ו/או מיוחדות- הן תפורטנה בפרק זה- בהוראות לייעוד.
4. כל מגרש בו קיים ייעוד/שימוש שאינו למגורים, כגון אך לא רק: מבני ציבור, מתקנים הנדסיים, תעסוקה, מסחר, תעשייה, מלאכה, עירוב מהשימושים הנ"ל וכ"ו בתחום חוזה משבצת ישווק ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי המנהל האזרחי ושרות מקרקעי ישראל. תנאי לשיווק הינו הפנייה והמלצה של החטיבה להתיישבות והאגודה השיתופית.
5. תנאי לקבלת היתר בניה מהרשות המקומית וחתימת הממונה על התכנית במגרשים אלו הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

1	אזור מגורים א'
	השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא שטח לאזור מגורים א'
1.1	שימושים
1.1.1	<ol style="list-style-type: none"> 1. השימוש במגרשים יהיה למגורים בבתיים דו משפחתיים ולמבני עזר עבורם. 2. שטח מינימאלי למגרש דו משפחתי - 575 מ"ר, לא תותר חלוקה נוספת של המגרש. 3. במקרה של סטיה של עד 3% מגודל המגרש במדידה מצבית על אף האמור לגבי שטח מינימאלי יקבע השימוש על פי טבלת יח"ד בפרק ג'. 4. יותרו שימושים נלווים לקליניקות ולמשרדים פרטיים ולמשפחתונים על פי המפורט בסעיף 1.2.4.
1.2	הוראות
	שטחי בניה
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה.
1.2.1	מבני עזר כללי:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מבני העזר המותרים: חנייה מקורה ומחסן. 2. להקמת מבנה עזר בגבול מגרש צדדי על קו אפס נדרשת הסכמת שכן וחתימתו. 3. גובהו של מבנה העזר יהיה עד 3 מ' 4. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך.
	חניה מקורה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחה לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד. 2. השטח הינו לקירוי הנסמך על עמודים בלבד, ללא קירות. 3. קווי הבניין עבורו יהיו: קדמי: 0 מ' (מחייב). צדדי: 1.50 מ'.
	מחסן
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחו לא יעלה על 12.0 מ"ר ליח"ד. 2. קו בניין צדדי ואחורי 0.0 מ' (מחייב). בהסכמת וחתימת שכן. 3. תותר הקמת מחסן כחלק מהמבנה העיקרי, בתוך קווי הבנין.
1.2.3	מסד/קומת עמודים
	לא תותר בניית קומת מסד.
1.2.4	הוראות נוספות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בסמכות הוועדה להתיר שילוב משרד/ קליניקה פרטית/משפחתון כחלק ממבנה המגורים, בתנאי שישמשו את המתגורר בדירה ולא יושכרו. שטחם לא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה. על השימוש להיות מאושר בהיתר הבניה, אשר יציג שימוש ספציפי ואת היקף ואופי הפעילות. (לרבות באמצעות הסבר מילולי) בהתאם לנתונים שיוצגו הוועדה תבחן את הסיכון למטרד/מפגע סביבתי שייגרם בגין השימוש או העמסה על תשתיות. פתרון חניות יהיה במסגרת בקשה להיתר בנייר ובכפוף לאישור מפע"ת.

2	אזור מגורים ג'
	השטח הצבוע בתשריט בכתום כהה הוא שטח לאזור מגורים ג'
2.1	שימושים
	השימוש במגרשים יהיה לבנייני מגורים משותפים בהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה. כמות יח"ד במגרש ושטחי המגרשים כמפורט בטבלה בפרק ה'. בסמכות הוועדה לאשר איחוד וחלוקה בתחום הייעוד ובלבד ששך יח"ד ושטחי הבנייה המירביים לא ישתנו ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.
2.2	הוראות
2.2.1	שטחי בניה
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.
2.2.2	מבני עזר
	1. לא תותר בניית חניה מקורה אלא אם צויין אחרת במפורש בטבלה שבפרק ה'. תותר בניית מחסן בשטח שלא יעלה על 12.0 מ"ר ליח"ד שייבנה כחלק אינטגרלי מהבניין. תותר בניית המסחן בקו בניין צדדי – 0 מ'. 2. בסמכות הוועדה להתיר שילוב משרד/קליניקה פרטית/משפחתונים כחלק ממבנה המגורים, בתנאי שישמשו את המתגורר בדירה ולא יושכרו. שטחם לא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה. על השימוש להיות מאושר בהיתר הבניה, אשר יציג שימוש ספציפי ואת היקף ואופי הפעילות. (לרבות באמצעות הסבר מילולי) בהתאם לנתונים שיוצגו הוועדה תבחן את הסיכון למטרד/מפגע סביבתי שייגרם בגין השימוש או העמסה על תשתיות.
2.2.3	קומת עמודים מפולשת
	לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

3	מבנים ומוסדות ציבור
	השטח הצבוע בתשריט בחום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור
3.1	שימושים
	אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון: 1. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר. 2. מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתני"ס. 3. מבני דת - בית כנסת, מקווה. 4. משרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
3.2	הוראות
	באזור זה היתרי בניה יינתנו על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה כמצוין בטבלה שבפרק ה'. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

4	שטח ציבורי פתוח
	השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח
4.1	שימושים
	אזור זה ישמש ל: 1. שטחים לגינות, גנים וחורשות. 2. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים. 3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. 4. מתקנים הנדסיים למיניהם (לרבות מתקני תברואה) באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח המגרש. 5. במקרים בהם ישנו למתקן הנדסי העולה על 5% מסך שטח המגרש, תידרש תכנית בינוי באישור הוועדה ע"פ הדרישות של הרשות הרלוונטית.
4.2	הוראות
	1. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: א. התקנת פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 27 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על מספר 20% משטח המגרש. ב. התקנת ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה. ג. התקנת שבילים להולכי רגל ורחבות. ד. התקנת צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים. ה. ביצוע פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות. ו. מתקני/אנטנות תקשורת. ז. עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה. 2. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה ושירות למתקנים הנדסיים.
5	שטח ליעור
	השטחים הצבועים בתשריט בירוק כהה הוא שטח ליעור.
5.1	שימושים
	1. נטיעות עצים, יער ונוף פתוח, עבודות גינון, פיתוח נופי, ערוגות, חורשות, בוסתנים, טרסות, קירות תמך, מסלעות וכדומה. 2. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח המגרש.
5.2	הוראות
	1. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: א. צירים למעבר תשתיות. ב. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. ג. מתקני/אנטנות תקשורת. ד. עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה. ה. מרכיבי בטחון. ו. תותר הקמת מבני כיבוי אש ואספקת מים. 2. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות.
6	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
	השטח הצבוע בתשריט באפור וסגול לסירוגין הוא שטח למסחר ותעשייה קלה ומלאכה
6.1	שימושים
	מבני מסחר ותעשייה קלה ומלאכה המשרתים את תושבי הישוב, כגון: מינימרקט, חנויות, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, משרדים, סטודיו, גלריות, קליניקות, מלאכה, אחסנה, תעשייה קלה וכדומה.
6.2	הוראות
	1. באזור זה היתרי בניה יינתנו על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה. 2. כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה. 3. חל איסור על שימוש בתעשיות של חומרים מסוכנים ועל שימוש בתעשייה כבדה. 4. השימושים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטריד/מפגע סביבתי. כמו-כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי הוועדה ועל ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. בהקשר זה הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

7	מתקנים הנדסיים
	השטח הצבוע בתשריט בסגול הוא שטח למתקנים הנדסיים
7.1	שימושים
	שטח זה מיועד להקמת מתקן טיהור שפכים. בנוסף, תותר הקמת מתקנים הנדסיים נוספים אחרים, עפ"י החלטת הוועדה.
7.2	הוראות
	הקמת מתקן טיהור השפכים מותנית בקבלת אישור הרשות הסביבתית המוסמכת ו/או קמ"ט איכ"ס.

8	דרכים
	השטח הצבוע בתשריט באדום/חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות.
8.1	שימושים
	1. חניות ותותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. 2. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
8.2	הוראות
	1. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט. 2. עד להשלמת ביצוע הדרך המוצעת- יתאפשר שימוש בדרכים הקיימות ומיועדות לביטול. 3. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט: א. עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ב. התקנת מרכיבי דרך לרבות: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים. הכל באישור הוועדה.

9	דרך לביטול
	השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא דרך לביטול
9.1	שימושים
	שטח דרך לביטול. בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים כמפורט בסעיף מס' 8 ("דרכים") לעיל ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקווקו
9.2	הוראות
	1. סגירה או ביטול של כבישים קיימים יתאפשר בכפוף לשלבי ביצוע ו/או לאחר הקמת חלק מן הצמתים/המחלפים הכלולים בתכנית. 2. אין מניעה לתחזוקה של דרך קיימת המיועדת לביטול אם לא בוצעו החלופות לה ו/או לא התמלאו התנאים לביטולה

מרכז סבלת זכויות ומגבלות בניה ליעודים

מצב מוצע ליעודי מגורים

מספר קומות מירבי	מספר קומות מירבי	קווי בניין (מטר) ⁽³⁾		גובה בניה מירבי לגג שטוח (מטר)	גובה בניה מירבי לגג רעפים (מטר)	מספר יחיד למגורש	מרחף לוח"ד (מ"ר)	שטח בניה מירבי ליח"ד (מ"ר)	שטח בניה מירבי (סה"כ)	מס' מגרש	יעוד
		אחוזי צדדי	קדמי								
1 (מרתף)	2	3.0	3.0	8.0	9.5	2	50	200	400	4101-4112	מגורים א'
--	7	4.0	4.0	26.0	---	14	--	220	2,240	4118-4122	מגורים ג'
2 (1)	2	3.0	3.0	14.0 (4)	---	12	--	220	1,920	4205-4211	מגורים ג'
---	---	---	---	---	---	(168)	(1,700)	---	(28,240)	---	סה"כ

(1) תותר תוספת קומה במקרה של דירת דופלקס בקומת הבניין התחתונה

(2) באזור מגורים א' תותר בנוסף בניית 40 מ"ר בחלל גג רעפים. לעניין זה יחושב שטח הבנייה בחלל שגובהו מעל 1.80 מ'.

סעיף 1.2.1 בפרק ד' לעיל (מחסנים/מבני עזר/חנייה מקורה) אינן כלולות בשטח הבנייה המירבי.

(3) בסמכות הוועדה לאשר:

א. הקלה 10% בקו בניין צדדי.

ב. הקלה נקודתית של עד 25% בקווי בניין אחוריים וצדדיים בלבד, בבניית דגם חוזר בפניות המבנים בלבד, בהתאם לתכנית כינוי מאושרת ע"י הוועדה.

(4) אך לא יותר מ-8.0 מ' מעל הכביש העליון.

(5) במגרשים 4212-4214 בלבד תותר הבטחת מרפסות זיו עד 1.60 מ' מעבר לקו בניין.

מצב מוצע ליעודים אחרים

מספר קומות מירבי	קווי בניין (מטר)			גובה בניה מירבי הכולל	תכנית מירבית (%)	שטח מרתף למגורש שלא נכלל בשטחי הבניה המתירים (מ"ר)	שטח מירבית בניה (מ"ר)	שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	יעוד
	צדדי	אחורי	קדמי							
מתחת לכניסה הקובעת	1	3.0	3.0	14.0	35	בהיקף קומת הקרקע	2,750	4.240	4302	מבנים ומסרות ציבור
---	2	5.0	5.0	12.5	40	בהיקף קומת הקרקע (2)	1,800 - מסחר 2,500 - תעשייה קלה ומלאכה 4,300 מ"ר - סה"כ	7.905	4501	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
---	2	0	0	7.5	80	---	1,000	2.338	4610	מתקנים הנדסיים
---	---	---	---	---	---	4,000	8,050	14,483	---	סה"כ

(1) תותר בניית קומה נוספת בסניס הבניין באישור המהנדס.

(2) במידה ושטח המרתף משמש לצרכי מסחר, השטח יכלל בשטח הבנייה המירבי.

1	עיצוב אדריכלי למבנים
	<p>הנחיות כלליות לאזורי הבינוי</p> <p>1. גימור חזיתות הבניינים:</p> <p>א. הבניה תחופה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב חומרי גמר בשיעור של עד 40% משטח החזיתות (בקירוב) באישור המהנדס.</p> <p>ב. לחיפוי הבניה יותרו חומרי הגמר הבאים: אבן נסורה או מסותתת, טיח, בטון חשוף, חלק או בטקסטורה, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או אריחים מתועשים קשיחים כגון: קרמיקה, גרניט פורצלן וכדומה. לא יותרו חומרים אחרים אלא באישור המהנדס.</p> <p>2. גימור גגות הבניינים:</p> <p>א. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.</p> <p>ב. באזורים שיעודם ציבורי/ סחיר) קמרונות תאורה ואלמנטים מיוחדים יותרו באישור המהנדס.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. גימור 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.</p> <p>ה. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.</p> <p>(3) בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס.</p> <p>(4) גימור מבנה עזר:</p> <p>גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבניין או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.</p> <p>ח. פרגולות:</p> <p>תותר בניית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות:</p> <p>א. במגרשים שיעודם מגורים:</p> <p>שטח הפרגולה לא יעלה על 75% משטח מרפסת או על פני שטח של 40 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 5% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.</p> <p>ב. במגרשים שיעודם ציבורי/ סחיר:</p> <p>שטח הפרגולה לא יעלה על 40% משטח מרפסת או על פני שטח של 100 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 4.0 מ'. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 15% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 5.0 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום ו P.V.C. עמודיה יותרו אף מחומרים כבדים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון בגמר טיח פלדה וכד'- הכל באישור המהנדס.</p> <p>ה. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.</p> <p>(5) ארובות:</p> <p>תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה יהיה לפי התקן החל בישראל בעת הוצאת היתר הבניה והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.</p>

<p>(6) מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה: יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.</p> <p>א. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.</p> <p>ב. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.</p> <p>ו. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.</p> <p>11. הנחיות לעיצוב המבנים: במגרשים בהם נדרשת תכנית בינוי, במסגרת תכנית הבינוי יוצגו הוראות והנחיות מפורשות לעיצוב המבנים אשר יאושרו ע"י הועדה. חוראות והנחיות אלו יהיו מחייבות בכל המגרש.</p>	
<p>2. קרקע</p>	
<p>עתיקות</p>	
<p>במידה ותתגלנה עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.</p>	
<p>עבודות עפר ופסולת בנין</p>	
<ol style="list-style-type: none"> לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים, ותוגד לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים, חניונים ומבנים יבילים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב. אין להשאיר בשטח עודפי עפר. 	
<p>גריסה וחציבה</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 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. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999 על כל תיקוניהו. 	
<p>פיתוח הקרקע</p>	
<ol style="list-style-type: none"> בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגומור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 90 ס"מ, בתכנית בינוי גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 6.0 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/ועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 7.50 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-80 ס"מ. לא יבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים 	

<p>ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.</p> <p>5. גדרות ייבנו מחומרים כגון מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים.</p> <p>6. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה</p>	
שפני הסלע	
<p>א. 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.</p> <p>ב. מתקני אשפה ציבוריים יוסתרו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.</p> <p>ג. צמצום מניעת נגיעות משפני סלע ייעשו כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי "מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפן הסלעים, חיית המאגר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים וסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה - מרץ 2011).</p>	
סילוק מפגעים ושימור הנוף	
<p>1. 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.</p> <p>2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.</p> <p>3. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחריה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:</p> <p>א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוק.</p> <p>ב. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.</p> <p>ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.</p>	
נטיעות עצים ושמירתם	
<p>1. 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 להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.</p> <p>2. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.</p>	
איכות הסביבה	3 מערכות תשתית
<p>על הועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בניה. בין היתר בנושאים הבאים:</p> <p>א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.</p> <p>ג. חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ד. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ה. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.</p> <p>ו. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	

מעבר תשתיות ציבוריות																																		
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.																																		
איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם																																		
לא יינתן חיתוך בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן</th> <th>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>3.0 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>2.0 מ' 0.3 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>5.0 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>-</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>-</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>0.5 מ'</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>3.0 מ'</td> <td>ח. כבלי מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>בתאום עם חברת החשמל</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>1.0 מ'</td> <td>י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>3.0 מ'</td> <td>יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	-	3.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה	-	2.0 מ' 0.3 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	-	5.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	-	3.0 מ'	ח. כבלי מתח גבוה	-	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	-	1.0 מ'	י. ארון רשת	-	3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד	תת-קרקעי
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																																
-	3.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה																																
-	2.0 מ' 0.3 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה																																
-	5.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)																																
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו																																
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																
-	3.0 מ'	ח. כבלי מתח גבוה																																
-	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																																
-	1.0 מ'	י. ארון רשת																																
-	3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד																																
חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל																																		
לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל ללא אישור מיוחד בכתב מהמונה (קמ"ט חשמל) אלא במרחקים המפורטים להלן																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>חפירה, חציבה או כרייה בכליים</th> <th>חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים</th> <th>א. קו חשמל מתח נמוך</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5.00 מ'</td> <td>2.50 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td>5.00 מ'</td> <td>3.00 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td>10.00 מ'</td> <td>10.00 מ'</td> <td>ד. קו חשמל "מתח על"</td> </tr> <tr> <td>10.00 מ'</td> <td>10.00 מ'</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	חפירה, חציבה או כרייה בכליים	חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים	א. קו חשמל מתח נמוך	5.00 מ'	2.50 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה	5.00 מ'	3.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון	10.00 מ'	10.00 מ'	ד. קו חשמל "מתח על"	10.00 מ'	10.00 מ'																				
חפירה, חציבה או כרייה בכליים	חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים	א. קו חשמל מתח נמוך																																
5.00 מ'	2.50 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה																																
5.00 מ'	3.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון																																
10.00 מ'	10.00 מ'	ד. קו חשמל "מתח על"																																
10.00 מ'	10.00 מ'																																	
קווי חשמל, תקשורת ותאורה																																		
<ol style="list-style-type: none"> רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות. 																																		
אנטנות ומתקני שדור																																		
הצבה והפעלה של מתקן שידור כפופה להוראות והנחיות תמ"א 56 - תכנית מתאר אזורית																																		

<p>(חלקית) למתקני שידור קטנים וזעירים - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 513/1/08 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.</p>	
<p>כביש אש</p> <p>על הועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור. 2. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים. 3. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר. 4. תוספת לדירת מגורים קיימת, כך ששטח הדירה כולל התוספת לא יעלה על 140 מ"ר, וכן הוספה של גזוזטרה או הגדלה של גזוזטרה קיימת; לעניין זה, "גזוזטרה - מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין". 	
<p>גז</p> <p>מתקני הגז ומכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
<p>ביוב וניקוז</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול: <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. ניקוז: <p>א. הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.</p> <p>ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. ביוב וסילוק שפכים: <p>א. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה.</p> <p>ב. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. 5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית. 6. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים. 	
<p>חלחול מי נגר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוונים 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. 2. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב. לחילופין (מתוך המבא"ת): 3. יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). 	

	4. ניתן יהיה להותיר פחות מ-25% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו מתקני החדרה כגון בורות חילחול וקידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.									
4.	מערכות נלוות									
	חניות									
	<p>א. תקן החנייה הינו כדלקמן:</p> <table border="1" data-bbox="248 426 1317 610"> <thead> <tr> <th>תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות</th> <th>תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש</th> <th>כמות יח"ד במגרש</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.3 מקומות חנייה</td> <td>2 מקומות חנייה</td> <td>מגורים א',</td> </tr> <tr> <td>0.3 מקומות חנייה</td> <td>1.5 מקומות חנייה</td> <td>מגורים ג'</td> </tr> </tbody> </table> <p>א. ביעודים שאינם למגורים תחנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.</p> <p>ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.</p>	תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	כמות יח"ד במגרש	0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	מגורים א',	0.3 מקומות חנייה	1.5 מקומות חנייה	מגורים ג'
תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	כמות יח"ד במגרש								
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	מגורים א',								
0.3 מקומות חנייה	1.5 מקומות חנייה	מגורים ג'								
	מעליות									
	<p>חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>									
	אנטנות טלוויזיה ורדיו									
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים. 2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג. 3. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת. 									
	דודי שמש									
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס. 2. בגג רעפים יחיה 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. 4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס. 									
	מתקנים פוטו וולטאים									
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בניה שניתן כחוק. 2. על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר. 									
	מיגון									
	<p>מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעות בדבר.</p>									
	התאמה נגד רעידות אדמה									
	<p>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.</p>									
	שמירה על הבריאות									
	<p>יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p>									
	מתקני אשפה ציבוריים									
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למיכלים הני"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. 									

	מרכיבי ביטחון:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. השכונה תוגן באמצעות הצבת 4 מכ"מים אשר יספקו הגנה מלאה לכל התכנית מכל הכיוונים בהתאם לתכנית שהוצגה ואושרה ע"י ק.הגמ"ר אוגדת איו"ש. 2. הוועדה המקומית לא תנפיק טפסי 4 /או אישורי איכלוס בתחום התכנית טרם קבלת אישור בכתב מראש קשי"ץ המאשר כי הוצבו כלל המכ"מים באופן מלא. 3. מפרטי המכ"מים המתוכננים יהיו בעלי יכולת התממשקות לתפיסת המרחב החכם.
5. שונות	הקצאות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש על פי שיקול דעתו בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה. 2. שימושים מסחריים/תעשייתיים בתחום התכנית מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם התכנית. תנאי להיתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר. 3. תנאי לקבלת היתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.
6	שלביות הביצוע
	שלבים בהיתר בניה
	<p>הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:</p> <p>שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.</p> <p>שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.</p>
	בניה בשלבים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. 2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. 3. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר. 4. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלמה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

פרק ז' אופן הביצוע של התכנית המפורטת:

בכוחה של הוועדה יהיה להיתר פעולות בנייה בשטח התכנית רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם המבוקש לפיתוח:

1. תכנית חלוקה עדכנית:

תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

2. הבטחת ביצוע תשתיות

- א. לצורך הבטחת ביצוע תשתיות תוכן לכל מתחם תכנית בנינו ופיתוח על ידי צוות מתכננים שיכלול: יועץ תנועה, אדריכל נוף, יועץ נגישות ויועצים נוספים לפי הצורך.
- ב. לתכנית תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הוועדה. בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבנינו השטח לשביעות רצונה של הוועדה ובהתאם להוראות תכנית זו.
- ג. לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הוועדה:
 - ביצוע ההריסה לפי המסומן בתשריט
 - עבודות עפר ועודפי עפר.
 - פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
 - מאספי הביוב: חיבור למאסף הביוב של היישוב / מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
 - מערכת ניקוז וניהול נגר עילי.
 - חיבור למערכת אספקת מים / מערכת אספקה ראשית של המים.
 - הכנות למערכות תת קרקעיות של תקשורת וחשמל.

- הסדרי חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש לעת מתן תוקף לתכנית מובלעות
- מבני ציבור.
- שטחים ציבוריים פתוחים.
- גינון, נטיעות ומערכות השקיה עבורם.
- פרטי עיצוב והנחיות מרחביות.
- מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמ"ז / קש"צ ובהתאם לפרק מרכיבי בטחון בהוראות התכנית
- ד. הכל בהתאם לפרק ו' בהוראות התכנית.

3. היתרי בניה

א. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך.
- תרשים סביבה.
- תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה.
- תכנית פיתוח המגרש.
- תכניות הקומות והגגות, חתכים וחזיתות.
- חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
- סכימת מערכת מים וביוב, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

תיאומים

- ב. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר קבלת אישור/ ביצוע תיאום בנושאים הבאים עם הרשויות המוסמכות:
- עתיקות, גז, כבלי תקשורת, חשמל ותאורה, מקלטים ומרחבים מוגנים, מרכיבי ביטחון, ביוב וניקוז, איכות הסביבה, נטיעות עצים ושמירתם, כיבוי אש, משרד הבריאות, פסולת בניין, עודפי עפר, קונסטרוקציה, סידורים לנכים, יועץ נגידות, תעודת גמר.
- ג. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו' בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

תאריך עדכון: 08/06/2022

תכנית ממורטת מס' 235/2/4/2

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

אור אדריכלים
צילן גולן - רוני גולדשמידט
דיסטריקט 27, ראשל"צ 75650
03-9523313

08/06/2022

חתימת עורך התכנית

חתימת יזם התכנית

17/6/22

בן סומך

מהנדס המועצה

מחלקת מטה בנימין

חתימת מגיש התכנית

19/06/22

המועצה המומחית לתכנון ולבניה
מטה בנימין

הצהרת עורך התכנית:

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

אור אדריכלים
צילן גולן - רוני גולדשמידט
דיסטריקט 27, ראשל"צ 75650
03-9523313

רוני גולדשמידט, אדריכל

08/06/2022

חתימה

שם תפקיד

תאריך