

7002060

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

- מתן תוקף -

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' 237/3

שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

שינוי לתכנית מתאר מפורטת 237

ליישוב עלי

חותמת מתן תוקף

והמנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط العمراني والاسكان
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר הוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
لم يعلو على مرسوم رقم 100
الهيئة العامة للتخطيط العمراني (رقم 100) 1971-1972

נסח
מ.א.
מרחב תכנון מקומי מטה בנימין

תכנית מס' 237/3
מס' 100

ועדת המסנה ל- הגוש 1
בישיבה מס' 005/2021 בתאריך 27/10/2021

החליטה לתת תוקף לתכנית הסכרת לעיל
עוד לראות על ענין התקנת המסדה

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובנייה

יו"ר מועצת
התכנון העליונה/ מסדה

חותמת הפקדה

תאריך עדכון 22/04/2021

תוכן עניינים

- פרק א'- התכנית: עמוד 3
- פרק ב'- הגדרות: עמוד 4
- פרק ג'- נתונים כמותיים עיקריים בתכנית: עמוד 7
- פרק ד'- ייעודי קרקע: עמוד 9
- פרק ה'- טבלת זכויות ומגבלות בנייה לייעודים: עמוד 14
- פרק ו' - הוראות נוספות: עמוד 18
- פרק ז'- אופן הביצוע של התכנית המפורטת: עמוד 25
- פרק ח'- חתימות והצהרת המתכנן: עמוד 26

פרק א' - התכנית:

תכנית מפורטת מס' 237/3 ליישוב עלי המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15 ושינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 237.

1. שם וחלות התכנית:

יישוב עלי.

2. מקום התכנית:

קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי אורך: 225350-226700
קווי רוחב: 664285-665250

אדמות הכפרים:

- א - סויה- גוש פיסקאלי מס' 1 חלק ממואקע אל כרום אל-קבלא.
- א- סויה- גוש פיסקאלי מס' 1 חלק ממואקע גיבל אר-רהות.
- קריות- גוש פיסקאלי מס' 1 חלק ממואקע אצ-צנעה.
- גוש פיסקאלי מס' 1 חלק ממואקע אל-חווניק.
- גוש פיסקאלי מס' 1 חלק ממואקע גיבל אל-חיוניק.
- גוש פיסקאלי מס' 1 חלק ממואקע אל-חילה.

כמתוחם בתשריט בקו הכחול.

3. גבול התכנית:

כל המסמכים המצורפים לתכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

4. מסמכי התכנית:

1. 26 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
2. תשריט בקני"מ 2500:1.
3. נספח בינוי מנחה חלקית, מחייב בדבר קווי בניין. בקני"מ 1250:1.
4. נספח חתכים בקני"מ 500:1.
5. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1000:1.

403.50 דונם.

5. שטח התכנית:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

6. בעל הקרקע:

ההסתדרות הציונית העולמית- החטיבה להתיישבות חבל המרכז.

7. יזם התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.

8. מגיש התכנית:

שחר יהושע- אדריכלים, מס' רישיון: 08567

9. עורך התכנית:

משה שרת 82, ת"א 6250434

03.5467576, פקס 03.5467670

shahar@shahar-arc.co.il

10. מטרת התכנית:

1. שינוי יעוד מ- קרקע חקלאית ודרך מאושרת ל- למגורים א', מגורים ג', שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, דרכים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שביל.
2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
3. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
4. ביטול דרכים מאושרות.
5. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
9. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
10. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

תכנית זו משנה את תכנית מתאר האזורית S-15 ותכנית מתאר מפורטת 237 בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

11. כפיפות לתכניות אחרות:

פרק ב' - הגדרות:

תכנית מפורטת מס' 237/3 ליישוב עלי הכוללת הוראות, תשריט ונספחים.	<u>1. התכנית</u>
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.	<u>2. החוק</u>
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מספר 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.	<u>3. מועצת תכנון עליונה</u>
הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מטה בנימין.	<u>4. הועדה</u>
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.	<u>5. המהנדס</u>
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.	<u>6. אזור</u>
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.	<u>7. תכנית חלוקה</u>
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.	<u>8. תכנית בינוי</u>
רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים וכפרים ובניינים (מס' 79 לשנת 1966) תשכ"ו.	<u>9. היתר בנייה</u>
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו, ולמעט אלמנטים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות, גגות רעפים חצרות אנגליות, גשרי גישה ומדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בנין.	<u>10. קו בניין</u>
חזית המגרש לדרך או לשביל.	<u>11. חזית קדמית</u>
חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.	<u>12. חזית אחורית</u>
חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.	<u>13. חזית צדדית</u>
בניין במגרש העולה מעל גובה הרחוב הצמוד לו.	<u>14. מגרש עולה</u>
בניין במגרש היורד בחלקו מתחת גובה הרחוב הצמוד לו.	<u>15. מגרש יורד</u>
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.	<u>16. קומה</u>
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 מבניין הקומות ובשטח הבנייה המותר אלא אם צוין אחרת בהוראות התכנית.	<u>17. קומת עמודים מפולשת</u>
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 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים ולא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. אינו נכלל במס' הקומות ובשטח הבנייה המירבי, באזורים בהם תכנית זו תאפשר השמשת המרתף לחניה, וכאשר הטופוגרפיה מצדיקה זאת- תותר הגבהת קומת המרתף וחשיפת קירותיו החיצוניים בשיעור של עד 40% מהיקף קירות המרתף.	<u>18. מרתף</u>

- 19. מסד**
בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מטר. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
- 20. גשר גישה**
גשר תלוי מחוץ לקווי בניין המשמש לגישה ישירה לבתים במגרשים הנמוכים מפני הכביש.
- 21. 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.
- 22. 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, מרתף, 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 יצויין אחרת בהוראות התכנית.
- 23. 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.
- 24. גובה בנייה מירבי**
הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל הקומה התחתונה בבנין אלא אם יצויין אחרת בהוראות התכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף). בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
- 25. זיקת הנאה/זכות מעבר**
שטח מוגדר בתחום מגרשים שניתנת לאחריים או לציבור זכות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית זו.
- 26. מצללה/פרגולה**
מבנה ללא קירות / סגירה בהיקף, שתקרתו משטח הצללה מישורי שאינו משופע או נטוי ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. עבור מצללות תותר בליטה של עד 40% מקו הבניין אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בהוראות תכנית זו.
- 27. דירוג**
נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה ועומק של 2.0 מטר לפחות ובאורך של 50% לפחות מחזית המבנה, במקביל לקווי ההרמה.
- 28. מרפסת זיזית**
זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.
- 29. מעקה גג**
מעקה סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
- 30. רשות סביבתית מוסמכת**
איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
- 31. שטחים משותפים**
שטחים בבניין מגורים המשמשים את כלל דיירי הבניין כדוגמת: אזורי מבואה ותנועה ציבוריים, חדרי מערכות ותפעול, חדרי שירות, חדרי טכניים, מחסן משותף, מועדון, חדר כושר וכדומה.
- 32. 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 תהייה מרוחקת ממנו עד 1.50 מ'.
- 33. כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)**
גובה אבסולוטי ביחס לפני הים, כפי שתוגדר בתכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה. 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. אלא אם כן יצויין אחרת.
- 34. מספר קומות מרבי**
מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין. מס' הקומות המרבי אינו כולל מסד כהגדרתו, מרתף וחלל גג רעפים
- 35. מבנה עזר**
חניה/מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה

העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית. שטחו אינו נכלל בשטח הבניה המרבי, ויפורט בהוראות תכנית זו בכל אזור ואזור.

מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מטר מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבניין בלבד. לא יכלל בגובה הבנייה המותר וכן במספר הקומות המירבי ובשטחי הבנייה המותרים, אלא אם כן יצוין אחרת בהוראות תכנית זו. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים, למעט אזור מגורים א וב.

36. מבנה יציאה לגג /חדר טכני על הגג

חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי גג רעפים, במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים או שימוש ציבורי, היטל שטח החלל הגבוה מ- 1.80 מטר יחשב כשטח בניה, יתרתו לא תיכלל במניין שטחי הבניה. אלא אם כן יצוין אחרת בהוראות תכנית זו.

37. חלל או עליית גג

פרק ג' - נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

א. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	אחוזים	דונם		אחוזים	דונם		
60	5.5	22.2	צהוב				מגורים א'
568	21.75	87.76	כתום כהה				מגורים ג'
	7.84	31.64	חום				שטח למבנים ומוסדות ציבור
	0.97	3.9	אלכסונים אפור וחום בהיר לסירוגין				שטח למסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	0.54	2.17	אלכסונים ירוק בהיר וחום לסירוגין				שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	19	76.7	ירוק בהיר				שטח ציבורי פתוח
	26.9	108.49	ירוק כהה				שטחים פתוחים
	0.31	1.25	ירוק				שביל
	0.49	1.98	חום בהיר	0.51	2.07	חום בהיר	דרך מאושרת
	16.71	67.41	אדום				דרך מוצעת
				99.49	401.43	אלכסונים ירוק ולבן לסירוגין	קרקע חקלאית
628	100.0%	403.5		100.0%	403.5		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 א'

שטח בדונם	מספר מגרש
0.72	482
0.66	483
0.67	484
0.66	485
0.67	486
0.71	487
0.72	488
0.67	489
0.61	490*
0.64	491
0.72	492
0.77	493
0.66	495
0.71	496
0.72	497
0.87	498
0.64	499
0.55	500
0.65	501
0.6	502
0.63	503
0.67	504
0.6	505
0.72	506
0.71	507
0.72	508
0.56	514
0.63	515
0.64	516
0.55	520

0.62	558
0.61	559
0.92	580*
22.2	סה"כ

ג. הערות אדריכל

1. *מגרשים 490,580 הינם מגרשים עבור חניות למגרשי מגורים באזור מגורים א', שיוך החניות לכל מגרש לפי ס.ק:
1.3.3.

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 מסי יחידות הדיור ושטחי הבניה המירביים לא יגדלו.
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.
5. כל מגרש בו קיים ייעוד/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 ישווק ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי המנהל האזרחי ושירות מקרקעי ישראל. תנאי לשיווק הינו הפנייה והמלצה של החטיבה להתיישבות והאגודה השיתופית.
6. תנאי לקבלת היתר בניה מהרשות המקומית וחתומת הממונה על התוכניות במגרשים אלה הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.
7. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בניין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולרים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

1. אזור מגורים א'

השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא שטח לאזור מגורים א'.

1.1	שימושים
1.1.1	<ol style="list-style-type: none"> 1. השימוש במגרשים יהיה למגורים בבתים דו משפחתיים למעט מגרשים 516, 520 שהם יהיו מגרשים לבית חד משפחתי, ולמבני עזר עבורם. 2. שטח מינימאלי למגרש דו משפחתי 550 מ"ר. 3. במקרה של סטיה של עד 3% מגודל המגרש במדידה מצבית על אף האמור לגבי שטח מינימאלי יקבע השימוש על פי טבלת יחיד בפרק ג.
1.2	הוראות
	שטחי בנייה
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה.
1.2.1	מבני עזר
	כללי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מבני העזר המותרים: חנייה מקורה ומחסן. 2. להקמת מבנה עזר בגבול מגרש צדדי על קו אפס נדרשת הסכמת שכן וחתומתו. 3. גובהו של מבנה העזר יהיה עד 3 מ'. 4. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך.
	חניה מקורה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחה לא יעלה על 30 מ"ר לכל יחיד. 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 הבנין יהיו כקווי הבנין למבנה מלבד קו בנין קדמי שיהיה 0 מ'.
	מחסן
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחו לא יעלה על 15 מ"ר, לכל יחיד. 2. קווי הבניין עבור מחסן יהיו: צדדי: 0.0 מ'. 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.
1.3	הוראות נוספות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מבנה יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ולא ייחשב בשטח המותר לבנייה. 2. השטח המסומן על גבי הייעוד הנ"ל בפסים אלכסוניים בצבע אדום הינו שטח המאפשר מעבר להולכי רגל מבלי זכות קניינית במקרקעין.

<p>3. למרות האמור בפרק ו סעיף חניות, עבור המגרשים המפורטים מטה תקן חניה הינו 2 מקומות חניה ליחיד בתחום מגרש משוייך 490 (כמסומן בתשריט ברשת אלכסוניים על גבי יעוד מגורים א-0.3 מקומות חניה לכל יחיד לאורחים בתחום הדרכים הציבוריות, הכל בהתאם לנספח הבינוי, התנועה והחניה המצורף לתכנית זו.</p> <p>ב. מגרש משוייך 490 ישמש לחניה בלבד עבור מגרשים 497-503 בלבד.</p> <p>מגרש משוייך 580 ישמש לחניה בלבד עבור מגרשים 516-514, 508-503, בלבד.</p> <p>לא תותר בניה מכל סוג שהוא במגרשים אלה לרבות מבני עזר.</p>
--

2. אזור מגורים ג'

השטח הצבוע בתשריט בכתום כהה הוא שטח לאזור מגורים ג'.

2.1	שימושים
	<p>1. השימוש במגרשים יהיה לבנייני מגורים עד 8 קומות (מתוכן 2 קומות לדירות דופלקס) בהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה.</p> <p>2. סה"כ יחיד במגרש ושטחי המגרשים כמפורט בטבלה בפרק ה'.</p>
2.2	הוראות
2.2.1	שטחי בניה
	<p>1. שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.</p> <p>2. שטח הבנייה המירבי המותר של דירות דופלקס כאמור לעיל לא יעלה על 240 מ"ר לכל יחיד.</p> <p>3. בשטח הבנייה המותר לא יכללו שטחי קומת עמודים מפולשת המשמשת ל: כניסה לבניין, חניה, מחסנים, וקומת מרתף שתשמש לחניה ולמחסנים.</p> <p>4. שטחים משותפים: מבואה, חדרי מדרגות, מעליות, מעברים וכדומה לא יכללו בשטח המותר לבניה. סה"כ השטחים המשותפים לא יעלו על 30% מסך שטחי הבנייה המירביים במגרש.</p> <p>5. ניתן לבנות בדירה עליונה שאינה דולפקס חלל גג רעפים בגובה מעל 1.80 או מבנה יציאה לגג בשטח של עד 20 מ"ר אשר לא ייחשבו בשטח המותר לבניה, שטח זה בתוספת שטח מרפסת שמש צמודה יתוחם בנפרד משטח הגג המשותף ולא יעלה 50% משטחו בכפוף לאישור הועדה.</p>
2.2.2	מבני עזר
	<p>1. חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר ליחיד ומחסן בשטח של עד 15 מ"ר ליחיד יבנו כחלק אינטגרלי מהבניין שטח זה לא יכלול בשטח הבניה המירבי. קווי בניין לחניה מקורה יהיו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה. בסמכות הועדה לאשר הקמת מחסנים דירתיים במפלסים של קומות המגורים, בחללים סגורים משני כיוונים או יותר אשר נוצרים כתוצאה מחפירה של בניית בית מדורג בטופוגרפיה משופעת. מחסנים אלו יהיו בגובה הקומה.</p> <p>2. במגרשים יורדים באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח חניה, תותר הקמת מחסנים תחתיהן לשימוש דיירי הבניין. שטח המחסנים הכולל לא יעלה על שטח החנייה שמעליהם.</p>

3. מבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בחום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור.

3.1	שימושים
	<p>אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:</p> <p>1. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר.</p> <p>2. מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתניס.</p> <p>3. מבני דת - בית כנסת, מקווה.</p> <p>4. משרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות.</p> <p>5. מבנים ומתקני ספורט ופנאי.</p> <p>6. שירותי מסחר קהילתיים בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח המותר לבניה כמפורט בטבלה בפרק ה על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה 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 הועדה.</p> <p>מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.</p>
3.2	הוראות
	<p>1. באזור זה היתרי בניה יינתנו על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה אלא אם יצוין אחרת בהערות לטבלה שבפרק ה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה אלא אם יצוין אחרת בהערות לטבלה שבפרק ה.</p> <p>2. המרחק בין הבניינים בתחום המגרש יהיה 5 מטר לפחות.</p>

שטחי בנייה	3.2.1
שטחי הבנייה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.	

4. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

שימושים	4.1
<p>אזור זה ישמש ל:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחים לגינות, גנים וחורשות ושבילי אופניים. מגרשי משחקים וספורט, מגרש כדורסל עם קירוי. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. מתקנים הנדסיים למיניהם (לרבות מתקני תברואה) באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח המגרש. במקרים בהם ישנו מתקן הנדסי בתכנית העולה על 5% מסך שטח המגרש, תדרש תכנית בינוי באישור הוועדה ע"פ הדרישות של הרשות הרלוונטית. 	
הוראות	4.2
<ol style="list-style-type: none"> כל בנייה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: <ul style="list-style-type: none"> התקנת פרגולות (כהגדרתן בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש. התקנת ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה. התקנת שבילים להולכי רגל ורחבות. התקנת צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים. ביצוע פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות. מתקני/אנטנות תקשורת. עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה. חדר שנאים בכפוף לאישור חברת החשמל. הכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה ושירות למתקנים הנדסיים, ופרט לאמור לעיל בשימושים לייעוד. 	
הוראות נוספות	4.3
<ol style="list-style-type: none"> במגרש 3215 קיים מקלט שנבנה בעבר. בשטח זה תותר הקמת מרכיבי בטחון 	

5. שטחים פתוחים

השטח הצבוע בתשריט בירוק כהה הוא שטח לשטחים פתוחים.

שימושים	5.1
<ol style="list-style-type: none"> נטיעות עצים, יער ונוף פתוח, עבודות גינון, פיתוח נופי, ערוגות, חורשות, בוסתנים, טרסות, קירות תמך, מסלעות וכדומה. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 3% מסך שטח המגרש. 	
הוראות	5.2
<ol style="list-style-type: none"> כל בנייה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: <ul style="list-style-type: none"> צירים למעבר תשתיות. 	

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

שימושים	8.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. חניית תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. 2. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות. 	
הוראות	8.2
<ol style="list-style-type: none"> 1. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט. 2. עד להשלמת ביצוע הדרך המוצעת- יתאפשר שימוש בדרכים הקיימות ומיועדות לביטול. 3. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות 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 הוועדה. 	

9. שביל

השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח לשביל.

שימושים	9.1
בשטחים אלו מותרת תנועת הולכי רגל בלבד.	
הוראות	9.2
<p>בשטח זה תיאסר תנועה/גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות, קלנועיות ואופניים. הפיתוח יותאם ליעודו של שטח זה, כולל כל האלמנטים המתלווים אליו, כגון: מדרכות, מעברים להולכי רגל, ריהוט רחוב, ספסלים, פינות ישיבה, ריצופים, רחבות, מדרגות, רמפות, פינות משחקים, מצללות וסככות צל, פיסול, מתקנים למי שתייה, עבודות גינון ופיתוח ונטיעות לאורך השבילים והכל באישור הוועדה.</p> <p>מערכות ומעברן של תשתיות השירותים ההנדסיים, תעבורה גם בתחום השבילים.</p> <p>תוואי השבילים, מיקום השבילים ורוחבם כמסומן בתשריט.</p> <p>איסור בניה ועבודות בשבילים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לשביל, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.</p>	

פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בנייה לייעודים:

מצב מוצע ליעודי מגורים צמודי קרקע (עד 4 יחידות לדונם)

מספר קומות מירבי	קווי בניין (מטר)				גובה בניה לגג שטוח (מטר) לא כולל מבנה יציאה לגג	גובה בניה מירבי לגג רעפים (מטר)	מספר יח"ד למגרש	תכסית מ"ר	מרתף ליח"ד	שטח בניה מירבי ליח"ד מ"ר	שטח מגרש מינמאלי (דונם)	ייעוד
	קדמי	אחורי	צדדי	2								
2	3	4	5	8.0	9.5	2	50	220	0.550	מגורים א'		

הערות אדריכל:

1. במגרשים 516, 520 תהיינה 1 יח"ד בכל מגרש וקוי בנין לפי נספח בינוי.
2. במגרש 516 יהיה שטח בניה מירבי 240 מ"ר מזה עד 170 מ"ר במפלס אחד.
3. בבניינים קיימים מספר הקומות מעל או מתחת לכניסה הקובעת יהיה על פי הקיים. סה"כ עד 2 קומות.
4. ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד ובתנאי שהשטח העודף יחשב בשטח המותר לבניה.

מצב מוצע ליעודים אחרים

מספר קומות מירבי	קווי בניין (מטר)				גובה בניה מירבי הכולל מעקה גג לא כולל מבני יציאה לגג ומתקנים טכניים (מטר)	מספר יח"ד למגרש	תכסית מירבית (%)	שטח מרתף למגרש שלא נכלל בשטחי הבניה המותרים (מ"ר)	שטחי בניה מירביים (מ"ר)	שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	ייעוד
	קדמי	אחורי	צדדי	2								
0	6	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.27	1100	מגורים ג'
0	6	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.26	1101	מגורים ג'
0	6	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.25	1102	מגורים ג'
3	3	3	3	5	20.9	8	0	360	1680	1.31	1103	מגורים ג'
3	3	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.37	1104	מגורים ג'
3	3	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.37	1105	מגורים ג'
3	3	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.39	1106	מגורים ג'
3	3	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.41	1107	מגורים ג'
3	3	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.41	1108	מגורים ג'
3	3	3	3	5	20.9	8	0	360	1680	1.34	1109	מגורים ג'
0	5	3	4	5	17.7	6	0	360	1320	1.26	1110	מגורים ג'
0	6	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.33	1111	מגורים ג'
0	6	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.38	1112	מגורים ג'
0	6	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.34	1113	מגורים ג'
0	6	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.32	1114	מגורים ג'
0	6	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.25	1115	מגורים ג'
0	5	3	3	5	17.7	6	0	360	1320	1.18	1116	מגורים ג'
0	6	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.31	1117	מגורים ג'
0	6	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.23	1118	מגורים ג'
0	6	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.22	1119	מגורים ג'
0	6	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.22	1120	מגורים ג'
0	6	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.23	1121	מגורים ג'
0	6	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.22	1122	מגורים ג'
0	6	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.32	1123	מגורים ג'
0	6	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.34	1124	מגורים ג'
0	6	3	4	5	20.9	8	0	360	1680	1.33	1125	מגורים ג'
4	3	3	4	5	24.1	10	0	360	2040	1.35	1126	מגורים ג'

0	3	5	5	5	15.0	0	0	600	1200	8.12	3107	למבנים ומוסדות ציבור
0	3	5	5	5	15.0	0	0	150	280	1.35	3108	שטח למבנים ומוסדות ציבור
0	3	5	5	5	15.0	0	0	120	250	1.28	3109	שטח למבנים ומוסדות ציבור
0	3	5	5	5	15.0	0	0	180	375	1.52	3111	שטח למבנים ומוסדות ציבור
0	3	5	5	5	15.0	0	0	120	250	1.08	3112	שטח למבנים ומוסדות ציבור
0	3	5	5	5	15.0	0	0	120	250	1.18	3113	שטח למבנים ומוסדות ציבור
0	3	5	5	5	15.0	0	0	150	280	1.56	3209	שטח למבנים ומוסדות ציבור
0	3	5	5	5	15.0	0	0	1000	2000	3.90	3100	מסחר, מבנים ומוסדות ציבור
0	3	5	5	5	15.0	0	0	100	200	2.17	3071	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
										0.64	3220	שטחים פתוחים
										6.00	3222	שטחים פתוחים
										0.73	3224	שטחים פתוחים
										33.56	3228	שטחים פתוחים
										28.31	3229	שטחים פתוחים
										4.48	3230	שטחים פתוחים
										0.58	3232	שטחים פתוחים
										30.31	3323	שטחים פתוחים
										3.88	3727	שטחים פתוחים
										0.27	3069	שטח ציבורי פתוח
										0.21	3070	שטח ציבורי פתוח
										10.17	3200	שטח ציבורי פתוח
										1.32	3201	שטח ציבורי

פרק ו' - הוראות נוספות:

1. הנחיות כלליות לאזורי הבינוי	1. עיצוב אדריכלי למבנים
<p>1. קומת מסד אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות בתכנית זו- ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבנייה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המרבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבנייה על-ידי בניית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותיווצר התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבנייה ובנוסף מרתף בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>2. קומת עמודים מפולשת: תותר קומת עמודים שתשמש לחניה, מחסנים, לובי כניסה.</p> <p>3. גימור חזיתות הבניינים: א. הבנייה תחופה ב אבן מסותתת, טיח, או כל חומר גמר שיאושר ע"י המהנדס, הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב חומרי גמר בשיעור של עד 25% 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.</p> <p>4. גימור גגות הבניינים: א. באזורים שיעודם ציבורי/ מסחר קמרונות תאורה ואלמנטים מיוחדים יותרו באישור המהנדס. ב. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה 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 יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. פרגולות: תותר בניית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות: א. במגרשים שיעודם מגורים: שטח הפרגולה לא יעלה על 40% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 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. במגרשים שיעודם ציבורי/ מסחר: שטח הפרגולה לא יעלה על 40% משטח מרפסת או על פני שטח של 30 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 4 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה. ג. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך. ד. 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. ה. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבנייה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.</p> <p>7. שכבות צל: קירווי ע"י אריג המגן מפני השמש והשפעת מזג האוויר, ובלבד שגובה הקירווי לא עולה על 3 מ', המפתח בין העמודים אינו עולה על 5 מ' ומשקל הקירווי אינו עולה על 5.3 ק"ג/מ"ר.</p> <p>8. 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.</p> <p>9. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אוויר ומכלי גז ודלק להסקה: יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.</p>	

<p>א. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבנייה 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 בנייה 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 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.</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>10. הנחיות לעיצוב המבנים: במגרשים בהם נדרשת תכנית בינוי, במסגרת תכנית הבינוי יוצגו הוראות והנחיות מפורשות לעיצוב המבנים אשר יאושרו ע"י הועדה. הוראות והנחיות אלו יהיו מחייבות בכל המגרש.</p>	
<p align="center">2. קרקע</p>	
<p align="center">עתיקות</p> <p>1. במידה ותתגלנה עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.</p> <p>2. בתכניות בהן מופיע סימון ארכיאולוגי בתשריט התכנית: בטרם יחולו העבודות בתחום התכנית יגודר האתר הארכיאולוגי כמסומן בתשריט בתחום התכנית בלבד על-פי הנחיות קמ"ט ארכיאולוגיה על-ידי יום התכנית ועל חשבונו.</p> <p>3. 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 היזם ואישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגי</p> <p>4. בתכניות בהן מופיע בתשריט אתר עתיקות- תנאי להיתר בנייה וביצוע תשתיות בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית כמסומן בתשריט הינו אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.</p>	
<p align="center">עבודות עפר ופסולת בניין</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.</p> <p>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.</p> <p>5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים, חניונים ומבנים יבילים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.</p> <p>6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.</p> <p>7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.</p> <p>8. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.</p> <p>9. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.</p> <p>10. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.</p>	
<p align="center">גריסה וחציבה</p> <p>1. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת אישור מאת קמ"ט מכרות. 2. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין החל באזור ותחיקת בטחון ובאישור קמ"ט מכרות והרשות הסביבתית המוסמכת / קמ"ט איכות הסביבה על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999 על כל תיקונו.</p>	
<p align="center">פיתוח הקרקע</p> <p>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.</p> <p>2. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים.</p> <p>גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 1.1 מ', בתכנית בינוי גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.5 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/ועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 4.5 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תמך ברצף אחד לא יעלה על 6.5 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי</p>	

<p>שלא יפחת מ- 1.0 מ'.</p> <p>3. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.</p> <p>4. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.</p> <p>5. גדרות ייבנו מחומרים כגון: מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים.</p>				
שפני הסלע				
<p>א. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבנייה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדריים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.</p> <p>ב. מתקני אשפה ציבוריים יוסתרו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.</p> <p>ג. צמצום מניעת נגיעות משפני סלע ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי "מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפן הסלעים, חיית המאגר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים וסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה - מרץ 2011).</p>				
סילוק מפגעים ושימור הנוף				
<p>1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן 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.</p> <p>2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונם.</p> <p>3. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבנייה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:</p> <p>א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.</p> <p>ב. הוראה על אופן הביצוע של הבנייה בנושא השימור וכן הפסקה מידית של הבנייה 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 לאורכך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ואו 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 בנייה. 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 בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1" data-bbox="279 2077 1181 2146"> <tr> <td data-bbox="279 2077 359 2146" style="text-align: center;">מציר הקו</td> <td data-bbox="359 2077 598 2146" style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> <td data-bbox="598 2077 1181 2146"></td> </tr> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן		
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן			

			א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'	----
			ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה	2.0 מ' 0.3 מ'	----
			ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	5.0 מ'	----
			ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי ומבודד (כא"מ")	2.0 מ'	----
			ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	----	20.0 מ'
			ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	----	35.0 מ'
תת קרקעי			ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	----
			ח. כבלי מתח גבוה	3.0 מ'	----
			ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	----
			י. ארון רשת	1.0 מ'	----
			יא. שנאי על עמוד	3.0 מ'	----
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
		א.	קו חשמל מתח נמוך	5.00 מ'	2.50 מ'
		ב.	קו חשמל מתח גבוה	5.00 מ'	3.00 מ'
		ג.	קו חשמל מתח עליון	10.00 מ'	10.00 מ'
		ד.	קו חשמל "מתח על"	10.00 מ'	10.00 מ'
קווי חשמל, תקשורת ותאורה					
<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-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					
על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בנייה לכל בניין, למעט בניינים אלה:					
<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 גוזזטרה או הגדלה של גוזזטרה קיימת; לעניין זה, "גוזזטרה" - מרפסת הבולטת מקירותי החיצוניים של הבניין.</p>					
גז					
מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.					
ביוב וניקוז					
<p>1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול: הוועדה 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.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. הוועדה 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.</p> <p>ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.</p>					

<p>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 בנייה לשביעות רצון המהנדס.</p>	
<p align="center">מתקנים פוטו וולטאים</p>	
<p>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.</p>	
<p align="center">מיגון</p>	
<p>מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעת בדבר.</p>	
<p align="center">התאמה נגד רעידות אדמה</p>	
<p>על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.</p>	
<p align="center">שמירה על הבריאות</p>	
<p>יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p>	
<p align="center">מתקני אשפה ציבוריים</p>	
<p>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.</p>	
<p align="center">מרכיבי ביטחון</p>	
<p>1. התכנית כולה תהיה מוגנת באמצעות מכמים המגנים באופן מלא על השכונה. כלל המכמים יוצבו אך ורק בתוך גבולות התכנית ועל אדמות המדינה. 2. תנאי למתן טופס 4 ע"י הוועדה הוא קבלת אישור בכתב מראש קש"צ על הצבתם/העתקתם של מרכיבי הבטחון בהתאם לתכנית שאושרה.</p>	
<p align="center">5. שונות</p>	
<p align="center">הקצאות</p>	
<p>1. שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי הנתוש באיו"ש על פי שיקול דעתו בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה. 2. שימושים מסחריים/תעסוקתיים/תעשייתיים/תיירותיים בתחום התכנית מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנתוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם התכנית. תנאי להיתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנתוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר. 3. תנאי לקבלת היתר בנייה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנתוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.</p>	
<p align="center">מובלעות</p>	
<p>השטח החקלאי התחום בקו כחול בתוך תחומי התכנית הינו מובלעת, קרי שטח שהתכנית אינה חלה עליו.</p> <p>1. לא תקודם כל בנייה/עבודה אשר תימנע גישה למקרקעין אלה. 2. שטח המובלעת יגודר בגדר בתוך תחומי התכנית על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו ועל-פי הנחיות של לשכת התכנון המרכזית לאיו"ש. 3. 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. 4. תמיכת הקרקע של המובלעת תהיה בקיר תומך בתוך תחומי התכנית אשר יבוצע על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו וכחלק מקדים לעבודות הפיתוח במגרשים לבנייה. 5. 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. 6. על הוועדה לקבוע הסדרים לפיקוח כדי להבטיח ביצוע סעיף זה כאמור. 7. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית, טרם יגודר שטח המובלעת בגדר, וטרם ייקבעו על-ידי הוועדה ההסדרים לפיקוח להבטחת ביצוע סעיף זה כאמור.</p>	

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 לכל 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 ונייחול 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.
- מובלעות.
- מבני ציבור.
- שטחים ציבוריים פתוחים.
- גינון, נטיעות ומערכות השקיה עבורם.
- פרטי עיצוב והנחיות מרחביות.
- פרטי עיצוב והנחיות מרחביות מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמו / קשצ ובהתאם לפרק מרכיבי בטחון בהוראות התכנית.
- לא יפוננו עודפי עפר וחציבה לשולי היישוב ולערוצי הוואדיות הצמודים ליישוב. במקרים בהם יש לבצע מילוי עבור דרכים, יש לוודא שיפועים מינימליים ומעבירי מים מתאימים.

ד. הכל בהתאם לפרק ו' בהוראות התכנית.

3. היתרי בנייה

א. כללי:

- א. הוצאת היתרי בניה בשטחים שנוספו לאדמות המדינה מותנית בקבלת אישור קמ"ט אפוטרופוס.
- ב. אכלוס המבנים בתחום התכנית מותנה בחיבור למערכת ביוב המאושרת ע"י קמ"ט איכה"ס.
- ג. הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה של המגורים בהקמתם של מבנים ומסדות ציבור נוספים או הבטחת פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים נוספים ע"י מבקש ההיתר, והכל בהתאם לתכנית זו.
- ד. תנאי למתן טופס 4 הוא פיתוח צומת כביש 60/דרך י"א באלול כצומת מרומזר

ב. 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.

ג. 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:

עלי תכנית מפורטת מס' 237/3
תאריך עדכון 22/04/2021

תאריך חתימה:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע: _____

עו"ד יחזקאל יצחק יצחקי
ר"ד שרת 82, תל אביב 62504
טל 5467578, פקס 5467578

22/04/21

חתימת העורך: _____

21/4/21

החשן צדוקת המיוזמה העולמית
השירות לתיאור שטח
חשן צדוקת המיוזמה והקרקעות

חתימת היזם: _____

הוועדה המינהלת לתכנון ולבניה
מנהל בנימין

חתימת המגיש: _____

הצהרת עורך התכנית:

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

חתימה

שם ותפקיד

22/04/21
תאריך