

תכנית מפורטת מס' 25 / 125

שינוי לתכנית מפורטת 125/11/1, 125/1 ושינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

אלקנה

בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון

אחוזת שומרון אלקנה
אלקנה, ד.נ. אפרים
טל': 03-9321545, פקס: 03-9321387

יזמי התכנית: מועצה מקומית אלקנה
אחוזת שומרון אלקנה

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלקנה

עורך התוכנית: אדריכל גבור אברהם – מ.ר. 25613
א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
שדרות שלמה המלך 2 ראש העין
טל': 03-7329000 פקס: 03-7325079

תאריך עדכון אחרון: ספטמבר 2019

תוכן עניינים

3	פרק א' - התכנית
5	פרק ב' - הגדרות
8	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
9	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
20	פרק ה' - הוראות נוספות
30	פרק ו' - שונות
31	פרק ז' - אופן הביצוע של התכנית המפורטת
33	פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' – התכנית

1. שם וחלות התכנית תכנית מפורטת מס' 25 / 125
בישוב אלקנה
המהווה שינוי לתכנית מפורטת 125/1,
ושינוי לתכנית מפורטת 125/11/1 ולתכנית מתאר אזורית S-15.
2. המקום: אלקנה,
קורדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית)
קווי רוחב 668100-668600
קווי אורך 203300-203700
אדמת הכפר מסחה,
גוש פיסקאלי מס' 3,
חלק ממאוקע אל וגיה אל גירבי.
3. גבול התכנית: כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית:
א. 33 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
ב. תשריט בק"מ 1250:1. המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי (מחייב חלקית לעניין קווי הבניין) בקנ"מ 500:1.
ד. נספח חתכים בקנ"מ 500:1.
ה. נספח תנועה.
ו. נספח ניקוז.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 112.14 דונם.
6. בעלי הקרקע:
א. הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
ב. אחוזת שומרון אלקנה
7. יזמי התכנית:
א. מועצה מקומית אלקנה
ב. אחוזת שומרון אלקנה
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אלקנה
9. עורך התכנית: גבור אברהם אדריכל מ.ר. 25613
א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
שדרות שלמה המלך 2 ראש העין
טל: 03-7329000 פקס: 03-7325079

10. מטרת התוכנית :

- א. שנוי ייעוד מקרקע חקלאית ושצ"פ לאזורי מגורים א', א'1, א'2, ג', לדרכים, לשטח ציבורי פתוח, למבנים ומוסדות ציבור, לשביל, לחניון ולדרכים.
- ב. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
- ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- ד. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
- ה. התווית רשת הדרכים וסיווגן.

11. כפיפות לתכניות

אחרות :

התכנית משנה את תכניות מפורטות מס' 125/1, 125/11/1 בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. **התכנית**
תכנית מפורטת מס' 125/25 אלקנה, המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 125/1, 125/11/1 ולתכנית מתאר אזורית S-15.
2. **החוק**
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"א 1971.
3. **מועצת תכנון עליונה**
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
4. **הועדה**
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אלקנה.
5. **המהנדס**
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
6. **אזור**
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
7. **תכנית חלוקה**
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
8. **תכנית בינוי**
תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, המרווחים ביניהם, שימושם, והכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, פתרונות חניה ומיקום מבני עזר.
9. **היתר בניה**
תכנית הבינוי תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה אחורה ממועד הגשתה ותוגש לאישור הועדה.
10. **קו בניין**
רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים (מס' 79) לשנת 1966 תשכ"ו
11. **קו בניין**
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו, ולמעט אלמנטים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות, גגות רעפים חצרות אנגליות, גשרי גישה ומדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו.
12. **חזית קדמית**
במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
13. **חזית אחורית**
חזית המגרש לדרך או לשביל.
14. **חזית צדדית**
חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
15. **חזית קדמית**
חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
16. **חזית אחורית**
חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
17. **חזית צדדית**
חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
18. **כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)**
הגובה המוחלט/אבסולוטי ביחס לפני הים ושממנו נמדד גובה הבניה המותר. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
19. **כניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, שתוגדר בתכנית בינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה הסמוכים לה.**
הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב.
20. **מגרש עולה**
מגרש הגבוה מהדרך הסמוכה ב-1.20 מ' לפחות מגובה הכביש.
21. **מגרש יורד**
מגרש הנמוך מהדרך הסמוכה ב-1.20 מ' לפחות מגובה הכביש.

17. **קומה**
חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
18. **קומת עמודים מפולשת**
קומה בבסיס הבניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על ידי עמודים או על ידי קירות. קומה זו תחושב במספר הקומות.
19. **מעקה גג**
מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.60 מ'. לצורך הסתרת מתקנים טכניים על הגג יותר מעקה בגובה 2.20 מ'.
20. **חלל גג**
חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הרעפים. במידה וישנה גישה אליו ונעשה בו שימוש ליעוד המוגדר לאזור, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייכלל בשטח בנייה מותר.
21. **מרתף**
קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים ולא יחרוג מקווי הבניין אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. אינו נכלל במס הקומות.
- באזורים בהם תכנית זו תאפשר שימוש המרתף לחניה, וכאשר הטופוגרפיה תלולה ומצדיקה זאת- תותר הגבהת קומת המרתף וחשיפת קירותיו החיצוניים בשיעור של עד 40%.
22. **גשר גישה**
גשר תלוי מחוץ לקווי בניין המשמש לגישה ישירה לבתים במגרשים הנמוכים מפני הכביש.
23. **מדרגות חיצוניות**
מדרגות הנמצאות מחוץ לבניין ו/או מחוץ לקווי בניין המשמשות כדרך גישה למפלסי הפיתוח השונים במגרש.
24. **שטח בניה מירבי**
השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גדול מ-1.80 מ'. שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, שטחים מתחת למרפסות זיז, לגשרי גישה ולגגונים- לא יכללו במניין השטח המרבי לבניה. שטחי בניה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא יכללו בשטח הבניה המירבי.
25. **תכסית**
השטח הבנוי במגרש בצמוד לקרקע למעט מבני עזר.
26. **מספר קומות מרבי**
מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של קומת המגורים הנמוכה ביותר של הבניין, לא כולל מסד כהגדרתו, מרתף וחלל גג רעפים.
27. **מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג**
מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מ' מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבנין בלבד. לא ייכלל בגובה הבניה המותר ובשטחי הבניה המותרים. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים, למעט אזור מגורים א' וב'.
28. **גובה בניה מרבי**
הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל הקומה התחתונה בבניין. אלא אם יצוין אחרת בהוראת התכנית. לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף.
- בגג רעפים/גג משופע יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
29. **זיקת הנאה/זכות מעבר**
שטח מוגדר בתחום מגרשים שניתנת לאחריים או לציבור זכות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית זו.

30. **מצללה/פרגולה**
 מבנה ללא קירות / סגירה בהיקף, שתקרתו משטח הצללה מישורי שאינו משופע או נטוי ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
- עבור מצללות תותר בליטה של עד 80% מקו הבניין אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בהוראות תכנית זו.
 שטח המצללה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
31. **מרפסת זיזית**
 זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין.
32. **מבנה עזר**
 חניה/מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
33. **שטחים משותפים**
 שטחים בבניין מגורים משותף המשמשים את כלל דיירי הבניין כדוגמת: אזורי מבואה ותנועה ציבורית, חדרי מערכות, חדר עגלות, מחסן משותף
34. **דגם חוזר**
 דגם בינוי חזרתי בלפחות ארבעה מגרשים סמוכים זה לזה.
35. **סככה**
 קירוי קל ונטוי הנסמך על עמודים.
36. **בית צמיחה**
 חממה, מנהרה או בית רשת.
37. **רשות סביבתית מוסמכת**
 איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-

ידי מודד מוסמך.

מס' יחידות דיור	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	היעוד
	% מהסה"כ	שטח (דונם)	% מהסה"כ	שטח (דונם)		
72	16.73%	18.76	-	-	צהוב	מגורים א
9	2.37%	2.66	-	-	צהוב קוים אלכסוניים אפור כהה	מגורים א 1
30	6.27%	7.03	-	-	צהוב קוים אלכסוניים אדום	מגורים א 2
240	22.95%	25.74	-	-	כתום	מגורים ג'
	4.74%	5.31	-	-	חום	מבנים ומוסדות ציבור
	18.21%	20.44	2.20%	2.47	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
	24.01%	26.92	--	--	אדום	דרך מוצעת
	3.39%	3.80	--	--	אדום וירוק	דרך משולבת
	0.38%	0.43	--	--	ירוק כהה	שביל
	0.94%	1.05	--	--	אדום ומשבצות בקוים שחורים	חניון
	--	--	97.80%	109.67	פסים אלכסוניים ירוק לבן	קרקע חקלאית
351	100%	112.14	100%	112.14		סה"כ

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. הוראות כלליות לאזורי מגורים:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות בבניית דגם חוזר של עד 25% מקווי בניה צדדים ואחוריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

2. אזור מגורים א'

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבניית מבנים צמודי קרקע דו משפחתיים. 2 יח"ד בכל מגרש הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

- 2.1 שטח בנייה מותר: שטח של עד 240 מ"ר ליחידת דיור, בתוספת מרתף בשטח של עד 60 מ"ר ליחידת דיור. הכניסה למרתף תהיה דרך כניסה פנימית מתוך יחידת הדיור על ידי מדרגות רציפות. תותר תוספת מבנה עזר לחניה ראה סעיף 5, חניה מקורה סעיף 5.1, מבנה עזר למחסן ראה סעיף 5.2 ומצללה ראה סעיף 5.3. תכסית הבנייה מותרת עד 50% משטח המגרש. יותר שימוש למגורים בחלל הגג הרעפים.
- 2.2 גובה מרבי לבנייה: גובה מרבי לבנייה ימדד מהלגג שטוח 7.50 מ', ו-8.50 מ' הכולל חדר יציאה לגג עליון, בשטח עד 12 מ"ר. גובה מרבי לגג רעפים 9 מ'.
- 2.3 מספר הקומות: 2 קומות סה"כ, בנוסף לקומת מרתף ולחלל הגג.

2.4 טבלת שטחי מגרשים למגורים א' בדונם :

*הערה : שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

קווי בנין			מספר יחידת דיור	שטח מגרש בדונם	מס מגרש	יעוד
צדדי	אחורי	קדמי				
3 מטר	4 מטר	5 מטר	2	0.51	395	מגורים א'
			2	0.53	396	
			2	0.58	397	
			2	0.47	398	
			2	0.62	399	
			2	0.57	400	
			2	0.48	401	
			2	0.51	402	
			2	0.54	403	
			2	0.53	404	
			2	0.55	405	
			2	0.50	406	
			2	0.50	407	
			2	0.50	408	
			2	0.51	409	
			2	0.50	410	
			2	0.59	411	
			2	0.49	412	
			2	0.52	413	
			2	0.54	414	
			2	0.52	415	
			2	0.54	416	
			2	0.52	417	
			2	0.51	418	
			2	0.48	419	
			2	0.54	420	
			2	0.52	421	
			2	0.46	422	
			2	0.51	423	
			2	0.52	424	
			2	0.47	425	
			2	0.51	426	
2	0.51	427				
2	0.51	428				
2	0.53	429				
2	0.57	430				
			72	<u>18.76 דונם</u>		<u>סה"כ מגורים א'</u>

3. אזור מגורים א'1

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים בגוון אפור כהה הוא אזור מגורים א'1. שטח זה מיועד לבניית קוטג'ים טוריים. סה"כ 9 יחידות דיור, בשני מבנים, הכל על פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש. הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

3.1 שטח בנייה מותר:

עד 220 מ"ר ליחידת דיור. בתוספת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר ליחידת דיור, הכניסה למרתף תהיה מתוך היחידות דיור במדרגות רציפות. הבנייה בתכנית של עד 50% משטח המגרש. יותר שימוש למגורים בחלל הגג הרעפים.

3.2 גובה מרבי לבנייה:

גובה מרבי לבנייה לגג שטוח 7.50 מ', ו-8.50 מ' הכולל חדר יציאה לגג עליון בשטח עד 12 מ"ר.
גובה מרבי לגג רעפים 9 מ'.

3.3 מספר הקומות:

סה"כ 2 קומות, בנוסף לקומת מרתף וחלל גג.

3.4 מבנה לחניה מקורה באזור מגורים א'1: ראה להלן סעיף 5.1

3.5 מבנה עזר למחסן נפרד: ראה להלן סעיף 5.2

3.6 מצללה (פרגולה): ראה להלן סעיף 5.3

3.7 טבלת שטחי מגרשים וקווי בניין למגורים א'1:

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

קווי בנין			מספר יחידת דיור	שטח מגרש בדונם	מס מגרש	יעוד
צדדי לשצ"פ	אחורי	קדמי				
			9	2.66	450	מגורים א'1
3 מטר	3 מטר	5 מטר	<u>9</u>	<u>2.66 דונם</u>		<u>סה"כ</u>

4. אזור מגורים א'2

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים בגוון חום הוא אזור מגורים א'2. שטח זה מיועד לבניית- 3 יחידות דיור במגרש . הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן :

4.1 שטח בנייה מותר :

שטח הבנייה עד 220 מ"ר ליחידת דיור, בתוספת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר ליחידת דיור, הכניסה למרתף תהיה פנימית מתוך יחידת הדיור באמצעות מדרגות רציפות . בבניית דופלקס מעל 2 יחידות צמודות לא תותר הצמדת מרתף ליחידה העליונה. תכסית בנייה של עד 55% משטח המגרש. יותר שימוש למגורים בחלל הגג הרעפים.

4.2 גובה מרבי לבנייה :

גובה מרבי לבנייה לגג שטוח 10.50 מ', ו-11.50 מ' הכולל חדר יציאה לגג עליון בשטח עד 12 מ"ר. גובה מרבי לבנייה עם גג רעפים 13 מ'.

4.3 מספר הקומות :

3 קומות, בנוסף לקומת מרתף וחלל גג.

4.4 מבנה לחניה מקורה באזור מגורים א'2 : ראה להלן סעיף 5.1

4.5 מבנה עזר למחסן נפרד : ראה להלן סעיף 5.2

4.6 מצללה (פרגולה) : ראה להלן סעיף 5.3

4.7 טבלת שטחי מגרשים וקווי בניין למגורים א' -2 :
*הערה : שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

יעוד	מס מגרש	שטח מגרש דונם	מספר יחידת דיור	קווי בנין		
				קדמי	אחורי	צדדי
מגורים א - 2	431	0.67	3	5 מטר	4 מטר	3 מטר
	432	0.65	3			
	433	0.77	3			
	434	0.73	3			
	435	0.76	3			
	436	0.74	3			
	437	0.66	3			
	438	0.67	3			
	439	0.72	3			
	440	0.66	3			
סה"כ מגורים א'2		7.03 דונם	30			

5. הוראות ומגבלות בניה לכלל אזורי המגורים למעט אזור מגורים ג':

- 5.1 א. חלה חובת הסדרת 2 מקומות חנייה בתחום המגרש לכל יחידת דיור, בתוספת 0.3 חניה לאורחים לכל יחידת דיור בזכות הדרך.
- ב. תותר חנייה מקורה כחלק אינטגרלי של המבנה בשטח של 36 מ"ר ליחיד, שטח זה לא יכלל בחישוב שטח הבנייה המותר. סוג הקירווי יהיה בטון כחלק מהמבנה בלבד.
- ג. ניקוז גג קירווי החנייה לא יופנה למגרש השכן. לא תותר שפיכה חופשית לכוון המדרכה. גובה מבנה החנייה לא יעלה על 2.60 מ' מפני הקרקע הגובלים עימו. מפלס רצפת הכניסה לחניה תותאם עם תכנית הבינוי באישור הועדה.
- 5.1.1 קו בנין לחניה :
קווי הבניין יהיו כדלקמן :
קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 0.00 מ'
קו בניין צדדי 0.00 מ'
- 5.2 מבנה עזר למחסן נפרד :
א. תותר הקמת מבנה עזר למחסן.
ב. תותר בניית מחסן בשטח של עד 10 מ"ר ליחידת דיור.
ג. גובה הבניה הפנימי נטו של המחסן עד 2.20 מ'.
ד. כניסה למחסן תהיה בנפרד מהבית.
ה. חומרים: המחסן יבנה כחלק אינטגרלי של הבניין, מעץ, או פנלים מבודדים באישור הועדה.
ו. ניקוז גג המחסן : לא תותר שפיכה וניקוז למגרש השכן.
ז. קו בנין למחסן נפרד ממבנה הבית העיקרי :
קו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ', בהסכמה ובחתימת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.
ח. במגרש יורד תותר בניית המחסן מתחת לחנייה, ובלבד שהחנייה תהיה במפלס הרחוב. במקרה זה ניתן לבנות עד קו בניין קדמי 0 ובלבד שקירות המחסן לא יחרגו משטח החנייה, במקרה זה לא תתאפשר בניית מחסן נוסף ליחידה זו.
- 5.3 מצללה (פרגולה) :
א. הגדרת מצללה ראה פרק ב' סעיף 30.
ב. המצללה תבנה מחומרים לפי החלטת הועדה המיוחדת.
ג. תותר בניית מצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 80% אל תוך המרווח.
ד. שטח המצללה לא יעלה על 80% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה המצללה לא יעלה על 3 מ'.
ה. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין לפי הגדרתם בס"ק 1 דלעיל. גובה המצללה לא יעלה על 3 מ'.

6. אזור מגורים ג'

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים ג' .

6.1 שימושים :

אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים.

סה"כ יח"ד במגרשים יהיו כמפורט בטבלת שטחי המגרשים בסעיף 6.8.

6.2 היתרי בנייה :

באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.

6.3 שטח מותר לבנייה :

שטח הבניה המרבי המותר הוא עד 150 מ"ר לכל יח"ד.

א. תותר בנית מרתף בתחום קווי הבניין עבור חניות ו/או מחסנים שטח זה לא ייכלל בשטחי הבניה.

ב. שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 60% משטח המגרש.

ג. לא יותרו מבני עזר ומחסנים מעל לקרקע.

ד. תותר לכל יחידת דיור תוספת של 15 מ"ר שטחים משותפים ראה פרק ב סעיף 34.

ה. תותר מצללה לכל יח"ד ראה פרק ב' סעיף 30.

6.4 מס' קומות :

תותר בניה של עד 6 קומות.

הוספת קומת חניה תת קרקעית נוספת לא תחשב כחריגה ממספר הקומות המצוין.

6.5 גובה בניה מותר :

א. עם גג רעפים 24 מ', (בשיפוע של 40% לפחות)

ב. עם גג שטוח - 22 מ'.

ג. ניתן לשלב גגות שטוחים עם גגות משופעים

6.6 הנחיות להתקנת מעלית :

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי.

6.7 חנייה :

תקן החנייה הינו 2 מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.

6.8 טבלת שטחי מגרשים וקווי בניין למגורים ג':

* הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

קווי בנין			מספר יחידת דיור	שטח מגרש בדונם	מס מגרש	יעוד
צדדי	אחורי	קדמי				
3 מטר	5 מטר	5 מטר	12	1.28	600	מגורים ג'
			12	1.28	601	
			12	1.28	602	
			12	1.28	603	
			12	1.26	604	
			12	1.11	605	
			12	1.26	606	
			12	1.33	607	
			12	1.32	608	
			12	1.34	609	
			12	1.34	610	
			12	1.28	611	
			12	1.28	612	
			12	1.28	613	
			12	1.30	614	
			12	1.36	615	
			12	1.29	616	
			12	1.29	617	
			12	1.28	618	
			12	1.29	619	
			240	25.74 דונם		סה"כ

7. אזור מבנים ומוסדות ציבור :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום כהה הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.
- אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון: מוסדות חינוך, גני ילדים, בתי ספר, פנימייה/מדרשה (ושימושים נלווים כגון: חדרי אוכל, מטבחים וכדומה וכן מתקנים ומבנים לספורט ולמשחק), מוסדות תרבות, מעונות יום, מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מבני דת, בית כנסת, מקווה, מנהלה, מזכירות, וכדומה.
- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי, שתאושר על-ידי הועדה.
- ב. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי זאת בתנאי שקווי מגרש וקווי בנין ההיקפיים יישארו ללא שינוי.
- ג. שטח הבניה המרבי הוא 120% משטח המגרש.
- ד. שטח התכסית המקסימאלי הוא 60% משטח המגרש.
- ה. תותר הקמת קומת מרתף, שלא תחושב בשטחה ובמניין הקומות.
- ו. מס' קומות מרבי עד 3 קומות, גובה בנייה המותר - 15 מ'.
- ח. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
- ט. תקן מקומות החניה יהיה לפי הנהלים והתקנים שחלים על הייעוד בזמן הוצאת היתר. כל חניה תהיה בתחום מגרש ובאישור המפע"ת ומהנדס המועצה.

7.1 טבלת שטחים וקווי בנין למבנים ומוסדות ציבור :

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

קווי בנין			שטח מגרש דונם	מס מגרש	יעוד
צדדי	אחורי	קדמי			
3 מטר	4 מטר	5 מטר	3.36	1001	מבנים ומוסדות ציבור
			1.95	1002	
			5.31 דונם		סה"כ מבנים ומוסדות ציבור

8. שטח ציבורי פתוח

8.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח, השימושים המותרים בשטח זה הם:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות, לרבות שבילי הליכה ושבילי אופניים.
 2. מגרשי משחקים.
 3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
 4. מתקנים הנדסיים ופינות לפסולת מחזור באישור הועדה.
 5. שטח לפעילות ספורט, מתקנים לספורט וחינוך גופני.
 6. הקמת אנטנות לתקשורת באישור הועדה.
 7. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום והצלה.
- במגרשים 901, 906 תותר גישה לחניות כלי רכב בתחום המגרש לבאי השטח ציבורי פתוח.

8.2 טבלת שטחים לשטח ציבורי פתוח:

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

שטח מגרש דונם	מס מגרש	יעוד
3.01	901	שטח ציבורי פתוח
0.42	902	
0.29	903	
10.07	904	
0.47	905	
2.71	906	
0.19	907	
0.92	908	
0.33	909	
0.06	912	
0.76	913	
0.88	914	
0.06	915	
0.10	916	
20.27 דונם		

9. שביל

9.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שביל, השימושים המותרים בשטח זה הם :

1. שבילי הליכה ושבילי אופניים.
2. מתקנים לצרכי ציבור כגון : ברזיות, תאורה, ספסלים ומצללות.
3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. גינון ונטיעות.
5. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום והצלה.

9.2 טבלת שטחים למגרש לשביל :

*הערה : שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

שטח מגרש דונם	מס מגרש	יעוד
0.43	9	שביל
0.43 דונם		סה"כ שביל

10. חניון

10.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם רשת שחורה הוא שטח לחניון.

- א. שטח זה מיועד להקמת חניון.
- ב. שטח הבניה המרבי באזור זה הוא 5% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
- ג. במידה ויידרש בניית ביתן עבור שומר בכניסה לחניון, גובה הביתן לא יעלה על 2.3 מטר.

10.2 טבלת שטחים למגרשי החניונים :

*הערה : שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

שטח מגרש דונם	מס מגרש	יעוד
0.59	910	חניון
0.46	911	
1.05 דונם		סה"כ חניון

11. דרכים משולבות:

- השטח הצבוע בתשריט בקווים עבים אלכסוניים ירוק ואדום הם דרכים משולבות.
ייעודו של השטח כדלהלן:
- א. סלילת דרך משולבת בלבד.
 - ב. עבודות גינון ופיתוח ומעבר לתשתיות.
 - ג. לאורך הדרך המשולבת יתוכננו אדניות לגינון.
 - ד. בדרך משולבת תינתן עדיפות להולכי רגל.

12. דרכים מוצעות:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרכים מוצעות.
ייעודו של השטח כדלהלן:
- א. סלילת כבישים ומדרכות.
 - ב. עבודות גינון ופיתוח ומעבר לתשתיות.
 - ג. שבילי אופניים בהתאם לאפשרויות טופוגראפיות.

פרק ה' הוראות נוספות

1. עיצוב אדריכלי למבנים

הנחיות כלליות לאזורי הבינוי:

1.1 גימור חזיתות הבניינים:

לחיפוי הבניה יותרו חומרי הגמר הבאים: אבן נסורה או מסותתת, טיח, בטון חשוף, חלק או בטקסטורה, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או אריחים מתועשים קשיחים כגון: קרמיקה, גרניט פורצלן וכדומה. לא יותרו חומרים אחרים אלא באישור המהנדס.

1.2 גימור גגות הבניינים:

- א. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
- ב. (באזורים שיעודם ציבורי/ סחיר) קמרונות תאורה ואלמנטים מיוחדים יותרו באישור המהנדס.
- ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס בלבד ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
- ד. גימור גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון. לא יותרו רעפים מחומרים אחרים אלא באישור המהנדס. ארגזי הרוח יהיו על-פי פרטי גמר אחידים אשר יאושרו על-ידי המהנדס.
- ה. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.

1.3 בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס.

1.4 גימור מבנה עזר:

גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבניין או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.

1.5 פרגולות:

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות בפרק ב' סעיף 27.

א. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.

ב. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום ו P.V.C. עמודיה יותרו אף מחומרים כבדים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון בגמר טיח פלדה וכד' הכל באישור המהנדס.

ג. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

- 1.6 ארובות :
- תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה יהיה לפי התקן החל בישראל בעת הוצאת היתר הבניה והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.
- 1.7 מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה :
 יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- א. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
- ב. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
- ג. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
- ד. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה לשביעות רצון המהנדס, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבניין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- ה. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ו. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
- 1.8 הנחיות לעיצוב המבנים :
- במגרשים בהם נדרשת תכנית בינוי, במסגרת תכנית הבינוי יוצגו הוראות והנחיות מפורשות לעיצוב המבנים אשר יאושרו ע"י הועדה. הוראות והנחיות אלו יהיו מחייבות בכל המגרש.
2. עתיקות :
- 2.1 במידה ותתגלינה עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
3. עבודות עפר ופסולת בנין :
- 3.1 לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים, ותוגד לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת
- 3.2 בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
- 3.3 בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
- 3.4 יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
- 3.5 יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים, חניונים ומבנים יבילים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
- 3.6 יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.

- 3.7 יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר ע"י הוועדה בלבד.
- 3.8 לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- 3.9 יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.
- 3.10 אין להשאיר בשטח עודפי עפר.
4. גריסה וחציבה :
- 4.1 לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
- 4.2 גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999 על כל תיקונו.
5. פיתוח הקרקע :
- 5.1 בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
- 5.2 קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים.
- 5.3 גובה קיר התמך מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הנמוך לא יעלה על 3.5 מ' במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ- 0.6 מ'.
- 5.4 לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.
- 5.5 מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחייה של שפני הסלע.
- 5.6 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.
- 5.7 גדרות ייבנו מחומרים כגון מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים.
- 5.8 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.
6. שפני הסלע :
- 6.1 מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחייה של שפני הסלע.
- 6.2 מתקני אשפה ציבוריים יוסתרו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.
- 6.3 צמצום מניעת נגיעות משפני סלע ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי "מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפן הסלעים, חיית המאגר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים וסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה - מרץ 2011).

7. סילוק מפגעים ושימור הנוף :
- 7.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 7.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- 7.3 שימור הנוף : יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי :
1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.
8. נטיעות עצים ושמירתם :
- 8.1 הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- 8.2 כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.
9. איכות הסביבה :
- על הועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בניה. בין היתר בנושאים הבאים :
- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
 - ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
 - ג. חיבור הבניין לרשת המים.
 - ד. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
 - ה. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
 - ו. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

10. מעבר תשתיות ציבוריות :

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

11. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם :

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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן			
-	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף		
-	2.0 מ' 0.3 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה		
-	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה		
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)		
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו		
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		
-	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	תת-קרקעי	
-	3.0 מ'	כבלי מתח גבוה		
-	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון		
-	1.0 מ'	ארון רשת		
-	3.0 מ'	שנאי על עמוד		

12. חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל :
לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל ללא אישור מיוחד בכתב מהממונה (קמ"ט חשמל) אלא במרחקים המפורטים להלן :

חפירה, חציבה או כרייה בכלים מכניים	חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים		
5.00 מ'	2.50 מ'	קו חשמל מתח נמוך	
5.00 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה	
10.00 מ'	10.00 מ'	קו חשמל מתח עליון	
10.00 מ'	10.00 מ'	קו חשמל "מתח עליון"	

13. קווי חשמל, תקשורת ותאורה :
- 13.1 רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
- 13.2 שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.
- 13.3 רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
- 13.4 כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

14. אנטנות ומתקני שדור :
הצבה והפעלה של מתקן שידור כפופה להוראות והנחיות תמ"א 56 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקני שידור קטנים וזעירים - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 513/1/08 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

15. כיבוי אש :
- 15.1 על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה :
- 15.2 בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור.
- 15.3 בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.
- 15.4 תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
- 15.4 תוספת לדירת מגורים קיימת, כך ששטח הדירה כולל התוספת לא יעלה על 140 מ"ר,

וכן הוספה של גזוזטרה או הגדלה של גזוזטרה קיימת; לעניין זה, "גזוזטרה - מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין".

16. גז :

מתקני הגז ומכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

17. ביוב וניקוז :

17.1 קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול :

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים והביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

17.2 ניקוז :

א. הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.

17.3 ביוב וסילוק שפכים :

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

ב. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

ג. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ד. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

ה. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים

העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

17.4 תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

17.5 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית.

17.6 הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

- א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז והשפיי"ם בשכונה בשלבי התכנון הבאים.
- ב. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) באזורי מגורים א' ו-א1 ומגורים ג' יש להשאיר מינימום 15% משטח המגרש מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע.
- ג. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת- הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטנים ומערכת תיעול במגרש שיעבירו את המים למקום השהיה וחלחול טבעי בשפיי"ם מגוננים בקרבת מקום, בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.
- ד. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח קיום של אזורים מונמכים לקליטה השהיה וחלחול נגר מהאזור הסמוך כמפורט בנספח הניקוז לתכנית.
- ה. תנאי לאישור תוכניות עבודות הפיתוח הוא אישור ע"י מהנדס הרשות המקומית של תכנון מפורט של נקז תת קרקעי בתוואי הוואדי הטבעי לניקוז זרימות תת קרקעיות ומניעת מחתור ושקיעות קרקע הכולל חוות דעת של יועץ ביסוס ויועץ קרקע.
- ו. צמ"גים יופנו אל שטחים מגוננים בתחום המגרש ולא ישירות למערכת הניקוז העירוני.
- ז. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ח. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

מערכות נילוות:

19. חניה :

- חניה לאזור מגורים א', א'1, א'2 : 2 חניות ליחידת דיור בתוך מגרש.
 חניה לאזור מגורים ג' : 2 חניות ליחידת דיור בתוך מגרש.
 כל זאת בתוספת 0.3 חניות ליחיד לאורחים בתחום הדרך.
 לכל שימוש אחר תקן החניה הינו לפי הנהלים והתקנים שחלים על השטח בזמן הוצאת ההיתר ובאישור המפקח על התחבורה. כל החניות תהיינה בתוך המגרש.

20. מעליות :

- חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.

21. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

1. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.
3. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

22. דודי שמש :

1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
2. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
3. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור.
4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

23. מתקנים פוטו וולטאים :

1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
2. על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

24. מיגון :

- מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעת בדבר.

25. התאמה נגד רעידות אדמה :

- על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

26. שמירה על הבריאות :

- יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

27. מתקני אשפה ציבוריים :

1. המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.
2. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למכלים הני"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.

פרק ו'- שונות

1. שלביות הביצוע

1.1 שלבים בהיתר בניה

הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים :

שלב א' - היתר לתמוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.

שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

1.2 בניה בשלבים

א. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה.

ב. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.

ג. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.

ד. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר : ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

פרק ז' - אופן הביצוע של התכנית המפורטת

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם המבוקש לפיתוח:

1. תכנית חלוקה עדכנית:

תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.

התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

2. הבטחת ביצוע תשתיות:

א. לצורך הבטחת ביצוע תשתיות תוכן לכל מתחם תכנית בינוי ופיתוח על ידי צוות

מתכננים שיכלול: יועץ תנועה, אדריכל נוף, יועץ נגישות ויועצים נוספים לפי הצורך.

ב. לתכנית תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.

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

- לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:
- ביצוע ההריסה לפי המסומן בתשריט.
- עבודות עפר ועודפי עפר.
- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- סלילת הדרכים והגישות אליהן.
- מאספי הביוב: חיבור למאסף הביוב של היישוב / מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- מערכת ניקוז וניהול נגר עילי.
- חיבור למערכת אספקת מים / מערכת אספקה ראשית של המים.
- הכנות למערכות תת קרקעיות של תקשורת וחשמל.
- הסדרי חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש לעת מתן תוקף לתכנית
- מובלעות
- מבני ציבור.
- שטחים ציבוריים פתוחים.
- גינון, נטיעות ומערכות השקיה עבורם.
- פרטי עיצוב והנחיות מרחביות.

3. היתרי בניה :

3.1 כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן :

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

3.2 תיאומים :

- א. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר קבלת אישור/ ביצוע תיאום בנושאים הבאים עם הרשויות המוסמכות :
- עתיקות, גז, כבלי תקשורת, חשמל ותאורה, מקלטים ומרחבים מוגנים, מרכיבי ביטחון, ביוב וניקוז, איכות הסביבה, נטיעות עצים ושמירתם, כיבוי אש, משרד הבריאות, פסולת בניין, עודפי עפר, קונסטרוקציה, סידורים לנכים, יועץ נגישות, תעודת גמר.
- ב. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו'.
- ג. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

פרק ח' – חתימות והצהרת המתכנן

<u>תאריך:</u>	<u>חתימות:</u>
..... חתימת בעל הקרקע
..... חתימת עורך התכנית
..... חתימת היזם
..... חתימת המגיש



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



חותמת מתן תוקף

.....
שם ותפקיד	תאריך

חותמת הפקדה