

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 225/2/4

שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' RJ-5

ליישוב

מכמש – שכונת מצפה דני

- מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
- יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות
- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

עורך התכנית: אדר' רוני גולדשמידט
 ליסנסקי 27 ראשלי"צ 75650
 טל': 03-9523313
 פקס: 03-9523050

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
 مجلس التخطيط الاعلى
 וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב - 1971
 امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والبلدات
 بيهودا والسامرة (رقم 418 - 0722 - 1971)
 נפה
 לواء
 מרחב תכנון מקומי
 منطقة تنظيم محلي
 תכנית מס' 225/2/4
 مشروع رقم
 ועדת המשנה ל
 اللجنة الفرعية ل
 בשיבה מס' 04/22 בתאריך 21/9/22
 مجلس رقم بتاريخ
 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
 قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه
 מנהל השטח
 מנהל תכנון ובניה
 מרחב תכנון מקומי
 المنطقة للتخطيط والبناء
 מועצת
 התכנון העליונה
 المجلس
 מועצת
 התכנון העליונה
 المجلس

תאריך עדכון: 25 במאי 2022

עמוד	תוכן העניינים :
3	פרק א' - נתוני התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
6	פרק ג' - טבלת שטחים הכלולים בתכנית
7	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
13	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
16	פרק ו' - פיתוח, נטיעות, קירות גבול
17	פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
18	פרק ח' - מרכיבי בטחון
18	פרק ט' - שונות
21	פרק י' - חתימות והצהרות המתכנן

פרק א' - נתוני התכנית:

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 225/2/4 ליישוב מכמש - שכונת מצפה דני המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' 5 - RJ.
2. **מקום:** אדמות הכפר דיר דבואן גוש מוסדר מס' 32 חלקה מס' 1 במלואה וחלק מחלקה מס' 0 גוש מוסדר מס' 33 חלק מחלקות מס' 0,3 גוש מוסדר מס' 38 חלק מחלקות מס' 0,224 בין הקואורדינטות: קווי אורך 229630 - 230620 קווי רוחב 642800 - 643500
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:** א. 21 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1,250/1:2,500.
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:1,250, מחייב בדבר קווי בניין.
ד. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:500.
5. **שטח התכנית:** כ- 149.554 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. **מגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה "מטה בנימין".
8. **יזם התכנית:** ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות
9. **עורך התכנית:** אדריכל רוני גולדשמידט לישנסקי 27 ראשל"צ 75650 טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050
10. **מטרת התכנית:** 1. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים א', מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ודרכים.
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע.
3. קביעת זכויות ומגבלות בנייה.
4. הקטנת קו איסור בנייה בדרך 458 ל-50 מ' בכיוון מזרח בתחום התכנית.
11. **כפיפות התכנית:** התכנית משנה את תכנית מתאר אזורית RJ-5 בכל מקרה של סתירה בין התכנית, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

בתכנית זו יהיו להגדרות להלן הפירושים שלצידן:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 225/2/4 "מכמש מזרח – שכונת מצפה דני" כולל תשריט, נספחים והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "מטה בנימין".
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
5. 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) תשל"א 1971.
6. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
7. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
8. 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, 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 הוועדה.
9. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
10. 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, גגות רעפים, קרניזים וכיוצ"ב. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
11. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך או לשביל.
12. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
13. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
14. כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+):
גובה אבסולוטי ביחס לפני הים, כפי שיוגדר בתכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה. הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, כפי שמוגדר בתוכנית 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. אלא אם כן יצוין אחרת.
15. מרתף: קומה בבסיס הבניין 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 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בהוראות התכנית. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבנייה המירביים.
16. 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.

17. שטח מירבי לבנייה:

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, לגשרי גישה ולגגונים- לא יכללו במניין השטח המרבי לבניה. שטחי בניה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא ייכללו בשטח הבניה המירבי.

18. תכסית: 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.

19. 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 אי ובי.

20. גובה בניה מירבי:

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל מפלס הקומה התחתונה של הבניין (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף), 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.

21. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

22. מס' קומות מירבי: מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של קומה המגורים הנמוכה ביותר של הבנין. מס' הקומות המירבי אינו כולל מסד כהגדרתו, מרתף וחלל גג רעפים.

23. עליית/חלל גג:

חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי גג הרעפים / הגג המשופע. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ- 1.80 מ' ייחשב כשטח בניה, אלא אם כן רשום במפורש אחרת בהוראת התכנית, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבנייה.

24. מצללה/פרגולה: 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. שטח המצללה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.

25. גשר גישה / רמפה: מעבר המשמש לגישה ישירה לבתים במגרשים הנמוכים מפני הכביש שבנייתו מותרת מחוץ לקו בניין עד לגבול המגרש בחזית המגרש המשיקה לדרך.

26. מרפסת זיזית: זיז בבניין המהווה מרפסת בולטת מהקיר החיצוני של הבנין שבנייתו מותרת עד 2.0 מ' מעבר לקו הבניין.

27. חצר אנגלית: שטח שמפלסו עד 1.80 מ' מתחת למפלס הקרקע, המוקף קירות לתימוך הקרקע והמיועד להחדיר אור ואוורור לשטחים ולחללים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה תהיה מרוחקת ממנו עד 2.00 מ'.

28. מגרש יורד: בניין במגרש היורד בחלקו מתחת גובה הרחוב הצמוד לו.

29. מגרש עולה: בניין במגרש העולה מעל גובה הרחוב הצמוד לו.

פרק ג' – טבלת שטחים הכלולים בתכנית:

1. טבלת ייעודי קרקע

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	% משטח התכנית	שטח בדונם	% משטח התכנית	שטח בדונם		
30	9.37	14.017	----	----	צהוב	מגורים א'
84	13.16	19.688	----	----	כתום	מגורים ב'
---	1.04	1.551	----	----	סגול	מתקנים הנדסיים
---	6.59	9.850	----	----	חום	מבנים ומוסדות ציבור
---	40.81	61.026	----	----	ירוק כהה	שטחים פתוחים
---	15.16	22.665	----	----	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
---	1.53	2.293	1.53	2.293	חום בהיר	דרך מאושרת
---	12.35	18.464	----	----	אדום	דרך מוצעת
---	----	----	98.47	147.261	קווים אלכסוניים ירוק ולבן לסירוגין	שטח חקלאי
114	100.00	149.554	100.00	149.554		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים

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

שטח בדונם	מס' מגרש	אזורים
1.997	901	שטח ציבורי פתוח
0.809	902	
0.182	903	
16.119	904	
0.267	905	
2.959	906	
0.332	907	
22.665		סה"כ
7.081	1701	מבנים ומוסדות ציבור
2.769	1702	
9.85		סה"כ
1.020	1601	מתקנים הנדסיים
0.156	1602	
0.375	1603	
1.551		סה"כ
9.879	1102	שטחים פתוחים
0.185	1103	
0.685	1104	
0.046	1105	
33.836	1106	
15.064	1107	
1.331	1108	
61.026		סה"כ
18.464		דרך מוצעת
2.293		דרך מאושרת
115.849		סה"כ

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה

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 הבניין או לשימושים דומים, לשיקול דעת הוועדה.
- ב. 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 ששה"כ מסי יחידות הדיור לא יגדל.
- 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. כל מגרש/ מתחם בו קיים יעוד/ 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 לשיווק הינו הפניה והמלצה של החטיבה להתיישבות והאגודה השיתופית.
- ו. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית/מערכת הנחיות זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית הזו.
- ז. תנאי לקבלת היתר בניה מהרשות המקומית וחתימת הממונה על התוכניות במגרשים/ מתחמים אלה הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

2. אזור מגורים א':

- 2.1. א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא שטח לאזור מגורים א'.
ב. שימושים: אזור זה ישמש לבניית בתים חד משפחתיים על מגרשים ששטחם לא יפחת מ- 475 מ"ר, ובניית בתים דו משפחתיים על מגרשים ששטחם לא יפחת מ- 625 מ"ר.
ג. שטחי המגרשים ומסי יח"ד הם כמפורט בטבלה בסעיף 2.8 להלן.
ד. יותרו שימושים נוספים לעסקים של דיירי הבתים אשר אינם מהווים מטרה למגורים באישור הוועדה, וככל שיידרש, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
שימושים אילו יהוו לא יותר מ-30% מסך זכויות הבנייה המותרות במגרש, ומימושים יותר אף במבני העזר. תנאי למתן היתר בנייה לשימושים נוספים אלו הינו תכנון מקומות חנייה לפי השימוש בתוך מסגרת המגרש ובאישור מהנדס המועצה וקמ"ט תחבורה.
- 2.2. שטח מותר לבניה:
בית חד משפחתי - עד 250 מ"ר בשתי קומות.
בית דו משפחתי - עד 200 מ"ר ליח"ד בשתי קומות.
תכסית מירבית 40%.
בנוסף תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר בבית חד משפחתי, ו-50 מ"ר ליח"ד בבית דו משפחתי, ובכל מקרה לא יחרוג מהיקף הקומה שמעליו.
במגרשים יורדים בלבד, יותר ניווד של זכויות הבנייה של המרתף, לקומת הבניין שמתחת למפלס ה-0.00. במקרה זה לא תותר בניית מרתף.
- 2.3. מספר קומות מירבי: 2 לא כולל קומת מרתף ומבנה יציאה לגג.
במגרש יורד בלבד במקרה של טופוגרפיה משופעת באופן קיצוני תותר בסמכות המהנדס להתיר קומה נוספת בבסיס הבניין. במקרה זה לא תותר בניית מרתף.
- 2.4. גובה בניה מותר: שתי קומות עם גג שטוח - עד 8.0 מ' כולל מעקה הגג.
במבנה עליו בנוי מבנה יציאה לגג או בגג רעפים/משופע - עד 10.0 מ'.
במקרה של טופוגרפיה קיצונית בו התיר המהנדס לבנות קומה נוספת בבסיס הבניין ו/או במקרה של בניית מרתף עם קירות חשופים כמוגדר בפרק ב' סעי' 15 גובה בניה מותר - עד 11.0 מ', ובמידה וקיים מבנה יציאה לגג גובה מבנה היציאה לגג יהיה עד 13.5 מ'.
תותר הקמת מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ובשטח שלא יעלה על 12 מ"ר אשר לא ייכלל במניין הקומות ולא במניין השטח המותר לבניה ואשר יכלול מדרגות יציאה לגג, מסתור קולטים ודוד שמש.
- 2.5. קווי בניין:
חזית המשיקה לדרך - 5.0 מ', אחורי/צדדי - 3.0 מ' אלא אם מצויין אחרת בנספח הבינוי.
בסמכות הוועדה לאשר, במגרשים לא רגולריים בבניית דגם חוזר, הקלה נקודתית של עד 25% בקווי בניין, בפינות המבנים, בהתאם לתכנית בינוי.

בסמכות המהנדס להתיר הבלטת מדרגות חיצוניות עד 2.00 מ' מעבר לקו בניין.
תותר בניית חצר אנגלית, מרפסת זיז וגשר כניסה מחוץ לקווי בניין.

2.6 מבני עזר:

כללי

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

1. שטחה לא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד.
2. קווי הבניין עבורו יהיו: קדמי: 0.0 מ' צדדי: 0.0 מ'.
3. במידה ויבוצע שער כנף לחניה קו בניין קדמי יהיה 2.0 מ'.
4. במגרש עולה תותר התקנת חניה מקורה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, קווי הבניין יהיו כקווי הבניין למבנה מלבד קו בנין קדמי שיהיה 0 מ'.

מחסן

1. שטחו לא יעלה על 15 מ"ר, לכל יח"ד.
2. קווי הבניין עבור מחסן יהיו: צדדי: 0.0 מ' ו/או אחורי: 0.0 מ'.
3. במגרשים יורדים תותר הקמת מחסן מתחת לחניה, שטחו לא יעלה על שטח החניה שמעליו. במקרה זה, תיאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.

2.7 קומת מסד: לא תותר בניית קומת מסד.

2.8 טבלת שטחי מגרשים:

יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש	יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש
1	0.499	1313	1	0.554	1301
1	0.568	1314	1	0.550	1302
1	0.574	1315	1	0.554	1303
1	0.537	1316	1	0.554	1304
1	0.550	1317	1	0.554	1305
1	0.514	1318	1	0.554	1306
2	0.695	1401	1	0.545	1307
2	0.697	1402	1	0.542	1308
2	0.694	1403	1	0.535	1309
2	0.695	1404	1	0.579	1310
2	0.696	1405	1	0.549	1311
2	0.694	1406	1	0.534	1312
30	14.017	סה"כ			

3. אזור מגורים ב':

- 3.1 א. השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הוא שטח לאזור מגורים ב'.
ב. שימושים: אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים עד 4 קומות.
על אף האמור לעיל, במגרש יורד לא יותרו יותר מ-2 קומות מעל מפלס הרחוב העליון.
במגרש יורד בלבד, במקרה של טופוגרפיה משופעת באופן קיצוני תותר בסמכות המהנדס להתיר קומה נוספת בבסיס הבניין.
ג. סה"כ יח"ד ושטחי המגרשים יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 3.6 להלן.
ד. באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש שתאושר ע"י הוועדה.

- 3.2 שטח מותר לבנייה: עד 180 מ"ר ליח"ד.
בנוסף תותר בניית מחסן לכל יח"ד בשטח עד 12 מ"ר כחלק אינטגרלי של הבניין.
לא תותר בניית מבני עזר מעבר למפורט לעיל.
תכסית מירבית: 40% משטח המגרש.

- 3.3 גובה מירבי לבנייה : במגרש עולה - 15.0 מ'. במגרש יורד - 15.0 מ' ולא יותר מ-9.5 מ' מעל מפלס הרחוב.
גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד, ולא תותר בניית גג רעפים ו/או מבנה יציאה לגג.
- 3.4 לא תותר הקמת קומת מרתף.
- 3.5 א. קווי בנין : חזית המשיקה לדרך - 5.0 מ', אחורי - 4.0 מ', צדדי - 4.0 מ'.
ב. תותר בניית מעברים מקורים ו/או גשרי כניסה עד לקו בנין בחזית המשיקה לדרך - 0.0 מ'.
ג. מרווח בין בניינים לא יפחת מ-6.0 מ' עם פתחים, ומ-4.5 מ' ללא פתחים.
ד. בסמכות הוועדה לאשר, במגרשים לא רגולריים בבניית דגם חוזר, הקלה נקודתית של עד 25% בקווי בניין, כפינות המבנים, בהתאם לתכנית בינוי.
בסמכות המהנדס להתיר הבלטת מדרגות חיצוניות עד 2.00 מ' מעבר לקו בניין.
תותר בניית חצר אנגלית, מרפסת זיו וגשר כניסה מחוץ לקווי בניין.
- 3.6 טבלת שטחי מגרשים :

מס' מגרש	שטח בדונם	יח"ד	מס' מגרש	שטח בדונם	יח"ד
1501	1.440	6	1508	1.468	6
1502	1.495	6	1509	1.261	6
1503	1.440	6	1510	1.217	6
1504	1.556	6	1511	1.351	6
1505	1.457	6	1512	1.285	6
1506	1.450	6	1513	1.395	6
1507	1.304	6	1514	1.569	6
			סה"כ	19.688	84

4. הוראות נוספות למגורים :

- 4.1 פרגולות : תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות :
- תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
 - שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.5 מ'.
 - במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.5 מ'.
 - עלה שטח המיצללה על האמור בס"ק ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה כאמור בסעיף מס' 2.2 לעיל.
 - המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
 - חומרים : מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון : עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס. יותר לשלב אלמנטים קונסטרוקטיביים בגמר אבן.
 - פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות. יחס מירבי של שטח קירוי מרישי העץ לסך שטח הפרגולה - 40%.
- 4.2 מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה :
- יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
 - מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
 - מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
 - לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
 - תותר בניית מסתור כביסה מחוץ לקווי הבניין צידי ואחורי בלבד, באישור המהנדס.
 - 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.
 - בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.

ז. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסדרו באלמנטים דקורטיביים, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.

4.3 א. גימור חזיתות הבניינים:

1. 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.

ב. גימור גגות הבניינים:

1. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
(באזורים שייעודם ציבורי/סחיר) קמרונות תאורה ואלמנטים מיוחדים יותרו באישור המהנדס.
2. 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.
3. 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.
4. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פת גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס.

ג. גימור מבנה עזר (אזור מגורים א'):

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

4.4 ארובות:

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.

4.5 מערכת חימום סולארית:

בגג שטוח - דודים וקולטים יהיו מוסתרים ע"י קירות ו/או מבנה על הגג אם ישנו כזה. בכל מקרה לא תותר הצבת המערכת הסולארית על גג מבנה היציאה לגג כשהוא שטוח. בגג רעפים/משופע - הדוד ימוקם בתוך חלל הגג והקולטים על גבי מישור גג הרעפים/המשופע.

5. מבנים ומוסדות ציבור:

5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור כגון:

- א. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר.
- ב. מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתני"ס.
- ג. מבני דת - בית כנסת, מקווה.
- ד. משרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות.
- ה. שירותי מסחר קהילתיים בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח המותר לבניה כמפורט להלן בס' 5.5 על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה שתציג פתרון חניה לכלל השימושים במגרש, ובלבד שלא יהיו מטרד/מפגע לשימושים הציבוריים ושינוהלו על ידי הרשות המקומית/האגודה השיתופית של השכונה בלבד וישמשו למבנה מסחר קהילתיים - מרכול, מרפאה, דואר, מספרה, קיוסק, בית קפה, מזללה, וכדומה בכפוף להחלטת הוועדה.

5.2 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

5.3 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש, במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית ממורטת.

5.4 באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.

5.5 שטח מותר לבנייה: 70% משטח המגרש. תכנית מירבית - 40%. בנוסף תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה שאינו נכלל בשטח המותר לבנייה.

5.6 גובה בנייה מותר: 14.0 מ'. בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב, עפ"י תכנית בינוי מאושרת.

5.7 מס' קומות מירבי: עד 3 + מרתף.

5.8 קווי בניין: בחזית המשיקה לדרך – 5.0 מ'. בגבול שטח ציבורי פתוח/שטחים פתוחים/מתקן הנדסי – 2.0 מ'. בגבול עם מגרש למגורים – 4.0 מ'.

5.9 גימור: ציפוי החזיתות יהיה מחומרים בני קיימא כגון: אבן טבעית, טיח עמיד כדוגמת קניטקס או בכל חומר נוסף/אחר או בשילוב חומרים שונים - הכל בתנאי אישור המהנדס. גימור גגות המבנים יהיה שטוח בלבד.

6. דרכים

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום או חום בהיר הוא שטח לדרך מוצעת או מאושרת.

6.1 השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ומתקני אשפה ציבוריים.

6.2 מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.

6.3 חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

6.4 תוואי הדרך, רוחב הדרך וקווי בניין מינימאליים – כמסומן בתשריט.

6.5 איסור בנייה ועבודות בדרכים – אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

7. שטח ציבורי פתוח

7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

7.2 אזור זה ישמש ל:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. מגרשי משחקים וספורט ושילי אופניים.
- ג. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- ד. 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.
- ה. במקרים בהם ישנו למתקן הנדסי העולה על 5% מסך שטח הייעוד, תידרש תכנית בינוי באישור הוועדה ע"פ הדרישות של הרשות הרלוונטית.

7.3 כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם:

- א. התקנת פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על מספר 10% 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.

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

8. שטחים פתוחים

- 8.1 השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטחים פתוחים.
- 8.2 אזור זה ישמש ל:
א. נטיעות עצים, יער ונוף פתוח, עבודות גינון, פיתוח נופי, ערוגות, חורשות, בוסתנים, טרסות, קירות תמך, מסלעות וכדומה.
ב. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכסית שלא תעלה על 2% מסך שטח הייעוד.
- 8.3 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.
- 8.4 בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ושבילי אופניים ופרט לאמור לעיל בשימושים לייעוד.
- 8.5 השטח המסומן ע"ג הייעוד הנ"ל באלכסונים בצבע אדום הינו שטח שבו יותר מעבר לכלי רכב מבלי זכות קניינית במקרקעין.

9. מתקנים הנדסיים

- 9.1 השטח הצבוע בתשריט בסגול הוא שטח למתקנים הנדסיים. שטח זה מיועד להקמת מבנים ומתקנים הנדסיים, בני קומה אחת בלבד, כגון: מתקן סניקה לביוב, בריכת מים, חדרי השנאה וכיוצא"ב.
- 9.2 שטח מותר לבנייה: 80% משטח הבנייה.
- 9.3 קווי בניין – עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה.
- 9.4 גובה בנייה מותר: 5.0 מ'. במקרה של הקמת בריכת מים גובהה ייקבע במסגרת תכנית בינוי באישור הוועדה.
- 9.5 חומרי גמר: כדוגמת מבני המגורים ו/או חומר אחר באישור המהנדס.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה

1.1 תשתיות:

ביצוען של התשתיות הבאות, להנחת דעתה של הוועדה:

- א. חיבור למאסף הביוב של היישוב כאשר לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד שדרוג בריכות החמצון הקיימות והחלפת הקו המאסף הקיים. בנוסף, יש לקבל אישור משרד הבריאות וקמ"ט איכות הסביבה לשדרוג הנ"ל.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. חיבור למערכת אספקת המים.
- ד. חיבור למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז ובהתאם לפרק ח' להוראות התכנית כאשר לא יינתנו אישורי אכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הבטחון כאמור.

1.2 שיווק מגרשים בשימוש תעסוקתי:

- א. כל מגרש בו קיים יעוד/שימוש שאינו למגורים, כגון אך לא רק: מבני ציבור, מתקנים הנדסיים, שטחי ספורט, תעסוקה, מסחר, תעשייה, מלאכה, תחנת דלק, תיירות, דיור מוגן, אירוח, מרכז אזרחי, חווה סולארית, עירוב מהשימושים הנ"ל וכו' בתחום חוזה משבצת שיווק ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי המנהל האזרחי ורשות מקרקעי ישראל. תנאי לשיווק הינו הפנייה והמלצה של החטיבה להתיישבות והאגודה השיתופית.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה מהרשות המקומית וחתימת הממונה על התוכנית במגרשים/מתחמים אלו הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

1.3 מוסדות ציבור וש"פ

- א. הוועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה של המגורים בהקמתם של מבנים ומוסדות ציבור נוספים או הבטחת פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים נוספים ע"י מבקש ההיתר והכל בהתאם לתכנית זו.
- ב. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פי קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

1.4 תכנית פיתוח

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

1.5 שירותי כבאות

על הוועדה 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 גזוזטרה או הגדלה של גזוזטרה קיימת; לעניין זה, "גזוזטרה - מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין".

1.6 חברת החשמל

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

1.7 פיקוד העורף

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

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

- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. חיבור הבניין לרשת המים.
- ג. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת/לאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ד. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
- ה. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו 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.
- ז. עבודות עפר ופסולת בניין:
 1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית ובשטחים המיועדים לשטחים פתוחים בתחום התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים.
 - תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים ותוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
 2. בשלב הקמת המתחם יהיה תיפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתישמר חזות נופית נאותה באתר.
 3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על מנת למנוע הרחפת אבק.
 4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
 5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
 6. יש לשאוף להשתמש ככל הניתן בעודפי חציבה וחפירה לצורך מילוי בתוך גבולות התכנית.
 7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.
 8. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
 9. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.
 10. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית

1.10 אישורים נוספים

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

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתימה 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 שבס"ק 2 א' לעיל בקני"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת 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, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.
- ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כביסה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת וטל"כ, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גיטון, נטיעות והשקיה, והכל בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור של המבנים למערכת של הישוב והכל באישור המהנדס.

3. שלבים דרושים למתן ההיתר:

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. בנייה בשלבים:

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

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.
2. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
3. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
 - ניקוז הקרקע.
 - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
 - הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת,
 - לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
4. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:
 - שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
 - יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
 - ניקוז אזור הבינוי.
5. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, בהתאם לנדרש על-פי תכנית זו.

ב. סידורים לנכים

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

ג. 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.

ד. 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 הבניה.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח

- היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
- 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 כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 1.10 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 5.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
 - קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.
 - שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
 - מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.
 - 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 1.20 מ'.
 - שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
 - 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 ואבנים, לצמצום תנאי המחייה של שפני הסלע.
 - מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

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

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- הוועדה 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.
- לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק 3 א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
 1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוק.
 2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

- הוועדה 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 הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

5. עתיקות

- א. בטרם יחולו העבודות בתחום התכנית יגודר האתר הארכיאולוגי כמסומן בתשריט בתחום התכנית בלבד עפ"י הנחיות קמ"ט ארכיאולוגיה על-ידי זום התכנית ועל חשבונו.
- ב. יש להימנע מכל תכנון שהוא בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית כמסומן בתשריט. על אף האמור, באם יהיה תכנון כלשהו הוא יחייב את אישורו בכתב של קמ"ט ארכיאולוגיה בכפוף לביצוע חפירות בדיקה והצלה ארכיאולוגיות. לא תבוצע כל עבודת הכשרה/פיתוח/תשתית בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית לפני סיום חפירות הצלה במימון הזים ואישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- ג. בתוכניות בהן מופיע בתשריט אתר עתיקות- תנאי להיתר בניה וביצוע תשתיות בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית כמסומן בתשריט הינו אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1. ביוב וניקוז

- א. 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.
- ב. ניקוז:
 1. 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.
 2. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
 - ג. ביוב וסילוק שפכים:
 1. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה.
 2. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.
 3. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 4. 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.
 5. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
 - ד. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
 - ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית.
 - ו. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

2. מעבר תשתיות ציבוריות

- 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 תובת החזרת המצב לקדמותו.

3. תאום

- בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

4. 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 ויתקנו 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.

5. 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 וחנייות 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.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. אין מגיעה ביטחונות לקידום התכנית בכפוף ובתנאי להקמתם והצבתם המלאה בשטח של מכ"מים מס' 4, 5, 6, 7, 8, (בהתאם לתכנית מכ"מים כפי שאושרה ע"י ר' קש"ץ ואושרה ע"י ק' הגמ"ר איו"ש). הקמת המכ"מים הינה תנאי להוצאת טופס 4 והיתר איכלוס.
 - א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס המתחם.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי קש"ץ/פקמ"ז, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח האזור יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם קש"ץ/פקמ"ז.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור קש"ץ/פקמ"ז למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
 - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי קש"ץ/פקמ"ז.
 - ו. לא יינתנו אישורי אכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.
 - ז. הרשות המקומית תהיה אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הביטחון.

פרק ט' - שונות:

1. תניות

כמות יח"ד במגרש	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות
מגורים א'	2 מקומות חנייה	0.3 מקומות חנייה
מגורים ב'	1.5 מקומות חנייה	0.3 מקומות חנייה

- א. בייעודים שאינם למגורים תיקבע החנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן על-פי תקן החנייה המאושר החל בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבנייה.
- ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש, ובאישור המהנדס.

2. 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.

3. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

- לא יינתנו היתרי בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים לא 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 (תאמ על עמוד)	ב.
-	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה	ג.
-	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	ד.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	ה.
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	ו.
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	ז.
-	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	ח.
-	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	ט.
-	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון	י.
-	1.0 מ'	ארון רשת	יא.
-	3.0 מ'	שנאי על עמוד	יב.

4. אנטנות טלוויזיה ורדיו

- א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתם של תרניים נוספים..
- ב. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.
- ג. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

4. הקצאת שטחי ציבור

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

5. בטיחות אש וגז

- כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

6. מיגון

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

7. מתקנים פוטו-וולטאים

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

8. פיקוח על הבנייה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

9. 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.

10. 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.

11. דודי שמש

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

12. מובלעות

- השטח החקלאי התחום בקו כחול בתוך תחומי התכנית הינו מובלעת, קרי שטח שהתכנית אינה חלה עליו.
- א. לא תקודם כל בניה/עבודה אשר תימנע גישה למקרקעין אלה.
 - ב. שטח המובלעת יגודר בגדר בתוך תחומי התכנית על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו ועל-פי הנחיות של לשכת התכנון המרכזית לאיו"ש.
 - ג. תתאפשר נגישות בלתי מופרעת אל המובלעת מהשטחים הפתוחים (בין היתר זכות מעבר לרכב). כמו כן, לא תחסם גישה למובלעת הפרטית לצרכי עיבוד. ככל שהדבר יחייב הצבת שערים חקלאיים, הדבר יבוצע על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו בתאום עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר וככל הניתן עם בעלי הקרקע.
 - ד. תמיכת הקרקע של המובלעת תהיה בקיר תומך בתוך תחומי התכנית אשר יבוצע על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו וכחלק מקדים לעבודות הפיתוח במגרשים לבנייה.
 - ה. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים הצמודים למובלעת יהיה מתן פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממי הנגר העילי אל השטחים הפתוחים הגובלים במובלעת, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה במקום על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
 - ו. על הוועדה לקבוע הסדרים לפיקוח כדי להבטיח ביצוע סעיף מס' 12 זה כאמור. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית, טרם יגודר שטח המובלעת בגדר, וטרם ייקבעו על-ידי הוועדה ההסדרים לפיקוח להבטחת ביצוע סעיף מס' 12 זה כאמור.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

ההסתדרות הציונית העולמית
חתימת היזם החטיבתית
חטיבת תכנון ובנייה

בן סומך
מהנדס המועצה
מו"א"ז מט"ו בנימין

חתימת המגיש

השורה המיוחדת לתכנון ולבניה
מט"ו בנימין

הצהרת עורך התכנית:

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

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

25.05.2022

חתימה

שם תפקיד

תאריך

"חכמש"
אגודת מייצגות חקלאית
להתיישבות קהילתית בע"מ