

מרחב תכנון מקומי
ביתר עילית

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
- עיריית ביתר עילית
תכנית מאגרי מים מס' 426/8
הועדה גשיבתה מס' 99010
מיום 9.11.03 החליטה להמליץ לחפיד
את התכנית לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.
יושב ראש הועדה: _____
מחננת הישיבה: _____

תכנית מפורטת מס' 426 / 8
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 426
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' ב / 7 / 426

עיריית ביתר עילית
מחלקת תכנון
25-05-2003
7732
ביתר עילית

ביתר עילית שכונה B-2

לשכת התכנון והבניה
מחלקת תכנון
ביתר עילית
מס' 426/8
תאריך: 2/03
19.9.03

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

היזום והמגיש:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים

עורך התכנית:

יחיאל קורין - אדריכל ובונה ערים
רח' הפרסה 2 רמת-גן, טל. 03-6736090, פקס. 03-6701304

תאריך: 24.4.03

תוכן העניינים:

<u>עמ' מס'</u>	
4-3	פרק א. התכנית
7-5	פרק ב. הגדחת
8	פרק ג. טבלת שטחים
23-9	פרק ד. רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
27-24	פרק ה. תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
31-28	פרק ו. פיתוח, נטיעות וקייחת גבול
33-32	פרק ז. תשתית, ניקוז, תיעול, ואספקת מים
34	פרק ח. מרכיבי ביטחון
35	פרק ט. שונות
36	פרק י. חתימות והצהרת עורך התכנית

פרק א - התכנית:**1. שם התכנית:**

תכנית מתאר מפורטת מס' 8 / 426 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 426, ולתכנית מתאר מפורטת מס' ב' / 7 / 426.

2. מקום:

אדמות כפר	מש פסקאלי	חלק מחלקה
ואדי פוכין	II	עין את-תינה
חוסן	III	וד אבו חמרה
	IV	ארד אל חסינת אל עמרה
	V	חלת אס-סרויל
		ושעב אל ביש
בחלין	III	ד'הר אל מטריסיה

השטח נמצא בין הקואורדינטות:

אורך: 160800 עד 159000

רוחב: 123300 עד 122250

3. גבול התכנית:

כמותתם נקו כחול בתשרים.

4. מסמכי התכנית:

- א. 36 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:2500.
 - ג. נספח מס' 1 - נספח כינוי מנחה, ערוך בקני"מ 1:1250; (להלן: נספח כינוי גיליון מס' 1 וגיליון מס' 2).
- נספח הבינוי הינו מנחה בלבד כולל מפלסי ה-0.00± והגבהים בכבישים, למעט קווי הבנין המסומנים בו בתחום המגרשים וברחטות שעל הכבישים.
- נספח מס' 2 - חתכים ערוכים בקני"מ 1:1000; נספח החתכים הינו מנחה בלבד
- נספח מס' 3 - נספח תחבורה בקני"מ 1:1250.

5. שטח התכנית:

שטח התכנית: כ- 1150 דונם.

6. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

7. היזום:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים.

8. המגיש:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים.

9. עורך התכנית:

יחיאל קורניו אדריכלים ובני ערים

הפרסה 2, רמת-גן, טל': 03-6736090, פקס 03-6701304

10. מטרת התכנית:

10.1 תכנון אתר B2, ושינוי תכנית בחלק מאתר B1, באזור הגובל באתר B2.

10.2 קביעת הוראות ועקרונות בינוי בתחום התכנית.

10.3 התווית דרכים חדשות.

11. כפיפות לתכניות אחרות:

התכנית כסופה לתכנית מתאר פס. 426 ולתכנית מתאר מפורטת מס' ב' / 7 / 426. במקרה של סתירה בין התכניות, תקבענה הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב - הגדרות:

1. התכנית:

תכנית מפורטת מס. 8 / 426 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס. 426 ולתכנית מתאר מפורטת מס' ב / 7 / 426 לישוב ביתר עלית.

2. הועדה:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ביתר עלית.

3. המהנדס:

מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיו ותיו בכתב, כולן או מקצתן.

4. החוק:

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס. 79 לשנת 1966 וצו מס. 418 תשל"א 1971.

5. מועצת תכנון עליונה:

מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון, המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או ועדות המשנה שלה.

6. אזור:

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.

7. תכנית חלוקה:

תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת ומאושרת כחוק.

8. מבנו:

קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנן מתאימים לשטח הקרקע עליו הם נבנים.

9. תכנית בינוי:

תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בק"מ 500 : 1, או 250 : 1 של המבנן או האזור, ומציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבניינים. גובהם, צורתם החיצונית, מפלס קומת הכניסה הקובעת ± 0.00 והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד 6 חודשים ממועד הגשת התכנית, ותוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה. התכנית תכלול את שטח המבנים השכנים.

10. קו בנין:

קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית זו.

11. קומה:

חלק מבניין הנמוך אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

12. מרתף:

קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא רובו או כולו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו, ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.

13. בניין מחורג:

בניין אשר לפחות שתי קומות בו נמצאות מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת (± 0.00) לבניין.

14. בניין שטיח מחורג:

בנייה טורית רצופה צמודת קרקע.

15. גובה מרבי לבניה:

הגובה הנמדד אנכית במספר קומות מעל מפלס קומת הכניסה הקובעת (± 0.00). בבניינים מחורגים תתאפשר בניית קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לפי תנאי הטופוגרפיה.

16. קו הדרך:

קו המגדיר את גבולות צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הנכלל במונח הדרך.

17. שטח מותר לבניה:

סך כל השטחים המתקבל מסכום השטחים העיקריים ושטחי השרות.

18. זכות מעבר:

שטח בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים.

19. מסד:

בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. גובהו עד 1.5 מ', נמדד מגובה פני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

20. קומת עמודים:

בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.

21. קומה מפולשת:

חלק מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות, והוא נמצא מעל בסיס הבניין.

22. מעקה גג:

מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח, אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

23. צפיפות בנייה מרבית:

מספר מרבי של יח"ד לדונם נטו.

24. חזית קדמית:

חזית והגרש לדרך.

25. חזית אחורית:

חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

26. חזית צדדית:

חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי, ייתשבו שתי החזיתות לרחובות. כחזית קדמית, והשתיים האחרות ייתשבו צדדיות.

27. בנייה בקיר משותף:

בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים ותינתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.

28. שטח עיקרי:

שטח המיועד לשמש את המטרת העיקרית של המבנה כגון: מגורים, מבני ציבור, מוסד, מסחר.

29. שטח שחת:

שטח המיועד למתן שירותים נלווים למטרה מן המטרות העיקריות. בשטחי שרות נמנים שטחים כגון: שטחים לביטחון ובטיחות, שטחים למטרות טכניות ומתקני שרות, לאחסנה, להנייה, למבואות, לחדרי מדרגות וכד'.

30. תעודת גמד:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה לאחר שיינתן אישור בכתב ממהנדס הוועדה, המאשר שהמבנה בנה ע"ס תנאי התכנית המפורטת וע"ס תנאי החיתוך.

פרק ג' - טבלת שטחים

טבלת שטחים			
סה"כ בדונם	סה"כ ב-% מהכל	צבע בתשריט	יעוד השטח
104.28	9.07	תכלת	אזור מגורים ב
231.28	20.11	צהוב	אזור מגורים ג
5.35	0.47	צהוב מותחם כתום	אזור מגורים ג1
208.97	18.17	חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור
14.49	1.26	כתום מותחם חום כהה	שטח למוסדות
110.22	9.58	ירוק בהיר	שצ"פ
243.26	21.15	ירוק כהה	שצ"פ פריפריאלי
4.77	0.42	אפור מפוספס סגול	מתקנים הנדסיים
43.12	3.75	חום בהיר	דרכים מאושרות
153.73	13.37	אדום	דרכים חדשות
22.49	1.95	אדום מקווקוו שחור	מגרשי חניה ציבוריים
8.21	0.71	אפור מפוספס לבן מותחם חום	מסוף אוטובוסים
1150.18	100.00		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שמושים והגבלות בנייה

א. כללי:

1. תכליות ושימושים

- 1.1 לא יישמשו שום קרקע או בין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 1.2 לגבי תכליות שאינן מוזכרות ברשימת התכליות שבתקנון, תחליט הועדה עפ"י השוואה תכליות מותרות באזור הנדון.
- 1.3 ניתן לתכנן מעברים בתוך איזורי מגורים לקישור בין שטחים לצרכי ציבור, אשר תישמר בהם זיקת הנאה לציבור. מעברים אלה יתוכננו למעבר לנכים ומוגבלים.

2. בניה בשלבים, שלבי בניה ותוספות בניה:

- 2.1 ככל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלא ההיקף המורשה בהיתר הבנייה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לגבי כל מגרש שבתחום התוכנית.
 - 2.2 כל תוספת לבנין קיים טעונה הגשת בקשה למתן היתר בניה, בהתאם להוראות תכנית זו.
 - 2.3 התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבנין המקורי.
 - 2.4 כל בקשה למתן היתר בניה שאינה ממצה את מלא זכויות הבנייה תראה את אופן הרחבת הבנייה העתידית עד מיצוי מלא זכויות הבנייה, בקנ"מ 1:100.
 - 2.5 לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת בבנין, אלא אם תוספת זו תתואם ארכיטקטונית עם תוספות של שאר הדירות בבנין. מותנה באישור תכנית לתוספות המאושרת ע"י הועדה.
3. בכל מגרש ניתן לשלב מספר דגמים שונים בתנאי שיהיו אלמנטים כגון חומרים, גגות וכדומה שיקשרו חזותית ביניהם.

ב. אזורי מגורים:

1. אזור מגורים ב':

- 1.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת יהווה אזור מגורים ב' בו תותר בניית שטיח מתרג או קוטג'ים מדורגים.
- 1.2 תכליות מותרות: מגורים.

1.3 השטח המותר לבניה ליח"ד

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד - 120 מ"ר.

לשטח הבנייה העיקרי המפורט בטבלת זכויות הבנייה, יתווספו שטחי השרות הבאים:

- 1.3.1. שטח המיועד למדרגות ומבואות משותפים, המשרתים יותר מיח"ד אחת.
- 1.3.2. שטח לממ"ד בשטח של עד 7 מ"ר בחטו לכל יח"ד במגרש.
- 1.3.3. שטח למרפסת שמש בשטח של עד 8 מ"ר בחטו לכל יח"ד במגרש.
- 1.3.4. שטח למעברים משותפים ולאקרות משותפות.
- 1.3.5. שטח למחסן של עד 6 מ"ר ליח"ד, בין אם בקומת הכניסה, או בקומת החניה, או בקומת המרתף, לכל יח"ד.
- 1.3.6. לכל יח"ד מתוך 80% מהדירות תחויב בניית מחסן בשטח של 2 מ"ר לפחות, כתוספת לשטח המותר לבנייה, וזאת בקומת הכניסה, או בקומת החניה, במשולב בקיחות הפיתוח או בקומת המרתף.
- 1.3.7. לכל מבנה מגורים עם חדר מדרגות סגור, יבנה לובי כניסה שגודלו המזערי יהיה 2 מ"ר ליח"ד.

1.4 גובה מרבי לבנייה:

גובה מפלס הכניסה (± 0.00) של הבניינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי. גובה הבניין לא יעלה על הרשום בטבלת זכויות ומגבלות בנייה, ויימדד במספר הקומות מעל מפלס הכניסה. יתכן שינוי ± 1 מ' במפלס 0.00 לצורך התאמה לסופוגרפיה ולתכנית הפיתוח. מספר הקומות ישאר בהתאם להנחיות תכנית זו.

1.5 חצרות פרטיות / מרפסות סוכה:

הדירות בקומת הקרקע יהיו עם חצר פרטית צמודה לדירה. לכל יחידה תתוכנן מרפסת סוכה בשטח שלא יקטן מ 3.6 מ"ר בכל הקומות שמעל לקומת הקרקע, למעט קומה אחרונה שם תותר יציאה לגג, אשר ישמש בחלקו לבניית סוכה. לקומות היוצרות מהכביש תתוכנן יציאה לחצר במפלס הדירה או מרפסת סוכה.

1.6 קווי בנין:

בחזית ראשית:	4.0 מ' או כמסומן ברזטות שעל הכביש
בחזית צדדית:	3.0 מ'
בחזית אחורית:	4.0 מ'
בחזית לשטח ירוק וחניה:	2.0 מ'
קו בניין למרתפים:	נקוטור הבנין.

מרווח צדדי בין בניינים בתוך המגרש: 4 מ'. הכל כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

1.7 טבלת מגרשים, היקפי בנייה ומגבלות בנייה

א. אזור מגורים ב

הערות	מספר קומות מירבי				שטח בניין מירבי		שטח שירות	שטח עיקר	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש
	סה"כ	מתחת	מעל	בכביש מספר	שיחת (מ"ר)	עיקר (מ"ר)					
בינוי-שטח	2		2	6	2720	4080	80	120	34	5284.10	101
בינוי-שטח	2		2	2	6560	9840	80	120	82	10450.16	102
בינוי-שטח	2		2	2	5120	7680	80	120	64	8437.09	103
בנין-מדורג	6	4	2	9	4000	6000	80	120	50	5380.29	104
בנין-מדורג	6	4	2	9	3200	4800	80	120	40	4091.31	105
בנין-מדורג	6	4	2	9	2400	3600	80	120	30	3070.54	106
בנין-מדורג	6	4	2	9	2400	3600	80	120	30	2974.50	107
בנין-מדורג	6	4	2	9	2400	3600	80	120	30	3050.82	108
שטיח-מדורג	4		4	9	1760	2640	80	120	22	3937.65	109
שטיח-מדורג	4		4	9	1920	2880	80	120	24	3950.09	110
שטיח-מדורג	4		4	9	2560	3840	80	120	32	5367.36	111
שטיח-מדורג	4		4	9	1920	2880	80	120	24	4132.78	112
שטיח-מדורג	4		4	9	2560	3840	80	120	32	6744.22	113
שטיח-מדורג	4		4	9	1520	2280	80	120	19	4124.23	114
שטיח-מדורג	4		4	9	2560	3840	80	120	32	5511.58	115
שטיח-מדורג	4		4	18	1280	1920	80	120	16	3678.98	116
שטיח-מדורג	4		4	18	1280	1920	80	120	16	3082.48	117
שטיח-מדורג	4		4	18	1920	2880	80	120	24	4538.09	118
בנין-מדורג	6	4	2	18	4800	7200	80	120	60	6108.20	119
בנין-מדורג	6	4	2	18	3200	4800	80	120	40	3919.94	120
בנין-מדורג	6	4	2	18	4800	7200	80	120	60	6446.83	121
					60880	91320			761	104281.24	סיכום

הערות לטבלה:

- א. יותרו קומות מגורים מתחת למפלס הכניסה בנוסף למספר הקומות המפורט לעיל, בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת.
- ב. מספר הקומות המרבי מעל הכביש מחייב מספר הקומות המרבי מתחת לכביש אינו מחייב.
- ג. תותר העברה של 10% ממספר יח"ד ממגרש למגרש, ובתנאי שתוצג תכנית בינוי כוללת לשני המגרשים לאישור הוועדה. במקרה של העברת יח"ד ממגרש למגרש, תותר העברת זכויות בניה ושטחי החניה בהתאם.

2. אזור מגורים ג':

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

2.2 תכליות מותרות: מגורים.

2.3 השטח המותר לבניה ליח"ד:

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד - 100 מ"ר.

לשטח הבנייה העיקרי המפורט בטבלת זכויות הבנייה, יתווספו שטחי השתת הבאים:

1. 2.3 שטח המיועד למדרגות ומבואות משותפים המשרתים יותר מיח"ד אחת – עד 25 מ"ר

ליח"ד

2. 2.3 שטח לממ"ד בשטח של עד 8 מ"ר ברוטו לכל יח"ד במגרש.

3. 2.3 שטח למחסן של עד 8 מ"ר ליח"ד, בין אם בקומת הכניסה, או בקומת החניה, או

בקומת המרתף.

4. 2.3 שטח לחניה מדורה כנדרש על-פי התקן.

5. 2.3 שטח למעברים משותפים ולארקדות משותפות.

6. 2.3 שטח לקומה טכנית, חדרי אשפה, חדרי השמל וכו'.

7. 2.3 לכל יח"ד מתוך 80% מהדירות תחויב בניית מחסן בשטח של 2 מ"ר לפחות, וזאת

בקומת הכניסה, או בקומת החניה, במשולב בקירות הפיתוח או בקומת המרתף.

8. 2.3 לכל מבנה מגורים עם חדר מדרגות סגור, יבנה לזכויות כניסה שגודלו המזערי יהיה 2 מ"ר

ליח"ד.

2.4 **גובה מרבי לבנייה:**

גובה מפלס הכניסה (± 0.00) של הבניינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי. גובה הבניין לא יעלה

על הרשום בטבלת זכויות ומגבלות בנייה, וייחוד במספר הקומות מעל מפלס הכניסה. יתכן

שינוי במפלס 0.00 לצורך התאמה לטופוגרפיה ולתכנית הפיתוח.

2.5 **חצרות פרטיות / מרפסות סוכה:**

ראה סעיף 1.5

2.6 **קווי בנין במגרשים:**

בחזית קדמית 4.0 מ', או כמסומן ברוטות שעל הכביש

בחזית צדדית : 3.0 מ'

בחזית אחורית: 4.0 מ'

בחזית לשטחים ירוקים וחניה: 2.0 מ'

קו בניין למרתפים/מחסנים: בקונטור הבנין.

מרווח צדדי בין בניינים בתוך המגרש: במקרה ויש חלונות נפתחים בכיוון זה: 6.0 מ'.

במקרה ואין חלונות נפתחים בכיוון זה: 4.0 מ'

הכל כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו (גיליון 1 וגיליון 2).

2.7 טבלת מגרשים, היקפי בנייה ומגבלות בנייה

אזור מגורים ג

הערות	קומות מירבי				מספר בכביש מספר	שטח בנייה מירבי		שטח שירות		שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש
	סה"כ	מתחת	מעל	מספר		שירות (מ"ר)	עיקרי (מ"ר)	ליח"ד (מ"ר)	ליח"ד (מ"ר)					
בנין מדורג	6	3	3	18	1440	3600	40	100	36	3498.31	301			
	4		4	5	960	2400	40	100	24	3012.72	302			
	4		4	2										
	4		4	7										
בנין מדורג	7	4	3	2	2880	7200	40	100	72	8726.47	304			
	4		4	18										
בנין מדורג	5	3	2	18	1200	3000	40	100	30	3659.52	305			
בנין מדורג	5	3	2	18	1600	4000	40	100	40	4557.39	306			
בנין-מדורג	7	4	3	2	1280	3200	40	100	32	2842.45	307			
	4		4	3										
בנין מדורג	7	4	3	2	2880	7200	40	100	72	6401.616	308			
	4		4	3										
בנין מדורג	7	4	3	2	2720	6800	40	100	68	6960.03	309			
	4		4	3										
בנין מדורג	7	4	3	3	3440	8600	40	100	86	8641.37	310			
מסחר+	4		4	4	50	למסחר 375								
בנין מדורג	7	4	3	4	2000	5000	40	100	50	7161.91	311			
	4		4	6	3520	8800	40	100	88	8546.83	312			
	4		4	2										
בנין מדורג	7	4	3	2	3520	8800	40	100	88	11878.25	313			
	4		4	3										
פינתו+מסחר	4		4	8	50	למסחר 375								
בנין מדורג	7	4	3	3	3200	8000	40	100	80	8972.54	314			
	4		4	4										
בנין מדורג	7	4	3	4	1920	4800	40	100	48	5092.49	315			
בנין מדורג	7	4	3	4	1920	4800	40	100	48	4049.61	316			
בנין פינתי	4		4	3	960	2400	40	100	24	3107.77	317			
בנין פינתי	4		4	4										
בנין פינתי	4		4	8										
	4	1	4	8	2400	6000	40	100	60	5583.52	318			
בנין פינתי	4		4	8	1280	3200	40	100	32	3991.23	319			
בנין מדורג	7	4	3	8	480	1200	40	100	12	1674.42	320			
בנין מדורג	5	2	3	8	1800	4500	40	100	45	3784.29	322			
	4		4	8	1280	3200	40	100	32	3964.77	323			
בנין מדורג	7	4	3	8	960	2400	40	100	24	2319.88	324			
בנין מדורג	7	4	3	8	1440	3600	40	100	36	3618.30	325			
	5	1	4	8	1440	3600	40	100	36	3455.28	326			
פינתו+מסחר	4		4	8	1760	4400	40	100	44	4815.76	327			
בנין פינתי	4		4	2	50	למסחר 375								
בנין פינתי	4		4	6										
מדורג+פינתי	6	3	3	8	2880	7200	40	100	72	7248.46	328			
בנין פינתי	4	3	3	6										
בנין פינתי	4		4	2										
בנין מדורג	7	4	3	2	1440	3600	40	100	36	3604.89	329			
בנין מדורג	7	4	3	2	1440	3600	40	100	36	3953.44	331			
בנין מדורג	7	4	3	2	1440	3600	40	100	36	3414.97	332			
בנין מדורג	7	4	3	6	3120	7800	40	100	78	8335.81	333			
בנין פינתי	5	1	4	7										
	4		4	2										
	5	1	4	7	2240	5600	40	100	56	4468.13	334			
בנין מדורג	7	4	3	2	1440	3600	40	100	36	3690.49	335			
בנין מדורג	7	4	3	2	1440	3600	40	100	36	4290.89	336			

2.7 טבלת מגרשים, היקפי בנייה ומגבלות בנייה

אזור מגורים ג

הערת	קומות מירבי			מספר בכביש מספר	מירבי שטח שירות (מ"ר)	שטח בנייה עיקרי (מ"ר)	שטח שירות ליה"ד (מ"ר)	שטח עיקרי ליה"ד (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש
	סה"כ	מתחת	מעל								
בנין מדורג	7	4	3	9	1920	4800	40	100	48	4185.68	337
בנין מדורג	7	4	3	9	1440	3600	40	100	36	2745.48	338
בנין מדורג	7	4	3	9	960	2400	40	100	24	1933.91	339
	5	1	4	7	2160	5400	40	100	54	4424.52	340
	4		4	2							
	5	1	4	7	2160	5400	40	100	54	4892.51	341
	4		4	2							
רגיל+פינתי	5	1	4	7	2160	5400	40	100	54	6607.65	342
	4		4	2							
בנין פינתי	5	1	4	7	3200	8000	40	100	80	8014.26	343
בנין פינתי	4		4	5							
	4		4	2							
בנין פינתי	4		4	6	2400	6000	40	100	60	6062.96	344
	4		4	7							
	4		4	6	2480	6200	40	100	62	5680.32	345
בנין מדורג	7	4	3	3	1920	4800	40	100	48	4977.56	346
בנין מדורג	7	4	3	9	1360	3400	40	100	34	4596.27	347
מדורג+מסחר	7	4	3	9	50	למסחר 375					
בנין מדורג	5	2	3	8	600	1500	40	100	15	1902.46	348
בנין מדורג	5		5	9							
בנין פינתי	4		4	6	2560	6400	40	100	64	5932.01	349
						למסחר 1500					
					89240	222600			2226	231279.4	סיכום

הערת לטבלה:

- א. יותרו קומות מגורים מתחת למפלס הכניסה במוסף למספר הקומות המפורט לעיל, בהתאמה לסופוגרפיה הקיימת.
- ב. מספר הקומות המרבי מעל הכביש מחייב מספר הקומות המרבי מתחת לכביש אינו מחייב.
- ג. תותר העברה של 10% ממספר יח"ד ממגרש למגרש, ובתנאי שתוצג תכנית בינוי כוללת לשני המגרשים לאישור הוועדה. במקרה של העברת יח"ד ממגרש למגרש, תותר העברת זכויות בניה ושטחי החניה בהתאם.

3. אזור מגורים ג- 1 :

3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום כתום כהה יהווה אזור מגורים ג- 1.

3.2 תכליות מותרות: מגורים + חזית מסחרית + מרפאה וטיפת חלב.

3.3 שטח הבניה המותר ליח"ד:

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד - 100 מ"ר.

לשטח הבניה העיקרי המפורט בטבלת זכויות הבניה, יתווספו שטחי השרות הבאים:

1. 3.3 שטח המיועד למדרגות ומבואות משותפים המשרתים יותר מיח"ד אחת –עד 25 מ"ר

ליח"ד

2. 3.3 שטח לממ"ד בשטח של עד 8 מ"ר ברטו לכל יח"ד במגרש.

3. 3.3 שטח למחסן של עד 8 מ"ר ליח"ד, בין אם בקומת הכניסה, או בקומת החניה, או

בקומת המרתף.

4. 3.3 שטח לחניה מקורה כנדרש על-פי התקן.

5. 3.3 שטח למעברים משותפים ולארקדות משותפות.

6. 3.3 שטח לקומה טכנית, חדרי אשפה, חדרי חשמל וכו'.

7. 3.3 לכל יח"ד מותר 80% מהדירות תחויב בניית מחסן בשטח של 2 מ"ר לפחות, וזאת

בקומת הכניסה, או בקומת החניה, במשולב בקירות הפיתוח או בקומת המרתף.

8. 3.3 לכל מבנה מגורים עם חדר מדרגות סגור, ייבנה לובי כניסה שגודלו המזערי יהיה 2 מ"ר

ליח"ד.

3.4 גובה מרבי לבנייה:

גובה מפלס הכניסה (± 0.00) של הבניינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי. גובה הבניין לא יעלה

על הרשום בטבלת המגרשים, היקפי הבניה ומגבלות הבניה, ויימדד במספר הקומות מעל

מפלס הכניסה. יתכן שינוי במפלס 0.00 לצורך התאמה לטופוגרפיה ולתכנית הפיתוח.

3.5 חצחת פרטיות / מרפסות סוכה:

ראה סעיף 1.5 בע"מ 10.

3.6 קווי בנין במגרש:

0 מ' בכיוון הכיכר העירונית בחזית קדמית:

4.0 מ' בכיוון הכבישים או כמסומן בחזטות שעל הכביש

4.0 מ' בחזית צדדית:

2.0 מ' או 0 מ' בחזית לשטח יחלק:

קו בנין למרתפים/מחסנים: בקונטור הבנין.
 בחזית לכיכר תחויב בניה בקו 0 לפחות ב- 60% מאורך הבנין.
 מרווח צודי בין בניינים:

במקרה ויש חלונות נפתחים בכיוון זה: 6.0 מ'
 במקרה ואין חלונות נפתחים בכיוון זה: 4.0 מ'
 הכל כמסומן בנספח הבינוי והמצורף לתכנית זו.

3.7 קולונדה (מעבר מקורה):

לאורך המסחר הגובל בכיכר העירונית, תתוכנן קולונדה לשימוש הציבור.
 חרחב הקולונדה המינימלי = 3 מ'.

3.8 אשפה:

במגרש מסחרי או הכ"ל שטה מסחרי ישולב מיתקן לאצירת פסולת למחזור, שיעמוד לרשות הציבור. המיתקן יכלול כלי אצירה נפרדים לנייר, קרטון, בדים, זכוכית (צטונות ולבנה), פלסטיק ומתכות שונות. השילוט יהיה בהתאם לתכנית ו/או חוק עזר.

3.9 שילוט:

הפתחונות עבור השילוט יהיו חלק בלתי ניפרד מהבקשה להיתר בניה.

**3.10 טבלת מגרשים, היקפי בניה ומגבלות בנייה
 אזור מגורים ג-1**

הערות	מספר קומות מירבי			שטח בניה עיקרי (מ"ר)	שטח עיקרי ליה"ד (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש
	מתחת לכביש	מעל הכביש	בכביש מספר					
בקומת הקרקע 1000 מ"ר למסחר בקומה א-1000 מ"ר למרפאה וטיפת חלב	3 מעל 2 קומות מסחר	3 מעל 2 קומות מסחר	5	6000	120	50	5352.65	381
	4	4	2					
	3 מעל 2 קומות מסחר	3 מעל 2 קומות מסחר	7					
	4	4						
	3 מעל 2 קומות מסחר	3 מעל 2 קומות מסחר		6000 2000+	120	50	5352.65	סיכום

הערות לטבלה:

ראה הערות בטבלה של אזור מגורים ג' סעיף 2.3
 לשטח הבניה העיקרי למסחר, ניתן יהיה להוסיף שטח שרות לממ"דים לפי התקן, לובי כניסה, מחסנים בשיעור של 5% מהשטח העיקרי המותר, חניות תת-קרקעיות או חניות מקורות, קולונדות בחזית הכיכר העירונית.

4. שטח למבני ציבור:

- 4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום חום כהה יהווה שטח למבני ציבור.
- 4.2 **תכליות מותרות:**
מוסדות חינוך כגון: גני ילדים, מעונות יום.
מוסדות דת כגון: בתי כנסת, מקוואות.
מוסדות תרבות וחברה כגון: מתנ"סים, בנייני ספורט.
שירותים ציבוריים כגון: מרפאות ושירותי בריאות ושירותים רב-תכליתיים, כמפורט בטבלה שבתשריט. הועדה תהא רשאית לכלול מספר תכליות מהר"ל במגרש אחד או בבניין אחד, במידה ואין הן מהוות מטרד זו כלפי זו.
רשימת השימושים המומלצים שבטבלה בתשריט לכל מגרש ומגרש הנה מנחה בלבד.
- 4.3 **סה"כ שטח בניה מותר ב- % משטח המגרש:**
100% שטחים עיקריים + שטחי שרות למרתפי חניה בקונטור קווי הבניין, ממ"דים כנדרש, וחדרים טכניים.
במגרשים למוסדות ציבור הקטנים מ- 1.5 דונם תהייה זכויות הבנייה 150%.
- 4.4 **גובה מרבי מותר:**
עד 3 קומות מעל פני ה- 0.00 ± שהוא מפלס הכניסה הקובעת לבנין ועד 4 קומות יורדות בכל חתך בבנין מעל מרתף/חניה, כמסומן בנספח מס' 2.
- 4.5 **קווי בנין במגרש סלל למרתפים:**
לכל צד: 4.0 מ' ו/או כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
אחורי 5, לשצ"פ - 0.
- מרחוח בין בנינים במגרש:**
יותר קו בנין 0.0 מ' בין בנינים או על פי תכניות בינוי שתוגש כתנאי להיתר בניה.
- 4.6 הועדה רשאית לצרף שני מגרשים של שטח לבנייני ציבור למגרש אחד. במקרה כזה, יהיה שטח הבנייה במגרש החדש כצרוף שטחי הבנייה של המגרשים בנפרד וקווי הבנין בין שני המגרשים יבוטלו. לאחר הצירוף ניתן יהיה לערב השימושים שבאותו מגרש, בתנאי התאמה בין השימושים. הועדה רשאית לאחד מגרשים סמוכים או לפצל מגרש ציבורי, או לשנות החלוקה בין שני מגרשים סמוכים בתנאי הגשת תכנית בינוי למגרשים, ללא צורך בהכנת תוכנית איחוד/חלוקה חדשה.
- 4.7 **חניה**
יותר שילוב חניה ציבורית בשטח למבני ציבור, כאישור המפקח על התעבורה.
- 4.8 **גמר הבניינים**
ראה הוראות למגורים.
- 4.9 **גגות**
יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. גגות הרעפים יהיו לא פחות מ- 30% משטח הגג. לא תותר התקנת ציור מכבי גלוי על הגג.

4.10. חצר משק:

חצר המשק, במידה ושנה תהיה כלואה בקירות הבנין או בקירות הפיתוח ותוצנע בקירות מצופים באבן אינטגרליים לבינוי ו/או לפיתוח. בפתחי השירות יהיו דלתות להסתרת פנים החצר.

4.11. שילוט:

הפתרונות עבור השילוט יהיו חלק בלתי ניפרד מהבקשה להיתר בניה.

4.12. אשפה:

היתר בניה לאזורים הכוללים בתוכם שטחי מסחר יוצאו בכפוף לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה בוועדה, הכוללת תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

4.13. סידורים לנכים:

בכל בנין ציבורי, מוסדות ושצ"פים אשר יוגשו בבקשה להיתר לוועדה, יחולו התקנות לסידורים לנכים בבניין ציבורי, ע"פ הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

4.14. מבני עזר:

ניתן להקים במגרשים אלה מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד הבנין וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת חצר, תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק וכד'.

4.15. תשתיות:

מעבר תשתיות ציבוריות הכוללות: קווי מים, קווי ביוב וקווי ניקוז על כל מתקניהם יותר בתחומי המגרשים בין קווי הבנין וגבול המגרש ויותר הטפול בהם ע"י הוועדה.

5. שטח למוסדות:

5.1 השטח הצבוע בתשריט כצבע כתום תחום חום כהה יהווה שטח למוסדות.

5.2 תכליות מותרות:

מוסד לשיבה גבוהה.

5.3 כל שאר ההוראות החלות על מבני ציבור יחולו על המבנה למוסד.

6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח.

6.2 תכליות מותרות:

שבילים, רחבות מרוצפות, נטיעת חורשות, הקמת מתקני משחק וספורט, מדשאות, גינות, השקיה, ריהוט רחוב, פרגולות להצללה למתקני המשחק, תאורה, מתקני חלוקת דואר, הקמת מתקנים הנדסיים למיניהם כאישור הוועדה, כל זאת בשטח כולל שלא יעלה על 5% משטח המגרש.

כמו כן תותר העברת צנרת לצורכי ביוב, מים חשמל וכו'.

כן תותר הקמת קוויסקים בשטח של 10 מ"ר מכסי כ"א לכל 3.0 דונם, נאישור הוועדה. במתקנים בהם הפעילות יכולה להוות מטרה לתושבים, ימוקמו המתקנים במרחקים סבירים מבנייני המגורים ויסתרו ע"י קבוצות עצים. המתקנים ההנדסיים ישולבו בקירות תמך ובטופוגרפיה. לא יותרו מגורים בשטח זה.

6.3. בשצ"פ יחולו התקנות לסיידורים לנכים, כתנאי למתן היתר בניה, ע"פ הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

7. שצ"פ פריפריאלי:

7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה יהווה שטח ציבורי פתוח פריפריאלי.

7.2 תכליות מותרות:

7.2.1 נטיעת חורשות, הקמת מתקני משחק וספורט.

7.2.2 פריצת והכשרה דרך בטחון ודרך שחת למערכות תת-קרקעיות, תאורה, הקמת מתקנים הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה, תקשורת, מתקני שאיבת מים ושאבת ביוב, מרכזי חלוקת דואר כל זאת בשטח כולל שלא יעלה על 5% משטח המגרש. כן תותר העברת צנרת לצורכי ביוב, מים, חשמל וכו'. במתקנים בהם הפעילות יכולה להוות מטרה לתושבים, ימוקמו המתקנים במרחקים סבירים מבנייני המגורים ויסתרו ע"י קבוצות עצים. המתקנים ההנדסיים ישולבו בקירות תמך ובטופוגרפיה. לא יותרו מגורים בשטח זה.

8. שטח למתקנים הנדסיים:

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

תכליות מותרות:

במגרשים: 701 - 729 תחנות טרנספורמציה, בנק או כל מתקן הנדסי אחר.

במגרשים: 750 - 751 תחנות שאיבה לכיוב.

8.2 ניתן יהיה לבנות מתקנים הנדסיים בקו בנין 0.0 מ' לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים

על סוגיהם.

- 8.3 בשטחים ציבוריים פתוחים, בשטחים ציבוריים פתוחים פריפריאליים, במגרשים לבנייני ציבור, בשטח לבנייני ציבור מסחרי ניתן יהיה להוסיף תחנות טרנספורמציה או כל מתקן הנדסי אחד, באישור הרשות הממונה, ללא הפקדה נוספת לתכנית זו. כמו כן יותר שילוב תחנות טרנספורמציה בכל המגרשים המיועדים לבניה, למעט מגורים. בכיודת האפשר מבנים אלה ישולבו בתוך קפלי הקרקע ו/או קירות התמך.
- 8.4 קווי בנין: לכל צד: 1 מ'. קדמי: יותר 0.0 מ'.

9. דריים:

- 9.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום, או אדום עם קווקו שחור, יהווה דרך מוצעת המשמשת למיסעות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות ונטיעות. השטח הצבוע בתשריט בצבע בז' מהווה דרך מאושרת המיועדת למיסעות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות ונטיעות. השטח הצבוע בתשריט בקווים אדומים באלכסון לסיחוגין יהווה דרך לביטול.
- 9.2 תוואי הדרך, רחבה וקווי הכינן המינימליים כלפיה יסומנו ברזזות שבתשריט. מפלסי הכבישים המופיעים בנספח הביני אינם מחייבים.
- 9.3 לא תותר יצירת שפטים ו/או מדרונות לא מטופלים בגין סלילת דרכים בגלל תחומי התכנית.
- 9.4 תקן החניה למגורים בתחום התכנית יהיה בממוצע 1 מקום חניה ליח"ד. החניה נספרת בתחום הכבישים ובחניות ציבוריות, וכן במגרשי המגורים בהתאם לנספח התנועה, ע"פ הוראות מפע"ת ובאישורו. לכל שאר היעודים החניה הנה בתחום המגרשים בכיודת האפשר, בתחום הכבישים ובחניות הציבוריות.

10. חזית מסחרית

- החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות עליה ההוראות הבאות:
- שטחי הבנייה המרביים יהיו בהתאם למצוין בטבלת המגורים.
 - השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטריד לדירות המגורים, ובכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
 - בתכנית הבינוי והפיתוח ינתנו פתרונות לנשאי השילוט והסורגים בחזית המסחרית.
 - במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, היא תיכנה עם מעבר מקורה עם זכות מעבר לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי החזיות במקרקעין. רחב המעבר בחוט לא יקטן מ- 3.0 מ'.
 - אורכת של החזית המסחרית ומיקומה הפופי ייקבעו ע"י הועדה בעת מתן היתר הבנייה.

11. "כיכר עירונית"

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם רשת קווים אלכסוניים הוא כיכר עירונית (חלק ממגרש 502) וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- בתחום הכיכר העירונית תותר בניית ארקדות מוצלות ופרגולות אשר גובהן המרבי לא יעלה על 4.0 מ' מעל פני הקרקע הסופי.
 - בתחום שטח זה תותר בניה פריקה ו/או ארעית כגון: גדרות, מתקנים ומבנים ארעיים, בתנאי שהללו יוסרו מיד לאחר תום האירועים שבגינם הוקמו.
 - קיים איסור מוחלט על חניה בכיכר עירונית. אכיפת תקנה זו יתאפשר על ידי התקנת מחסומי רכב מאבן אשר יוצבו לאורך הדרכים הציבוריות הסמוכות.
 - בתשריט מצוין קו בנין מחייב, המסומן בקו-נקודה-קו בצבע שחור על מנת לתת חזית רחוב עירונית הולמת. קו זה מסמן את ניקום החזית של הבנין שייבנה וניתן לסגת ממנו עד כד: 2.0 מ' לכל היותר לתוך תחום המגרש. 60% מאורכה של חזית הבניינים באותו מגרש צריכה להימצא לאורך קו בנין מחייב זה, ובתחום 2.0 מ' כאמור לעיל.
 - על שטח הכיכר העירונית יחולו ההוראות בדבר סיחורים לנכים, ע"פ הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

12. אתר ארכיאולוגי

- השטח המסומן בתשריט בקו מקווקו שחור הוא שטח עם ממצאים ארכאולוגיים. בכפוף לאישור רשות העתיקות יופשרו שטחים אלה לבניה או ישולבו בשטחים פתוחים ציבוריים.
- אם תתגלית עתיקות נוספות במהלך ביצוע העבודות יש להפסיקן מיד ולהודיע לרשות העתיקות.
- על שטח האתר הארכיאולוגי יחולו ההוראות בדבר סיחורים לנכים, ע"פ הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

13. שטח למסוף תחבורה ציבורית

- השטח המסומן בתשריט בפסים אפורים יהיה שטח למסוף תחבורה ציבורית (מגרש מס. 461). השטח ישמש כחניה וכן נקודת יציאה לאוטובוסים ורכב ציבורי אחר. תותר בניית מבנים בשיעור של עד 5% מהמגרש למשד"י המסוף. גובה המבנים המרבי המותר יהיה 3 מ' ממפלס הכניסה.

קווי בנין: קדמי 4 מ'

אחורי 4 מ'

צדדי 4 מ'

1. חזיתות באזור מגורים:**1.1 דירוג:**

1.1.2 בחזיתות בנייני המגורים שלאורך הכבישים הראשיים והשדרה, לא תותר חזית רצופה

ללא דרוג. לא תותרנה מרפסות קונדוליות לכוון הכבישים והשדרה.

1.1.3 בבניינים מדורגים – בחלק אשר מתחת למפלס הכניסה הקובעת - תחול חובת 2 דרוגים

לפחות. מידת רוחב הדרוג 2 מ' לפחות, באורך כולל של 50% לפחות מאורך החזית.

1.2 חומרי גמר:

1.2.1 כל הבניינים יצופו לפחות ב- 80% מהיקפם באבן טבעית, מלבנית מסותתת, בעיבוד

טלטיש או טובה, בנויה בשורות אופקיות. כיחול המישקים בין האבנים יהיה בהיר בגוון

האבן. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בניינים יהיו מאבן טבעית

מסותתת בעובי 4 ס"מ לכל הפחות. שאר השטחים יצופו בחומרי גמר עמידים כטיח

אקרילי וכי.

1.2.3 לא יותר גימור חזיתות שלמות של בניינים מזכוכית ו/או מראות. לא יותר שימוש של בטון

חשוף בחזיתות, אלא אם שטח הפנים יהיה מעובד בגרנוליט או שיווה ערך בגוון האבן

הטבעית.

1.3 חלונות:

לא תותר הפניית חלון ממ"ד לכוון הרחוב, לכיכר שכונתית או שטח ציבורי אחר, אם חלון זה הינו בעל

מגן הדף הנפתח על ציר בכנף חיצונית אחת או יותר הכל.

2. מסד:

אם קיימת קומת מסד (ראה הגדרות), היא תהיה אטומה.

3. גגות:

3.1 יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. גגות הרעפים יהיו לא פחות מ- 30% משטח הגג.

3.2 שיפועי הגגות המשופעים יהיו מוגבלים לשיפועים שבין 40%-50% ולא יותרו ארגזי רוח מעץ.

3.3 שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו ו/או יגוננו. תכניות ריצוף,

גיטון וגישה של גגות אלה תהינה חלק כלתי נפרד מהיתר הבנייה.

3.4 בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט

בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.

3.5 בגגות בניינים במגרשים נמוכים מהכביש לא תותר התקנת ציוד מכני גלוי על הגג.

3.6 גגות מבנים שישמשו 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 אנורור, 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 הבנייה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.

3.7 כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף, וכד', להבטחת המבט בהם כבחזית של המבנה.

4. הנחיות להתקנת מעלית:

חובה להתקין מעלית בבניין באם מפלס הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין.

5. מרפסות באזור מגורים:

- 5.1 בבניין מדורג בקומות היוצרות מתחת לפני הכביש, רחב מינימלי של מרפסת הנוצרת יהיה לא פחות מ- 2.0 מ' נטו.
- 5.2 ייתר קירוי מרפסות בפרגולות פתוחות, על פי תכנית אחידה לכל בנין ובנין שתוגש כתנאי למתן היתר בנייה.
- 5.3 לכל יחיד תתוכנן מרפסת סוכה בשטח שלא יקטן מ- 3.6 מ"ר בכל הקומות שמעל קומת הקרקע.

6. קולטי שמש וחד' שמש:

- 6.1 קולטי שמש יהיו מוסתרים משלשה צדדים על ידי מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין או יוצמד למישור הגג המשופע.
- 6.2 בבניינים בעלי גג משופע, יוסתרו החודים הסתרה מרבית, בתוך הבנין או בחלל הגג בבניינים בעלי גג שטוח החודים יוצבו בשכיבה או בתוך יחידות הדיור.

7. צנרת פרטית לבתים:

כל צנרת בבניין פרט למרחבים (כגון: צינורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צנרת על גבי קירות חיצוניים.

8. תוח אנטנה:

אין להקים לבנין אחד יותר מתוחן אחד לאנטנה.

9. מסתור כביסה:

לכל יחיד תוצג בבקשה להיתר בניה נשה לתליית כביסה מאחורי מסתור המשולב באחת מחזיתות הבית כשטח שלא יקטן מ- 5 מ"ר. לא יותר שימוש באסבסט, מוסות אלומיניום או פיוניסי. לצורך המסתור, כל חומר אחר יהיה באישור מהנדס הועדה.

10. מפלס הכניסה:

יותר שינוי במפלס הכניסה הרשום בנספת הבינוי, בהתאם לתכנית הבינוי למבן כולו, ובהתחשב במפלסי המבנים הסמוכים.

פרק ה - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכנית בינוי:

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

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

1.1 מדידה טופוגרפית מעודכנת עד חצי שנה, עריכה והתזוזה ע"י מוחד מוסמך.

1.2 חלוקה לאזורים ותכנית חלוקה לפי מדידה, בהתאם לתכנית מתאר מפורטת זו, ותכנית

חלוקה חדשה לפי מדידה במגרשים שאין בהם חלוקה בתכנית מתאר מפורטת זו.

1.3 תכנית תשתיות כללית לבנין, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז, (כולל סימון

כביסות למגרשים ציבוריים ופרטיים לבניה, מיקום כל המתקנים לחשמל, תקשורת

ואחרים לאורך הדרכים ובמקומות המיועדים).

1.4 תכניות בינוי ופיתוח לדרכים ושטח ציבורי פתוח הכוללות: התווית דרכים, התכי דרכים

(מיסעות, מדרכה, חניה, תמיכה צדדית וחתכי תשתיות), שבילים, פרישות של קירות

תומכים וגדרות לאורך הדרכים, סימון שטחי חניה ומיקום תחנות אוטובוסים, ריהוט

רחוב, (פינות ישיבה, שטחי גימון, גדרות, תאורה, ביתני תחנות אוטובוסים, מתקני תשתית,

שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים.

1.5 מרכיבי בניה מחייבים:

מרווחי בניה, קווי בנין, גבהים מחייבים, פיתוח דרכי גישה, פרט הפרדה בין חלקות שכנות,

מקום ושיוך חניות, ניקוז, פרטי בניה מחייבים, תומרי גמר מחייבים.

1.6 סטייה מותרת:

בתכנית הבינוי תותר סטייה על 1.0 מ' מציר הדרך המסומן בנספח הבינוי המנחה המצורף

לתכנית זו על חשבון קווי הבנין הקדמיים או האחוריים.

2. אופן ביצוע תכנית המתאר המפורטת:

היתרי בניה יינתנו רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

2.1 תכנית בינוי:

הוכנה תכנית בינוי כמפורט בסעיף 1 לעיל.

2.2 תכנית חלוקה:

הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח, הכוללת טבלת שטחים, רשימת

קואורדינטות לפינות המגרשים ומידות המגרשים, בקב"מ 1:500.

2.3 תשתיות:

תכננו התנאים והובססנו הסדרים לביצוע התשתיות הללו:

ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל תת-קרקעיים, תאורת רחובות, מים

ובנין ותקשורת לשביעות רצונן של הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשירותים הלעיל

2.4 פיתוח:

נקבעו התנאים והובטחו הסיכורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע הרישות הפיתוח שבתכנית הבינוי כלהלן: שינויים בפני הקרקע הטבעיים, ישור ומילוי הקרקע, פינוי עודפים, ניקוז אזור הבינוי לשביעות רצונה של הועדה.

2.5 חניה:

נקבעו התנאים והובטחו הסיכורים למקומות חניה, בהתאם לתקן המחייב, ובהתאם לנדרש ע"פ התכנית, סעיף 9.4 לפרק ד', ובהתאם לריכוז החניה הנדרש בכל אתר, לשביעות רצון הועדה ובאישור המפעיל.

2.6 מוסדות ציבור ושצ"פ:

הובטחה הקמת מוסדות ציבור וכלל ישטח ציבורי פתוח, הדרושים לשטח הבינוי לשביעות רצון הועדה, ע"ד למועד האכלוס של המגורים המשורתיים ע"י שטחי ציבור אלה.

2.7 שימור טף:

נקבעו התנאים והובטחו הסיכורים לשימור התכנית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבנייה ולאחריה. תקינה לאחר מכן, לשביעות רצון הועדה.

2.8 הועדה רשאית להתנות הוצאתם של היתרי בניה הנמצאים או בבנייתם של המוסדות הדרושים עבור האוכלוסייה המיועדת. הועדה רשאית להתנות היתרי בניה כביצוען של יעבודות תכנון ופיתוח בשטחים הממוכס. לא תוצא תעודת גמר ולא יותר אכלוס הבניינים לפני השלמת הפיתוח הסביבתי של המגרש.

2.9 תנאים מספיים למתן היתרי בניה למגורים:

2.9.1 לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, בערבות 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.

2.9.2 לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתיבדקו הקצאת שטחים מתאימים לתכנון מוסדות הציבור הבאים:

- א. גני ילדים מתחת לגיל חובה.
- ב. גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.
- ג. ב"ס תיכון.
- ד. מבנה למכולת או ציכנית.

ה. מקום תפילה.

ו. מרפאה או סיסת חלב.

2.9.3 היתרי הבנייה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שמתקיימו 2 התנאים הבאים:

- א. הובטח להנחת דעתה של הועדה יחסית לחיקף הבנייה המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בתת סעיף 2.9.1 ו- 2.9.2 לעיל.

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. מעבירי מים או תעלות בתחום המגרשים, יקבלו היתר, במידה שלא יגרמו נזק לשכנים. כמו כן, תינתן אפשרות לניקוז ממגרש למגרש, בהתאם לתכנית ניקוז מפורטת.

5. ביוב:

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

6. זיקת הנאה - זכות מעבר:

תשמר זכות מעבר לקווי תשתית כגון: מים, ביוב, קווי השמל ותקשורת, אשר ההסתעפות למגרשים ועוברת דרך מגרשים שכנים, ובתנאי שיהיו במרחק שאינם עולה על 2.0 מ' מגבולות המגרשים. זכות זו כוללת גישה למקרה, תיקון ותחזוקה של הקווים.

7. מקלט:

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

8. תאום:

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

9. הוראות כלליות לאיכות הסביבה:

9.1 בתחום התכנית יותר 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 סיכומים בריאותיים ובטיחותיים.

9.3 איכות אוויר:

תידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

9.4 מתקני גריסה:

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית, אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקור השפעה על הסביבה, שיהיו מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה. לרבות שינוי חומר גלם, אד האתר וממנו, ולרבות התייחסות לחיוביים ופתרונות נוספים.

ב. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם.

2.9.4 הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתכנית זו.

2.9.5 קבלת התחייבות ממיש התכנית לביצוע מעברים וגישות לשטחים ציבוריים עבור נכים כחלק בלתי נפרד מפיתוחם.

2.10 תנאים נוספים למתן היתרי בניה לבנין ציבור:

כל בקשה לקבלת היתר בניה לבנין ציבור חייבת להיות מלווה בתכנית בנין ופיתוח עקרונית כל שטח מגרש בגודל 250:1 ובה יפורטו: מיקום המבנים, גובהם, צורתם מיקום החניות, מיקום מתקני תברואה, איזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים ופרטי פיתוח.

3. היתרי בניה:

3.1 כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות דלהלן:

3.1.1 תכנית מדידה מעודכנת והתכונה ע"י מודד מוסמך, בק"מ 250:1 הכוללת את כל העצמים כשטח המגוש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, קווי מים וביוב, קווי חום לכל 25 ס"מ, עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.

3.1.2 תרשים סביבה בק"מ 1:1000.

3.1.3 תרשים העמדת המבנה כמגרש בק"מ 250:1. דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבתת סעיף 3.1.1 לעיל.

3.1.4 תכניות הקומות הכלולות בין השאר מקום למזגנים, לתליית כביסה, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, לפחות 2 חתכים מצבים, חזיתות, בק"מ 1:100 כל הנ"ל מקצה מגרש לקצה נגדי לרבות חתך המבנה כמגרש הסמוך.

3.1.5 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 מפלסי הקו, תכנית הפיתוח תכלול מגרש שלם.

3.1.6 במבנים בעלי יותר מחידת דיור אחת, סכמת מערכת מים וביוב וקבועות סניטריות.

3.1.7 תכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד תערוף - ענף מיגון.

3.1.8 תנאי למתן היתרי בניה יהיה קיים התקנות לסידורים לנכים, ע"פ הוראות חוק התכנון והבנייה התשס"ה, 1965

3.1.9 היתרי בניה יינתנו כתנאי שיוצגו בפני הוועדה פתרונות להקמת מסלעות, גדרות, קירות תומך לפני החלפת עבודות פיתוח כמגרש וזאת למניעת חריפה בעבודות הכיתוח מגבולות המגרש.

3.1.10 תנאי למתן היתר בנייה היא הפקדת ערבות שתקבע ע"י הוועדה, וזאת לצורך הבטחת התנאי האמור, פינוי כל פסולת עפר מאזורי העבודות. לאחר ביצוע התנאים תוחזר הערבות.

3.1.11 לא ינתן היתר בנייה אלא אם יקבע בהיתר אתר הפסולת אליו תושלך פסולת הבניין, אשר תיווצר בתחומה ואתר הפסולת כאמור מאושר בתכנית.

3.2 האישורים הדרושים למתן היתר:

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

3.2.2 אישור מודד מוסמך לסימון חיקף הבנין (מתווה) בתור תחום קווי הבנין שבמגרש. בהתאם לתכנית מאושרת.

3.2.3 אישור פיקוד העורף למ"ד.

3.2.4 חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.

3.2.5 הסכם עם מעבדת מאושרת לבדיקות חובה של חומרים.

3.3 היתר הבנייה יוצא ב- 2 שלבים:

3.3.1 שלב א' - היתר ליסודות כלבד.

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

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

3.4 היערכות כנגד מקום:

היתר בניה יינתן רק לאחר הפקדת פיקדון ע"י המבקש בידי הועדה והתחייבות לתקן כל נזק אשר יגרם לתשתיות ונכסי ציבור ע"י עבודות הבנייה. גובה הפיקדון ייקבע ע"י הועדה. והיה וערך הנזק יעלה על סכום הפיקדון. על המפקיד יהיה לשלם את ההפרש תוך 15 יום.

4. תנאים לאכלוס:

4.1 גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, לרבות ביצוע פרגולות ומסתורי כביסה.

4.2 כיצוע ופיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, נקוי תת-קרקעי וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.

4.3 שיקום כלפי ופיתוח של השטח, כסיוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר. פסולת בנין

שכירים המיועדים לקב באדמות גן, מינן 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, החומרים והאלמנטים יהיו מותאמים בכל שטח תכנית הבינוי והפיתוח כולל הפיתוח במגרשים הפרטיים.
- 1.2 בכל תכנית בינוי יהיה מוגדר אתר מילוי לעודפי עפר שייקודו ועיצובו הסופיים יקבעו כתכנית הבינוי.
- 1.3 מתקני גשמה ציבוריים בתיים - יהיו בהתאם לשיטת פיטוי האשפה בוועדה. מתקנים יוצבו, יעוצבו וייסדרו באופן שימנעו מפגעים תחבורתיים, אסתטיים ותרבותיים.

2. נטיעות, קירות גבול, מפגעים:

- הוועדה רשאית להורות בכתב למגישו הבקשות להיתר או לביעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע על חשבונם עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים, במקום שייקבע ע"י הוועדה, ולהגן עליהם מכל מק שייגרם להם.
- כן רשאית הוועדה להורות למגישו הבקשות להיתר, או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על חשבונם קירות גבול או מחסומים, וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבנייה וגובהם, וכן להורות לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר, בין קו הבנייה לקו הדרך, שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך, ולמערכות התשתיות הכלליות.
- לא מילא מי שנמסרה לו החוזה הנ"ל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה. רשאית הוועדה לבצע את העבודות שנקבעו לו על חשבונם.

3. שימור נוף:

- 3.1 אין לעשות בעת כיצוע התכנית כל שינוי בתכנית הקרקע ובצמחיה הטבעית, אלא באישור הוועדה, כולל פריצת מעברים לצורך הבנייה, אחסון חומרים וכד'.
- 3.2 היתר הבנייה יכלול, כמפורש רשות לבצע את כל העבודות בתחום המגרש לבניה בלבד, בהתאם לתכנית הבנייה והפיתוח, אך לא כולל עקירת עצים מחוץ לקו הבניין בתחום המגרש. בסמכות הוועדה לקבוע מגבלות על שינוי בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.
- 3.3 לא יינתן היתר בניה אלא אם נתמלאו הדרישות הבאות:
- 3.3.1 מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ובאחריותם לגבי פגיעה וזמק.
- 3.3.2 מינוי מפקח באתר למסרה לו, שהוא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבנייה לגבי נושא השימור וכי להפסיק מיידית את הבנייה במקרה של חשש פגיעה.

4.1 פרטי פיתוח מגרשי הבנייה:

4.1.1 גדות:

- א. גדרות הפונות לשטחים ציבוריים יבנו מאבן טבעית מלבבית מסותתת, ובנדבכים אופקיים עם אבן ראש מסותתת שלמה בעובי 8 ס"מ, בהתאם לסוג האבן, ולנדבכים של הקירות הצמודים או הסמוכים לגדרות, עם אפשרות שילוב מעקה בחל או עץ בטיחותיים בגדר האבן. הכל בהתאם לפרטים מנחים, אשר יוגשו ביחד עם תוכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500 באישור הועדה.
- ב. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא בהזיזות הפונות לשטח ציבורי.
- ג. גובה הגדרות במגרשים פינתיים יקבע בהתאם לקווי שדה הראיה (משולשי הראיה הכסיונותיים), כמסומן בתכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500 באישור הועדה.

4.1.2 קירות תמך:

- א. קירות תמך הפונים לשטחים ציבוריים יבנו מאבן טבעית מלבבית מסותתת ובנדבכים אופקיים עם אבן ראש מסותתת שלמה בעובי 8 ס"מ ובהתאם לסוג האבן, סוג הפיתוח והנדבכים של הקירות הסמוכים.
- ב. בחזית הקירות התומכים הפונה אל המגרש, תותר בניית קירות מאבן פראית מסוג לקט, בהתאם לפרטים מנחים אשר יוגשו ביחד עם תוכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500 באישור הועדה.
- ג. הנקזים ישולבו במישקים בין האבנים.
- ד. גובה מרבי של כל טרסה או קיר תמך פנימי במגרשי הבנייה למגורים לא יעלה על 4.0 מ', ומעליו מעקה קל שאינו בנוי אבן, בגובה של לפחות 1.10 מ'. במידה שהפרשי הגובה עולים על 4.00 מ', יבנה קיר התמך בדירוגים מגוננים בעומק שלא יפחת מ-1.20 מ' נטו כל אחת. גובה קירות תמך במגרשים פינתיים יקבע בהתאם לקווי שדה הראיה הבטיחותיים.
- ה. בגבולות צדדים ו/או אחוריים של המגרשים, ובמקרים חריגים אחרים, תותר ע"י מהנדס הועדה בניית קירות גובה שמעל 3.0 מ' ללא דרוג.
- ו. יותר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך או גדר.
- ז. בקירות התומכים ובמדרגת ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארנונות חשמל ותקשורת, מדי מים, כניסות להניח וכו"ב. יש לתכנן את מיקום הארנונות בנישות בנויות, ולתאמן בפריסות, לצורך קבלת החיתוך, במקומים חריגים, תותר העברת צנרת בנוב נתון שאם (נישה) בקיר התומך ישאם יהיה בעומק כזה שהצינור לא יבלוט מפני הקיר.
- ח. מתקני אשפה יוקפו בקיר גובה מספק לרשתת קו ראיה, ויתוכננו בתואום עם הועדה ולפי דרישותיה.

ט. מותקני גז, דלק וכי' שולבו ויוסותרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש, ולא יהיו גלויים לעין.

י. באזורי המגורים, פרט לאזור מגורים ב', חלה חובה לנטיעת עצים בוגרים בתחום השטח המשותף הפונה לכניסה בבנייני המגורים, של עץ אחד לכל 20 מ"ר.
יא. במגרשים בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה יזואלית בין הכביש ובין החניה, ותוצג בתכנית הבינוי של המגרש.

4.1.3 שייכות קירות תומכים, קירות גדר וגדרות:

א. קירות בגבול תחום הדרך והמגרשים השונים יהיו בתחום המגרשים. רחב הדרך משאר תמיד נטו. תורן הדירת הקירות התומכים תבויש לתחום המגרשים עד 1.5 מ' כולל אבן הראש (פיסו).

ב. קירות תומכים בגבול שצ"פים ומעברים ציבוריים יהיו בתחום השצ"פים ו/או המעברים, למעט המעברים שרחבתם עד 2 מ' כולל, בהם הקירות יהיו בתחום המגרשים, עם חזית אנכית הפונה למעבר.

ג. קירות בגבול מתקנים הנדסיים הממוקמים בתור השצ"פ ו/או המעבר יהיו בתחום השצ"פ ו/או המעבר.

ד. קירות תומכים בגבול מגרשים למגורים ומגרשים לבנייני ציבור ו/או משולבים: ראש הקיר כולו בתחום המגרש העליון.

ה. במקרה שקיר תומך הופך בהמשכו לקיר גדר, דינו כקיר תומך. דהיינו, בתחום המגרש העליון.

ו. בכל יתר קירות התמך והגדרות יהיה גבול המגרש במרכז קיר התמך ו/או קו הגדר.

4.1.4 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר:

א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.

ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח ייבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר. עפ"י התנאים המפורטים (בעמוד 24 פרק ה')

ג. תנאי למתן היתר ניהו הוא הפקרת ערבות כספית עפ"י קביעות של מהנדס הועדה, שתתחדר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבנייה, בהתאם להנחיות הועדה.
ד. מדרון תצוב ישוקם. שיקומו יעשה על פי תכנית שתהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה למתן היתר בניה.

ה. במגרשים שנמצאים בחלקי הוגכנות הגובלים בשטחים פתוחים, פוננה הבנייה ותולק לשלבים בשלב ראשוני בניית מחסומים לצורך מניעת חדירת ענדי אית"כ שלב שני.

4.1.5 עצים וצמחייה:

- א. אין לעקור עץ ללא רשיון מהנדס הועדה.
- ב. עץ שיעקר לאחר קבלת רשיון, יינטע מחדש בתחומי המגרש. במקרה שהעץ אינו ניתן להעתקה, הוא יוחלף בעץ חדש בוגר.

4.1.6 חניית מכוניות:

לא תותר בניית מבני עזר לחניה, לרבות חניה חקורה, אלא אם שולבו בגדרות, או בקירות התמך, או כפיתוח הסביבתי, או בגוף הבניין, בהתאם לכללי הבנייה, וכחלק מהבקשה להיתר בנייה.

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים וביוב

1. תשתיות:

1.1 מגישי הבקשה להיתר נזייה יבצעו, על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו מים, קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא 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), המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע, על ידי הועדה.

בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יעתיקו או יתקינו מערכות קיימות, ומתקנים ואביזרים הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הועדה. כמו כן, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יהיה אחראי לתקן כל חזק ושיגרם במין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים הנ"ל יתקנו על חשבונם בלבד את כל החזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו השמל, כבל טלפון וכי"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 הועדה.

1.2 כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל השמל, מים, טלפון, מים ביוב וניקוז וכי"ב תהינה תת-קרקעית. מתקני הגז, הדלק וכי"ב ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

1.3 יותר מעבר מערכות תשתית, קווי מים, ביוב, ניקוז ותיעול בתחום מגרשים בין גבול המגרש לקו הבנין. 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 חשבונו.

1.5 יותר מתקני שידור קטנים בכל יעוד שטח, בכפוף להוראות תמ"א 38א, בשצ"פ יותר מתקני שידור רק אם לא יעלה על האחוזים המותרים בסה"כ.

2. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה תשאיר לחייב אחר מבעלי התכנית קרקע הדרושה למעבר מי גשם, או קווי מים, או קווי ביוב, וא"י להקים על קרקע זו בנין, או לעשות יעילה עבודה מהעבודות לביצוע הנ"ל. תביוב והתיעול

3. שמירת כללי תבחאה:

יבוצעו הסיפורים הדרושים כהתאם להחלטות משרד הבריאות.

פרק ח' - מרכיבי בטחון

1. מרכיבי בטחון:

1.1 יזם התכנות מחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

1.1.1 מחסן תחמושת/נשק.

1.1.2 דרך הילקפית + גדר השת.

1.1.3 תאורת בטחון הילקפית.

1.1.4 סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגורר בטחון.

2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד לפני מועד אכלוס תושבה:

2.1 מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף, יוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב כפי

שנקבע/יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

2.2 מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו עד כבד עם פתוח השלב

המחבר, תוך תאום עם פיקוד העורף.

2.3 לא יוצא יזם בטחון ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר ייחוצג בפניה אישור

פיקוד העורף / קצין הגמ"ר או"יש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו

מבוקשים זיהוי הבניה ופירוט מיקומם.

2.4 מרכיבי הביטחון יתבצעו רק לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד העורף.

פרק ט' - שונות**1. אישור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:**

לא יוקם כל מבין, ולא יכלוט כל חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל קיימים.

קווי הבניין מקווי המתח השונים יהיו ע"פ הטבלה:

מתח נמוך	0.28 / 0.4 ק"ו	2.0 מ'
מתח גבוה	30, 33, 36, 12.6 ק"ו	5.0 מ'
מתח עליון	160 ק"ו	1:1 מ'
מתח עליון	400 ק"ו	21 מ'

2. פיקוח על הבנייה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרי פיקוח על ביצוע התכנית.

3. הנראות כלליות לשטח התכנית:

3.1 הועדה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ושינויים לא מהותיים.

3.2 ניתן לבצע עבודות תשתית, עבודות עפר וקירות תומכים עבור הכבישים ומתקני ההנדסה שבתחום התכנית, בזמן הפקדת תכנית זו, ובתנאי שלא הוגשו התנגדויות למתקן הרלוונטי.

3.3 בסמכות הועדה להתיר תוספת קומה.

4. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו, תזמן ע"י מגישי התוכנית, ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצורכי רישום, שתועבר לביצוע בספרי האחזה ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם.

5. מדידות ורישום שטחים:

השטחים בטבלה הנב גרפיים בלבד שטחים סופיים יקבעו לאחר הכנת תכנית לצורכי רישום.

6. הוצאת התכנית:

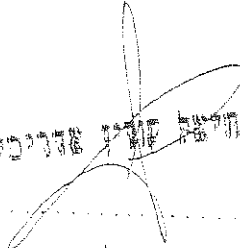
בעלי התכנית במגישים משוא תכנית זו, יישאו בהוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכת וביצועה (כולל תכנית מדידה לצורכי רישום).

פרק ו' - חתימות, הצהרת עורך התכנית

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע


יהודה שליו אדריכל

24.4.03

חתימת עורך התכנית

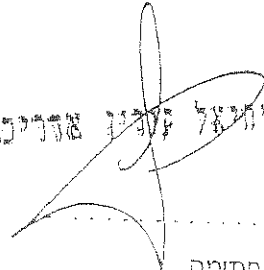
אדריכל מרתה ירושלים
אילנה ברוך
שש"ר חינוך רשמי

5/3/03

חתימת היזם והמגיש

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו, כמו כן ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנכחי.


יהודה שליו אדריכל

אגרי

24.4.03

חתימה

תפקיד

תאריך

חותמות:

מרתה ירושלים

תפקידה

עוד השטח	טבלת שטחים	סה"כ ב-% מהכלל
אזור מגורים ב	צבע בתשריט	9.07
אזור מגורים ג	תכלת	20.11
אזור מגורים ג1	צהוב	0.47
שטח למבני ציבור	צהוב מותחם כתום	5.35
שטח למוסדות	חום מותחם חום כהה	18.17
ש"פ	כתום מותחם חום כהה	1.26
ש"פ פרפריאלי	ירוק בהיר	208.97
מתקנים הנדסיים	ירוק כהה	14.49
דרכים מאושרות	אפור מפוספס סגול	21.15
דרכים חדשות	חום כהיר	0.42
ש"פ חניה ציבוריים	אדום	243.26
מסוף אוטובוסים	אדום ממוחזק שחור	3.75
סה"כ	אפור מפוספס לבן מותחם חום	43.12
		153.73
		1.95
		0.71
		6.21
		100.00
		1150.18

שטח מגרש	שימושים	שטח-דונם
401	בני-שיבה קטנה	6.01
402	בנות-תיכון וסמינר	0.24
403	2X בית כנסת	
404	במת-ב"ס יסודי	
405	מעון-יום+ב"כ"ג	
406	גן-ילדים+מקוה	
407	בני-תלמוד תורה	
409	בנות-תיכון וסמינר	
410	בני-שיבה קטנה	
411	גן-ילדים	1.50
412	3X בית-כנסת	1.59
413	גן-ילדים	1.09
414	מעון יום	3.57
415	חניון מיוחד	1.38
416	מגרש רורבי	1.01
417	מקוה	1.47
418	גן-ילדים	0.78
419	1X בית-כנסת	7.96
420	בני-תלמוד תורה	1.50
421	3X בית-כנסת	4.00
422	בני-שיבה קטנה	1.50
423	מעון-יום+מקוה	1.43
424	גן-ילדים	1.02
425	2X בית-כנסת	10.54
426	מת"ס ומתקני	0.78
427	1X בית-כנסת	1.52
428	בית כנסת 3X	1.16
429	מגרש רורבי	0.99
430	2X בית-כנסת	1.50
431	גן-ילדים	12.10
432	במת-ב"ס יסודי	12.01
433	בני-תלמוד תורה	1.40
434	גן-ילדים	6.03
435	בני-שיבה קטנה	11.79
436	בנות-ב"ס יסודי	0.85
437	מקוה	1.93
438	4X בית כנסת	0.63
439	בית-כנסת	12.05
440	בני-תלמוד תורה	1.51
441	גן-ילדים	1.00
442	2X בית-כנסת	3.52
443	חניון מיוחד	1.18
444	2X בית-כנסת	0.53
445	מקוה	7.51
446	בנות-תיכון וסמינר	1.01
447	מעון-יום	2.51
448	מקוה+3X בית-כנסת	0.87
449	2X בית-כנסת	1.16
450	מקוה	1.51
451	מקוה	1.51
452	גן-ילדים	1.64
453	מעון-יום	1.43
454	בית כנסת 2X	0.67
455	בית כנסת	0.59
456	בית כנסת 1X	7.51
459	בנות-תיכון וסמינר	1.23
460	מעון-יום	1.13
471	2X בית-כנסת	2.07
472	מקוה+2X בית-כנסת	1.01
473	בית כנסת 2X	1.08
476	מעון-יום	1.20
477	מעון יום	
478	מעון יום	
סה"כ		208.97

שטח מת	מספר-מגרש
0.07	701
0.10	702
0.07	703
0.07	704
0.10	705
0.07	706
0.07	707
0.07	708
0.10	709
0.11	710
0.08	711
0.09	712
0.09	713
0.07	714
0.10	715
0.07	716
0.07	717
0.07	718
0.08	719
0.10	720
0.07	721
0.11	722
0.07	723
0.07	724
0.06	725
0.06	726
0.07	727
0.07	728
0.06	729
0.07	750
1.22	751
1.29	751
4.77	סה"כ

שטח-ש"פ	מספר-מגרש
16.73	601
120.62	602
67.65	603
35.34	604
2.92	605
243.26	סה"כ

שטח למוסדות	שימושים	מספר-מגרש	שטח-דונם
7.31	ישיבה גבוהה	408	
7.18	2X ישיבה גבוהה	452	
14.49			סה"כ

מסוף-אוטובוסים	שימושים	מספר-מגרש	שטח-דונם
8.21	מסוף-אוטובוסים	461	
8.21			סה"כ

שטח מגורים ג1	מספר-מגרש	שטח-דונם
5.35	381	
5.35		סה"כ

שטח-ש"פ	מספר-מגרש	שטח-דונם
14.31	501	
11.00	502	
0.35	503	
1.19	504	
2.08	505	
2.39	506	
1.65	507	
2.30	508	
1.85	509	
2.05	510	
2.74	511	
2.45	512	
1.19	513	
1.97	514	
4.20	515	
0.58	516	
2.02	517	
1.27	518	
0.90	519	
3.84	520	
0.22	521	
3.66	522	
1.79	523	
2.32	524	
1.83	525	
2.27	526	
3.44	527	
2.34	528	
0.29	529	
-2.62	530	
1.16	531	
1.17	532	
0.12	533	
0.98	534	
1.03	535	
2.11	536	
2.04	537	
1.65	538	
1.83	539	
1.52	540	
0.91	541	
0.87	542	
2.68	543	
1.73	544	
1.55	545	
0.90	546	
3.39	547	
1.02	548	
2.42	549	
110.2		סה"כ

שטח מגורים ב	מספר-מגרש	שטח-דונם
5.28	101	
10.45	102	
8.44	103	
5.38	104	
4.09	105	
3.07	106	
2.97	107	
3.05	108	
3.94	109	
3.95	110	
5.37	111	
4.13	112	
6.74	113	
4.12	114	
5.51	115	
3.68	116	
3.08	117	
4.54	118	
6.11	119	
3.92	120	
6.45	121	
104.28		סה"כ

שטח מגורים ג	מספר-מגרש	שטח-דונם
3.50	301	
3.01	302	
8.73	304	
3.66	305	
4.56	306	
2.84	307	
6.40	308	
6.96	309	
8.64	310	
7.16	311	
8.55	312	
11.88	313	
8.97	314	
5.09	315	
4.05	316	
3.11	317	
5.58	318	
3.99	319	
1.67	320	
3.78	322	
3.96	323	
2.32	324	
3.62	325	
3.46	326	
4.82	327	
7.25	328	
3.60	329	
3.95	331	
3.41	332	
8.34	333	
4.47	334	
3.69	335	
4.29	336	
4.19	337	
2.75	338	
1.93	339	
4.42	340	
4.89	341	
6.61	342	
8.01	343	
6.06	344	
5.68	345	
4.98	346	
4.60	347	
1.90	348	
5.93	349	
231.28		סה"כ