

# -גותן תוקף-

מרחב תכנון מקומי  
שומרון

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

## תכנית מפורטת מס' 107/8

שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

### ליישוב אלון מורה

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

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנויים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية  
بإيودا والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١

נפה \_\_\_\_\_  
לוא \_\_\_\_\_

מרחב תכנון מקומי \_\_\_\_\_  
منطقة تنظيم محلي \_\_\_\_\_

תכנית מס' 107/8 \_\_\_\_\_  
مشروع رقم \_\_\_\_\_

ועדת המשנה ל \_\_\_\_\_  
اللجنة الفرعية ل \_\_\_\_\_

בישיבה מס' 23/2/23 \_\_\_\_\_  
بمجلس رقم بتاريخ \_\_\_\_\_

החליטה לתת תוקף לתכנית המזכרת לזייל  
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

יו"ר מועצת \_\_\_\_\_  
מנהל הלשכה \_\_\_\_\_  
המרכזית לתכנון ובניה \_\_\_\_\_  
مدير الدائرة \_\_\_\_\_  
التنظيم الاعلى واللجنة الفرعية \_\_\_\_\_  
المركزية للتخطيط والبناء

חותמת הפקדה

תאריך עדכון: 28.03.2023

## מס' עמוד

2  
3  
7  
9  
14  
15  
22  
24

## תוכן

פרק א' – התכנית :  
פרק ב' הגדרות :  
פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית :  
פרק ד' - ייעודי קרקע :  
פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים :  
פרק ו' - הוראות נוספות :  
פרק ז' - אופן הביצוע של התכנית המפורטת :  
פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן :

## **פרק א' התכנית:**

### **1. שם וחלות התכנית:**

תכנית מפורטת מספר 107/8

ליישוב: אלון מורה.

המהווה שינוי לתכנית: שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

### **2. מקום התכנית:**

ליישוב אלון מורה

קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):

קווי אורך: 230919-231485

קווי רוחב: 681671-682142

אדמות הכפר: עזמוט

גוש מס' 10 חלק מחלקה מס' 83

דיר אל חטב

גוש מס' 8 חלק מחלקה מס' 26,27

### **3. גבול התכנית:** כמתוחם בתשריט בקו כחול

### **4. מסמכי התכנית:**

כל המסמכים המצורפים לתוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

24 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".

תשריט בקני"מ 1: 1,250/1: 2,500

נספח בינוי מנחה בקנה מידה: 1: 1,250 / 1: 500 מחייב בדבר קוי בנין בלבד.

נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1: 500 ו- 1: 1000

### **5. שטח התכנית:** 110.51 דונם.

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון. **6. בעל הקרקע:**

ההסתדרות הציונית העולמית- החטיבה להתיישבות. **7. יזם התכנית:**

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון. **8. מגיש התכנית:**

רוזנהיים- מקום אדריכלים **9. עורך התכנית:**

כתובת האומן 21 ירושלים

טל' 02-6231041

דוא"ל OFFICE@MAKOMARC.CO.IL

### **11. מטרת התכנית:**

שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שבילים, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

1. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.

2. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.

3. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.

4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

5. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

6. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

### **12. כפיפות לתכניות אחרות:**

תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית S-15.

בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' הגדרות

1. החוק  
 חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"א 1971.
2. מועצת תכנון עליונה  
 מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
3. הועדה  
 הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון
4. המהנדס  
 מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
5. אזור  
 שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
6. תכנית חלוקה  
 תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
7. תכנית בינוי  
 תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1: 500 או 1: 250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבנינים, גובהם, צורתם החיצונית, המרווחים ביניהם, שימושם, והכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, פתרונות חניה ומיקום מבני עזר.
8. היתר בניה  
 תכנית הבינוי תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה אחורה ממועד הגשתה ותוגש לאישור הועדה.
9. קו בניין  
 רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים (מס' 79) לשנת 1966 תשכ"ו  
 קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו, ולמעט אלמנטים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות, גגות רעפים חצרות אנגליות, גשרי גישה ומדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו.
10. חזית קדמית  
 במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
11. חזית אחורית  
 חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
12. חזית צדדית  
 חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
13. כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00)  
 הגובה המוחלט/אבסולוטי ביחס לפני הים ושממנו נמדד גובה הבניה המותר, כפי שמוגדרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.  
 הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, כפי שמוגדרת בנספח הבינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה אשר ממנה הגישה לבניין, הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב.
14. מגרש עולה  
 בניין במגרש העולה מעל גובה הרחוב הצמוד לו.
15. מגרש יורד  
 בניין במגרש היורד בחלקו מתחת גובה הרחוב הצמוד לו.
16. קומה  
 חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
17. קומת עמודים  
 קומה בבסיס הבניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה

	<b>מפולשת</b>		לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על ידי עמודים או על ידי קירות, תחשב במניין הקומות ובשטח הבניה המותר אלא אם צוין אחרת בהוראות התוכנית.
18.	<b>מרתף</b>		קומה בבסיס הבנין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים ולא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. אינו נכלל במס הקומות, 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.
19.	<b>מסד</b>		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 הבנין.
20.	<b>גשר גישה/רמפה</b>		מעבר מחוץ לקווי בנין המשמש לגישה ישירה לבתים במגרשים הנמוכים מפני הכביש.
21.	<b>מדרגות חיצוניות</b>		מדרגות הנמצאות מחוץ לבנין ו/או מחוץ לקווי בנין המשמשות כגישה למפלסים בבנין או למפלסי הפיתוח השונים במגרש, החלל מתחת המדרגות לא יכלל בשטח הבנייה המרבי.
22.	<b>שטח בניה מירבי</b>		השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבנין 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 ולגוננים- לא יכללו במניין השטח המרבי לבנייה. שטחי בניה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא יכללו בשטח הבניה המירבי.
23.	<b>תכסית</b>		שטח תפוסת הקומה הגדולה ביותר ביחס לשטח המגרש כולו או במקרה של בתים מדרגים בקרקע משופעת שטח היתל הבנין על המגרש ביחס לשטח המגרש כולו.
24.	<b>מספר קומות מירבי</b>		מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של קומה המגורים הנמוכה ביותר של הבנין.
25.	<b>מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג</b>		מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מ' מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבנין בלבד. לא יכלל במספר הקומות ובגובה הבניה המותר ובשטחי הבניה המותרים. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים, למעט אזור מגורים א' וב'.
26.	<b>גובה בניה מירבי</b>		הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל הקומה התחתונה בבנין אלא אם יצוין אחרת בהוראות התכנית. (לא כולל מבנה יציאה לגג, מסד כהגדרתו או מרתף). בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
27.	<b>זכות מעבר</b>		שטח מוגדר בתחום מגרשים שניתנת לאחריים או לציבור זכות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית זו.
28.	<b>מצללה/פרגולה</b>		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 הבנין אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בהוראות תכנית זו. שטח המצללה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
29.	<b>זירוג</b>		נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה ועומק של 2 מ' לפחות ובאורך של 50% לפחות מחזית המבנה, במקביל לקווי ההרמה.

30.	מרפסת זיזית	זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר תיצוני של הבנין.
31.	חצר אנגלית	שטח שמפלסו עד 1.80 מ' מתחת למפלס הקרקע, המוקף קירות לתימודך הקרקע והמיועד להחדיר אור ואוורור לשטחים ולחללים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה תהיה מרוחקת ממנו עד 1.50 מ'.
32.	מבנה עזר	חניה/מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
33.	סככה	קירוי קל ונטוי הנסמך על עמודים.
34.	בית צמיחה	חממה, מנהרה או בית רשת.
	רשות סביבתית מוסמכת	איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

**פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:**

א. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	אחוז	דונם		אחוז	דונם		
58	22.62	25.00	צהוב	-	-	צהוב	מגורים א'
24	6.26	6.92	כתום בהיר	-	-	כתום בהיר	מגורים ב'
18	3.32	3.67	כתום כהה	-	-	כתום כהה	מגורים ג'
-	10.92	12.07	ירוק וחום לסירוגין	-	-	ירוק וחום לסירוגין	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
-	18.38	20.32	ירוק כהה	-	-	ירוק בהיר	שטחים פתוחים
-	12.84	14.19	ירוק	-	-	ירוק	שטח ציבורי פתוח
-	-	-	קויים ירוקים אלכסוניים	100	110.51	קויים ירוקים אלכסוניים	קרקע חקלאית
	21.61	23.88	אדום	-	-	אדום	דרך מוצעת
	1.61	1.79	ירוק ואדום לסירוגין	-	-	ירוק ואדום לסירוגין	דרך משולבת
	2.42	2.67	טורקוז	-	-	טורקוז	שביל
100	100.00	110.51		100.00	110.51		סה"כ

ב. טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר:

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

ייעוד: מגורים א'	
שטח בדונם	מס' מגרש
0.445	100
0.420	101
0.559	102
0.427	103
0.471	104
0.436	105
0.439	106
0.493	107
0.538	108
0.468	109
0.480	110
0.580	111
0.357	112
0.412	113
0.377	114
0.424	115
0.358	116

0.387	117
0.423	118
0.426	119
0.448	120
0.363	121
0.383	122
0.492	123
0.428	124
0.490	125
0.406	126
0.391	127
0.471	128
0.495	129
0.429	131
0.431	132
0.363	133
0.408	134
0.458	135
0.525	136
0.904	600
0.890	601
0.788	602
0.891	603
0.775	604
0.822	605
0.807	606
0.805	607
0.772	608
0.769	609
0.877	610
25.00	סה"כ הייעוד

ייעוד: מגורים ב'	
שטח בדונם	מס' מגרש
1.122	611
1.100	612
1.110	613
0.981	614
1.072	615
1.275	616
0.256	617
6.92	סה"כ הייעוד

ייעוד: מגורים ג'	
שטח בדונם	מס' מגרש
0.629	701
1.017	702
1.015	703
1.013	704
3.67	סה"כ הייעוד



**פרק ז' 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 ו/או שינויי גבולות בין מגרשים בייעוד זהה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ומס' יחידות הדיור לא יגדל.
3. קווי בניין ושטחי בניה לייעודים הרלוונטיים- יפורטו בטבלה בפרק ה.
4. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית 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.

1	<b>אזור מגורים א'</b>
	השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא שטח לאזור מגורים א'.
1.1	<b>שימושים</b>
1.1.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. השימוש במגרשים יהיה למגורים בבתיים חד משפחתיים ו/או דו משפחתיים ולמבני עזר עבורם.</li> <li>2. במגרשים מספר 100-136 תותר בניית בית חד משפחתי ובמגרשים מספר 600-610 תותר בניית בית דו משפחתי.</li> </ol>
1.2	<b>הוראות</b>
	<b>שטחי בניה</b>
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.
1.2.1	<b>מבני עזר</b>
	<p><b>כללי:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבני העזר המותרים: חנייה מקורה ומחסן.</li> <li>2. להקמת מבנה עזר בגבול מגרש צדדי על קו אפס נדרשת הסכמת שכן וחתימתו.</li> <li>3. גובהו של מבנה העזר יהיה עד 2.20 מ' מרצפה לתקרה פנימית.</li> <li>4. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>חניה מקורה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת חניה מקורה במגרשים 600-610 בלבד, כמבנה עזר מחומרים קלים בלבד לכל יחיד</li> <li>2. שטח החניה המקורה לא יעלה על 27 מ"ר לכל יחיד, השטח לא יחשב בשטח הבניה המירבי.</li> <li>3. קירוי החניה יהיה מחומרים קלים בלבד על פי פרט אחיד שיכלל בתכנית הבינוי המאושרת ע"י הוועדה.</li> <li>4. לא תותר כל סגירה בהיקף החניה המקורה מכל חומר שהוא.</li> <li>5. תאסר סגירת החניה ע"י שער כנף.</li> <li>6. קווי בניין מחייבים עבורו יהיו: קדמי: 0 מ'. צדדי: 0 מ'.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>מחסן</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחו לא יעלה על 15 מ"ר.</li> <li>2. במגרשים יורדים, תותר הקמת מחסן מתחת לחניה. שטחו לא יעלה על שטח החניה שמעליו וקוי הבנין יהיו בהתאם לקוי הבנין של החניה שמעליו.</li> <li>3. במגרשים עולים או במקרים בהם לא מוקם מבנה עזר לחניה- קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קו בניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן.</li> <li>4. מידות אלה מחייבות ואינן באות לציין מידת מינימום.</li> <li>5. גימור מבנה העזר המיועד למחסן וגגו יהיה כדוגמת הבנין העיקרי.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>קומת מרתף</b></p> <p>תותר בניית קומת מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יחיד, שטח המרתף לא יחשב בשטח הבניה המירבי.</p> <p style="text-align: center;"><b>מבנה יציאה לגג</b></p> <p>לא תותר בניית מבנה יציאה לגג.</p>

1.2.3	<b>שונות</b>
	<b>שינוי גבולות בין מגרשי המגורים</b> בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה, במסגרת תכנית בינוי, בתנאים הבאים: סה"כ מספר יחידות הדיור לא יגדל, המרווח בין הבניינים לא יקטן מ-6 מ' ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

2	<b>אזור מגורים ב'</b>
	השטח הצבוע בתשריט בכתום בהיר הוא שטח לאזור מגורים ב'.
2.1	<b>שימושים</b>
	השימוש במגרשים יהיה לבנייני מגורים עד 4 קומות כאשר ניתן לבנות את יחידת הדיור העליונה או התחתונה ביותר בבנין כדירות דופלקס כאמור בסעיף שטחי בניה. ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה. כמות יחיד במגרש ושטחי המגרשים כמפורט בטבלה בפרק ה'.
2.2	<b>הוראות</b>
2.2.1	<b>שטחי בניה</b>
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.
2.2.2	<b>מבני עזר</b>
	לא תותר הקמת מבני עזר. <b>קומת מרתף</b> תותר בנית קומת מרתף אחת לטובת מחסנים, חניות ושטחים משותפים.
2.2.3	<b>שונות</b>
	בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה, ללא צורך בהגשת תכנית, בתנאים הבאים: סה"כ מספר יחידות הדיור לא יגדל, המרווח בין הבניינים לא יקטן מ-6 מ' ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

3	<b>אזור מגורים ג'</b>
	השטח הצבוע בתשריט בכתום כהה הוא שטח לאזור מגורים ג'.
3.1	<b>שימושים</b>
	השימוש במגרשים יהיה לבנייני מגורים של עד 6 קומות כאשר ניתן לבנות את יחידת הדיור העליונה או התחתונה ביותר בבנין כדירות דופלקס כאמור בסעיף שטחי בניה. ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה. סה"כ במגרש, מספר הקומות ושטחי המגרשים כמפורט בטבלה בפרק ה'.
3.2	<b>הוראות</b>
3.2.1	<b>שטחי בניה</b>
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'. שטח הבנייה המירבי המותר של דירות דופלקס כאמור בסעיף מס' 3.1 לעיל לא יעלה על 220 מ"ר לכל יחיד.
3.2.2	<b>מבני עזר</b>
	לא תותר בניית מבני עזר. <b>קומת מרתף</b> תותר בניית עד 2 קומות מרתף לטובת מחסנים, חניות ושטחים משותפים.
3.3	<b>הוראות נוספות</b>
	1. בסמכות הוועדה לבצע תת חלוקה במגרשים ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת אך בתנאי שקו הבניין ההיקפי יישאר ללא שינוי וללא שינוי במספר יחיד.

4	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	השטח הצבוע בתשריט בירוק וחום הוא שטח לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
4.1	<b>שטחי בניה</b>
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.
4.2	<b>שימושים</b>
	אזור זה ימש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים וכד'.</li> <li>2. מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתנ"ס וכד'.</li> <li>3. מבני דת - בית כנסת, מקווה וכד'.</li> <li>4. משרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות.</li> <li>5. מבנים ומתקני ספורט ופנאי.</li> <li>6. תותר הקמת מצללות וסככות צל על פי תכנית בינוי ובאישור הוועדה. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על פי המצוין בסעיף 28 בפרק ב' להוראות התכנית.</li> <li>7. מתקנים הנדסיים למיניהם על פי תכנית בינוי באישור הוועדה ובלבד שלא יהוו מטרד/מפגע סביבתי. הקמתם תהיה בכפוף לשמירה על דיני איכות הסביבה. שטחם ייכלל בשטח הבניה המותר. שטחם לא יעלה על 5% משטח המגרש.</li> <li>8. פיתוח נופי והסדרת מעבר להולכי רגל.</li> <li>9. שטחים לגינות, גנים וחורשות.</li> <li>10. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.</li> <li>11. צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.</li> </ol> <p>מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.</p>	4.3
<p style="text-align: right;"><b>הוראות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. באזור זה היתרי בניה יינתנו על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.</li> <li>2. 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'. על אף האמור ליעיל, באישור הוועדה לבנות מרתף עד גבול המגרש.</li> <li>3. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל מגרש.</li> <li>4. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר, מיקום חניות וכדומה- יקבעו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של תכנית זו.</li> <li>5. יש לשמר מעבר להולכי רגל המקשר בין הכבישים : במגרש 2400- בין דרך מס' 5 לדרך מס' 4. במגרש 2402- בין דרך מס' 4 לדרך מס' 1.</li> <li>מעבר להולכי רגל אשר יתואם ככל הניתן לטופוגרפיה יכלל בתכנית בינוי ופיתוח במגרשים אלו.</li> <li>6. בסמכות הוועדה לאשר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון אנטנות, מערכות צפירה לשעת חירום וכדומה) על פי תכנית בינוי מאושרת.</li> <li>7. ניתן לבנות גג שטוח/ רעפים/ כיפות/ קמרונות או שילוב בין סוגי גגות אלה.</li> <li>8. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעת רצון הוועדה.</li> </ol>	

<p style="text-align: right;"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	5
<p style="text-align: center;">השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>שימושים</b></p>	5.1
<p>אזור זה ישמש ל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.</li> <li>2. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.</li> <li>3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.</li> <li>4. פרגולות וסככות צל (כהגדרתן בסעיף מס' 28 בפרק ב' להוראות התכנית) בשטח שלא יעלה על 10% מסך שטח היעוד על פי תכנית בינוי באישור הוועדה.</li> <li>5. מתקנים הנדסיים למיניהם (לרבות מתקני תברואה) באישור הוועדה (כולל גישה אליהם בלבד על פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.</li> <li>6. במקרים בהם ישנו למתקן הנדסי העולה על 5% מסך שטח היעוד, תידרש תכנית בינוי באישור הוועדה ע"פ הדרישות של הרשות הרלוונטית.</li> <li>7. מיקום מקלטים/ מרחבים מוגנים ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 5% מסך שטח הייעוד.</li> <li>8. מרכיבי בטחון, בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר כולל דרך היקפית, גדר היקפית ותאורת גדר וכדומה.</li> </ol>	
<p style="text-align: right;"><b>הוראות</b></p>	5.2
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם:</li> </ol>	

<p>א. התקנת פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 28 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.</p> <p>ב. התקנת ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.</p> <p>ג. התקנת שבילים להולכי רגל ורחבות.</p> <p>ד. התקנת צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.</p> <p>ה. ביצוע פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.</p> <p>ו. מתקני/אנטנות תקשורת.</p> <p>ז. עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה.</p> <p>ח. חדר שנאים בכפוף לאישור חברת החשמל.</p> <p>ט. בסמכות הוועדה לאשר תאי שירותים בשצפ"ים שכונתיים המצדיקים זאת.</p> <p>הכל באישור הוועדה.</p> <p>2. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה/תחזוקה ושירות למתקנים הנדסיים.</p>	
--	--

<b>6</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
	השטח הצבוע בתשריט בירוק כהה הוא שטח לשטחים פתוחים.
<b>6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. נטיעות עצים, עבודות גינון, פיתוח נופי, ערוגות, חורשות, בוסתנים, טרסות, קירות תמך, מסלעות מרכיבי בטחון וכדומה.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.</p> <p>3. שיקום ושימור נופי.</p>
<b>6.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p>1. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם:</p> <p>א. צירים למעבר תשתיות.</p> <p>ב. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.</p> <p>ג. מתקני/אנטנות תקשורת.</p> <p>ד. עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה</p> <p>ה. מרכיבי בטחון</p> <p>הכל באישור הוועדה.</p> <p>2. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות.</p>

<b>7</b>	<b>דרכים</b>
	השטח הצבוע בתשריט באדום/חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות.
<b>7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.</p> <p>2. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.</p> <p>3. שבילי אופניים.</p>
<b>7.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p>1. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.</p> <p>2. עד להשלמת ביצוע הדרך המוצעת- יתאפשר שימוש בדרכים הקיימות ומיועדות לביטול.</p> <p>3. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט:</p> <p>א. עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה</p> <p>ב. התקנת מרכיבי דרך לרבות: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.</p> <p>4. מרכיבי בטחון.</p> <p>הכל באישור הוועדה.</p>

8	<b>שביל</b> השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח לשבילים.
8.1	<b>שימושים</b> בשטחים אלה מותרת תנועת הולכי רגל בלבד. ב. בשטח זה תיאסר תנועה/גישה לכלי רכב, פרט לרכב חרום/הצלה ותחזוקה/שירות, קולנועיות ואופניים. ג. הפיתוח יותאם לייעודו 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. ד. מערכות ומעברן של תשתיות השירותים ההנדסיים, תעבורנה גם בתחום השבילים. ה. תוואי השבילים, מיקום השבילים ורוחבם כמסומן בתשריט.
8.2	<b>הוראות</b> 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.

**פרק ה' טבלת זכויות ומגבלות בניה ליעודים**

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

מספר קומות מירבי	קווי בניין (מטר)			גובה בניה מירבי לגג שטוח	גובה בניה מירבי לגג רעפים (מטר)	מספר יחיד למגרש	מרתף ליחיד	שטח בניה מירבי ליחיד מ"ר	מספר מגרש	יעוד
	צדדי	אחורי	קדמי							
2	3	3	4	8	9	1	עד 50 מ"ר	240	100-136	מגורים א'
	3	4	4	8	9	2		240	600-610	
4	3	4	4	15	16	4	עד 50 מ"ר	220	-611 616	מגורים ב'

\*בסמכות הועדה לשנות את מסי הקומות ובלבד שסיכ מספר הקומות לא יגדל.

מספר קומות מירבי (2)	מתחת מעל הקובעת		קווי בניין (מטר)			גובה בניה מירבי	מספר יחיד למגרש	תכסית מרבית (%)	שטח מרתף למגרש שלא נכלל בשטחי הבניה המותרים (מ"ר)	שטח מרביים (מ"ר)	שטח מגרש (דונם)	מסי מגרש	יעוד
	מתחת הקובעת	מעל הקובעת	צדדי	אחורי	קדמי								
-	4	3	4	4	4	15	8	55%	350	160	1.584	700	מגורים ג'
2	2	3	4	5	5	15	6	55%	350	160	1.017	702	
2	2	3	4	5	5	15	6	55%	350	160	1.015	703	
2	2	3	4	5	5	15	6	55%	350	160	1.013	704	
מגרש לצרכי חניה											0.629	701	
1	2	3	4	4	4	14	-	45%	עד 500 מ"ר בכל מגרש	120%	3.480	2400	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1	2	3	4	5	14	-	45%	120%		4.497	2401		
1	2	3	4	5	14	-	45%	120%		3.149	2402		
-	2	3	3	0	10	-	50%	60%		0.469	2403		
-	2	3	2	3	10	-	50%	60%		0.474	2404		
											2.343	2000	שטח ציבורי פתוח
											2.788	2001	
											0.826	2002	
											0.249	2003	
											0.150	2004	
											2.415	2005	
											0.054	2006	
											0.334	2007	
											0.150	2008	
											0.401	2009	
											0.136	2010	
											0.491	2011	
											3.859	2012	
											0.330	3000	שטחים פתוחים
											19.681	3001	
											0.306	3002	

- (1) גובה בניה מירבי ומספר קומות מירבי לא כוללים מבנה יציאה לגג.
- (2) בסמכות הועדה לנייד קומות מעל ומתחת למפלס 0.00 ובלבד שלא יגדל סך מספר הקומות.
- (3) במגרשים 702-704 הקומה העליונה תהיה בניסגה.

**פרק ו' הוראות נוספות**

1. עיצוב אדריכלי למבנים	
הנחיות כלליות לאזורי הבינוי	
<p><b>1. קומת מסד:</b> אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות בתכנית זו-יווצר חלל משופע בין פני השטח בתחתית רצפת הבינוי וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף יהיה גובהו המרבי 1.5 מטר. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה על יד בניית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים.</p>	
<p><b>2. דרוג מבנים:</b> באזור מגורים ב': מבנים במגרש עולה – קומה שלישית תהיה בנסיגה. באזור מגורים ג': מבנים במגרש עולה- קומה רביעית תהיה בנסיגה.</p>	
<p><b>3. גימור חזיתות הבניינים:</b> א. לחיפוי הבניה יותרו חומרי הגמר הבאים: אבן נסורה או מסותתת, טיח, בטון חשוף, לבנים שרופות או לבני סיליקיט. לא יותרו חומרים אחרים אלא באישור המהנדס.</p>	
<p><b>4. גימור גגות הבניינים:</b> א. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה. ב. באזורים שיעודם ציבורי ניתן לבנות קמרונות תאורה ואלמנטים מיוחדים יותר באישור המהנדס. 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. 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><b>5. גימור מבנה עזר:</b> גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבינוי העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבינוי או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.</p>	
<p><b>6. פרגולות:</b> תותר בניית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות:</p>	
<p><b>א. במגרשים שיעודם מגורים:</b> שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 40 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.</p>	
<p><b>ב. במגרשים שיעודם ציבורי/ סחיר:</b> שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 200 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 4 מ'. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 25% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 4 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.</p>	
<p>ג. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבינוי/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.</p>	
<p>ד. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום ו P.V.C. עמודיה יותרו אף מחומרים כבדים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון בגמר טיח פלדה וכד'- הכל באישור המהנדס.</p>	
<p>ה. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.</p>	

	<p>7. <b>סככות צל:</b> במגרשים ציבוריים תותר הקמת סככות צל בשטח של עד 20% משטח המגרש. בסככות המהנדס לאשר שטחים גדולים יותר בכל מקרה לגופו.</p> <p>8. <b>ארובות:</b> תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה יהיה לפי התקן החל בישראל בעת הוצאת היתר הבניה והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.</p> <p>9. <b>מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אוויר ומכלי גז ודלק להסקה:</b> 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>10. <b>הנחיות לעיצוב המבנים:</b> 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>	2
	<p><b>קרקע</b></p> <p><b>עתיקות</b></p>	
	<p>1. במידה ותתגלנה עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.</p>	
	<p><b>עבודות עפר ופסולת בנין</b></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, ותגוש 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. יאוותרו 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><b>גריסה וחציבה</b></p>	
	<p>לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999 על כל תיקונו.</p>	
	<p><b>פיתוח הקרקע</b></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 כשהגומור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 1.2 מ', בתכנית בינוי גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 3.0 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 6 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ- 1.0 מ'.</p> <p>3. לא ייבנו קירות תומך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.</p> <p>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 המחייבה של שפני הסלע.</p> <p>מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.</p> <p>5. גדרות ייבנו מחומרים כגון מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים.</p> <p>6. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.</p>	
	<b>סילוק מפגעים ושימור הנוף</b>	
	<p>1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.</p> <p>2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.</p> <p>3. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה 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 הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.</p> <p>ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.</p>	
	<b>נטיעות עצים ושמירתם</b>	
	<p>1. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.</p> <p>2. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותרת בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.</p>	
	<b>איכות הסביבה</b>	3.
	<p>מערכות תשתית</p> <p>על הועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בניה. בין היתר בנושאים הבאים:</p> <p>א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.</p> <p>ג. חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ד. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ה. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.</p> <p>ו. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	

מעבר תשתיות ציבוריות			
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.			
<b>איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם</b>			
לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:			
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
-	3.0 מ'	ח. כבלי מתח גבוה	
-	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	
-	1.0 מ'	י. ארון רשת	
-	3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד	
<b>חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל</b>			
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 בכלי מכניים	חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידניים		
5.00 מ'	2.50 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך	
5.00 מ'	3.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה	
10.00 מ'	10.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון	
10.00 מ'	10.00 מ'	ד. קו חשמל "מתח על"	
<b>קווי חשמל, תקשורת ותאורה</b>			
1. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.			
2. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.			
3. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.			
4. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.			

	<b>אנטנות ומתקני שידור</b>
<p>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.</p>	
<p><b>כביש אש</b></p> <p>על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור.</li> <li>2. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.</li> <li>3. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.</li> <li>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".</li> </ol>	
<p><b>גז</b></p> <p>מתקני הגז ומכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
<p><b>ביוב וניקוז</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:</li> </ol> <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> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. ניקוז:       <ol style="list-style-type: none"> <li>א. הוועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, 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.</li> <li>ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.</li> </ol> </li> <li>3. ביוב וסילוק שפכים:       <ol style="list-style-type: none"> <li>א. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הוועדה.</li> <li>ב. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה והוועדה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.</li> <li>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</li> <li>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.</li> <li>ה. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</li> <li>4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</li> <li>5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית.</li> <li>6. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.</li> </ol> </li></ol>	
<p><b>בנייה משמרת מים - שימור וניצול מי הנגר העילי:</b></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 מס' 588/1/19 מיום 30.01.19 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר. בין היתר יש לבצע כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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:</li> </ol>	

<p>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 מסביבתם. 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>										
<b>מערכות נלוות</b>	4.									
<b>חניות</b>										
א. תקן החנייה הינו כדלקמן:										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות</th> <th style="width: 33%;">תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש או בחניות המשויכות למגרשים מחוץ לתחום המגרש</th> <th style="width: 33%;">כמות יח"ד במגרש</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">0.3 מקומות חנייה</td> <td style="text-align: center;">2 מקומות חנייה</td> <td style="text-align: center;">עד 3 יח"ד למגרש</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.3 מקומות חנייה</td> <td style="text-align: center;">1.5 מקומות חנייה</td> <td style="text-align: center;">מ 4 יח"ד ומעלה</td> </tr> </tbody> </table>	תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש או בחניות המשויכות למגרשים מחוץ לתחום המגרש	כמות יח"ד במגרש	0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	עד 3 יח"ד למגרש	0.3 מקומות חנייה	1.5 מקומות חנייה	מ 4 יח"ד ומעלה	
תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש או בחניות המשויכות למגרשים מחוץ לתחום המגרש	כמות יח"ד במגרש								
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	עד 3 יח"ד למגרש								
0.3 מקומות חנייה	1.5 מקומות חנייה	מ 4 יח"ד ומעלה								
<p>א. בייעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.</p> <p>ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.</p> <p>ג. למרות האמור לעיל, במגרשים מסי 100-136 תותר הסדרת חניה מחוץ לגבולות המגרשים בתחום חניות וכבישים.</p>										
<b>מעליות</b>										
<p>חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבניה.</p>										
<b>אנטנות טלוויזיה ורדיו</b>										
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.</li> <li>2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.</li> <li>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.</li> </ol>										
<b>דודי שמש</b>										
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.</li> <li>2. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אתר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.</li> <li>3. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור.</li> <li>4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.</li> </ol>										
<b>מתקנים פוטו וולטאים</b>										

	<p>1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.</p> <p>2. 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.</p>	
	<b>מיגון</b>	
	מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעת בדבר.	
	<b>התאמה נגד רעידות אדמה</b>	
	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 וחשובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.	
	<b>שמירה על הבריאות</b>	
	יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.	
	<b>מתקני אשפה ציבוריים</b>	
	<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.</p> <p>2. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למיכלים הנייל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.</p>	
	<b>מרכיבי ביטחון:</b>	
	<p>1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון על-פי דרישות קש"צ / פקמ"ז / פקע"ר ובהסתמך על מרכיבי הביטחון הקיימים ביישוב.</p> <p>2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס המתחם.</p> <p>ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ ייקבעו ע"י פקע"ר/קש"צ/פקמ"ז, יוקמו ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p> <p>ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר/קש"צ/פקמ"ז.</p> <p>ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קש"צ/פקמ"ז למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.</p> <p>ו. הרשות המקומית תהיה אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הביטחון.</p>	
	<b>שלביות הביצוע</b>	5
	<b>שלבים בהיתר בניה</b>	
	<p>הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:</p> <p>שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.</p> <p>שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.</p>	
	<b>בניה בשלבים</b>	
	<p>1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה.</p> <p>2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.</p> <p>3. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p> <p>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.</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.
  - לתכנית תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הועדה. בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבינוי השטח לשביעות רצונה של הועדה ובהתאם להוראות תכנית זו.
  - 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 מבני ציבור.
    - שטחים ציבוריים פתוחים.
    - גינון, נטיעות ומערכות השקיה עבורם.
    - פרטי עיצוב והנחיות מרחביות.
    - מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמ"ז / קשי"צ ובהתאם לפרק מרכיבי בטחון בהוראות התכנית
- ד. הכל בהתאם לפרק ו' בהוראות התכנית.

### 3. היתרי בניה

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

### תיאומים

ב.

- 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 נגישות, תעודת גמר.
- ב. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו'.
- ג. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

