



\*\*\*\*\*

תוכן העינינים:

\*\*\*\*\*

- |  |    |     |      |
|--|----|-----|------|
| נתוני התכנית                           | א. | פרק | (1)  |
| הגדרות                                 | ב. | פרק | (2)  |
| טבלת אזורים ויעודים                    | ג. | פרק | (3)  |
| רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה     | ד. | פרק | (4)  |
| תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית       | ה. | פרק | (5)  |
| פיתוח, נטיעות וקירות תומכים, שימור נוף | ו. | פרק | (6)  |
| תשתית, ניקוז, תעול, אקפקת מים          | ז. | פרק | (7)  |
| שרונות                                 | ח. | פרק | (8)  |
| מרכיבי ביטחון                          | ט. | פרק | (9)  |
| חתימות, הצהרת מתכנן התכנית             | י. | פרק | (10) |

\*\*\*\*\*  
פרק א - נתוני התכנית:  
 \*\*\*\*\*

1. שם התכנית:

תכנית זו על כל המסמכים המפורטים בסעיף 6 להלן, תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' א/426/7 המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 426\2 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 426 שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ5 (להלן התכנית).

2. מקום:

ביתר עילית.

חלק מחלקה	גוש פיסקאלי	אדמות כפר
וד אבו חמרה	III	חוסן

3. קואורדינטות:

השטח נמצא בין הקואורדינטות:  
 אורך: 123100 עד 124200  
 רוחב: 161300 עד 162500

4. גבול התכנות:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

5. שטח התכנית:

שטח התכנית 278.6 דונם (מדידה גרפית).

6. מסמכי התכנית:

32 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500, (להלן התשריט).

נספח מס' 1 - נספח בינוי מנחה, ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 1). נספח הבינוי הינו מנחה בלבד כולל מפלטי ה-0.00± והגבהים בכבישים, למעט קווי הבנין המסומנים בו בתחום המתחמים וברוזטות שעל הכבישים אשר הינם מחייבים.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית עצמה בשלמותה.

7. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון.

8. היוזם והמגיש:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים,

9. המתכננים:

גולדנברג - בוכמן - אדריכלים

רח' מזא"ה 33 תל-אביב טל': 03-5288422

בהשתתפות דביר - יחיעם - אדריכלים.

רח' מרגולין 4 ראשון לציון טל': 03-9655321

10. מטרות התכנית:

- 10.1 שינוי יעודים משטח הקלאי, שטח לעיצוב נופי ודרכים לקרקע בעלת יעודים כמפורט בהמשך: אזורי מגורים, שטח לבנייני ציבור, שטח למוסדות כלל עירוניים, שטח למוסדות יצוגיים, שטח למרכז עירוני, שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח פריפריאלי, שטח למתקנים הנדסיים, שטח לתכנון בשתי דרכים.
- 10.2 קביעת הוראות בשטח התכנית ובכלל זה:
  - 10.2.1 קביעת הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה לכל אזור ואזור.
  - 10.2.2 חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון.
  - 10.2.3 קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי ומספר יח"ד מירבי לכל מתחם ומתחם.
- 10.3 התונית דרכים חדשות.
- 10.4 לשנות בהתאם לאמור לעיל את התכניות החלות על תכנית זו בנושאים אותם היא משנה.

11. כפיפות התכנית:

תכנית זו המהווה שינוי לתכנית מתאר קפורטת מס' 426\2

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 426

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ5

באותם נושאים בהם היא משנה, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיהם של תכניות אלה, הוראותיה של תכנית זו קובעות.

\*\*\*\*\*

פרק ב - הגדרות:

\*\*\*\*\*

1. הועדה:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ביתר עילית.

2. אזור/שטח:

שטח קרקע בתכנית שנקבע ע"י צביעה או סימון ליעוד מסויים.

3. קר בנין:

קר התוחם את השטח לבניה במתחם, שמעבר לו לא יבלוט שום חלק של הבנין.

גובה קומה למגורים:

4. מרחק אנכי בין מפלס פני ריצוף למפלס התקרה שמעליה אשר לא יקטן מ- 2.50 מ' אלא אם כן צויין בפרוש אחרת.

גובה בניה מותר:

5. מפלס קצה מעקה עליון בגג שטוח או קו רכס של גג משופע. מעל מפלס הכניסה אשר ייקבע במגיש בתכניות בינוי לביצוע, כולל מפלס יציאה לגג, לא כולל מיסתור לדוודים וקולטים.

שטח עיקרי:

6. שטחים עיקריים הם השטחים ההכרחיים המשמשים במישרין את המטרה שלמענה הוקם הבניין. שטחים אלה הם שיעור סה"כ שטחי רצפה בנויים (כולל שטח בסיס קירות ועמודים ושטח כל אלמנט בנוי שבתוך מעטפת הבניין החיצונית המתקבל בצירוף שטחי כל מפלסי הבניה וכל הקומות), הנמדד במ"ר משטח המתחם. למעט שטחי הבניה המנויים להלן: שטחי שרות על פי הגדרה בסעיף 7 בהמשך, שטחן של מרפסות בלתי מקורות, שטחי גגות עליוניים, שטחי גגות ביניים, שטחי מרפסות זיז ושטח כל חלל שגובהו מרצפתו ובאין רצפה - מפני הקרקע - עד תחתית תקרתו אינו עולה על 1.80 מ'.

שטח שרות:

7. שטח שנועד למתן שרותים נילווים בלבד לשרותים העיקריים, ואשר במינינו יכללו השטחים למטרות כגון: בטחון ובטיחות ובלבד שאינם משמשים שמוש מסחרי, מערכות טכניות, מתקני שרות, אחסנה, חניה מקורה, מבואות וחדרי מדרגות, קומת עמודים מפולשת ומקמרות, מעברים ציבוריים, בליטות וכדומה. למעט השטח המיוזער הדרוש על פי הוראות חוק ההתגוננות האזרחית למרחב מוגן או מקלט ואשר יחשב כשטח שרות גם אם שימושן מגורים ולמעט שטחי הבניה המנויים להלן: שטחן של מרפסות בלתי מקורות, שטחי גגות עליוניים, שטחי גגות ביניים, שטחי מרפסות זיז ושטח כל חלל שגובהו מרצפתו ובאין רצפה - מפני הקרקע - עד תחתית תקרתו אינו עולה על 1.80 מ', אשר לא יחשבו לא כשטח עיקרי ולא כשטח שרות. השטח נמדד במ"ר משטח המתחם.

שטח בניה מירבי ברוטו מותר:

8. כל שטח מקורה הבנוי במתחם הנמדד ב-% משטח המתחם לבניה, למעט שטחי הבניה המנויים להלן: שטחן של מרפסות בלתי מקורות, שטחי גגות עליוניים, שטחי גגות ביניים, שטחי מרפסות זיז ושטח כל חלל שגובהו מרצפתו ובאין רצפה - מפני הקרקע - עד תחתית תקרתו אינו עולה על 1.80 מ'.

קומת עמודים מפולשת/ או מפולשת חלקית:

9. שטח בקומת עמודים מפולשת או מפולשת חלקית המהווה אזור משותף של הבניין למשחקי ילדים, מחסנים לדיירים, חדר עגלות, חדר גז ואשפה. בחלק שאינן מפולש יותר מגורים.

10. מסד:  
חלל מכוסה תקרה אשר גובהו מהרצפה ובאין רצפה מפני הקרקע שבו ועד תחתית תקרתו קטן מ-2.20 מ'. בכל המבנים המסדיים יהיו סגורים ואטומים.
11. מרתף:  
חלל המצוי מתחת למפלס קומת הקרקע של הבניין או למפלס הקומה התחתונה ביותר, אשר גובהו מהרצפה שבו ועד תחתית תקרתו איננו עולה על 2.20 מ'. המתוכננת הסמוכים לו.
12. מחסן:  
שטח למטרות איחסון בלבד אשר מהווה חלק אינטגרלי מהבניין, ימוקם במקומות כגון: בקומה המפולשת או בקומה חפורה בחלקה או כולה, אשר גובהו מהרצפה שבו ועד תחתית תקרתו איננו עולה על 2.20 מ'.
13. קו הדרך:  
קו המגדיר את גבולות הדרך לרבות כל הנכלל במונח הדרך.
14. זכות מעבר לתשתיות:  
התחום המותר למעבר תשתיות ציבוריות על כל מתקניהן בתוך המגרש בין קו הבניין וגבולות המגרש ובו תתאפשר בכל עת הגישה והאחזקה במערכות התשתית לדשנות המקומית ללא הפרעה.
15. מתחם בינוני:  
שטח בתחום התכנית המיועד לבינוני בשלב אחד ואשר לכל תחומי יזכנו תכניות בינוני ותשתיות באישור הועדה לפני מתן היתרי בניה.
16. חזית קדמית:  
חזית המגרש/מתחם לדרך.
17. חזית צדדית במתחם:  
חזית למגרש/מתחם שכן, ניצבת לחזית קדמית.
18. חזית אחורית:  
חזית מקבילה לקדמית.
19. המהנדס:  
מהנדס הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה למרחב תכנון מקומי ביתר עילית או מיופה כוחו.
20. מפלס הכניסה הקובעת:  
מפלס הכניסה הראשית לבניין או לגזרה ממנו, הינו המפלס שגובהו עד 1.20 מ' מעל מפלס המדרכה בנקודת האמצע מול הבניין ו/או הכניסה הקובעת לבניין ושהגישה אליה באמצעות מדרגות או גשר ישיד מהרזוב, או כמצויין בנספח הבינוני המנחה המצורף לתכנית זו.
21. קומת קרקע:  
הקומה הנמצאת במפלס הכניסה הקובעת לבניין או לגיזרה ממנו.

\*\*\*\*\*

פרק ג' - טבלת אזוריים ויעודים

\*\*\*\*\*

## 1. אזור מגורים ג':

2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב יהווה אזור מגורים ג'.

2.2 תכליות מותרות: מגורים.

2.3 שטח בניה מירבי מותר:

שטח בניה מירבי מותר: 100 מ"ר שטח עיקרי.

שטחי שרות: 40 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.

שטח שרות כולל: ממ"ד/ממ"ק על פי התקן, חדרי מדרגות משותפים,

מבואות כניסה, לובי, ח. אשפה, מחסנים בשטח שלא יקטן מ-4 מ"ר

לכל יח"ד, קומה מפולשת חלקית. חובת בניית מחסן חלה על 70%

מיחידות הדיור בכל בנין. (ראה פרק ב' סעיף 7).

על מגיש הבקשה למתן היתר בניה להראות בכל בנין את אופן הגדלת

הדירות בבנין לגודל של דירה ממוצעת 115 מ"ר שטח עיקרי, בלא

פחות מ-70% מהדירות בבנין.

שטח חדר על הגג לא יעלה על 23 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי. הכניסה

לחדר על הגג או לעלית הגג לכל יח"ד בקומה האחרונה תהיה מתוך

הדירה עצמה ולא מחדר המדרגות המשותף.

2.4 טבלת זכויות בניה:

הערות	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר במתחם		מס' קומות מירבי	מס' יח"ד מירבי במתחם	מס' מתחם	יעוד
	שטח שרות	שטח עיקרי				
			4 ק', לרבות קומת עמודים מפולשת חלקית ובנוסף עלית גג או			אזור מגורים ג'
מתחם משלים ל-16א	1200	3000	חדר על הגג לכל יח"ד	30	מ16ב	
			בקומה אחרונה			

הערות לטבלה:

- א. תותר תוספת קומה אחת מעל הכביש, ללא תוספת זכויות בניה או יח"ד, באישור הועדה ללא הפקדת תכנית בנין ערים חדשה.
- ב. הועדה תודיע לבעלי הזכויות בקרקע הגובלת למגרש בו היא אישרה תוספת קומה, בטרם הנפקת ההיתר.
- ג. תותר העברה של 10% ממספר יח"ד ממתחם למתחם ובתנאי שתוצג תכנית בינוי כוללת לשני המתחמים בעת הגשת הבקשה להיתר. במקרה של העברת יח"ד ממתחם למתחם תותר העברת זכויות בניה (עיקרי+שירות) ושטחי החניה בהתאם.

2.5 קרי בנין במתחם:

- בחזית קדמית: 4.0 מ' או כמסומן ברוזטות שעל הכביש
- בחזית צדדית: 4.0 מ'
- בחזית אחורית: 4.0 מ'
- ק.ב. למרתפים/מחסנים: בקונטור הבנין.

מרווח צדדי בין בנינים במתחם:

- במקרה ויש חלונות נפתחים בכיוון זה: 6.0 מ'.
- במקרה ואין חלונות נפתחים בכיוון זה: 4.0 מ'.
- הכל כמסומן בניספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

2.6 מסד וקומה מפולשת:

- תותר קומת עמודים מפולשת חלקית אשר תהיה ניסתרת מכיוון הדרך ככל האפשר. במקום שיש מסד הוא יהיה אטום.

2.7 גגות:

- 2.7.1 חלה חובת שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. גגות הרעפים יהוו לא פחות מ-30% משטח הגג.
- 2.7.2 שיפועי הגגות המשופעים יהיו מוגבלים לשיפועים שבין 40%-50% ולא יותרו ארגזי דוח מעץ.

3. אזור מגורים ג' מיוחד:

- 3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום כתום כהה יהווה אזור מגורים ג' מיוחד.
- 3.2 תכליות מותרות: מגורים.
- 3.3 שטח בניה מירבי מותר:
- שטח דירה ממוצעת: 90 מ"ר שטח עיקרי.
- שטחי שרות: 40 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.
- שטח שרות כולל: ממ"ד/ממ"ק על פי התקן, חדרי מדרגות משותפים, מבואות כניסה, לובי, ח. אשפה, מחסנים בשטח שלא יקטן מ-4 מ"ר לכל יח"ד, קומה מפולשת חלקית. חובת בנית מחסן חלה על 70% מיחידות הדיור בכל בנין. (ראה פרק ב' סעיף 7).

על מגיש הבקשה למחן היתר בניה להראות בכל בנין את אופן הגדלת הדירות בבנין לגודל של דירה ממוצעת 105 מ"ר שטח עיקרי, בלא פחות מ-70% מהדירות בבנין.

שטח חדר על הגג לא יעלה על 23 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי. הכניסה לחדר על הגג או לעלית הגג לכל יח"ד בקומה האחרונה תהיה מתוך הדירה עצמה ולא מחדר המדרגות המשותף.

### 3.4 טבלת זכויות בניה;

הדירה	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר במתחם		מס' קומות מירבי	מס' יח"ד במתחם	מס' מתחם	יעוד
	שטח שרות	שטח עיקרי				
			4 ק' לרבות קומת עמודים מפולשת חלקית ועוד עד 4 ק' יורדות מפני הכביש			אזור מנורים כ' מיוחד
מתחם משלים ל-מ42א	920	2070		23	מ42ב	
	840	1890		21	מ57	
			וחדר על הגג לכל יח"ד בקומה אחרונה			

### הערות לטבלה:

- תותר תוספת קומה אחת מעל הכביש, ללא תוספת זכויות בניה או יח"ד, באישור הועדה ללא הפקדת תכנית בנין ערים חדשה.
- הועדה תודיע לבעלי הזכויות בקרקע הגובלת למגרש בו היא אישורה תוספת קומה, בטרם הנפקת ההיתר.
- תותר העברה של 10% ממספר יח"ד ממתחם למתחם ובתנאי שתוצג תכנית בינוי כוללת לשני המתחמים בעת הגשת הבקשה להיתר. במקרה של העברת יח"ד ממתחם למקחם תותר העברת זכויות בניה (עיקרי+שירות) ושטחי החניה בהתאם.

- 3.5 קני בנין במתחם:  
 בחזית קדמית: 4.0 מ' או כמסומן ברוזטות שעל הכביש  
 בחזית צדדית: 4.0 מ'  
 בחזית אחורית: 4.0 מ',  
 ק.ב. למרתפים/מחסנים: בקונטור הבנין.  
 מרווח צדדי בין בנינים:  
 במקרה ויש חלונות נפתחים בכיוון זה: 6.0 מ'.  
 במקרה ואין חלונות נפתחים בכיוון זה: 4.0 מ'.  
 הכל כמסומן בניספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- 3.6 מסד וקומה מפולשת:  
 תותר קומת עמודים מפולשת חלקית אשר תהיה ניסרת מכיוון הדרך  
 ככל האפשר. במקום שיש מסד הוא יהיה אטום.
- 3.7 גגות:  
 לא יותרו גגות משופעים אלא שטוחים בלבד.
- 3.8 חניה:  
 במתחם מ-57 החניה הינה בתחום המגרש והגישה אליה הינה דרך החניה  
 הציבורית הצמודה לכביש מס' 3 ודרך מתחם מע-2.  
 תותר ותרשם זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל ממתחמים מע-2 ל-מ-57  
 וההפך.
4. שטח למרכז עירוני:
- 4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ואפור פסים באלכסון לסרוגין  
 ותחום אפור יהווה שטח למרכז עירוני.
- 4.2 תכליות מותרות:  
 בקומת קרקע או מתחת לה ובקומה א':  
 פונקציות מסחריות כגון: מרפאה, תחנה לאם ולילד, היכל תרבות,  
 ספרייה, אולמות שמחה, אולמות כינוסים, אולמות תעסוקה, תעסוקה  
 משרדית, מעונות יום, גני ילדים, חנויות לממכר מזון, הלבשה  
 והנעלה, סופרמרקט, מסעדות, בנק, דואר, משרדים וחניה.  
 בקומה א', ב', ו-ג': מגורים.  
 יותרו מגורים בקומת קרקע באישור הועדה ובתנאי שלא נוצר מפגע  
 למגורים אלה.  
 יותר מיקום פונקציות מסחריות כמפורט מעלה גם בקומות מעל קומה  
 א' באשר מיוחד של הועדה. במתחם מע-5 תותר גם מלונאות באשר  
 מיוחד של הועדה.

שטח בניה מירבי מותר למגורים:

4.3

שטח זירה ממוצעת: 90 מ"ר שטח עיקרי.  
 שטחי שרות: 30 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.  
 שטח חדר על הגג לא יעלה על 23 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי. הכניסה  
 לחדר על הגג או לעלית הגג לכל יח"ד בקומה האחרונה תהיה מתוך  
 הדירה עצמה ולא מחדר המדרגות המשותף.

טבלת זכויות בניה:

4.4

הערות	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר במתחם		מס' קומות מירבי/ גובה במ'	מס' יח"ד מירבי במתחם	מס' מתחם	יעוד
	שטח שרות	שטח עיקרי				
מתחם משלים למע"א	1203	4212	עד 4 ק' מעל פני הכביש או עד 20 מ' כולל מחקנים על הגג ועד 2 ק' מתחת לפני הכביש לרבות חניה	20	מע"ב 25	שטח למרכז עירוני
זכויות יקבעו בהתאם לתכנית מפורטת נפרדת שתוגש למתחם זה				-	מע"ב 4	
מתחם משלים ל-מע"א	-	-		-	מע"ב 2	
מתחם משלים ל-מע"א	552	1906		10	מע"ב 3	
				30		
						סה"כ

4203  
552  
-----  
1755

4212  
-1906  
-----  
6118

6118  
1755  
-----  
2873

הערות לטבלה:

- תותר תוספת קומה אחת מעל הכביש ותוספת קומה מתחת פני הכביש, ללא תוספת זכויות בניה או יח"ד, באישור הועדה ללא הפקדת תכנית בנין ערים חדשה.
- הועדה תודיע לבעלי הזכויות בקרקע הגובלת למגרש בו היא אישרה תוספת קומה, בטרם הנפקת ההיתר.
- בנוסף על שטחי השרות המותרים תותר תוספת קומות חניה, מרתף/חניה בקונטור קוי הבנין לכל מתחם.
- תותר העברה של 10% ממספר יח"ד ממתחם למתחם ובתנאי שתוצג תכנית בינוי כוללת לשני המתחמים בעת הגשת הבקשה להיתר. במקרה של העברת יח"ד ממתחם למתחם תותר העברת זכויות בניה (עיקרי+שירות) ושטחי החניה בהתאם.

3873  
-3606  
-----  
4273

- 4.5 קווי בניין במתחם כולל למרתפים:  
 לכל צד: 4.0 מ' ו/או כמסומן בניספח הבינוי המצורף לתכנית זו.  
 תותר בניית אלמנטי פיתוח, ארקדה ומדרגות בין קווי הבניין וגבול המגרש.
- 4.6 מרווח בין בנינים במתחם:  
 יותר מרווח 0.0 מ' בין בנינים הכל על פי תכנית בינוי שתוגש כתנאי להיתר בניה.  
 תותר ותרשם זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל:  
 מנתונים מעט 2-מעט 3 וההפך, ממתחמים מעט 2 ל-5 מ' וההפך.
5. שטח למוסדות כלל עירוניים:
- 5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום כהה יהווה שטח למוסדות כלל עירוניים וחלוצות עליו ההוראות הבאות:
- 5.2 תכליות מותרות:  
 מוסדות כלל עירוניים, מוסדות ציבור, מסחר, תחנה לאם ולילד, מוסדות בריאות, מרפאה, היכל תרבות, ספרייה, אולמות שמחה, אולמות כנסים, אולמות תעסוקה, תעסוקה משרדית, בנק, דואר, מלונאות ומשרדים.
- 5.3 קווי בניין: כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- 5.4 גובה/מס' קומות מירבי:  
 עד 24 ק' מעל פני הכביש או עד 20 מ' לא כולל מתקנים על הגג ועד 4 קומות מתחת לפני הכביש לדבות קומות מדתף/חניה.
- 5.5 זכויות הבניה, תכליות נוספות או כל נושא אחר יקבעו בתכנית מפורטת אשר תוגש בניפרד ובהתבסס על תכנית זו.
- 5.6 תותר ותרשם זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל אל מתחם ט 20 דרך מתחם כעט 2 וההפך, כמסומן בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו. לא תותר סגירת מעבר זה.
- 5.7 חיבור למערכת הביוב הציבורית:  
 במידה ובנינים שיבנו בתחום מתחמים כעט 2 ו-כעט 3 לא יוכלו להתחבר בגרביטציה למערכת הביוב הציבורית תבנה ע"י היזם ועל חשבוננו תחנת שאיבה שתשאב את שפכי הבניין אל המערכת הציבורית.

## 6. שטח למוסדות יצוגיים:

- 6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ואפור פסים באלכסון לסרוגין יהווה שטח למוסדות יצוגיים וחלות עליו ההוראות הבאות:
- 6.2 תכליות מותרות:  
 בית עירייה, בית משפט רבני, משרדים ממשלתיים שונים, בנייני ציבור כגון: כל התכליות המפורטות בשטח לבנייני ציבור לעיל, תחנה לאם ולילד, מוסדות בריאות, מרפאה, היכל תרבות, ספרייה, אולמות שמחה, אולמות כנסים, תעסוקה משרדית. חנוכה ומלאכה כגון: מלאכה ומקצועות חופשיים שאינם מהווים מטרד לסביבה, בנק, דואר, מסחר ומשרדים.
- 6.3 קוי בנין: כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- 6.4 גובה/מס' קומות מירבי:  
 עד 24 ק' מעל פני הכביש או עד 20 מ' לא כולל מתקנים על הגג ועד 3 קומות מתחת לפני הכביש לרבות קומות מרתף/חניה.
- 6.5 זכויות הבניה, תכליות נוספות או כל נושא אחר יקבעו בתכנית מפורטת אשר תוגש בניפרד ובהתבסס על תכנית זו.

## 7. שטח לבנייני ציבור:

- 7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וחום כהה יהווה שטח לבנייני ציבור.
- 7.1.1 תכליות מותרות:  
 בנוסף על המפורט בטבלה שבתשריט במתחם צב' ומשלים לו צא' יותר הקמת מסוף לתחבורה ציבורית.  
 מוסדות חינוך כגון: גני ילדים, מעונות יום.  
 מוסדות דת כגון: בתי כנסת, מקואות.  
 מוסדות תרבות וחברה כגון: מועדונים, בתי עם, מתנסים, בנייני ספורט.  
 שרותים ציבוריים כגון: מרפאות ושרותי בריאות ושרותים רב תכליתיים.  
 כמפורט בטבלה שבתשריט. הועדה תהא רשאית לכלול מספר תכליות מהנ"ל במגרש/מתחם אחד או בבנין אחד, במידה ואין הן מהוות מטרד זו כלפי זו. רשימת השימושים המומלצים שבטבלה בתשריט לכל מתחם ומתחם הינה מנחה בלבד.
- 7.1.2 סה"כ שטח בניה מירבי ברוטו מותר ב-% משטח המתחם:  
 170% ובנוסף מרתף/חניה בקונטור קוי הבנין.

7.1.3 גובה מירבי מותר:

עד 4 קומות מעל פני ה-0.00± שהוא מפלס הכניסה הקובעת לבנין ועד 4 קומות יורדות בכל חתך בבנין מעל מרתף/חניה. הועדה תודיע לבעלי הזכויות בקרקע הגובלת למגרש בו היא אישרה תוספת קומה, בטרם הנפקת ההיתר.

7.1.4 קרי בנין במתחם כולל למרתפים:

לכל צד: 4.0 מ' ו/או כמסומן בניספח הבינוי המצורף לתכנית

מרווח בין בנינים במתחם:

יותר קו בנין/מרווח 0.0 מ' בין בנינים הכל על פי תכנית בינוי שתוגש כתנאי להיתר בניה.

7.1.5 הועדה רשאית לצרף שני מגרשים/מתחמים של שטח לבניני ציבור למגרש/מתחם אחד. במקרה כזה, יהיה שטח הבניה כמגרש/מתחם

החדש כצרוף שטחי הבניה של המגרשים/מתחמים בנפרד וקרי הבנין בין שני המגרשים/מתחמים יבוטלו. לאחר הצירוף ניתן יהיה לערב בין השימושים שבאותו מגרש/מתחם, בתנאי התאמה בין השימושים. הועדה רשאית לאחד מגרשים/מתחמים סמוכים או לפצל מגרש/מתחם ציבורי ללא צורך בהכנת תוכנית איחוד/חלוקה חדשה.

7.1.6 יותר שילוב חניה ציבורית בשטח לבניני ציבור.8. שצ"פ:

8.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח.

8.2 תכליות מותרות:

שבילים, רחבות מרוצפות, נטיעת חורשות, הקמת מתקני משחק וספורט, מדשאות, גינות, השקיה, דיהוט רחוב, תאורה, הקמת מתקנים הנדסיים כגון: אנטנות, תחנות טרנספורמציה, תקשורת, מתקני שאיבת מים ושאבת ביוב, מרכזי חלוקת דואר כל זאת בשטח כולל שלא יעלה על 5% משטח המתחם. תותר העברת צנרת לצרכי ביוב, מים, חשמל וכו'. כן תותר הקמת קיוסקים בשטח של 10 מ"ר מכס' כ"א לכל 3.0 דונם, באישור הועדה.

במתקנים בהם הפעילות יכולה להוות מיטרד לתושבים, ימוקמו המתקנים במרחקים סבירים מבניני המגורים ויוסחרו ע"י קבוצות עצים. המתקנים ההנדסיים ישולבו בקירות תמך ובטופוגרפיה. לא יותרו מגורים בשטח זה.

## 9. שצ"פ פריפריאלי:

9.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק חקי יהווה שטח ציבורי פתוח פריפריאלי.

## 9.2 תכליות מותרות:

- 9.2.1 נטיעת חורשות, הקמת מתקני משחק וספורט.
- 9.2.2 פריצת והכשרה דרך בטחון ודרך שרות למערכות תת-קרקעיות, תאורה, הקמת מתקנים הנדסיים כגון: אנטנות, תחנות טרנספורמציה, תקשורת, מתקני שאיבת מים ושאיבת ביוב, מרכזי חלוקת דואר כל זאת בשטח כולל שלא יעלה על 5% משטח המתחם. כן תותר העבודת צנרת לצרכי ביוב, מים, חשמל וכו'.
- במתקנים בהם הפעילות יכולה להיות מיטרד לתושבים, ימוקמו המתקנים במרחקים סבירים מבנייני המגורים ויוסתרו ע"י קבוצות עצים. המתקנים ההנדסיים ישולבו בקירות תמך ובטופוגרפיה. לא יותרו מגורים בשטח זה.

## 10. שטח למתקנים הנדסיים:

10.1 השטח הצבוע בתשריט בפסים סגולים על רקע אפור יהווה שטח למתקנים הנדסיים.

## תכליות מותרות:

במתחם: ט1 תחנת טרנספורמציה ומתקן הנדסי של בזק.

במתחם ט20: מתקן הנדסי כגון בריכת מים, תחנת שאיבה ומגדל מים, מצפור הכולל גלדיה לאומנות, קיוסק ומזנון פתוח וגינון כמסומן בנספח הבינוי.

10.2 ניתן יהיה לבנות מתקנים הנדסיים בקו בנין 0.0 מ' לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים על סוגיהם.

10.3 בשטחים ציבוריים פתוחים, בשטחים ציבוריים פתוחים פריפריאליים, במגרשים לבנייני ציבור, ובמגרשים משולבים ניתן יהיה להוסיף תחנות טרנספורמציה או כל מתקן הנדסי אחר, באישור הרשות הממונה, ללא הפקדה נוספת לתכנית זו. כמו כן יותר שילוב תחנות טרנספורמציה בכל המגרשים המיועדים לבניה, למעט מגורים. במידת האפשר מבנים אלה ישולבו בתוך קפלי הקרקע ו/או קידות התמך.

10.4 קו בנין: לכל צד: 1 מ'. קידמי: יותר 0.0 מ' או כמסומן בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו.

10.5 זכויות בניה: במתחם ט20 בנוסף לתכליות ההנדסיות תותר לכל תכלית אחרת בניה עד 150 מ"ר ברוטו.

10.6 תותר ותדושם זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל אל מתחם ט 20 דרך מתחם כע 2 וההפך, כמסומן בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו. לא תותר סגירת מעבר זה.

### 11. דרכים וחניה:

- 11.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום יהווה דרך מוצעת המשמשת ל: מיסעות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות ונטיעות.
- השטח הצבוע בתשריט בצבע בז' מהווה דרך מאושרת או קיימת המשמשת ל: מיסעות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות ונטיעות.
- השטח הצבוע בתשריט בקוים אדומים באלכסון לסדוגין יהווה דרך לביטול.
- 11.2 תוואי הדרך, רוחבה וקווי הבנין המינימליים כלפיה מסומנים ברוזטות שבתשריט.
- 11.3 לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מטופלים בגין סלילת דרכים בכל תחומי התכנית.
- 11.4 תקן החניה למגורים בתחום התכנית יהיה בממוצע 1 מ"ח ליח"ד. החניה נספרת בתחום הכבישים ובחניות הציבוריות. לכל שאר היעודים החניה הינה בתחום המגרשים במידת האפשר, ובתחום הכבישים ובחניות הציבוריות.
- במתחם מ 57 החניות למגורים יהיו בתחום שטח המגרש.

### 12. שטח לתכנון בעתיד:

- 12.1 השטח הצבוע בתשריט בפסים צהובים באלכסון לסדוגין על רקע לבן יהווה שטח לתכנון בעתיד.
- 12.2 תנאי למתן היתרי בניה בשטח לתכנון בעתיד הינו הגשת תכנית בנין ערים מפורטת למתחם זה.

\*\*\*\*\*  
פרק ד - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה  
 \*\*\*\*\*

### 1. הגדרת תכליות:

- 1.1 לגבי תכליות שאינן מוזכרות ברשימת התכליות שבתשריט, החליטה הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון, או עפ"י הכביה שמדוברת בה.
- 1.2 בכפופות לסעיף 1.1 אפשר יהיה להוסיף או לגרוע בתכנית מפורטת לתכליות המותרות ברשימת התכליות שלהלן. קביעת רשימת התכליות החדשה, תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לטכיתו.

### 2. הוראות בניה כלליות למגורים:

#### 2.1 בניה בשלבים, שלבי בניה ותוספות בניה:

- 2.1.1 בכל מגרש ו/או מתחם בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מגרש שבתחום התכנית.
- 2.1.2 כל תוספת לבנין קיים טעונה הגשת בקשה למתן היתר בניה, בהתאם להוראות תכנית זו.
- 2.1.3 התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבנין המקורי.
- 2.1.4 כל בקשה למתן היתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה, בקנ"מ 1:100.
- 2.1.5 לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת בבנין, אלא אם תוספת זו תתואם ארכיטקטונית עם תוספות של שאר הדירות בבנין.

#### 2.2 מרפסות באזור מגורים:

- 2.2.1 בבנין מדורג בקומות היורדות מתחת לפני הכביש, רוחב מינימלי של מרפסת הנוצרת יהיה לא פחות מ-2.0 מ' נטו.
- 2.2.2 יותר קירוי מרפסות בפרגולות פתוחות, על פי תכנית אחידה לכל בנין ובנין שתוגש כתנאי למתן היתרי בניה.
- 2.2.3 מרפסות זיז לא תותרנה, למעט במקרים מיוחדים אשר בהם יוכח שאין אפשרות אחרת כל זאת באישור מהנדס הועדה.

2.2.4 לכל יח"ד ותוכנון מרפסת סוכה בשטח שלא יקטן מ-3.6 מ"ר בכל הקומות שמעל קומת הקרקע, למעט בקומה אחרונה שם תותר בניית חדר על הגג לכל יח"ד בקומה אחרונה ויציאה לגג, אשר ישמש בחלקו לבניית סוכה. לקומות היורדות מהכביש תתוכנן או יציאה לחצר במפלס הדירה או מרפסת סוכה.

### 2.3 חזיתות באזור מגורים:

#### 2.3.1 דירוג:

- א. החזיתות הניוני המגורית וילאוודך הרבנישית הקואופרטיבית רבנישית מס' 3 בקומות העולות מהכביש, לא תותר חזית רצופה זקופה ללא דרוג.
- ב. בדגמים בעלי קומות יורדות מהכביש חלה חובת דרוג אחת.
- ג. הכל כמסומן בתכניות בק"מ 1:500 על נספחיהן אשר יוגשו לאישור הועדה.

### 2.4 קולטי שמש ודודי שמש:

- 2.4.1 קולטי שמש יהיו מוסתרים משלשה צדדים על ידי מיסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבניין או יוצמד למישור הגג המשופע.
- 2.4.2 בבניינים, בעלי גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מירבית, בתוך הבניין או בחלל הגג. בבניינים בעלי גג שטוח הדוודים יוצבו בשכיבה או בתוך יחידות הדווד.

### 2.5 צנרות פרטיות לבתים:

כל צנרת בבניין פרט למרזובים (כגון: צנורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהייה פנימית בלבד. תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.

### 2.6 תורן אנטנה:

- 2.6 אין להקים לבניין אחד יותר מתורן אחד לאנטנה.
- 2.7 בכל מתחם ניתן לשלב מספר דגמים שונים בתנאי שיהיו אלמנטים כגון חומרים, גגות וכדומה שיקשרו חזותית ביניהם.
- 2.8 לכל יח"ד תוצג בבקשה להיתר בניה - נישא לתליית כביסה מאחורי מיסתור המשולב באחת מחזיתות הבית בשטח שלא יקטן מ-5 מ"ר. לא יותר שימוש באסבסט, מוטות אלומיניום או פי.וי.סי. לצורך המסתור. כל חומד אחד יהיה באישור מהנדס המועצה.

## 3. הוראות כלליות לבניני ציבור, למוסדות משולבים:

### 3.1 מרתפים לדבות מחסנים:

המרתפים כשקטח לבניני ציבור, בשמתיים למוסדות משולבים באזורים המסומנים ב: מע, צ יבנד בקוי הבניין.

- 3.2 חצר משק: חצר המשק, במידה וישנה תיהיה כלואה בקירות הבנין או בקירות הפיתוח ותוצנע בקירות מצופים באבן אינטגרליים לבינוי ו/או לפיתוח. בפתחי השירות יהיו דלתות להסתרת פנים החצר.
- 3.3 שילוט: הפתרונות עבור השילוט יהיו חלק בלתי ניפרד מהבקשה להיתר בניה.
- 3.4 אשפה: המחזור הכולל מחזור מיטקן לאגירה מחולה למיחזור ונייטרציה לרשות הציבור. המיתקן יכלול כלי אצירה ניפרדים לנייר, קרטון, בדים, זכוכית (צבעונית ולכנה), פלסטיק ומתכות שונות. השילוט יהיה בהתאם לתכנית המועצה ו/או הוראות חוק עזר.
- 3.5 היתר בניה לאזורים הכוללים בתוכם שטחי מסחר יוצאו בכפוף לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית והכוללת תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
- 3.6 סידורים לנכים: בכל הבנינים שלא למגורים אשר נמצאים בתחום יעודים אלה זה יחולו התקנות לסידורים לנכים בבנין ציבורי על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 3.7 ניתן להקים במתחמים אלה מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד הבנין וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק וכד'.
- 3.8 תשתיות: מעבר תשתיות ציבוריות הכוללות: קוי מים, קוי ביוב וקוי ניקוז על כל מתקניהם יותר בתחומי המגרשים בין קוי הבנין וגבול המתחם ויותר הטפול בהם ע"י הרשות המקומית.
- 3.9 כל בקשה לקבלת היתר בניה לבנין ציבור חייבת להיות מלווה בתכנית בינוי ופיתוח עקרונית לכל שטח המתחם בקנ"מ 1:250 ובה יפורטו: מיקום המבנים, גובהם, צורתם, מיקום החניות, מיקום מתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים ופרטי פיתוח.
4. הוראות בניה כלליות:
- 4.1 הוראות כלליות לפרטי בנין:
- 4.1.1 כל הבנינים יצופו בשלמותם באבן טבעית, מלבנית מסותחת ובנידבכים אופקיים. אבני הכדוכב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותחת בעובי 4 ס"מ לכל הפחות.
- 4.1.2 לא יותר גימור חזיתות שלמות של בנינים מזכוכית ו/או ממראות.

4.2 גגות:

- 4.2.1 שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו. תכניות ריצוף, גיבון וגישה של גגות אלה תהינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 4.2.2 בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באדיחים או בשיכבת אגרגט בהיר בעובי 5"מ לפחות.
- 4.2.3 גגות בניינים במגרשים נמוכים מהכביש לא תותר התקנת ציוד מכני גלוי על הגג.
- 4.2.4 יתור שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. גגות הרעפים יהיו לא פחות מ-30% משטח הגג.
- 4.2.5 שיפועי הגגות המשופעים יהיו מוגבלים לשיפועים שבין 40%-50% ולא יותרו ארגזי רוח.
- 4.2.6 גגות מבנים שימשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה: נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני איוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוסתר ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיה מקביל לחזיתות הבניין. הדודים של קולטי השמש יוצבו כשהם שוכבים במקביל למישור הגג. הפתרון התכנוני יוגש כחלק מההגשה להיתר הבניה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכוונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.
- 4.2.7 כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכד', להבטחת המבט בהם כבחזית של המבנה.

4.3 הנתיבות להתקנת מעלית:

חובה להתקין מעלית בבנין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה האחרונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה לבנין.

\*\*\*\*\*

פרק ה - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

\*\*\*\*\*

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תנאים ראשוניים למתן היתרי בניה:

תנאי למתן היתרי בניה, הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל מחוז התכנית לועדה המיוחדת כמפורט בהמשך:

תכנית בינוי:

תכנית בק"מ 1:500 מבוססת על תכנית מתאר מפורטת זאת, למיתחמי בינוי שלמים, הכוללת:

מדידה טופוגרפית מעודכנת עד חצי שנה, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.

חלוקה לאזורים ותכנית חלוקה לפי מדידה, בהתאם לתכנית מתאר מפורטת זו, ותכנית חלוקה חדשה לפי מדידה במתחמים שאין בהם חלוקה בתכנית מתאר מפורטת זו.

תכנית תשתיות כללית לביוב, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז. (כולל סימון כניסות למגרשים ציבוריים ופרטיים לבניה, מיקום כל המתקנים לחשמל, תקשורת ואחרים לאורך הדרכים ובמקומות המיועדים).

תכניות בינוי ופיתוח לדרכים ושטח ציבורי פתוח הכוללות: התווית דרכים, חתכי דרכים (מיסעה, מדוכה, חניה, תמיכה צדדית וחתכי תשתיות), שבילים, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרכים, סימון שטחי חניה ומיקום תחנות אוטובוסים, דיהוט רחוב, (פינות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, ביתני תחנות אוטובוסים, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים. מרכיבי בניה מחייבים:

מרווחי בניה, קווי בנין, גבהים מחייבים, פיתוח דרכי גישה, פרט הפרדה בין חלקות שכנות, מקום ושיוך חניות, ניקוז, פרטי בניה מחייבים, חומרי גמר מחייבים.

סטיה מותרת:

בתכנית הבינוי תותר סטיה עד 1.0 מ' מציר הדרך המסומן בנוספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו על חשבון קווי הבנין הקדמיים או האחוריים.

3. אופן ביצוע תכנית המתאר המפורטת:

היתרי בניה ינתנו דק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

3.1 תכנית בינוי:

הוכנה תכנית בינוי כמפורט בסעיף 2 לעיל.

3.2 תכנית חלוקה:

הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח, הכוללת טבלת שטחים, רשימת קואורדינטות לפינות המגרשים ומידות המגרשים, בקנ"מ 1:500.

- 3.3 תשתיות: נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע התשתיות דלהלן:  
ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל תת-קרקעיים, תאורת רחובות, מים וביוב ותקשורת לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשרותים דלעיל.
- 3.4 פיתוח: נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית הבינוי כדלהלן: שינויים בפני הקרקע הטבעיים, ישר ומילוי הקרקע, פיגוי עודפים, ניקוז אזור הבינוי לשביעות רצונה של הועדה.
- 3.5 חניה: נקבעו התנאים והובטחו הסידורים למקומות חניה, בהתאם לתקן המחייב, בהתאם לנדרש ע"פ התכנית. ובהתאם לריכוז החניה הנדרש בכל אתר, לשביעות רצון הועדה ובאישור המפת"ע.
- 3.6 מוסדות ציבור ושצ"פ: הובטחה הקמת מוסדות ציבור ונכלל שטח ציבורי פתוח, הדרושים לשטח הבינוי, לשביעות רצון הועדה.
- 3.7 שימור ננו: נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשימור התכנית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה ולאחזקה תקינה לאחר מכן, לשביעות רצון הועדה.
- 3.8 הועדה רשאית להתנות הוצאתם של היתרי בניה בהמצאם או בבנייתם של המוסדות הדרושים עבור האוכלוסייה המיועדת.  
הועדה רשאית להתנות היתרי בניה בביצוען של עבודות תכנון ופיתוח כשטחים הסמוכים.  
לא תוצא תעודת גמר ולא יותר איכלוס הבנינים לפני השלמת הפיתוח הסביבתי של המגרש.
- 3.9 תנאים נוספים למתן היתרי בניה למגורים:
- 3.9.1 לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הועדה:
- א. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
  - ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות וכן מעברים להולכי רגל.
  - ג. מערכת אספקה ראשית של מים.
  - ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

3.9.2 לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתיבדק הקצאת שטחים מתאימים לתכנון מוסדות הציבור הבאים:

- א. גני ילדים מתחת לגיל חובה.
  - ב. גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.
  - ג. בי"ס תיכון.
  - ד. מבנה למכולת או צרכניה.
  - ה. מקום תפילה.
  - ו. מרפאה או טיפת חלב.
- 3.9.3 התנאים הבאים למגורים במכלי שילוב חינוכי לאור שניתקן סעיף 2 התנאים הבאים:

- א. הובטח להנחת דעתה של הועדה יחסית להיקף הבניה המבוקש ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בתת סעיף 3.9.1 לעיל.
  - ב. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם.
  - ג. הועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
- 3.9.4 הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתכנית זו.

#### 4. היתרי בניה:

##### 4.1 כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות דלהלן:

- 4.1.1 תכנית מדידה מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך, בק"מ 1:250 הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קוי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, קוי מים וביוב, קוי דום לכל 25 ס"מ, עד מדחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- 4.1.2 תרשים סביבה בק"מ 1:1000.
- 4.1.3 תרשים העמדת המבנה במגרש בק"מ 1:250, דרכי גישה, קוי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבתת סעיף 4.1.1 לעיל.
- 4.1.4 תכניות הקומות הכוללות בין השאר מקום למזגנים, לתלית כביסה, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, לפחות 2 חתכים ניצבים, חזיתות, בק"מ 1:100 כל הנ"ל מקצה מגרש לקצה נגדי לרבות חתך המבנה במגרש הסמוך.
- 4.1.5 תכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחיה, מערכת ביוב, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בק"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים, הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, חתך מערכת הביוב כולל מפלטי הקו. תכנית הפיתוח תכלול מתחם שלם.

4.1.6 במכנים בעלי יותר מיחידת דיור אחת, סכימת מערכת מים וכיוב וקבועות סניטריות.

4.1.7 תכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף - ענף מיגון.

#### 4.2 האישורים הדרושים למתן היתר:

4.2.1 אישור הממונה על הרכוש הממשלתי או בעל הקרקע אם הקרקע פרטית על גבי התכנית המוגשת.

4.2.2 אישור מודד מוסמך לסימון היקף הבנין (מתווה) בתוך תחום קווי המגן שבמגושי, בהתאם לזכרון מאושות.

4.2.3 אישור פיקוד העורף לממ"ד.

4.2.4 חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.

4.2.5 הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת חובה של חומרים.

#### 4.3 היתר הבניה יוצא ב-2 שלבים:

4.3.1 שלב א' - היתר ליסודות בלבד.

4.3.2 שלב ב' - היתר בניה סופי לבנין כולו לאחר שיאושרו היסודות ע"י מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה והן באשר למפלסים.

ההיתר בשלב ב' יוצא ע"י מהנדס הועדה ויו"ר הועדה ללא צורך בדיון נוסף בוועדה.

#### 4.4 ערבות כנגד נזקים:

היתר בניה ינתן רק לאחר הפקדת פקדון ע"י המבקש בידי הועדה והיתחייבות לתקן כל נזק אשר ייגרם לתשתיות ונכסי ציבור ע"י עבודות הבניה. גובה הפיקדון ייקבע ע"י הועדה, והיה וערך הנזק יעלה על סכום הפיקדון, על המפקיד יהיה לשלם את ההפרש תוך 15 יום.

#### 5. תנאים לאכלוס:

5.1 גמר ביצוע המיבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, לרבות ביצוע פרגולות ומיסתורי כביסה.

5.2 ביצוע ופיתוח המתחם במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז חת-קרקעי וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.

5.3 שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין ועדמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמות גן, גינון וכד', ע"י מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.

\*\*\*\*\*

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות תומכים, שימור הנוף.

\*\*\*\*\*

1. פיתוח:

- 1.1 תכנית הפיתוח תחפוף את כל השטח הכלול בתכנית הבינוי וכל הפרטים, החמדים והאלמנטים יהיו מותאמים בכל שטח תכנית הבינוי והפיתוח כולל הפיתוח במגרשים הפרטיים.
- 1.2 בכל תכנית בינוי, יהיה מוגדר אתר מילוי לעודפי עפר שיעודו ישייב את העודפים הנותרים בתכנית הבינוי.
- 1.3 מתקני אשפה ציבוריים וביתיים - יהיו בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה המקומית. מתקנים יוצבו, יעוצבו ויוסדרו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים, אסטטיים ותברואתיים.

2. נטיעות, קירות גבול, מפגעים:

הועדה המקומית רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע על חשבונם עצים, שיחים, או גדל חיה, לאורכך של דרכים או בשטחים פתוחים במקום שייקבע ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שייגרם להם. כן רשאית הועדה להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על חשבונם, קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם, וכן להורות לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחד בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך ולמערכות התשתיות הכלליות. לא מילא מי שנימסר לו ההודעה הנ"ל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו לו על חשבונו.

3. שימור נוף:

- 3.1 אין לעשות בעת ביצוע התכנית כל שינוי בתכנית הקרקע ובצמחייה הטבעית, אלא באישור הועדה, כולל פריצת מעברים לצורך הבניה, איחסון חומרים וכד'.
- 3.2 היתר הבניה יכלול, במפורש רשות לבצע את כל העבודות בתחום המגרש לבניה בלבד, בהתאם לתכנית הבניה והפיתוח, אך לא כולל עקירת עצים מחוץ לקו הבניין בתחום המגרש. בסמכות הועדה לקבוע מגבלות על שינוי בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.
- 3.3 לא ינתן היתר בניה אלא אם נתמלאו הדרישות הבאות:
  - 3.3.1 מסירות, הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

3.3.2 מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור, וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.

4. הוראות פיתוח נוף:

4.1 פרטי פיתוח מגרשי הבניה:

4.1.1 גדרות:

- א. גדרות הפונים לשטחים ציבוריים יבנו מאבן טבעית מלבנית מסותתת ובנידבכים אופקיים עם אבן ראש מסותתת שלמה בעובי 8 ס"מ, בהתאם לסוג האבן, והנידבכים של הקירות הצמודים או הסמוכים לגדרות, עם אפשרות שילוב מעקה ברזל או עץ בטיחותיים בגדר האבן. הכל בהתאם לפרטים מנחים אשר יוגשו ביחד עם תוכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500 באישור הועדה המקומית.
- ב. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא בחזיתות הפונות לשטח ציבורי.
- ג. גובה הגדרות במגרשים פינתיים יקבע בהתאם לקוי שדה ראיה (משולשי ראיה בטיחותיים) באישור הועדה המקומית.

4.1.2 קירות תמך:

- א. קירות תמך הפונים לשטחים ציבוריים יבנו מאבן טבעית מלבנית מסותתת ובנידבכים אופקיים עם אבן ראש מסותתת שלמה בעובי 8 ס"מ ובהתאם לסוג האבן, סוג הפיתוח והנידבכים של הקירות הסמוכים.
- ב. בחזית הקירות התומכים הפונה אל המגרש תותר בנית קירות מאבן פראית מסוג לקט או מחצבה בהתאם לפרטים מנחים אשר יוגשו ביחד עם תוכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500 באישור הועדה המקומית.
- ג. הנקזים ישולבו במישקים בין האבנים.
- ד. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך פנימי במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 4.0 מ' ומעליו מעקה קל שאינו בנוי אבן, בגובה של לפחות 1.10 מ'. במידה והפרשי הגובה עולים על 4.0 מ', יבנה קיר התמך בדירוגים מגוננים בעומק שלא יפחת מ- 1.20 מ' נטו כל אחת. גובה קירות תמך במגרשים פינתיים יקבע בהתאם לקוי שדה הראיה ומשולשי הראיה הבטיחותיים.
- ה. בגבולות צדדים ו/או אחוריים של המגרשים ובמקרים חריגים אחרים תותר ע"י מהנדס המועצה בניית קירות בגובה שמעל 4.0 מ' ללא דרון.
- ו. יאופשר שילוב סלע קיים בתואי קיר תמך או גדר.

- ז. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל ותקשורת, מדי מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בנישות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר.
- ח. במקרים חריגים תותר העברת צנרת כיוב בתוך שגם (נישה) בקיר התומך, השגם יהיה בעומק כזה שהצנור לא יבלוט מפני הקיר. מתקני האשפה יוקפו בקיר בגובה מספק להסתרת קו ראייה, ויתוכננו בתיאום עם הרשות המקומית ולפי דרישותיה.
- ט. מתקני גז, דלק וכ"י ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.
- י. באזורי המגורים חלה חובה לנטיעת עצים בוגרים בתחום השטח המשותף הפונה לכניסה בבנייני המגורים, של עץ אחד לכל 20 מ"ר. השטח הפתוח לשמוש.
- יא. במגרשים בהם שטח החניה העיקרי גובל בגדר, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הכביש ובין החניה ותוצג בתכנית הבינוי של המתחם.

#### 4.1.3 שייכות קירות תומכים, קירות גדר וגדרות:

- א. קירות/גדרות בגבול תחום הדרך והמגרשים השונים: יהיו בתחום המגרשים. רוחב הדרך נשאר תמיד נטו, תותר חדירת קירות תומכי כביש לתחום המגרשים עד 1.5 מ' כולל אבן הראש (כרכב).
- ב. קירות/גדרות בגבול בין גבול התכנית ו/או גבול הכרזה והמגרשים הסמוכים יהיו בתחום המגרש.
- ג. בכל שאר הקירות יהיה גבול המגרש באמצע ראש קיר תומך/קיר גדר ו/או גדר הפרדה.
- אם נדרשים קירות נוספים בגלל הפרשי גובה יהיו הקירות הנוספים ו/או חיצוב קרקע בשיפוע (מאושר ע"י מהנדס קרקע) בתחום המגרש ולפי הנחיות בסעיף קירות תמך 4.1.2 לעיל.

#### 4.1.4 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר:

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בנית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
- ג. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהא על פי אישור מהנדס המועצה המקומית.
- ד. מניעת דרדרת ושפכי עפר: לא ינתן היתר בניה לבצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר סילוק פסולת שאושר ע"י הועדה המקומית.

ה. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית עפ"י קביעתו של מהנדס המועצה שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבניה בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

ו. מיזרון חצוב ישוקם. שיקומו יעשה על פי תכנית שתהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה למתן היתר הבניה.

#### 4.1.5 עצים וצמחיה:

א. אין לעקוד עץ ללא רשיון מהנדס המועצה.

ב. עץ שיעקר לאחר קבלת רישיון ינטע מחדש בתחומי המגרש. במקרה והעץ אינו ניתן להשתקה הוא יוחלף בעץ חדש בוגר.

#### 4.1.6 חניות מבונות:

א. לא תותר בנית מבני עזר לחניה לרבות חניה מקורה, אלא אם

שולבו בנדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבנין בהתאם לכללי הבניה. וכחלק מבקשה להיתר בניה.

\*\*\*\*\*

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תעול והספקת מים וכיוב.

\*\*\*\*\*

#### 1. תשתיות:

1.1 מגישי הבקשה להיתר בניה יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו מים, קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל ובדומה (להלן - עבודות תשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי הרשות המקומית.

בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יעתיקו או יתקינו מערכות קיימות, ומתקנים ואביזרים הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

כמו כן, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יהיה אחראי לתקן כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים הנ"ל יתקנו על חשבונם בלבד את כל הנזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין. במגרשים בהם עוברת תשתית עירונית, אשר לא תועתק למקום אחר, תהא קיימת זכות מעבר לתפעול עבור הרשות המקומית.

1.2 כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, טלפון, מים ביוב וניקוז וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות. מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסתרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

- 1.3 יותר מעבר מערכות תשתית, קוי מים, ביוב, ניקוז ותיעול בתחום מגרשים בין גבול המגרש לקו הבניין. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעית ממגרש למגרש, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל. יותר ניקוז על קרקעי ממגרש למגרש.
- 1.4 לחץ המים ברשת הציבורית יהיה בין 2.5 ל-6.0 אטמוספרות. אם הלחץ יהיה גבוה יותר הקטנת לחץ מקומית לבנין תעשה ע"י היזם ועל חשבוננו.

2. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול:

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי גשם או קוי מים או קוי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין, או לעשות עליה עבודה מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

3. שמירת כללי תברואה:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

4. ניקוז:

הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתרי בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבידי מים או תעלות בתחום המגרשים, יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

5. ביוב:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה.

6. זיקת הנאה - זכות מעבר:

תשמר זכות מעבר לקוי תשתית כגון: מים ביוב, קוי חשמל ותקשורת, אשר ההסתעפות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 2.0 מ' מגבולות המגרשים. זכות זו כוללת גישה לבקרה, תיקון ותחזוקה של הקויים.

7. מקלט:

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על פי תקנות מפקדת העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.

8. תאום:

בכל העניינים הנדוניים בפרק זה תתאם הועדה את פעולותיה עם הרשויות המוסמכות.

9. הוראות כלליות לאיכות הסביבה:

9.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

9.2 פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.

9.3 איכות אוויר:  
תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

9.4 מתקני גריסה:  
לא יוקמד ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתקיים משנה אחת לפחות משהפעלת המבנה תהיה בלתי ניתנת להפסקה גלם אל ומהאחר, ולרבות היתחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

\*\*\*\*\*  
פרק ח' - שונות  
\*\*\*\*\*

1. אישור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם  
לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקוי חשמל קיימים. אם הקו הינו קו מתח עליון של 66 קו"ט במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הינו בעל מתח נמוך, במרחק הקטן מ-2 מ'. כנ"ל במרחק מיזערי של 2 מ' מקו תת-קרקעי.

2. פיקוח על הבניה  
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. הוראות כלליות לשטח התכנית:  
3.1 הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ושינויים לא מהותיים.

3.2 מפלס ה-0.00± ראה פרק ב' סעיף 20 לעיל.

3.3 ניהון לבצע עבודות ותשתית, עבודות עפר וקירות תומכים, עבור הכבישים ומתקני ההנדסה שבתחום התכנית, בזמן הפקדת תכנית זו.

3.4 בסמכות הועדה המקומית להתיר תוספת קומה.

4. ביצוע התכנית:  
מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום שתועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

5. חלוקה חדשה:

5.1 התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ב' להוראות החוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רעם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 להוראות החוק ללא צורך בפניה ליו"ר הועדה המחוזית.

5.2 צדידות ורישום שטחים: השטחים בטבלה הינם גרפיים בלבד. שטחים סופיים יקבעו לאחר הכנת תכנית לצרכי רישום.

- 6. הוצאות התכנית:  
בעלי הזכויות במגרשים נשוא תכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרכות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצרכי רישום).
- 7. הפקעות:  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם להוראות החוק התקף.
- 8. היטל השבחה:  
היטל השבחה ישולם כחוק.

\*\*\*\*\*

פרק ט' - מרכיבי בטחון:

\*\*\*\*\*

1. מרכיבי בטחון:

- 1.1 יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא:
  - 1.1.1 מחסן תחמושת/נשק.
  - 1.1.2 גדר הקפית + גדר רשת.
  - 1.1.3 תאורת בטחון הקפית.
  - 1.1.4 סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.
- 2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/הישוב.
  - 2.1 מרכיבי הבטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף ויוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
  - 2.2 מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
  - 2.3 לא יוצאו התרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ד איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים התרי הבניה ופידוט מיקומם.
  - 2.4 מרכיבי הביטחון יחבצו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פקוד העורף.

\*\*\*\*\*

פרק י': חתימות, הצהרת עורך התכנית

\*\*\*\*\*

תאריך:

חתימות:

.....

..... חתימת בעל הקרקע

..... 21/3/99 .....

ל. גולדנברג - מ. בוכמן

אדריכלים

רח' מנצ'סטר 33 ת"א 65214

טל. 03-5288422

..... חתימות המתכננים

מחוז ירושלים

טקסט דיויד

..... חתימת היזם והמגיש

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

מנעצת. מקובלת. בניה. ופיקוח

תכנית אג"מ. מס' 42012

הועדה המקומית כשייבתה ה- 97012

מיום 0.10.97

החליטה

לשנות את תוכנית / לתת תוקף

למסמך המצוי לצד.

עשב ראש העדה

הצהרת מתכנן התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשרי הם זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

ל. גולדנברג - מ. בוכמן  
אדריכלים  
רח' מנצ'סטר 33 ת"א 65214  
טל. 03-5288422

..... אגניב

..... 21/3/99 .....

חתימה

תפקיד

תאריך

חותמות:

מתן תוקף

הפקדה