

הפקדה

תכנית מפורטת מס' 119/10/3 שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

ליישוב נופים

חותמת מתן תוקף

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

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

נפה
לוא
מרחב תכנון מקומי
מחוז
תכנית
מס' 119/10/3
רמ

ועדת המשנה ל
הנחיה
בשיבה מס' 6/23 בתאריך 29.11.23
במجلس רמ
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
פרט המואפה עלו تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
מدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء

יו"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى للجنة الفرعية

חותמת הפקדה

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

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

נפה
לוא
מרחב תכנון מקומי
מחוז
תכנית
מס' 119/10/3
רמ

ועדת המשנה ל
הנחיה
בשיבה מס' 23/2/23 בתאריך 23.2.23
במجلس רמ
החליטה להפקיד את התכנית לתקופה של 30 יום
פרט להנחיה המפורטת לעיל

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء

יו"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى للجنة الفرعية

תאריך עדכון 03/07/2023

תוכן עניינים

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

פרק א' - התכנית:

תכנית מפורטת מס' 119/10/3 ליישוב נופים המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15.

1. שם וחלות התכנית:

יישוב נופים.

2. מקום התכנית:

קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי אורך: 210345 - 209694
קווי רוחב: 673357 - 672790

מספר חלקה/שם המואקע	גוש	סוג ומספר גוש	אדמות הכפר
אד - דחמס.	חלקי מאוקע	גוש פיסקאלי מס' 12	דיר אסתיא
אס - סהלת.	חלקי מאוקע	גוש פיסקאלי מס' 9	דיר אסתיא
אל- מרח.	חלקי מאוקע	גוש פיסקאלי מס' 9	דיר אסתיא

כמתוחם בתשריט בקו הכחול.

3. גבול התכנית:

כל המסמכים המצורפים לתכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

4. מסמכי התכנית:

- 17 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
2. תשריט בקניימ 1:1250.
3. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:500 מחייב בדבר קווי הבנין.
4. נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1:1000.

184.12 דונם.

5. שטח התכנית:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

6. בעל הקרקע:

מועצה אזורית שומרון

7. יזם התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון

8. מגיש התכנית:

גדליהו מולד - אדריכל מ.ר. 17022714

9. עורך התכנית:

גבעות עולם 362 רבבה

054-6541416

gmolad.arc@gmail.com

1. שינוי יעוד מ- שמורת טבע ל- שטח למבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח, שטח לתכנון בעתיד.
2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
3. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
4. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.

10. מטרות התכנית:

תכנית זו משנה את תכנית מתאר אזורית S-15 בכל מקרה של סתירה בין התכנית, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

11. כפיפות לתכנית אחרות:

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית
תכנית מפורטת מס' 119/10/3 ליישוב נופים הכוללת הוראות, תשריט ונספחים.
2. החוק
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מספר 79 לשנת 1966 כפי שתוקן בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מספר 418) תשל"א 1971.
3. מועצת תכנון עליונה
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מספר 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
4. הועדה
הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה שומרון.
5. המהנדס
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
6. אזור
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
7. תכנית חלוקה
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
8. תכנית בינוי
תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקניימ 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.
9. היתר בנייה
רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים מספר 79 לשנת 1966 תשכ"ו
10. קו בניין
קו לאורך חזית המגרש, חזית נגדית 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 פיננטי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות וחזיתות האחרות יחשבו כדדיות לעניין קווי בנין.
11. כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00)
גובה אבסולוטי ביחס לפני הים, כפי שיוגדר בתכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה. הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, כפי שמוגדר בתוכנית הבינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה אשר ממנה הגישה לבניין, הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב. אלא אם כן יצוין אחרת.
12. קומה
חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
13. מרתף
קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים ולא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. אינו נכלל במס' הקומות ובשטח הבניה 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.
14. מסד
בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מטר. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
15. מדרגות חיצוניות
מדרגות הנמצאות מחוץ לבניין ו/או מחוץ לקווי בניין המשמשות כגישה למפלסים בבניין או למפלסי הפיתוח השונים במגרש, החלל מתחת המדרגות לא יכלל בשטח הבנייה המרבי.

16. שטח בנייה מירבני

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.

17. תכנית

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

18. מספר קומות מירבני

מסי הקומות מפני הקרקע המפותחת הסופית עד פני קצה העליון של הגג. ומסי הקומות המירבי אינו כולל מסד כהגדרתו, מרתף וחלל גג רעפים.

19. מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג

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

20. 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 50% מקו הבניין אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בהוראות בתכנית הזו.

21. מרפסת זיזית

זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין

22. קולונדה

חלל מצופה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת עמודים לבין הקיר החיצוני של הבנין.

23. רשות סביבתית מוסמכת

איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

24. גובה בנייה מירבני

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

פרק ג' - נתונים כמותיים על קריים בתכנית:

א. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	אחוזים	דונם		אחוזים	דונם		
	42.554	78.35	חום	0	0		שטח למבנים ומוסדות ציבור
	36.139	66.54	ירוק בהיר	0	0		שטח ציבורי פתוח
	10.162	18.71	אדום	0	0		דרך מוצעת
	11.145	20.52	לבן מפוספס	0	0		שטח לתכנון בעתיד
				100	184.12	רשת ירוקה על רקע ירוק בהיר	שמורת טבע
0	100.0%	184.12		100.0%	184.12		סה"כ

פרק ד' - ייעודי קרקע:

כללי

- 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.
- בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה ו/או שינוי גבולות בין מגרשים בייעוד זהה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי ששה"כ מסי יחידות הדיור ושטחי הבניה המירביים לא יגדל.
- קווי בניין ושטחי בנייה לייעודים הרלוונטיים- יפורטו בטבלה בפרק ה. במקרים בהם ישנן הוראות נוספות ו/או מיוחדות- הן תפורטנה בפרק זה- בהוראות לייעוד.

1. מבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בחום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור.

1.1	שימושים
	<p>אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר. מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתנייס. מבני דת - בית כנסת, מקווה. משרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות. מבנים ומתקני ספורט ופנאי. שירותי מסחר קהילתיים הקשורים בעקיפין לשימוש הציבורי בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח המותר לבניה כמפורט בטבלה בפרק ה על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה שתציג פתרון חניה לכלל השימושים במגרש, ובלבד שלא יהיו מטרד/מפגע לשימושים הציבוריים ושינוהלו על ידי הרשות המקומית בלבד וישמשו למבנה מסחר קהילתיים - מרכול, מרפאה, דואר, קיוסק, בית קפה, מזללה, וכדומה בכפוף להחלטת הוועדה. בסמכות הוועדה להתיר כל שימוש דומה לשימושים הנ"ל. <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>
1.2	<p>הוראות</p> <ol style="list-style-type: none"> באזור זה היתרי בניה יינתנו על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה. תותר הקמת קומות 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.
1.2.1	<p>שטחי בנייה</p> <p>שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.</p>

2. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

2.1	שימושים
	<p>אזור זה ישמש ל:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחים לגינות, גנים וחורשות. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים. 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 הייעוד. במקרים בהם ישנו מתקן הנדסי העולה על 5% מסך שטח הייעוד, תדרש תכנית בינוי באישור הוועדה ע"פ הדרישות של הרשות הרלוונטית. שטחים למרכיבי ביטחון
2.2	<p>הוראות</p> <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 20% משטח המגרש. התקנת ריהוט גן, ספסלים ופינוט ישיבה, מתקנים למי שתייה. התקנת שבילים להולכי רגל ורחבות.

<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>הכל באישור הועדה.</p> <p>2. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה ושירות למתקנים הנדסיים, וכן לאופניים, ופרט לאמור לעיל בשימושים ליעוד.</p>
--

3. דרכים

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

שימושים	3.1
<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, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות. 	
הוראות	3.2
<ol style="list-style-type: none"> 1. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט. 2. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות להם עבודות כלשהן, למעט: א. עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה. ב. התקנת מרכיבי דרך לרבות: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים. תכל באישור הועדה. 	

4. שטח לתכנון בעתיד

השטח הצבוע בתשריט בלבן מפוספט הוא שטח לשטח לתכנון בעתיד.

הוראות	4.1
מתן היתרי בניה למבני קבע בשטח זה יהיה בכפוף להגשת תכנית מפורטת. בסמכות הועדה להתיר הקמת מבנים ארעיים לשימוש זמני בשטח זה. הוראות הבניה וקוי הבנין למבנים אלו יהיו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.	

פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בנייה לייעודים:

מצב מוצע ליעודים אחרים

מספר קומות מירבי	קווי בנין (מטר)				גובה בניה מירבי הכולל מעקה גג לא כולל מבני יציאה לגג ומתקנים טכניים (מטר)	גובה בניה מרבי בחלל גג רעפים	מספר יח"ד למגרש	תכסית מירבית (%)	שטח מרתף למגרש שלא נכלל בשטחי הבניה המותרים (מ"ר)	שטחי בניה מירביים (מ"ר)	שטח מגרש (דונם)	מ"ש מגרש	ייעוד
	מתחת	מעל	קדמי	אחורי									
הכניסה הקובעת	הכניסה הקובעת	הכניסה הקובעת	הכניסה הקובעת	הכניסה הקובעת									
	5	3	3	5	18			60%	4,000	35,000	34.57	600	שטח למבנים ומוסדות ציבור
	4	3	3	3	15			60%	1,000	10,000	8.31	603	שטח למבנים ומוסדות ציבור
	4	3	3	3	15			60%	500	4,000	3.47	604	שטח למבנים ומוסדות ציבור
	4	3	3	5	15			60%	2,000	20,000	16.71	605	שטח למבנים ומוסדות ציבור
	4	3	3	5	15			60%	1,500	15,000	12.85	606	שטח למבנים ומוסדות ציבור
	4	3	3	5	15			60%	500	2,500	2.44	601	שטח למבנים ומוסדות ציבור

הערות אדריכל:

1. בסמכות הועדה להתיר ק.ב. 0 לקירווי קל, לסככות הצללה ולמערכות חשמל סולארי.
2. בסמכות הועדה להתיר ק.ב. צידי / אחורי 0 לכיוון שצ"פ וכן בין 2 מגרשים צמודים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור"

פרק ו' - הוראות נוספות:

הנחיות כלליות לאזורי הבינוי	1. עיצוב אדריכלי למבנים
<p>1. גימור חזיתות הבניינים: חומרי גימור חזיתות הבניינים יהיו באישור הועדה.</p> <p>2. גימור גגות הבניינים:</p> <p>א. באזורים שיעודם ציבורי/ מסחר קמרונות תאורה ואלמנטים מיוחדים יותרו באישור המהנדס.</p> <p>ב. ניתן לבנות גג שטוח וגג רעפים</p> <p>ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס בלבד ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.</p> <p>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.</p> <p>ה. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.</p> <p>ו. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס.</p> <p>3. פרגולות: תותר בניית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות:</p> <p>א. במגרשים שיעודם ציבורי/ סחיר: 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 3.5 מ'. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.5 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.</p> <p>ב. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.</p> <p>ג. חומרים: 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.</p> <p>ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבנייה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.</p> <p>4. סככות צל: תותר הקמת סככות צל בשטח שלא יעלה על 20% משטח המגרש.</p> <p>5. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אוויר ומכלי גז ודלק להסקה: ייתן 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>6. 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>	
	2. קרקע
<p>עתיקות</p> <p>1. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק את העבודה ולהודיע לקמייט ארכאולוגיה בנידון.</p> <p>2. באם ישנם או באם יתגלו במהלך פיתוח השטח עתיקות המצויות בתחום השטחים הירוקים של התוכנית. חל איסור על פרצת דרכים והעברת תשתיות בתוך השטחים הירוקים שבתוכנית ללא אישור בכתב של קמייט ארכאולוגיה.</p> <p>3. בתחום התוכנית ישנם מספר אתרים ארכאולוגיים, איתורי עתיקות, ואזורים החשודים בקיומם של עתיקות אשר יחרסו במהלך הפיתוח של התביע לפיכך נדרש לבצע חפירות ארכאולוגיות בתחום התוכנית בטרם ביצוע עבודות הפיתוח.</p> <p>4. החפירות הארכאולוגיות יבוצעו בשלב הפיתוח במימון מבקש ההיתר.</p> <p>5. העלייה על הקרקע תאושר רק לאחר סיום החפירות הארכאולוגיות ובאישור בכתב של קמייט ארכאולוגיה.</p>	

<p>6. לאחר קבלת כלל החיתורים, לקראת העלייה על הקרקע, יעדכן היוזם את קמ"ט ארכיאולוגיה לפחות 14 יום טרם תחילת העבודות.</p> <p>7. ייאסר על הרשות המקומית להוציא חיתורים (לרבות חיתורים לעבודות עפר) טרם קבלת אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה על סיוע החפירות ושחרור השטח.</p>	
<p>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 החיתורים, 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 והיחודקו 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 חיתורים 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>גריסה וחציבה</p>	
<p>1. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת אישור מאת קמ"ט מכרות.</p> <p>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>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. חומרי הגמר של קירות התמך יהיו לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.</p> <p>גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 0.5 מ'. בסמכות המהנדס לאשר בתכנית בינוי קיר תומך בגובה גדול יותר על פי שיקול דעתו ובתנאי שלא יעלה על 3 מ' ברצף. במידה ויש צורך בקיר תומך בגובה מעל 9 מ' יחולק הקיר ע"י דירוג אופקי.</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>	
<p>שפני הסלע</p>	
<p>א. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבנייה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארת 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>	
<p>סילוק מפגעים ושימור הגוף</p>	
<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 הגוף: 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 מיידית של הבנייה</p>	

במקרה של חשש פגיעה.
ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

נטיעות עצים ושמירתם

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

3. מערכות תשתית

איכות הסביבה

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

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

מעבר תשתיות ציבוריות

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

איסור בנייה מוחת לקווי חשמל או בקרבתם

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

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

חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל

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

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

קווי חשמל, תקשורת ותאורה

1. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הועדה

<p>בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור. 2. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו 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.</p>	
<p align="center">אנטנות ומתקני שדור</p>	
<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 align="center">ביובי אש</p>	
<p>על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בנייה לכל בניין, למעט בניינים אלה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור. 2. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים. 3. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר. 4. תוספת לדירת מגורים קיימת, כך ששטח הדירה כולל התוספת לא יעלה על 140 מ"ר, וכן הוספה של גזוזטרה או הגדלה של גזוזטרה קיימת; לעניין זה, "גזוזטרה" - מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין. 	
<p align="center">גז</p>	
<p>מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים ההוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
<p align="center">ביוב וניקוז</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 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. 2. ניקוז: <ol style="list-style-type: none"> 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. ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם. 3. ביוב וסילוק שפכים: <ol style="list-style-type: none"> א. כל בניין בשטחה של התכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הוועדה. ב. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית. ג. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ד. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת. ה. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. 4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת הביוב. 5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית. 6. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים. 	
<p align="center">בנייה משמרת מים - שימור וניצול מי הנגר העילי</p>	
<p>ניצול מיטבי של מי נגר יתבצע על-פי הנחיות והוראות תמ"א 62 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) לניהול נגר, ניקוז, נחלים, איגום וחלחול – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה 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"> 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ב. יקבעו הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השחייה 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 ושימושים של שטחים אלה כשטחים 	

<p>ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. מועצת התכנון העליונה רשאית לפטור או להקל מהדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים שתקבע על-פי המפורט בתמ"א 62.</p> <p>ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>ז. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.</p>	
<p>תניות</p> <p>א. ביעודים שאינם למגורים החניה תהיה בתחום המגרש. ועל פי התקנים והנהלים הקיימים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור מהנדס הרשות.</p>	<p>4. מערכות גליות</p>
<p>מעליות</p> <p>חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לתחנה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>אנטנות טלוויזיה ורדיו</p> <p>1. בכל בניין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.</p> <p>2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.</p> <p>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.</p>	
<p>דודי שמש</p> <p>1. ייתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.</p> <p>2. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס.</p> <p>3. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.</p> <p>4. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור.</p> <p>5. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה לשביעות רצון המהנדס.</p>	
<p>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.</p> <p>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 - המועדכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מסי' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.</p>	
<p>מיגון</p> <p>מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעות בדבר.</p>	
<p>התאמה נגד רעידות אדמה</p> <p>על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מסי' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מסי' 413.</p>	
<p>שמירה על הבריאות</p> <p>יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p>	
<p>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.</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>	
<p>מרכיבי ביטחון</p> <p>יוטמע בהמשך...</p>	<p>5. שונות</p>
<p>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.</p> <p>2. שטח המובלעת יגודר בגדר בתוך תחומי התכנית על-ידי יום התכנית ועל חשבונו ועל-פי הנחיות של לשכת התכנון המרכזית לאיו"ש.</p>	

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים הצמודים למובלעת יהיה מתן פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממני הנגר העילי אל השטחים הפתוחים הגובלים במובלעת, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה במקום על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.</p> <p>6. על הוועדה לקבוע הסדרים לפיקוח כדי להבטיח ביצוע סעיף זה כאמור.</p> <p>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>	
שלבים בהיתר בנייה	6. שלביות הביצוע
הוצאת היתר בנייה תתבצע	
בנייה בשלבים	
<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 ערבנית:

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 ותאשר על-ידי הועדה. בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבינוי השטח לשביעות רצונה של הועדה ובהתאם להוראות תכנית זו.

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

- עבודות עפר ועודפי עפר.
- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- סלילת הדרכים והגישות אליהן.
- מאספי הביוב: חיבור למאסף הביוב של היישוב / מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- מערכת ניקוז וניהול נגר עילי.
- חיבור למערכת אספקת מים / מערכת אספקה ראשית של המים.
- הכנות למערכות תת קרקעיות של תקשורת וחשמל.
- הסדרי חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש לעת מתן תוקף לתכנית.
- שטחים ציבוריים פתוחים.
- גינון, נטיעות ומערכות השקיה עברום.

ד. הכל בהתאם לפרק ו' בהוראות התכנית.

3. היתרי בנייה

א. כללי:

1. באזורים המוסכמים שיסומנו בעקבות חפירות הבדיקה לא יותנו היתרי בניה אלא לאחר, חפירות הצלה מלאות.
2. במידה ובעקבות החפירות המלאות יוגדרו אתרים לשימור בתחום ואחזקה שוטפת התוכנית החובה לשימור ופיתוח של השטח בשטח ציבור פתוח תהא על הרשות המקומית בשיתוף קמייט ארכאולוגיה.

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 הישוב.
- תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך.

ג. תיאומים

- א. לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר קבלת אישור על 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:

נופיים תכנית מפורטת מס' 119/10/3

תאריך עדכון 03/07/2023

תאריך חתימה:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

03.07.23

גדליהו מולד
אדריכל
מ.ר. 17022714

חתימת העורך:

חתימת היזם:

או בדבר מה תכנון ועד כיום כפי ש... (הערך ישומון) מס' 418 תגל"ב 1971
מדינת ישראל הועדה הכלכלית לתכנון ובניה שומרון
תכנית מס' 119/10/3 ועדת המשנה לתכנון ובניה
בשיבתה מס' 19 מיום 9/2020
<input checked="" type="checkbox"/> לאשר את הבקשה ולהעביר למתייע
<input type="checkbox"/> בהמלצה ל.....
<input type="checkbox"/> לדחות את הבקשה

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.

גדליהו מולד
אדריכל
מ.ר. 17022714

חתימה

גדליהו מולד - אדריכל
שם ותפקיד

03.07.23

תאריך