

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' 222/2 שינוי לתכנית מתאר מפורטת 222

ליישוב פסגות

חותמת מתן תוקף

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהודה والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
لر بناء المدن وتنظيم المدن . القرى والابنية
1971-1972 (1971) 1971-1972

נפח: _____
מרחב תכנון מקומי: _____
מס' תכנית: _____
מס' _____
ועדת המשנה ל: _____
בישיבה מס' _____
תחליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
מיום התאריך על פניה _____

מנכ"ל תלשכה: _____
יו"ר מועצת: _____

חותמת הפקדה

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהודה والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن والابنية
ببهدا والسامرة (1971) 1971-1972

נפח: _____
לוא: _____
מרחב תכנון מקומי: _____
מס' תכנית: _____
מס' _____
ועדת המשנה ל: _____
הלجنة الفرعية ل: _____
בישיבה מס' _____
מס' _____
החליטה לתת תוקף לתקופה של _____ יום
מיום _____

מנהל הלשכה: _____
המרכזית לתכנון: _____
מנכ"ל תלשכה: _____
יו"ר מועצת: _____

תאריך עדכון 26/04/2020

תוכן עניינים

- פרק א' - התכנית: עמוד 3
- פרק ב' - הגדרות: עמוד 4
- פרק ג' - נתונים כמותיים עיקריים בתכנית: עמוד 6
- פרק ד' - ייעודי קרקע: עמוד 7
- פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בנייה לייעודים: עמוד 9
- פרק ו' - הוראות נוספות: עמוד 10
- פרק ז' - אופן הביצוע של התכנית המפורטת: עמוד 16
- פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן: עמוד 17

פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת מס' 222/2 ליישוב פסגות

2. מקום התכנית:

יישוב פסגות

קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):

קווי אורך: 221147-221176

קווי רוחב: 645067654227

אדמות הכפרים:

• אל בירה- גוש מוסדר מס' 22 85, 97, 251, 250

3. גבול התכנית:

כמתוחם בתשריט בקו הכחול

4. מסמכי התכנית:

כל המסמכים המצורפים לתכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1. 17 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".

2. תשריט בקני"מ 250:1.

3. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:250 מחייב בדבר מפלס ה-0.0 גובה הבנין וקווי הבנין.

4. נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1:250.

5. שטח התכנית:

6.061 דונם

6. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

7. יזם התכנית:

המועצה האזורית מטה בנימין

8. מגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין

9. עורך התכנית:

נעמי רומן אדריכלים

החצב 14 מבשרת ציון 90805 ת.ד. 2357

02-5341923

Neomi@nroman.co.il

10. מטרות התכנית:

1. שינוי יעוד מ- מגורים א', שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, אזור תעשייה ומלאכה זעירה, שטח למועצה אזורית ל- מגורים ב', שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת מסחר ומלאכה זעירה, שביל עם זכות מעבר לרכב.

2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.

3. ביטול דרכים מאושרות.

4. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.

5. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

6. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

11. כפיפות לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 222 בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו

פרק ב' - הגדרות:

- 1. החוק**
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מספר 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים וכפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מספר 418) תשל"א 1971.
- 2. מועצת תכנון עליונה**
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מספר 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
- 3. הועדה**
הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין
- 4. המהנדס**
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו 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 בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, המרווחים ביניהם, שימושם, 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. היתר בנייה**
רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים וכפרים ובניינים (מס') 79 לשנת 1966 תשכ"ז.
- 9. קו בניין**
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט 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.
- 10. חזית קדמית**
חזית המגרש לדרך או לשביל.
- 11. חזית אחורית**
חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
- 12. חזית צדדית**
חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
- 13. כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)**
הגובה המוחלט/אבסולוטי ביחס לפני הים ושממנו נמדד גובה הבנייה המותר, כפי שמוגדרת בתכנית או בנספח הבינוי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, כפי שמוגדרת בנספח הבינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה אשר ממנה הגישה לבניין, הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב.
- 14. קומה**
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
- 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 יכלול בשטח הבנייה המרבי.
- 16. שטח בנייה מירבי**
השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גדול מ-1.80 מטר. שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, שטחים מתחת למרפסות זיז, לגשרי גישה ולגגונים - לא יכללו במניין השטח המרבי לבנייה. שטחי בנייה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא יכללו בשטח הבנייה המירבי, אלא אם כן יצוין אחרת בהוראות התכנית.

שטח תפוסת הקומה הגדולה ביותר ביחס לשטח המגרש כולו או במקרה של בתים מדורגים בקרקע משופעת שטח היתל הבניין על המגרש ביחס לשטח המגרש כולו.

17. תכנית

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל גובה 0.00 אלא אם יצויין אחרת בהוראת התכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף). בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.

18. גובה בנייה מירבי

שטח מוגדר בתחום מגרשים שניתנת לאחרים או לציבור זכות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית זו.

19. זיקת הנאה/זכות מעבר

מבנה ללא קירות / סגירה בהיקף, שתקרתו משטח הצללה מישורי שאינו משופע או נטוי ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה 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.

20. מצללה/פרגולה

מעקה עם כרכוב קופינג סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

21. מעקה גג

חניה/מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

22. מבנה עזר

איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה

23. רשות סביבתית מוסמכת

מעקה עם "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.4 מ'.

24. מעקה גג

נפח הבנין הכלוא בין התקרה האופקית האחרונה לבין המשטח המשופע בתחתית הקונסטרוקציה של הרעפים

25. חלל גג רעפים

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

26. קו הדרך

פרק ג' - נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

א. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יח"ד	מצב מוצע	דונם אחוזים	צבע בתשריט	מצב מאושר	דונם אחוזים	צבע בתשריט	ייעוד
	0	0		47.7	2.89	כתום	מגורים א'
24	55.1	3.34	כתום בהיר	0	0		מגורים ב'
	18.1	1.09	ירוק כהה עם אלכסונים אדומים	0	0		שביל עם זכות מעבר לרכב
	15.9	0.96	אלכסונים אפור וסגול לסירוגין	0	0		מסחר ומלאכה זעירה
	0	0		29.5	1.78	אלכסונים בגול וכחול לסירוגין	מלאכה ותעשייה זעירה
	0	0		14.8	0.89	אלכסונים כתום וצהוב לסירוגין	מועצה אזורית
	4.8	0.28	אדום	1.2	0.08	אדום	דרך מוצעת
	6.1	0.39	ירוק בהיר	6.8	0.42	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
24	100.0%	6.06		100.0%	6.06		סה"כ

ב. טבלת שטחי מגרשים למגורים בדונם:

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

מגורים ב'

שטח בדונם	מספר מגרש
0.603	293
0.5	205
0.565	237
0.616	203
0.535	204
0.522	205
0.0	סה"כ

פרק ד' - ייעודי קרקע:

כללי

1. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין 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 בנייה לייעודים הרלוונטיים- יפורטו בטבלה בפרק ה. במקרים בהם ישנן הוראות נוספות ו/או מיוחדות- הן תפורטנה בפרק זה- בהוראות לייעוד.
4. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בניין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית הזו.

1. אזור מגורים ב'

השטח הצבוע בתשריט בכתום בהיר הוא שטח לאזור מגורים ב'.

שימושים	1.1
1. השימוש במגרשים יהיה לבנייני מגורים עד 4 קומות למעט בנין 205 בו יותרו 3 קומות. כמות יח"ד במגרש ושטחי המגרשים כמפורט בטבלה בפרק ה'.	
הוראות	1.2
שטחי בנייה	1.2.1
שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה	
מבני עזר	1.2.2
1. חניה מקורה בשטח של 17 מ"ר ליח"ד (במגרשים 204, 205, 237 בלבד) ומחסן בשטח של עד 10 מ"ר ובגובה של עד 2.2 מ' (מידה פנימית) ליח"ד. תכנון המחסן יהווה חלק מנספח בינו לכל מגרש אשר יאושר ע"י הוועדה.	
הוראות נוספות	1.3
1. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן - קו צדדי 0.0 מ' בהסכמת ותחימת שכנים באישור הוועדה 2. ניקוז הגגות למבנה העזר יהיו לחצר הפרטית של הדייר 3. תותר הקמת פרגולה כהגדרתן בפרק ב. 4. קווי הבנין לחניה יהיו כדלקמן - קדמי וצדי 0. לא תותר הקמת שער כנף לחניה.	

2. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

שימושים	2.1
אזור זה ישמש ל:	
1. שטחים לגינות, גנים וחורשות. 2. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. 3. מתקנים הנדסיים למיניהם (לרבות מתקני תברואה) באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכסית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.	
הוראות	2.2
1 כל בנייה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: <ul style="list-style-type: none">• התקנת שבילים להולכי רגל ורחבות.• התקנת צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.• ביצוע פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.• עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה.	

• חדר שנאים בכפוף לאישור חברת החשמל.

הכל באישור הועדה.

2. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה ושירות למתקנים הנדסיים, וכן לאופניים, ופרט לאמור לעיל בשימושים לייעוד.

3. דרכים

השטח הצבוע בתשריט באדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות.

3.1	שימושים
1.	חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
2.	מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
3.2	הוראות
1.	תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
2.	איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות להם 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 הועדה.

4. אזור מסחר ומלאכה זעירה

השטח הצבוע בתשריט באפור - סגול לסירוגין הוא שטח לאזור מסחר ומלאכה זעירה

4.1	שימושים
	מסחר ומלאכה זעירה המשרתים את תשובי היישוב
4.2.1	שטחי בנייה
	שטח הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה

5. שביל עם זכות מעבר לרכב

השטח הצבוע בתשריט בירוק כהה עם אלכסונים אדומים הוא שטח לשביל עם זכות מעבר לרכב.

5.1	שימושים
	שביל הליכה, דרך גישה למבנים, חניה וגינון
5.2	הוראות
1.	מערכת תשתית השירותים ההנדסיים תעבורנה בתחום השביל
2.	איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המועדת לשביל עם זכות מעבר לרכב כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט המפורט לעיל והכל באישור הועדה
5.2	שונות
	תותר הקמת מרכיבי דרך לרבות שדרות, מדרכות, חניות, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים, הכל האישור הועדה

פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בנייה לייעודים:

מצב מוצע ליעודים אחרים

ייעוד	מס' מגרש (דונם)	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה מירביים (מ"ר)	שטח מותר למגרש שלא נכלל בשטחי הבניה המותרים (מ"ר)	תכסית מירבית יח"ד (%) למגרש	גובה בניה מירבי הכולל מעקה גג כולל מבני יציאה לגג ומתקנים טכניים (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות מירבי	מספר קומות מעל מתחת
מגורים ב'	293	0.6	750	0	6	15.6	0	4	קדמי אחורי צדדי הכניסה הכניסה הקובעת
מגורים ב'	295	0.5	750	0	6	15.6	7.68	4	הקובעת הקובעת
מגורים ב'	237	0.56	750	0	6	15.6	11.23	4	
מגורים ב'	203	0.61	750	0	6	15.6	9	4	
מגורים ב'	204	0.53	750	0	6	15.6	6.71	4	
מגורים ב'	205	0.52	750	0	6	11	4.43	3	
מסחר ומלאכה זעירה	5	0.96	960	0	100	16	2.5	3	

הערות אדריכל:

1. גובה הבנין המצוין בנספח הבינוי מחייב
2. בבנין 205 לא תותר בניית חלל רעפים ושימוש בו.
3. במגרשים 203,204,237,293,295 יותר שימוש בחלל גג הרעפים שגובהו עד 1.8 מ' ושיטחו לא יכלל במנין השטחים המותרים לבניה
4. תותר הצמדת חצר פרטית לדירות במפלס ה-0.0
5. כל קווי הבניין המצוינים בטבלה הינם מינימליים, קווי הבנין המחייבים הינם המצוינים בנספח הבינוי.
6. במידה והמרווח בין מבנן למבנן יפחת מ-5.4 מ' לא תותר בניית פתחים בצד המבנה.

1. הנחיות כלליות לאזורי הבינוי

- 1. גימור חזיתות הבניינים:**
 - א. הבנייה תחופה ב אבן מסותתת, הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב חומרי גמר בשיעור של עד 100% משטח החזיתות (בקירוב) באישור המהנדס.
 - ב. לחיפוי הבנייה 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.
- 2. גימור גגות הבניינים:**
 - א. באזורים שייעודם ציבורי/ מסחר קמרונות תאורה ואלמנטים מיוחדים יותרו באישור המהנדס.
 - ב. גגות הבניינים יהיו גגות רעפים פרט למגרש 205 בו יותר גג שטוח משולב עם רעפים סביב השוליים, ואסור מסחר ומלאכה זעירה הו יותר גג שטוח/רעפים/משולב
 - 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.
 - 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.
 - ה. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
 - ו. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס.
- 3. גימור מבנה עזר:**

גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבניין או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.
- 4. פרגולות:**

תותר בניית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות:

 - א. **במגרשים שייעודם מגורים:**

שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 10 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.5 מ'.
במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 40% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
 - ב. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר הציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
 - ג. חומרים: מצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום ופי.וי.סי. עמודיה יותרו אף מחומרים כבדים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון בגמר טיח פלדה וכדומה- הכל באישור המהנדס.
 - ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבנייה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.
- 5. ארובות:**

תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבנייה. גובה הארובה יהיה לפי התקן החל בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.
- 6. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אוויר ומכלי גז ודלק להסקה:**

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.

 - א. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבנייה ובאישור המהנדס.
 - ב. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בנייה כחוק.
 - ג. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
 - ד. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבנייה לשביעות רצון המהנדס, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבניין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
 - ה. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
 - ו. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.

עבודות עפר ופסולת בניין

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים, ותוגש לאישור

- הרשות הסביבתית המוסמכת
2. בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
 3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים והודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
 4. יאוותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
 5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים, חניונים ומבנים יבילים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
 6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
 7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.
 8. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
 9. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.
 10. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

גריסה וחציבה

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

פיתוח הקרקע

1. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
2. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקו הגלויים.
- גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 1.1 מ', בתכנית בינוי גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4 מ'.
3. לא ייבנו קירות תומך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.
4. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.
5. גדרות ייבנו מחומרים כגון: מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים.
6. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

סילוק מפגעים ושימור הנוף

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 הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.
3. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבנייה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
 - א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק.
 - ב. הוראה על אופן הביצוע של הבנייה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבנייה במקרה של חשש פגיעה.
 - ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

נטיעות עצים ושמירתם

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

איכות הסביבה

3. מערכות תשתית
 על הועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בנייה. בין היתר בנושאים הבאים:

- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
 ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
 ג. חיבור הבניין לרשת המים.
 ד. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
 ה. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית, אלא אם ייקבע בהיתר אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
 ו. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

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 היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:

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

חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל

לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל ללא אישור מיוחד בכתב מהממונה (קמ"ט חשמל) אלא במרחקים המפורטים להלן:

חפירה, חציבה או כרייה בכלים מכניים	חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידניים		
5.00	2.50 מ'	קו חשמל מתח נמוך	א.
5.00 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה	ב.
10.00 מ'	10.00 מ'	קו חשמל מתח עליון	ג.
10.00 מ'	10.00 מ'	קו חשמל "מתח על"	ד.

קווי חשמל, תקשורת ותאורה

- 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 (חלקית) למתקני שידור קטנים וזעירים - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 513/1/08 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

כיבוי אש

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

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".

ג

מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

ביוב וניקוז

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 בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.
2. ניקוז:
 - א. הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, 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.
 - ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
3. ביוב וסילוק שפכים:
 - א. כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה.
 - ב. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בנייה בתחום התכנית.
 - ג. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 - 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.
 - ה. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
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.

בנייה משמרת מים - שימור וניצול מי הנגר העילי

ניצול מיטבי של מי נגר יתבצע על-פי הנחיות והוראות תמ"א 62 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) לניהול נגר, ניקוז, נחלים, איגום וחלחול – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 588/1/19 מיום 30.01.19 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר. בין היתר יש לבצע כדלקמן:

- א. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ב. יקבעו הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ה. מועצת התכנון העליונה רשאית לפטור או להקל מהדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים שתקבע על-פי המפורט בתמ"א 62.
- ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ז. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

חניות

4. מערכות נלוות

א. תקן החנייה הינו כדלקמן

תקן חנייה לכל יח"ד במגרש	תקן חנייה לכל יח"ד במגרש	תקן חנייה לכל יח"ד לאזורים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות
--------------------------	--------------------------	---

- 5 מח"ד ומעלה 1.5 מקומות חניה 0.3 מקומות חניה
- בייעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.
 - מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

מעליות

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.

אנטנות טלוויזיה ורדיו

- בכל בניין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
- לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.
- 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

- ייתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
- 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.
- בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור.
- הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה לשביעות רצון המהנדס.

מתקנים פוטו וולטאים

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

מיגון

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

התאמה נגד 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.

שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

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 תכנית הבינוי למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.

5. שונות

הקצאות

- 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.
- שימושים מסחריים/תעסוקתיים/תעשייתיים/תיירותיים 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.
- תנאי לקבלת היתר בנייה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

שלבים בהיתר בנייה

הוצאת היתר בנייה תבצע בשני שלבים
שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
שלב ב' - היתר בנייה סופי לבניין הולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבנייה

6. שלביות הביצוע

בנייה בשלבים

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 להשלימה 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 הועדה יהיה להתיר 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 כל מתחם תכנית בינוי 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 ותאושר על-ידי הועדה. בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבינוי השטח לשביעות רצונה של הועדה ובהתאם להוראות תכנית זו.

ג. לא יינתנו היתרי בנייה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

- 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 עליו.
- 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.
- שטחים ציבוריים פתוחים.
- גינון, נטיעות ומערכות השקיה עבורם.

ד. הכל בהתאם לפרק ו' בהוראות התכנית.

3. היתרי בנייה

א. כל בקשה להיתר בנייה תכלול את התכניות כדלהלן:

- תרשים סביבה.
- תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בניין 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 היישוב.
- תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך.

ב. תיאומים

א. לא ינתנו היתרי בנייה 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 נגישות, תעודת גמר.

ב. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו'.

ג. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן:

פסגות תכנית מפורטת מס' 222/2
תאריך עדכון 06/04/2020

תאריך חתימה:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע: _____

19.4.2020

חתימת העורך: _____
נעמי רומן-אדר'
מס' רשיון 5428141
(א.א.א.)

22/4/2020

חתימת היזם: _____
מועצה אזורית
מטו: ב.א.א.

22/4/2020

חתימת המגיש: _____
הועדה המינהלת לתכנון ולבניה
מטו: ב.א.א.

הצהרת עורך התכנית:

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

חתימה

נעמי רומן-אדר'
מס' רשיון 5428141
שם ותפקיד

19.4.2020
תאריך