

תכנית מפורטת מס' 421/10

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

ליישוב

משמר יהודה שלב א'

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

תאריך עדכון 06/02/2024

תוכן עניינים

פרק א'- התכנית:	עמוד 3
פרק ב'- הגדרות:	עמוד 4
פרק ג'- נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:	עמוד 6
פרק ד'- ייעודי קרקע:	עמוד 7
פרק ה'- טבלת זכויות ומגבלות בנייה לייעודים:	עמוד 11
פרק ו' - הוראות נוספות:	עמוד 14
פרק ז'- אופן הביצוע של התכנית המפורטת:	עמוד 19
פרק ח'- חתימות והצהרת המתכנן:	עמוד 20

פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת מס' 421/10 ליישוב משמר יהודה שלב א' המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.

2. מקום התכנית:

יישוב משמר יהודה שלב א'.

קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי אורך: 231000 - 230100
קווי רוחב: 627250 - 626300

אדמות הכפר	סוג ומספר גוש	גוש	מספר חלקה/שם המואקע
ערב אב עבד	גוש פיסקאלי מס' 5	חלקי מאוקע	אם אל-הוא.
ערב אב עבד	גוש פיסקאלי מס' 4	חלקי מאוקע	גיופת אר-רתקא.
ערד א-סואחרה	גוש פיסקאלי מס' 5	חלקי מאוקע	אל ג'נג'יס.

3. גבול התכנית:

כמתוחם בתשריט בקו הכחול.

4. מסמכי התכנית:

כל המסמכים המצורפים לתכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

- 20 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
- תשריט בקני"מ 1:1250.
- נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:1250 מחייב בדבר קווי בניין.
- נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1:1000.

5. שטח התכנית:

417.269 דונם.

6. בעל הקרקע:

מצפה לבנייה (חברון) בע"מ
ח.פ. 562401463

7. יזם התכנית:

מצפה לבנייה (חברון) בע"מ
ח.פ. 562401463

8. מגיש התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון

9. עורך התכנית:

רוני גולדשמידט, אדריכל

פאול גרונינגר 4 ראשלי"צ

052-8119600

rongol63@gmail.com

10. מטרות התכנית:

- שינוי יעוד מ- מדבר יהודה (עפ"י RJ-5) ל- מגורים ג', שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, מתקנים הנדסיים, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
- התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
- קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
- קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
- קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

11. כפיפות לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את תכנית מתאר אזורית RJ-5 בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית

תכנית מפורטת מס' 421/10 ליישוב משמר יהודה שלב א' הכוללת הוראות, תשריט ונספחים.

2. החוק

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מספר 79 לשנת 1966 כפי שתוקן בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מספר 418) תשל"א 1971.

3. מועצת תכנון עליונה

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

4. הועדה

הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה גוש עציון.

5. המהנדס

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

6. אזור

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.

7. תכנית חלוקה

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

8. תכנית בינוי

תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"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. תכנית הבינוי תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה אחורה ממועד הגשתה ותוגש לאישור הועדה.

9. היתר בניה

רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים מספר 79 לשנת 1966 תשכ"ו

10. קו בניין

קו לאורך חזית המגרש, חזית נגדית או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו, ולמעט אלמנטים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות, גגות רעפים חצרות אנגליות, גשרי גישה ומדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בנין.

11. חזית קדמית

חזית המגרש לדרך או לשביל.

12. חזית אחורית

חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

13. חזית צדדית

חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

14. כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)

גובה אבסולוטי ביחס לפני הים, כפי שיוגדר בתכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה. הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, כפי שמוגדר בתוכנית הבינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה אשר ממנה הגישה לבניין, הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב. אלא אם כן יצוין אחרת.

15. קומה

חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

16. 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, תחשב במניין הקומות ובשטח הבנייה המותר אלא אם צוין אחרת בהוראות התכנית.

17. מרתף

קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים ולא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו

אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. אינו נכלל במס' הקומות ובשטח הבניה המירבי, באזורים בהם תכנית זו תאפשר השמשת המרתף לחניה, וכאשר הטופוגרפיה מצדיקה זאת- תותר הגבהת קומת המרתף וחשיפת קירותיו החיצוניים בשיעור של עד 40% מהיקף קירות המרתף.

18. גשר גישה

גשר תלוי מחוץ לקווי בניין המשמש לגישה ישירה לבתים במגרשים הנמוכים מפני הכביש.

19. תכנית

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

20. מספר קומות מירבי

מס' קומות כהגדרתן הנמדד מ קומת המגורים הנמוכה עד הקומה העליונה לא כולל מרתף

21. מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג

מבנה בגובה שלא יעלה על 3.0 מטר מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבניין בלבד. לא יכלול בגובה הבנייה המותר וכן במספר הקומות המירבי ובשטחי הבנייה המותרים. אלא אם כן יצוין אחרת בהוראות תכנית זו. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים, למעט אזור מגורים א וב

22. זיקת הנאה/זכות מעבר

שטח מוגדר בתחום מגרשים שניתנת לאחרים או לציבור זכות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית זו.

23. 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 40 % מקו הבניין אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בהוראות בתכנית הזו.

24. מרפסת זיזית

זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין

25. מעקה גג

מעקה סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'

26. קולונדה

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

27. מבנה עזר

חניה / מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.שטחו אינו נכלל בשטח הבניה המירבי, ויפורט בהוראות תוכנית זו בכל אזור ואזור.

28. סככה

קירוי קל ונטוי הנסמך על עמודים.

29. רשות סביבתית מוסמכת

איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

30. שטחים משותפים

שטחים בבניין מגורים המשמשים את כלל דיירי הבניין, כדוגמת: אזורי מבואה ותנועה ציבוריים, חדרי מערכות ותפעול חדרי שירות, חדרים טכניים, מחסן משותף, מועדון, חדר כושר וכדומה.

31. גובה בנייה מירבי

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

32. שטח בניה מירבי

השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גדול מ- 1.80 מטר. שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מרתף, שטחים משותפים, שטחים מתחת למרפסות זיז, לגשרי גישה ולגגונים- לא יכללו במניין השטח המרבי לבנייה. שטחי בנייה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא ייכללו בשטח הבנייה המירבי, אלא אם כן יצוין אחרת בהוראות התכנית.

פרק ג'- נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

א. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	אחוזים	דונם		אחוזים	דונם		
2950	32.636	136.178	כתום				מגורים ג'
0	0.598	2.495	סגול כהה				מתקנים הנדסיים
0	16.791	70.063	חום				שטח למבנים ומוסדות ציבור
0	11.08	46.235	ירוק כהה				שטחים פתוחים
0	15.22	63.509	ירוק בהיר				שטח ציבורי פתוח
0	19.018	79.355	אדום				דרך מוצעת
362	2.431	10.143	צהוב אפור וסגול לסירוגין				מגורים מסחר ותעסוקה
294	2.227	9.291	צהוב וחום לסירוגין				מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
0				100	417.269	ירוק ולבן לסירוגין	קרקע חקלאית
3606	100.0%	417.269		100.0%	417.269		סה"כ

פרק ד' - ייעודי קרקע:

כללי

- לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין או לשימושים דומים, לשיקול דעת הוועדה.
- בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה ו/או שינויי גבולות בין מגרשים בייעוד זהה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' יחידות הדיור ושטחי הבניה המירביים לא יגדל.
- קווי בניין ושטחי בנייה לייעודים הרלוונטיים - יפורטו בטבלה בפרק ה. במקרים בהם ישנן הוראות נוספות ו/או מיוחדות - הן תפורטנה בפרק זה - בהוראות לייעוד.
- בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) עד 25% מקווי בניין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולרים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

1. אזור מגורים ג'.

השטח הצבוע בתשריט בכתום כזה הוא שטח לאזור מגורים ג'.

שימושים	1.1
1. השימוש במגרשים יהיה לבנייני מגורים בני 20-9 קומות (מתוכן 2 קומות דופלקס-אפשרית בקומה עליונה/תחתונה או באמצע). ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה. 2. במגרשים מס' 101-104, 114-118, 127-131 בלבד תותר בניית חזית מסחרית. שטחי הבנייה עבור מסחר לא יעלו על 240 מ"ר למגרש והינם כלולים בשטחי הבנייה המירבי שבפרק ה' להלן. 3. במגרשים מס' 105-113, 123-126, 137-146 בלבד, תותר בניית שטחים מוקצים עבור מוסדות ציבור (כגון: גני ילדים, מעונות יום) בקומות הקרקע ו/או גן, וזאת עפ"י הצרכים ובתיאום עם הוועדה. שטחי הבנייה המוקצים עבור מוסדות ציבור הנ"ל לא יעלו על 350 מ"ר למגרש והינם בנוסף לשטחי הבנייה המירבי שבפרק ה' להלן. 4. השלמת בניית השטחים הציבוריים ברמת המעטפת הינו תנאי למתן טופס 4/איכלוס.	
הוראות	1.2
1. במידה והמגרש משמש למס' מבנים המרווח המינימלי בין המבנים יהיה: עם פתחים - 8.0 מ', ללא פתחים 3.5 מ' או 0.0 מ'.	
שטחי בנייה	1.2.1
שטחי הבנייה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה', שטח הבנייה המירבי המותר כולל שטחי דירות הדופלקס, שטח הבנייה המירבי המותר של דירות דופלקס כאמור בשימושים לעיל לא יעלה על 200 מ"ר לכל יחיד.	
מבני עזר	1.2.2
1. תותר בניית מחסנים, בשטח עד 8.0 מ"ר ליחיד, בקומות המגורים ו/או בקומות החניונים התת קרקעיים או במשולב. שטחי המחסנים הינם בנוסף לשטחי הבנייה המירבי שבפרק ה' להלן.	
הוראות נוספות	1.3
1. תותר הקמת קומת מרתף עד גבול המגרש (קו בניין "0"). שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.	

2. מבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בחום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור.

שימושים	2.1
אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון: 1. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר. 2. מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתני"ס. 3. מבני דת - בית כנסת, מקווה. 4. משרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות. 5. מבנים ומתקני ספורט ופנאי. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.	
הוראות	2.2
1. באזור זה היתרי בניה יינתנו על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה אלא אם יצוין אחרת בהערות לטבלה שבפרק ה'.	

2.	במידה והמגרש משמש למס' שימושים שונים המרווח המינימלי בין המבנים יהיה : 4.0 מ'
2.2.1	שטחי בנייה
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.
2.3	הוראות נוספות
	1. תותר הקמת קומת מרתף עד גבול המגרש (קו בניין "0"). שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

3. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

3.1	שימושים
	אזור זה ישמש ל: 1. שטחים לגינות, גנים וחורשות. 2. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים. 3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. 4. מתקנים הנדסיים למיניהם (לרבות מתקני תברואה) באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכסית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד. 5. במקרים בהם ישנו מתקן הנדסי העולה על 5% תכסית מסך שטח הייעוד, תדרש תכנית בינוי באישור הוועדה ע"פ הדרישות של הרשות הרלוונטית.
3.2	הוראות
	1. כל בנייה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: • התקנת פרגולות (כהגדרתן בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על _____ % משטח המגרש. • התקנת ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה. • התקנת שבילים להולכי רגל ורחבות. • התקנת צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים. • ביצוע פיתוח נופי, קירות תמך ומסלעות. • מתקני/אנטנות תקשורת. • עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה. • חדר שנאים בכפוף לאישור חברת החשמל. הכל באישור הוועדה.
	2. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה ושירות למתקנים הנדסיים, וכן לאופניים, ופרט לאמור לעיל בשימושים לייעוד.

4. שטחים פתוחים

השטח הצבוע בתשריט בירוק כהה הוא שטח לשטחים פתוחים.

4.1	שימושים
	1. נטיעות עצים, יער ונוף פתוח, עבודות גינון, פיתוח נופי, ערוגות, חורשות, בוסתנים, טרסות, קירות תמך, מסלעות וכדומה.
	2. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכסית שלא תעלה על _____ % מסך שטח הייעוד.
	3. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
4.2	הוראות
	1. כל בנייה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: • צירים למעבר תשתיות. • שטחים שמורים לצרכי ניקוז.

- מתקני/אנטנות תקשורת. - עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה. - מרכיבי בטחון - הכל באישור הועדה. 2. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ושבילי אופניים ופרט לאמור לעיל בשימושים לייעוד.	
---	--

5. דרכים

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

שימושים	5.1
1. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. 2. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.	
הוראות	5.2
1. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט. 2. עד להשלמת ביצוע הדרך המוצעת- יתאפשר שימוש בדרכים הקיימות ומיועדות לביטול. 3. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות להם עבודות כלשהן, למעט: א. עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה. ב. התקנת מרכיבי דרך לרבות: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים. הכל באישור הוועדה.	

6. מגורים, מסחר ותעסוקה

השטח הצבוע בתשריט בצהוב אפור וסגול לסירוגין הוא שטח למגורים, מסחר ותעסוקה.

שימושים	6.1
1. חנויות, צרכניה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, משרדים, סטודיו, גלריות, מרפאות, קליניקות וכדומה. 2. מגורים בקומות העליונות של הבניין.	
הוראות	6.2
1. כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים. 2. השימושים המסחריים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. 3. תותר הקמת קומת מרתף עד גבול המגרש (קו בנין "0"). שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.	
שטחי בנייה	6.2.1
כמפורט להלן בפרק ה'.	

7. מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצהוב וחום לסירוגין הוא שטח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

שימושים	7.1
1. מבני ציבור כגון: א. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים. ב. מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/ קשישים, ג. ספרייה, מתנ"ס. ד. מבני דת - בית כנסת, מקווה. ה. מוסדות ומשרדים מקומיים - מנהלה,	

מזכירות, מרפאה. 2. מגורים בקומות העליונות של הבניין.	
הוראות	7.2
1. באזור זה היתרי בניה יינתנו על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה. 2. תותר הקמת קומת מרתף עד גבול המגרש (קו בניין "0"). שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.	
שטחי בנייה	7.2.1
כמפורט להלן בפרק ה'.	

פרק ה'- טבלת זכויות ומגבלות בנייה ליעודים:

מצב מוצע ליעודים אחרים

מספר קומות מירבי		קווי בנין(מטר)			גובה בנייה מרבית בחלל גג רעפים	גובה בנייה מירבי הכולל מעקה גג מבני יציאה לגג ומתקנים טכניים (מטר)	מספר יח"ד למגרש	תכסית מירבית (%)	שטח מרתף למגרש שלא נכלל בשטחי הבניה המותרים(מ"ר)	שטחי בניה מירביים (מ"ר)	שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	ייעוד
מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צדדי									
0	10	6/5		0/3.5		34.5	53			6335	2.587	101	מגורים ג'
1	10	6/3		0/3.5		37.5	57			6795	2.587	102	מגורים ג'
2	10	6/3		0/3.5		41.0	61			7255	2.587	103	מגורים ג'
2	10	6/3		0/3.5		41.0	61			7255	2.607	104	מגורים ג'
0	10	6/5	5	5		34.5	53			6095	2.475	105	מגורים ג'
0	10	6/3	5	5		34.5	53			6095	2.475	106	מגורים ג'
3	10	6/3	5	5		44.5	65			7475	2.475	107	מגורים ג'
4	10	6	5	5		47.5	69			7935	2.475	108	מגורים ג'
3	10	6	5	5		44.5	65			7475	2.652	109	מגורים ג'
0	10	6/3	5	5		34.5	53			6095	2.652	110	מגורים ג'
2	10	6/3	5	5		41.0	61			7015	2.652	111	מגורים ג'
4	10	6	5	5		47.5	69			7935	2.652	112	מגורים ג'
5	10	6/5	5	5		51.0	73			8395	2.648	113	מגורים ג'
4	10	6/3		0/3.5		47.5	69			8175	2.543	114	מגורים ג'
6	10	6		0/3.5		54.0	77			9095	2.797	115	מגורים ג'
7	10	6/3		0/3.5		57.5	81			9555	2.82	116	מגורים ג'
8	10	6/3		0/3.5		61.0	85			10015	2.764	117	מגורים ג'
8	10	6/5		0/3.5		61.0	85			10015	2.617	118	מגורים ג'
9	6	6/3	5	5		51.0	61			7015	2.729	119	מגורים ג'
9	6	6	5	5		51.0	61			7015	3.074	120	מגורים ג'
10	6	6	5	5		54.0	65			7475	2.899	121	מגורים ג'
10	6	6/3	5	5		54.0	65			7475	2.784	122	מגורים ג'
0	10	6/3	5	5		34.5	55			6325	2.33	123	מגורים ג'
0	10	6	5	5		54.5	55			6325	2.475	124	מגורים ג'
0	10	6	5	5		34.5	55			6325	2.475	125	מגורים ג'
0	10	6/5		5		34.5	55			6325	2.876	126	מגורים ג'
8	10	6/3	5	0/3.5		61.0	85			10015	3.19	127	מגורים ג'
8	10	6	5	0/3.5		61.0	85			10015	3.625	128	מגורים ג'
10	10	6	5	0/3.5		67.5	93			10935	3.621	129	מגורים ג'
10	10	6	5	0/3.5		67.5	93			10935	3.364	130	מגורים ג'
8	10	6/3	5	0/3.5		61.0	85			10015	3.306	131	מגורים ג'
6	6	6/3	5	5		41.0	49			5635	3.115	132	מגורים ג'
6	6	6/3	5	5		41.0	49			5635	2.238	133	מגורים ג'
5	6	6/3	5	5		37.5	45			5175	2.925	134	מגורים ג'
6	6	6	5	5		41.0	49			5635	3.926	135	מגורים ג'
6	6	6/3	5	5		41.0	49			5635	2.824	136	מגורים ג'
0	10	6/3	5	5		34.5	55			6325	2.49	137	מגורים ג'
0	10	6/3	5	5		34.5	55			6325	2.46	138	מגורים ג'
0	10	6/3	5	5		34.5	55			6325	2.244	139	מגורים ג'

0	10	6	5	5		34.5	55			6325	3.221	140	מגורים ג'
0	10	6	5	5		34.5	55			6325	3.538	141	מגורים ג'
0	10	6	5	5		34.5	55			6325	2.758	142	מגורים ג'
0	10	6/3	5	5		34.5	55			6325	3.069	143	מגורים ג'
5	6	6/3		5		37.5	45			5175	2.706	144	מגורים ג'
5	6	6		5		37.5	45			5175	2.811	145	מגורים ג'
6	6	6/3		5		41.0	49			5635	3.119	146	מגורים ג'
3	6	6/3	5	5		31.5	39			4485	3.379	147	מגורים ג'
4	6	6/3	5	5		34.5	43			4945	3.542	148	מגורים ג'
0	2	6	0	0						8000	5.121	181	(מגורים) מסחר ותעסוקה
0	19	6	3.5	3.5		70.5	181			20815	5.121	181	מגורים (מסחר ותעסוקה)
0	2	6	0	0						8000	5.022	182	(מגורים) מסחר ותעסוקה
0	19	6	3.5	3.5		70.5	181			20815	5.022	182	מגורים (מסחר ותעסוקה)
0	1	3		5						3500	4.733	183	(מגורים) ומבני ציבור
0	19	3		5		68.5	147			16905	4.733	183	מגורים (ומבני ציבור)
0	1	3	5	5						3500	4.558	184	(מגורים) ומבני ציבור
0	19	3	5	5		68.5	147			16905	4.558	184	מגורים (ומבני ציבור)
0	5	5/3		5		15.0			2500	10000	14.453	501	מבנים ומוסדות ציבור
2	2	5/3	5	5		19.0			1500	3500	5.506	502	מבנים ומוסדות ציבור
0	4	5		5		15.0			1500	3500	5.402	503	מבנים ומוסדות ציבור
1	3	3	5	5		19.0			3000	5000	7.315	504	מבנים ומוסדות ציבור
2	2	3	3	5		19.0			1500	3500	5.414	505	מבנים ומוסדות ציבור
0	5	3	3	5		19.0			2000	4500	6.355	506	מבנים ומוסדות ציבור
2	3	5/3	5	5		19.0			2000	4000	5.786	508	מבנים ומוסדות ציבור
2	2	5	5	5		19.0			1500	3500	5.41	509	מבנים ומוסדות ציבור
2	3	5/3	5	5		19.0			2500	10000	14.422	510	מבנים ומוסדות ציבור
0	2	3	3	3		8.0				1000	2.495	651	מתקנים הנדסיים
											20.928	601	שטח ציבורי

												פתוח
										1.172	602	שטח ציבורי פתוח
										2.828	603	שטח ציבורי פתוח
										11.568	604	שטח ציבורי פתוח
										5.349	605	שטח ציבורי פתוח
										0.529	606	שטח ציבורי פתוח
										4.75	607	שטח ציבורי פתוח
										1.503	608	שטח ציבורי פתוח
										0.862	609	שטח ציבורי פתוח
										0.920	610	שטח ציבורי פתוח
										1.947	612	שטח ציבורי פתוח
										1.502	613	שטח ציבורי פתוח
										3.246	614	שטח ציבורי פתוח
										1.832	615	שטח ציבורי פתוח
										0.758	616	שטח ציבורי פתוח
										1.631	617	שטח ציבורי פתוח
										2.184	618	שטח ציבורי פתוח
										28.276	701	שטחים פתוחים
										17.959	702	שטחים פתוחים

הערות אדריכל :

1. במגרשי המגורים שבהם תיבנה חזית מסחרית, קו הבניין הקדמי עבור קומות המגורים יהיה 3.5 מ'.
2. קו הבניין למסחר יהיה 0.0 מ'.
3. בבניית חזית מסחרית, תותר בניית קולונדה ברוחב שלא יפחת מ 3.5 מ'.
4. במגרשים 181, 182 (מגורים מסחר ותעסוקה) תותר בניית 2 הקומות בגובה מירבי של 8.5 מ' סה"כ :
 - א. תותר בניית קומה אחת נוספת מעבר למצויין בטבלה.
 - ב. תינתן תוספת של 3.5 מ' לגובה הבנייה המירבי המצויין בטבלה.

1. עיצוב אדריכלי למבנים	הנחיות כלליות לאזורי הבינוי
1. קומת עמודים מפולשת: תותר קומת עמודים שתשמש למחסנים 2. גימור חזיתות הבניינים: חומרי גימור חזיתות הבניינים יהיו באישור הועדה. 3. גימור גגות הבניינים: א. באזורים שייעודם ציבורי/ מסחר קמרונות תאורה ואלמנטים מיוחדים יותרו באישור המהנדס. ב. ניתן לבנות גג שטוח ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס בלבד ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט. ד. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס. 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. 5. פרגולות: תותר בניית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות: א. במגרשים שייעודם מגורים: שטח הפרגולה לא יעלה על 85% משטח מרפסת או על פני שטח של 15 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.20 מ'. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.5 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה. ב. במגרשים שייעודם ציבורי/ מסחר: שטח הפרגולה לא יעלה על 75% משטח מרפסת או על פני שטח של 80 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 4.50 מ'. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 15% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 5.5 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה. ג. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך. ד. חומרים: מצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום ופי.וי.סי. עמודיה יותרו אף מחומרים כבדים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון בגמר טיח פלדה וכדומה- הכל באישור המהנדס. ה. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבנייה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות. 6. סככות צל: קירוי באמצעות אריג המגן מפני השמש והשפעת מזג האוויר (סככת צל) ובלבד שגובה הקירוי לא יעלה על 4.0 מ', המפתח בין העמודים אינו עולה על 5.0 מ' ומשקל הקירוי אינו עולה על 5.3 ק"ג/מ"ר. 7. ארובות: תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבנייה. גובה הארובה יהיה לפי התקן החל בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס. 8. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אוויר ומכלי גז ודלק להסקה: ייתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס. א. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבנייה ובאישור המהנדס. ב. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בנייה 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 הבנייה לשביעות רצון המהנדס, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבניין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים. 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. תאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית. 9. 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. קרקע
עתיקות 1. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק את העבודה ולהודיע לקמ"ט ארכאולוגיה בידון . 2. באם ישנם או באם יתגלו במהלך פיתוח השטח עתיקות המצויות בתחום השטחים הירוקים של התוכנית. חל איסור על פרצת דרכים והעברת תשתיות בתוך השטחים הירוקים שבתוכנית ללא אישור בכתב של קמ"ט ארכאולוגיה.	
עבודות עפר ופסולת בניין 1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים, ותוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת 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. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק. 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. 5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים, חניונים ומבנים יבילים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד. 6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית. 7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד. 8. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית. 9. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב. 10. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.	
גריסה וחציבה 1. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת אישור מאת קמ"ט מכרות. 2. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין החל באזור ותחיקת בטחון ובאישור קמ"ט מכרות והרשות הסביבתית המוסמכת / קמ"ט איכות הסביבה על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999 על כל תיקוניו.	
פיתוח הקרקע 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. 2. חומרי הגמר של קירות התמך יהיו לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 14.0 מ'. בסמכות המהנדס לאשר בתכנית בינוי קיר תומך בגובה גדול יותר על פי שיקול דעתו ובתנאי שלא יעלה על 18.0 מ' ברצף. במידה ויש צורך בקיר תומך בגובה מעל 18.0 מ' יחולק הקיר ע"י דירוג אופקי. 3. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך. 4. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה. 5. גדרות ייבנו מחומרים כגון: מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים.	
זיקת הנאה - זכות מעבר : בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשרות אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה בתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורך בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.	
סילוק מפגעים ושימור הנוף 1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. 2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונם. 3. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבנייה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי: א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק. ב. הוראה על אופן הביצוע של הבנייה בנושא השימור וכן הפסקה מידית של הבנייה במקרה של חשש פגיעה.	

ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.																																						
שימור, כריתה והעתקת עצים																																						
הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.																																						
איכות הסביבה		3. מערכות תשתית																																				
על הועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בנייה. בין היתר בנושאים הבאים:																																						
א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים. ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים 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.																																						
מעבר תשתיות ציבוריות																																						
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.																																						
איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם																																						
לא יינתן היתר בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:																																						
	<table> <tr> <th>מצייר הקו</th><th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</th><th></th></tr> <tr> <td>----</td><td>3.0 מ'</td><td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td></tr> <tr> <td>----</td><td>2.0 מ' 0.3 מ'</td><td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה</td></tr> <tr> <td>----</td><td>5.0 מ'</td><td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה</td></tr> <tr> <td>----</td><td>2.0 מ'</td><td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי ומבודד (כא"מ")</td></tr> <tr> <td>20.0 מ'</td><td>----</td><td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו</td></tr> <tr> <td>35.0 מ'</td><td>----</td><td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td></tr> <tr> <td>תת קרקעי</td><td>0.5 מ'</td><td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td></tr> <tr> <td></td><td>3.0 מ'</td><td>ח. כבלי מתח גבוה</td></tr> <tr> <td></td><td>בתיאום עם חברת החשמל</td><td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td></tr> <tr> <td></td><td>1.0 מ'</td><td>י. ארון רשת</td></tr> <tr> <td></td><td>3.0 מ'</td><td>יא. שנאי על עמוד</td></tr> </table>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן		----	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	----	2.0 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה	----	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	----	2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי ומבודד (כא"מ")	20.0 מ'	----	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	35.0 מ'	----	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	תת קרקעי	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך		3.0 מ'	ח. כבלי מתח גבוה		בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון		1.0 מ'	י. ארון רשת		3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד	
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן																																					
----	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																																				
----	2.0 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה																																				
----	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה																																				
----	2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי ומבודד (כא"מ")																																				
20.0 מ'	----	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו																																				
35.0 מ'	----	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																				
תת קרקעי	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																				
	3.0 מ'	ח. כבלי מתח גבוה																																				
	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																																				
	1.0 מ'	י. ארון רשת																																				
	3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד																																				
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																																						
	<table> <tr> <th>חפירה, חציבה או כרייה בכלים מכניים</th><th>חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידניים</th><th></th></tr> <tr> <td>5.00 מ'</td><td>2.50 מ'</td><td>א. קו חשמל מתח נמוך</td></tr> <tr> <td>5.00 מ'</td><td>3.00 מ'</td><td>ב. קו חשמל מתח גבוה</td></tr> <tr> <td>10.00 מ'</td><td>10.00 מ'</td><td>ג. קו חשמל מתח עליון</td></tr> <tr> <td>10.00 מ'</td><td>10.00 מ'</td><td>ד. קו חשמל "מתח על"</td></tr> </table>	חפירה, חציבה או כרייה בכלים מכניים	חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידניים		5.00 מ'	2.50 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך	5.00 מ'	3.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה	10.00 מ'	10.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון	10.00 מ'	10.00 מ'	ד. קו חשמל "מתח על"																						
חפירה, חציבה או כרייה בכלים מכניים	חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידניים																																					
5.00 מ'	2.50 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך																																				
5.00 מ'	3.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה																																				
10.00 מ'	10.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון																																				
10.00 מ'	10.00 מ'	ד. קו חשמל "מתח על"																																				
קווי חשמל, תקשורת ותאורה																																						
1. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור. 2. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל. 3. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.																																						

4. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.	
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.	
כיבוי אש	
על הועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בנייה לכל בניין, למעט בניינים אלה: 1. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור. 2. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים. 3. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר. 4. תוספת לדירת מגורים קיימת, כך ששטח הדירה כולל התוספת לא יעלה על 140 מ"ר, וכן הוספה של גזוזטרה או הגדלה של גזוזטרה קיימת; לעניין זה, "גזוזטרה" - מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין.	
גז	
מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.	
ביוב וניקוז	
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 בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול. 2. ניקוז: א. הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים. ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם. 3. ביוב וסילוק שפכים: א. כל בניין בשטחה של התכנית 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 בנייה בתחום התכנית. ג. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ד. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת. ה. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. 4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. 5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית. 6. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.	
בנייה משמרת מים - שימור וניצול מי הנגר העילי	
ניצול מיטבי של מי נגר יתבצע על-פי הנחיות והוראות תמ"א 62 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) לניהול נגר, ניקוז, נחלים, איגום וחלחול – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 588/1/19 מיום 30.01.19 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר. בין היתר יש לבצע כדלקמן: א. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ב. יקבעו הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירי ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ה. מועצת התכנון העליונה רשאית לפטור או להקל מהדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים	

שתקבע על-פי המפורט בתמ"א 62. ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. ז. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.			
חניות			4. מערכות נלוות
א. תקן החנייה הינו כדלקמן:			
תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יח"ד בתחום המגרש	כמות יח"ד במגרש	
0.3 מקומות חניה	1.5 מקומות חניה	5 יח"ד ומעלה	
ב. בייעודים שאינם למגורים החניה תהיה בתחום המגרש. ועל פי התקנים והנהלים הקיימים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור מהנדס הרשות.			
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.			
אנטנות טלוויזיה ורדיו			
1. בכל בניין 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.			
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 בנייה לשביעות רצון המהנדס.			
מיגון			
מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעת בדבר.			
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.			
שמירה על הברואות			
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הברואות.			
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 למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.			
שלבים בהיתר בנייה			5. שלביות הביצוע
הוצאת היתר בנייה תתבצע בשלב אחד:			
1. היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.			
בנייה בשלבים			
1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. 2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. 3. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר. 4. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.			

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.

ג. לא יינתנו היתרי בנייה 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 גר עילי.
- חיבור למערכת אספקת מים / מערכת אספקה ראשית של המים.
- הכנות למערכות תת קרקעיות של תקשורת וחשמל.
- הסדרי חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש לעת מתן תוקף לתכנית.
- מבני ציבור.
- שטחים ציבוריים פתוחים.
- גינון, נטיעות ומערכות השקיה עבורם.
- פרטי עיצוב והנחיות מרחביות מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמז / קשצ ובהתאם לפרק מרכיבי בטחון בהוראות התכנית.

ד. הכל בהתאם לפרק ו' בהוראות התכנית.

3. היתרי בנייה

א. כללי:

ב. כל בקשה להיתר בנייה תכלול את התכניות כדלהלן:

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

ג. תיאומים

א. לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר קבלת אישור על תיאום בנושאים הבאים עם הרשויות המוסמכות: עתיקות, גז, כבלי תקשורת, חשמל ותאורה, מקלטים ומרחבים מוגנים, מרכיבי ביטחון, ביוב וניקוז, איכות הסביבה, נטיעות עצים ושמירתם, כיבוי אש, משרד הבריאות, פסולת בניין, עודפי עפר, קונסטרוקציה, סידורים לנכים, יועץ נגישות, תעודת גמר.

ב. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו'.

ג. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

פרק ח'- חתימות והצהרת המתכנן:

משמר יהודה שלב א' תכנית מפורטת מס' 421/10
תאריך עדכון 06/02/2024

תאריך חתימה:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

06/02/2024

גולן גולדשמידט
אור אזריכלים בע"מ
ח.פ. 514544113

חתימת העורך:

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.

חתימה

שם ותפקיד

תאריך