

- מתן תוקף -

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' 225/8/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 225/8

ליישוב מעלה מכמש

חותמת מתן תוקף

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط الأعلى
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ג-ג-1971
أمر بعلو تشييد تنظيم المدن . أخرى والأبنية
تخطيط وتصاميم (198) 1971-1972

נסח
לש
מרחב תכנון מקומי
מחלקת תכנון מקומי
תכנית מס' 225/8/1
מס' 225/8/1

ועדת המונוטור ל
תכנון ערים
22/10/2021
005/2021

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת
על-פי סמכותה
מרת الموافقة على تنفيذ الأعمال

מנהל השכח
המרכז לתכנון ובניה
מנהל השכח
המרכז לתכנון ובניה

מנהל השכח
המרכז לתכנון ובניה
מנהל השכח
המרכז לתכנון ובניה

חותמת הפקדה

תאריך עדכון: 11/08/2021

"מכמש"
יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
מחלקת תכנון מקומי

מס' עמוד

תוכן

3	פרק א' התכנית :
4	פרק ב' הגדרות
5	פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית :
6	פרק ד' ייעודי קרקע :
7	פרק ה' טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים
8	פרק ו' הוראות נוספות
14	פרק ז' אופן הביצוע של התכנית המפורטת :
15	פרק ח' חתימות והצהרת המתכנן :

פרק א' התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:**
תכנית מפורטת מספר 225/8/1
שינוי לתכנית מפורטת מס' 225/8
2. **מקום התכנית:**
יישוב מעלה מכמש
קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית): קווי אורך: 228895-229000
קווי רוחב: 642605-642720
אדמות הכפר: דיר דבואן, גוש מוסדר מס' 33 חלק מחלקה 0,99
3. **גבול התכנית:**
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:**
א. 15 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1:500
ג. נספח בינוי מנחה חלקית, מחייב בדבר קווי בניין בלבד בקנה מידה 1:500.
ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1:500
5. **שטח התכנית:**
5.19 דונם.
6. **בעל הקרקע:**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
7. **יזם התכנית:**
ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות.
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:**
א. שינוי ייעוד משטח לתכנון בעתיד ושטח ציבורי פתוח לאזור מגורים גי' ולשטח ציבורי פתוח.
ב. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
ג. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
ד. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:**
תכנית זו משנה את תכנית מפורטת מס' 225/8.
בכל מקרה של סתירה בין התכנית, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' הגדרות

1. **התכנית**
תכנית מפורטת מס' 225/8/1 ליישוב מעלה מכמש, כולל תשריט, נספח בינוי, נספח תנועה וחנייה והוראות.
2. **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.
3. **מועצת תכנון עליונה**
מועצת התכנון. העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
4. **הועדה**
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון
5. **המהנדס**
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב, כולן או מקצתן.
6. **אזור**
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
7. **תכנית חלוקה**
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
8. **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, מדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
9. **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.
10. **היתר בנייה**
רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים (מס') 79 לשנת 1966 תשכ"ו.
11. **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, תחשב במניין הקומות ובשטח הבנייה המותר אלא אם צוין אחרת בהוראות התכנית.
12. **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 הבנייה המרבי.
13. **חזית קדמית**
חזית המגרש לדרך או לשביל.
14. **חזית אחורית**
חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
15. **חזית צדדית**
חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
16. **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.

17. **קומה** חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
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'.
19. **מספר קומות מירבי** מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין. מס' הקומות המירבי אינו כולל מרתף וחלל גג רעפים.
20. **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 יכלול בגובה הבניה המותר ובשטחי הבניה המותרים. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים.
21. **גובה בניה מירבי** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל הקומה התחתונה של הבנין. בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
22. **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 הבנין אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בהוראות תכנית זו. שטח המצללה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
23. **מרפסת זיזית** זיז הבנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין
24. **מבנה עזר** בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי ואשר בא לשרת את הבנין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
25. **רשות סביבתית מוסמכת** איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
14	36.22	1.88	---	---	כתום	מגורים ג'
---	44.12	2.29	39.31	2.04	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
---	19.65	1.02	19.65	1.02	חום בהיר	דרך מאושרת
---	---	---	41.04	2.13	פסים אלכסוניים בצבע אפור	שטח לתכנון בעתיד
14	100	5.19	100	5.19		סה"כ

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

מגורים ג'	
מס' מגרש	שטח בדונם
807	1.88
סה"כ הייעוד	1.88

פרק ד' ייעודי קרקע:

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 של המגרש ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' 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.

1	אזור מגורים ג'
	השטח הצבוע בתשריט בכתום כהה הוא שטח לאזור מגורים ג'
1.1	שימושים
	השימוש יהיה לבניין מגורים עד 4 קומות בתוספת מבנה יציאה לגג, שייאסר בו שימוש למגורים. כמות יח"ד במגרש ושטחי המגרשים כמפורט בטבלה בפרק ה'.
1.2	הוראות
1.2.1	שטחי בניה
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.
1.2.2	מבני עזר
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר בניית מבני עזר. 2. בסמכות הוועדה להתיר שילוב משרד/ קליניקה פרטית/משפחתונים כחלק ממבנה המגורים, בתנאי שימשו 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.
2.3	קומת עמודים מפולשת
	לא תותר בניית קומת עמודים.

2	שטח ציבורי פתוח
	השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח
2.1	שימושים
	<p>אזור זה ישמש ל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 הייעוד.
2.2	הוראות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל ההוראות שבתכנית מאושרת מס' 225/8 בסעי' "שטח ציבורי פתוח" יחולו ללא כל שינוי. 2. השטח המסומן בפסים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב למגרש מס' 807.

3	דרכים
	השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר הוא שטח לדרכים מאושרות.
3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. חניות ותותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. 2. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
3.2	הוראות
	ההוראות שבתכנית מאושרת מס' 225/8 בסעי' "דרכים" יחולו ללא כל שינוי.

פרק ה' טבלת זכויות ומגבלות בניה ליעודים

מצב מוצע ליעודי מגורים (עד 8 יחידות לדונם)

מספר קומות מירבי		קווי בניין **** (מטר)			גובה בניה מירבי לגג שטוח ** (מטר)	גובה בניה מירבי לגג רעפים (מטר)	מספר יח"ד למגרש	תכסית (מ"ר)	מרתף ליח"ד	שטח בניה ממוצע ליח"ד (מ"ר) ***	שטח מגרש מינימלי דונם	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צדדי	אחורי	קדמי								
--	4	3.0	3.0	5.0	16.5	ל.ר.	14	---	---	150	1.880	מגורים ג'

** כולל מבנה יציאה לגג
 *** בנוסף עוד 25 מ"ר עבור מבנה יציאה לגג
 **** תותר הבלטת מרפסות זיז עד 40% מעבר לקו הבניין

1.	עיצוב אדריכלי למבנים
	הנחיות כלליות לאזורי הבינוי
	<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 בלבד.</p> <p>ב. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס בלבד ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.</p> <p>ג. לא תותר בנית 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. פרגולות:</p> <p>תותר בנית 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 10% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.</p> <p>עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.</p> <p>ב. 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>ג. 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>ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.</p> <p>5. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה:</p> <p>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>6. 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>

2.	קרקע
	עתיקות
	במידה ותתגלנה עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
	עבודות עפר ופסולת בנין
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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 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 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 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
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיינתן 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 תיקוניה.
	פיתוח הקרקע
	<ol style="list-style-type: none"> 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 בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 110 ס"מ, בתכנית בינוי גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.5 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 4.5 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תמך ברצף אחד לא יעלה על חריגה מעל 6.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי זירוג אופקי שלא יפחת מ-110 ס"מ. 3. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך. 4. 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 המחייה של שפני הסלע. 5. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה. 6. 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. 6. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה
	סילוק מפגעים ושימור הנוף
	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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 לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:

<p>א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.</p> <p>ב. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מידית 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 לאורךן 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																									
<p>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.</p>																									
איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם																									
<p>לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">מציר הקו</th> <th style="width: 15%;">מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן</th> <th style="width: 75%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">3.0 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">2.0 מ' 0.3 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">5.0 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">2.0 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">35.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">0.5 מ'</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> </tbody> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן		-	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	-	2.0 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה	-	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	-	2.0 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	
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן																								
-	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																							
-	2.0 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה																							
-	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה																							
-	2.0 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																							

	תת-קרקעי	ח. כבלי מתח גבוה	3.0 מ' מי	-
		ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	-
		י. ארון רשת	1.0 מ' מי	-
		יא. שנאי על עמוד	3.0 מ' מי	-
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 בעבודת ידיים	חפירה, חציבה או כרייה מכניים	
א.	קו חשמל מתח נמוך	2.50 מ' מי	5.00 מ' מי	
ב.	קו חשמל מתח גבוה	3.00 מ' מי	5.00 מ' מי	
ג.	קו חשמל מתח עליון	10.00 מ' מי	10.00 מ' מי	
ד.	קו חשמל "מתח על"	10.00 מ' מי	10.00 מ' מי	
קווי חשמל, תקשורת ותאורה				
<p>1. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.</p> <p>2. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>3. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>4. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.</p>				
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				
<p>על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:</p> <p>1. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור.</p> <p>2. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.</p> <p>3. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.</p> <p>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				
מתקני הגז ומכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.				
ביוב וניקוז				
<p>1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:</p> <p>הוועדה 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> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. הוועדה 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</p>				

<p>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 מסיבתם.</p> <p>3. ביוב וסילוק שפכים:</p> <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 המשרד 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. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית.</p> <p>6. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.</p>							
<p>3. בנייה משמרת מים - שימור וניצול מי הנגר העילי:</p> <p>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 מסי 588/1/19 מיום 30.01.19 ואו כל החלטה או עדכון שיאושרו מאחור יותר. בין היתר יש לבצע כדלקמן:</p> <p>א. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול 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.</p> <p>ב. יקבעו הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>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 מסיבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. מועצת התכנון העליונה רשאית לפטור או להקל מהדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים שתקבע על-פי המפורט בתמ"א 62.</p> <p>ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>ז. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.</p>							
<p>4. מערכות נלוות</p>							
<p>חניות</p>							
<p>א. תקן החנייה הינו כדלקמן:</p> <table border="1" data-bbox="263 1790 1324 1940"> <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>1.5 מקומות חנייה</td> <td>מגורים ג'</td> </tr> </tbody> </table> <p>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	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	1.5 מקומות חנייה	מגורים ג'					
<p>מעליות</p>							
<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</p>							

	כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.
	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 יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים. 3. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור. 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 בנייה 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
	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
	<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 הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
	מרכיבי בטחון
	<ol style="list-style-type: none"> 1. אין מניעה למימוש התכנית בכפוף לתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור ר' קש"צ על העתקת המצלמות אשר יאפשרו מבנה בטחוני למקום. ב. תנאי לאיכלוס יהיה הפעלת המצלמות הנ"ל באופן מלא.
6	שלביות הביצוע
	שלבים בהיתר בניה
	הוצאת היתר בניה תבצע בשני שלבים: <ol style="list-style-type: none"> שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.
	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 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

- ב. לצורך הבטחת ביצוע תשתיות תוכן לכל מתחם תכנית בינוי ופיתוח על ידי צוות מתכננים שיכלול:
 - ג. יועץ תנועה, אדריכל נוף, יועץ נגישות ויועצים נוספים לפי הצורך.
 - ד. לתכנית תצורף פרוגראמה 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.
 - ה. לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:
 - 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
 - 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
 - ה. 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.
- ב. **תיאומים**
 - א. 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.
 - ב. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו'.
 - ג. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

תכנית מפורטת מס' 225/8/1

תאריך עדכון: 11/08/2021

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התכנית

חתימת יזם התכנית

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
חטיבת חוזים ובטחונות

הינדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה בנימין
בן סומך
מנהל המועצה
מו"א מטה בנימין

חתימת מגיש התכנית

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.

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
חטיבת חוזים ובטחונות

"מכוש"
הגדרה ע"פ יפית חקלאית
להתיישבות אזור קהילתי: בע"מ

אור אדריכלים
צילן גולן - רוני גולדשמידט
דושנבסקי 27, ראשון צ"צ 75650
03-9523313

רוני גולדשמידט, אדריכל

11/08/2021

חתימה

שם תפקיד

תאריך