

מתן תוקף

BB-8

מרחב תכנון מקומי
ביתר עילית

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מתאר מפורטת מס' א/426/7
המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 426\2
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 426
שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ5

ביתר עילית שכונה B-1

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון.

היוזם והמגיש:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים.

עורך התכנית:

גולדנברג - בוכמן - אדריכלים
רח' מזא"ה 33 תל-אביב טל': 03-5288422
בהשתתפות דביר - יחיעם - אדריכלים.

תאריך:

16.3.1999	4.9.1997
25.4.1999	14.9.1997
	5.9.1997
	9.10.1997
	10.12.1997
	22.1.1998
	2.2.1998
	14.5.1998
	16.6.1998
	23.6.1998

תוכן העינינים:

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

פרק א - נתוני התכנית:

1. שם התכנית:

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

2. מקום:

ביתר עילית.

אדמות כפר	גוש פויסקאלי	חלק מחלקה
חוסן	III	וד אבו חמרה

3. קואורדינטות:

השטח נמצא בין הקואורדינטות:

אורך: 123100 עד 124200

רוחב: 161300 עד 162500

4. גבול התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

5. שטח התכנית:

שטח התכנית 278.6 דונם (מדידה גרפית).

6. מסמכי התכנית:

32 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

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

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

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

7. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון.

8. היוזם והמגיש:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים,

9. המחכננים:

גולדנברג - בוכמן - אדריכלים

רח' מזא"ה 33 תל-אביב טל': 03-5288422

בהשתתפות דביר - יחיעם - אדריכלים.

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

10. מטרות התכנית:

10.1 שינוי יעודים משטח חקלאי, שטח לעיצוב נופי ודרכים לקרקע בעלת יעודים כמפורט בהמשך: אזורי מגורים, שטח לבניני ציבור, שטח למוסדות כלל עירוניים, שטח למוסדות יצוגיים, שטח למרכז עירוני, שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח פריפריאלי, שטח למתקנים הנדסיים, שטח לתכנון בעתיד ודרכים.

10.2 קביעת הוראות בשטח התכנית ובכלל זה:

10.2.1 קביעת הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה לכל אזור ואזור.

10.2.2 חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון.

10.2.3 קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי ומספר יח"ד מירבי לכל מתחם ומתחם.

10.3 התווית דרכים חדשות.

10.4 לשנות בהתאם לאמור לעיל את התכניות החלות על תכנית זו בנושאים אותם היא משנה.

11. כפיפות התכנית:

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

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 426

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ5

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

פרק ב - הגדרות:

1. הועדה:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ביתר עילית.

2. אזור/שטח:

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

3. קו בנין:

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

4. גובה קומה למגורים:
 מרחק אנכי בין מפלס פני ריצוף למפלס התקרה שמעליה אשר לא יקטן מ- 2.50 מ' אלא אם כן צויין בפרוש אחרת.
5. גובה בניה מותר:
 מפלס קצה מעקה עליון בגג שטוח או קו רכס של גג משופע. מעל מפלס הכניסה אשר ייקבע במגרש בתכניות בינוי לביצוע, כולל מפלס יציאה לגג, לא כולל מיסתור לדוודים וקולטים.
6. שטח עיקרי:
 שטחים עיקריים הם השטחים ההכרחיים המשמשים במישרין את המטרה שלמענה הוקם הבניין. שטחים אלה הם שיעור סה"כ שטחי רצפה בנויים (כולל שטח בסיס קירות ועמודים ושטח כל אלמנט בנוי שבתוך מעטפת הבניין החיצונית המתקבל בצירוף שטחי כל מפלסי הבניה וכל הקומות), הנמדד במ"ר משטח המתחם. למעט שטחי הבניה המנויים להלן: שטחי שרות על פי הגדרה בסעיף 7 בהמשך, שטחן של מרפסות בלתי מקורות, שטחי גגות עליוניים, שטחי גגות ביניים, שטחי מרפסות זיז ושטח כל חלל שגובהו מרצפתו ובאין רצפה - מפני הקרקע - עד תחתית תקרתו אינו עולה על 1.80 מ'.
7. שטח שרות:
 שטח שנועד למתן שרותים נילוויים בלבד לשרותים העיקריים, ואשר במיניו יכללו השטחים למטרות כגון: בטחון ובטיחות ובלבד שאינם משמשים שמוש מסחרי, מערכות טכניות, מתקני שרות, אחסנה, חניה מקורה, מבואות וחדרי מדרגות, קומת עמודים מפולשת ומקורות, מעברים ציבוריים, בליטות וכדומה. למעט השטח המיזערי הדרוש על פי הוראות חוק ההתגוננות האזרחית למרחב מוגן או מקלט ואשר יחשב כשטח שרות גם אם שימושן מגורים ולמעט שטחי הבניה המנויים להלן: שטחן של מרפסות בלתי מקורות, שטחי גגות עליוניים, שטחי גגות ביניים, שטחי מרפסות זיז ושטח כל חלל שגובהו מרצפתו ובאין רצפה - מפני הקרקע - עד תחתית תקרתו אינו עולה על 1.80 מ', אשר לא יחשבו לא כשטח עיקרי ולא כשטח שרות. השטח נמדד במ"ר משטח המתחם.
8. שטח בניה מירבי ברוטו מותר:
 כל שטח מקורה הבנוי במתחם הנמדד ב-% משטח המתחם לבניה, למעט שטחי הבניה המנויים להלן: שטחן של מרפסות בלתי מקורות, שטחי גגות עליוניים, שטחי גגות ביניים, שטחי מרפסות זיז ושטח כל חלל שגובהו מרצפתו ובאין רצפה - מפני הקרקע - עד תחתית תקרתו אינו עולה על 1.80 מ'.
9. קומת עמודים מפולשת/ או מפולשת חלקית:
 שטח בקומת עמודים מפולשת או מפולשת חלקית המהווה אזור משותף של הבניין למשחקי ילדים, מחסנים לדיירים, חדר עגלות, חדר גז ואשפה. בחלק שאינו מפולש יותר מגורים.

10. מסד:

חלל מכוסה תקרה אשר גובהו מהרצפה ובאין רצפה מפני הקרקע שבו ועד תחתית תקרתו קטן מ-2.20 מ'. בכל המבנים המסדים יהיו סגורים ואטומים.

11. מרתף:

חלל המצוי מתחת למפלס קומת הקרקע של הבנין או למפלס הקומה התחתונה ביותר, אשר גובהו מהרצפה שבו ועד תחתית תקרתו איננו עולה על 2.20 מ' ושמפלס הרצפה שמעליו אינו נמצא גבוה מ-1.2 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת הסמוכים לו.

12. מחסן:

שטח למטרות איחסון בלבד אשר מהווה חלק אינטגרלי מהבנין, ימוקם במקומות כגון: בקומה המפולשת או בקומה חפורה בחלקה או כולה, אשר גובהו מהרצפה שבו ועד תחתית תקרתו איננו עולה על 2.20 מ'.

13. קו הדרך:

קו המגדיר את גבולות הדרך לרבות כל הנכלל במונח הדרך.

14. זכות מעבר לתשתיות:

התחום המותר למעבר תשתיות ציבוריות על כל מתקניהן בתוך המגרש בין קו הבנין וגבולות המגרש ובו תתאפשר בכל עת הגישה והאחזקה במערכות התשתית לרשות המקומית ללא הפרעה.

15. מתחם בינוי:

שטח בתחום התכנית המיועד לבינוי בשלב אחד ואשר לכל תחומו יוכנו תכניות בינוי ותשתיות באישור הועדה לפני מתן היתרי בניה.

16. חזית קדמית:

חזית המגרש/מתחם לדרך.

17. חזית צדדית במתחם:

חזית למגרש/מתחם שכן, ניצבת לחזית קדמית.

18. חזית אחורית:

חזית מקבילה לקדמית.

19. המהנדס:

מהנדס הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה למרחב תכנון מקומי ביתר עילית או מיופה כוחו.

20. מפלס הכניסה הקובעת:

מפלס הכניסה הראשית לבנין או לגזרה ממנו, הינו המפלס שגובהו עד 1.20 מ' מעל מפלס המדרכה בנקודת האמצע מול הבנין ו/או הכניסה הקובעת לבנין ושהגישה אליה באמצעות מדרגות או גשר ישיר מהרחוב, או כמצויין בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו.

21. קומת קרקע:

הקומה הנמצאת במפלס הכניסה הקובעת לבנין או לגיזרה ממנו.

פרק ג' - טבלת אזורים ויעודים

1. אזור מגורים ג':

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

2.2 תכליות מותרות: מגורים.

2.3 שטח בניה מירבי מותר:

שטח דירה ממוצעת: 100 מ"ר שטח עיקרי.

שטחי שרות: 40 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.

שטח שרות כולל: ממ"ד/ממ"ק על פי התקן, חדרי מדרגות משותפים, מבואות כניסה, לובי, ח. אשפה, מחסנים בשטח שלא יקטן מ-4 מ"ר לכל יח"ד, קומה מפולשת חלקית. חובת בנית מחסן חלה על 70% מיחידות הדיור בכל בנין. (ראה פרק ב' סעיף 7).

על מגיש הבקשה למתן היתר בניה להראות בכל בנין את אופן הגדלת הדירות בבנין לגודל של דירה ממוצעת 115 מ"ר שטח עיקרי, בלא פחות מ-70% מהדירות בבנין.

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

2.4 טבלת זכויות בניה:

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

הערות לטבלה:

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

קוי בנין במתחם: 2.5

בחזית קדמית: 4.0 מ' או כמסומן ברוזטות שעל הכביש

בחזית צדדית: 4.0 מ'

בחזית אחורית: 4.0 מ'

ק.ב. למרתפים/מחסנים: בקונטור הבנין.

מרווח צדדי בין בנינים במתחם:

במקרה ויש חלונות נפתחים בכיוון זה: 6.0 מ'.

במקרה ואין חלונות נפתחים בכיוון זה: 4.0 מ'.

הכל כמסומן בניספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

מסד וקומה מפולשת: 2.6

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

גגות: 2.7

2.7.1 חֶלָה חובת שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. גגות הרעפים

יהו לא פחות מ-30% משטח הגג.

2.7.2 שיפועי הגגות המשופעים יהיו מוגבלים לשיפועים שבין 40%-50%

ולא יותרו ארגזי רוח מעץ.

3. אזור מגורים ג' מיוחד:

3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום כתום כהה יהווה אזור מגורים ג' מיוחד.

3.2 תכליות מותרות: מגורים.

3.3 שטח בניה מירבי מותר:

שטח דירה ממוצעת: 90 מ"ר שטח עיקרי.

שטחי שרות: 40 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.

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

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

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

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

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

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

3.4

הערות	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר במתחם		מס' קומות מירבי	מס' יח"ד מירבי במתחם	מס' מתחם	יעוד
	שטח עיקרי	שטח שרות				
			4 ק' לרבות קומת עמודים מפולשת חלקית			אזור מגורים נ' מיוחד
מתחם משלים ל-42א	920	2070	ועוד עד 4 ק' יורדות מפני הכביש	23	מ42ב	
	840	1890	וחדר על הגג לכל יח"ד בקומה אחרונה	21	מ57	

הערות לטבלה:

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

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

שטח בניה מירבי מותר למגורים:

4.3

שטח דירה ממוצעת: 90 מ"ר שטח עיקרי.

שטחי שרות: 30 מ"ר במוצע לכל יח"ד.

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

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

הדירה עצמה ולא מחדר המדרגות המשותף.

טבלת זכויות בניה:

4.4

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

הערות לטבלה:

א. תותר תוספת קומה אחת מעל הכביש ותוספת קומה מתחת פני הכביש, ללא תוספת זכויות בניה או יח"ד, באישור הועדה ללא הפקדת תכנית בנין ערים חדשה.

ב. הועדה תודיע לבעלי הזכויות בקרקע הגובלת למגרש בו היא אישרה תוספת קומה, בטרם הנפקת ההיתר.

ג. בנוסף על שטחי השרות המותרים תותר תוספת קומות חניה, מרתף/חניה בקונטור קוי הבנין לכל מתחם.

ד. תותר העברה של 10% ממספר יח"ד ממתחם למתחם ובתנאי שתוצג תכנית בינוי כוללת לשני המתחמים בעת הגשת הבקשה להיתר. במקרה של העברת יח"ד ממתחם למתחם תותר העברת זכויות בניה (עיקרי+שירות) ושטחי החניה בהתאם.

- 4.5 קוי בנין במתחם כולל למרתפים:
 לכל צד: 4.0 מ' ו/או כמסומן בניספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
 תותר בנית אלמנטי פיתוח, ארקדה ומדרגות בין קוי הבנין וגבול המגרש.
- מרווח בין בנינים במתחם:
 יותר מרווח 0.0 מ' בין בנינים הכל על פי תכנית בינוי שתוגש כתנאי להיתר בניה.
- 4.6 תותר ותדשם זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל:
 ממתחמים מעל-ל-3 וההפך, ממתחמים מעל-ל-2 מ-57 וההפך.
5. שטח למוסדות כלל עירוניים:
- 5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום כהה יהווה שטח למוסדות כלל עירוניים וחלות עליו ההוראות הבאות:
- 5.2 תכליות מותרות:
 מוסדות כלל עירוניים, מוסדות ציבור, מסחר, תחנה לאס ולילד, מוסדות בריאות, מרפאה, היכל תרבות, ספריה, אולמות שמחה, אולמות כנסים, אולמות תעסוקה, תעסוקה משרדית, בנק, דואר, מלונאות ומשרדים.
- 5.3 קוי בנין: כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- 5.4 גובה/מס' קומות מירבי:
 עד 4 ק' מעל פני הכביש או עד 20 מ' לא כולל מתקנים על הגג ועד 4 קומות מתחת לפני הכביש לרכות קומות מרתף/חניה.
- 5.5 זכויות הבניה, תכליות נוספות או כל נושא אחר יקבעו בתכנית מפורטת אשר תוגש בניפרד ובהתבסס על תכנית זו.
- 5.6 תותר ותדשם זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל אל מתחם 20 דרך מתחם כעל-ל-2 וההפך, כמסומן בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו. לא תותר סגירת מעבר זה.
- 5.7 חיבור למערכת הביוב הציבורית:
 במידה ובנינים שיבנו בתחום מתחמים כעל-ל-2 ו-כעל-ל-3 לא יוכלו להתחבר בגרביטציה למערכת הביוב הציבורית תבנה ע"י היזם ועל חשבונו תחנת שאיבה שתשאב את שפכי הבנין אל המערכת הציבורית.

6. שטח למוסדות יצוגיים:

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

7. שטח לבניני ציבור:

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

- 7.1.3 גובה מירבי מותר:
עד 4 קומות מעל פני ה-0.00± שהוא מפלס הכניסה הקובעת לבנין ועד 4 קומות יורדות בכל חתך בבנין מעל מרתף/חניה. הועדה תודיע לבעלי הזכויות בקרקע הגובלת למגרש בו היא אישרה תוספת קומה, בטרם הנפקת ההיתר.
- 7.1.4 קוי בנין במתחם כולל למרתפים:
לכל צד: 4.0 מ' ו/או כמסומן בניספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- מרווח בין בנינים במתחם:
יותר קו בנין/מרווח 0.0 מ' בין בנינים הכל על פי תכנית בינוי שתוגש כתנאי להיתר בניה.
- 7.1.5 הועדה רשאית לצרף שני מגרשים/מתחמים של שטח לבניני ציבור למגרש/מתחם אחד. במקרה כזה, יהיה שטח הבניה במגרש/מתחם החדש כצרוף שטחי הבניה של המגרשים/מתחמים בנפרד וקוי הבנין בין שני המגרשים/מתחמים יבוטלו. לאחר הצירוף ניתן יהיה לערב בין השימושים שבאותו מגרש/מתחם, בתנאי התאמה בין השימושים. הועדה רשאית לאחד מגרשים/מתחמים סמוכים או לפצל מגרש/מתחם ציבורי ללא צורך בהכנת תוכנית איחוד/חלוקה חדשה.
- 7.1.6 יותר שילוב חניה ציבורית בשטח לבניני ציבור.

8. שצ"פ:

- 8.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח.
- 8.2 תכליות מותרות:
שבילים, רחבות מרוצפות, נטיעת חורשות, הקמת מתקני משחק וספורט, מדשאות, גינון, השקיה, ריהוט רחוב, תאורה, הקמת מתקנים הנדסיים כגון: אנטנות, תחנות טרנספורמציה, תקשורת, מתקני שאיבת מים ושאבת ביוב, מרכזי חלוקת דואר כל זאת בשטח כולל שלא יעלה על 5% משטח המתחם. תותר העברת צנרת לצרכי ביוב, מים, חשמל וכו'. כן תותר הקמת קיוסקים בשטח של 10 מ"ר מכס' כ"א לכל 3.0 דונם, באישור הועדה.
- במתקנים בהם הפעילות יכולה להוות מיטרד לתושבים, ימוקמו המתקנים במרחקים סבירים מבניני המגורים ויוסתרו ע"י קבוצות עצים. המתקנים ההנדסיים ישולבו בקירות תמך ובטופוגרפיה. לא יותרו מגורים בשטח זה.

9. שצ"פ פריפריאלי:

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

9.2 תכליות מותרות:

9.2.1 נטיעת חורשות, הקמת מתקני משחק וספורט.

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

10. שטח למתקנים הנדסיים:

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

תכליות מותרות:

במתחם: ט1 תחנת טרנספורמציה ומתקן הנדסי של בזק.

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

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

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

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

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

10.6 תותר ותרשם זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל אל מתחם ט 20 דרך מתחם כע2 וההפך, כמסומן בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו. לא תותר סגירת מעבר זה.

11. דרכים וחניה:

11.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום יהווה דרך מוצעת המשמשת ל: מיסעות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות ונטיעות.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כז' מהווה דרך מאושרת או קיימת המשמשת ל: מיסעות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות ונטיעות.

השטח הצבוע בתשריט בקוים אדומים באלכסון לסרוגין יהווה דרך לביטול.

11.2 תואי הדרך, רוחבה וקוי הבנין המינימליים כלפיה מסומנים ברזזות שבתשריט.

11.3 לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מטופלים בגין סלילת דרכים בכל תחומי התכנית.

11.4 תקן החניה למגורים בתחום התכנית יהיה במוצע 1 מ"ח ליח"ד. החניה נספרת בתחום הכבישים ובחניות הציבוריות. לכל שאר היעודים החניה הינה בתחום המגרשים במיזת האפשר, ובתחום הכבישים ובחניות הציבוריות. במתחם מ 57 החניות למגורים יהיו בתחום שטח המגרש.

12. שטח לתכנון בעתיד:

12.1 השטח הצבוע בתשריט בפסים צהובים באלכסון לסרוגין על רקע לבן יהווה שטח לתכנון בעתיד.

12.2 תנאי למתן היתרי בניה בשטח לתכנון בעתיד הינו הגשת תכנית בנין ערים מפורטת למתחם זה.

פרק ד - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. הגדרת תכליות:

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

2. הוראות בניה כלליות למגורים:

2.1 בניה בשלבים, שלבי בניה ותוספות בניה:

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

2.2 מרפסות באזור מגורים:

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

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

2.3 חזיתות באזור מגורים:

2.3.1 דירוג:

א. בחזיתות בנייני המגורים שלאורך הכבישים הראשיים: כביש מס' 3 בקומות העולות מהכביש, לא תותר חזית רצופה זקופה ללא דרוג.

ב. בדגמים בעלי קומות יורדות מהכביש חלה חובת דרוג אחת.

ג. הכל כמסומן בתכניות בק"מ 1:500 על נספחיהן אשר יוגשו לאישור הועדה.

2.4 קולטי שמש ודודי שמש:

2.4.1 קולטי שמש יהיו מוסתרים משלשה צדדים על ידי מיסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבניין או יוצמד למישור הגג המשופע.

2.4.2 בבניינים, בעלי גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מידבית, בתוך הבניין או בחלל הגג. בבניינים בעלי גג שטוח הדוודים יוצבו בשכיבה או בתוך יחידות הדיור.

2.5 צנרות פרטיות לבתים:

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

2.6 תורן אנטנה:

אין להקים לבניין אחד יותר מתורן אחד לאנטנה.

2.7 בכל מתחם ניתן לשלב מספר דגמים שונים בתנאי שיהיו אלמנטים כגון חומרים, גגות וכדומה שיקשרו חזותית ביניהם.

2.8 לכל יח"ד תוצג בבקשה להיתר בניה - נישא לתליית כביסה מאחורי מיסתור המשולב באחת מחזיתות הבית בשטח שלא יקטן מ-5 מ"ר. לא יותר שימוש באסבסט, מוטות אלומיניום או פי.וי.סי. לצורך המסתור. כל חומר אחר יהיה באישור מהנדס המועצה.

3. הוראות כלליות לבנייני ציבור, למוסדות משולבים:

3.1 מרתפים לרבות מחסנים:

המרתפים בשטח לבנייני ציבור, בשטחים למוסדות משולבים באזורים המסומנים ב: מע, צ יבנו בקוי הבניין.

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

4.2 גגות:

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

4.3 הנחיות להתקנת מעלית:

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

פרק ה - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

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

2. תנאים ראשוניים למתן היתרי בניה:

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

2.1

תכנית בינוי:

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

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

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

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

תכניות בינוי ופיתוח לדרכים ושטח ציבורי פתוח הכוללות: התווית דרכים, חתכי דרכים (מיסעה, 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 גינון, גדרות, תאורה, ביתני תחנות אוטובוסים, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים. מרכיבי בניה מחייבים:

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

סטיה מותרת:

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

3. אופן ביצוע תכנית המתאר המפורטת:

היתרי בניה ינתנו רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

3.1 תכנית בינוי:

הוכנה תכנית בינוי כמפורט בסעיף 2 לעיל.

3.2 תכנית חלוקה:

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

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

- 3.9.2 לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתיבדק הקצאת שטחים מתאימים לתכנון מוסדות הציבור הבאים:
- א. גני ילדים מתחת לגיל חובה.
 - ב. גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.
 - ג. ביי"ס תיכון.
 - ד. מבנה למכולת או צרכניה.
 - ה. מקום תפילה.
 - ו. מרפאה או טיפת חלב.
- 3.9.3 היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתיקיימו 2 התנאים הבאים:
- א. הובטח להנחת דעתה של הועדה יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בתת סעיף 3.9.1 לעיל.
 - ב. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם.
 - ג. הועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיימו ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
- 3.9.4 הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתכנית זו.

4. היתרי בניה:

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

- 4.1.6 במכניס בעלי יותר מיחידת דיור אחת, סכימת מערכת מים וביוב וקבועות סניטריות.
- 4.1.7 תכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף - ענף מיגון.
- 4.2 האישורים הדרושים למתן היתר:
- 4.2.1 אישור הממונה על הרכוש הממשלתי או בעל הקרקע אם הקרקע פרטית על גבי התכנית המוגשת.
- 4.2.2 אישור מודד מוסמך לסימון היקף הבנין (מתווה) בתוך תחום קווי הבנין שבמגרש, בהתאם לתכנית מאושרת.
- 4.2.3 אישור פיקוד העורף לממ"ד.
- 4.2.4 חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- 4.2.5 הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת חובה של חומרים.
- 4.3 היתר הבניה יוצא ב-2 שלבים:
- 4.3.1 שלב א' - היתר ליסודות בלבד.
- 4.3.2 שלב ב' - היתר בניה סופי לבנין כולו לאחר שיאושרו היסודות ע"י מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה והן באשר למפלסים. ההיתר בשלב ב' יוצא ע"י מהנדס הועדה ויו"ר הועדה ללא צורך בדיון נוסף בוועדה.
- 4.4 ערבות כנגד נזקים:
- היתר בניה ינתן רק לאחר הפקדת פקדון ע"י המבקש בידי הועדה והיתחיבות לתקן כל נזק אשר ייגרם לתשתיות ונכסי ציבור ע"י עבודות הבניה. גובה הפיקדון ייקבע ע"י הועדה, והיה וערך הנזק יעלה על סכום הפיקדון, על המפקיד יהיה לשלם את ההפרש תוך 15 יום.
5. תנאים לאכלוס:
- 5.1 גמר ביצוע המיבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, לרבות ביצוע פרגולות ומיסתורי כביסה.
- 5.2 ביצוע ופיתוח המתחם במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת-קרקעי וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
- 5.3 שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמות גן, גינון וכד', ע"י מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.

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

1. פיתוח:

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

2. נטיעות, קירות גבול, מפגעים:

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

3. שימור נוף:

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

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

4. הוראות פיתוח נוף:

4.1 פרטי פיתוח מגרשי הבניה:

4.1.1 גדרות:

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

4.1.2 קירות תמך:

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

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

4.1.3 שייכות קירות תומכים, קירות גדר וגדרות:

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

4.1.4 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר:

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

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

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

4.1.5 עצים וצמחיה:

א. אין לעקור עץ ללא רשיון מהנדס המועצה.

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

4.1.6 חניות מבונות:

א. לא תותר בנית מבני עזר לחניה לרבות חניה מקורה, אלא אם שולבו בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבנין בהתאם לכללי הבניה. וכחלק מבקשה להיתר בניה.

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

1. תשתיות:

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

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

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

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

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

- 1.3 יותר מעבר מערכות תשתית, קוי מים, ביוב, ניקוז ותיעול בתחום מגרשים בין גבול המגרש לקו 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.
2. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול:
 הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי גשם או קוי מים או קוי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין, או לעשות עליה עבודה מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
3. שמירת כללי תברואה:
 יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
4. ניקוז:
 הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתרי בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים או תעלות בתחום המגרשים, יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
5. ביוב:
 כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה.
6. זיקת הנאה - זכות מעבר:
 תשמר זכות מעבר לקוי תשתית כגון: מים ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר ההסתעפות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 2.0 מ' מגבולות המגרשים. זכות זו כוללת גישה לבקרה, תיקון ותחזוקה של הקוים.
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 יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- 9.2 פסולת:
 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.

- 9.3 איכות אוויר:
 תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
- 9.4 מתקני גריסה:
 לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חמרי גלם אל ומהאתר, ולרבות היתחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

פרק ח' - שונות

1. אישור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם
 לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקוי חשמל קיימים. אם הקו הינו קו מתח עליון של 66 קו"ט במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הינו בעל מתח נמוך, במרחק הקטן מ-2 מ'. כנ"ל במרחק מיזערי של 2 מ' מקו תת-קרקעי.
2. פיקוח על הבניה
 הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.
3. הוראות כלליות לשטח התכנית:
- 3.1 הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ושינויים לא מהותיים.
- 3.2 מפלס ה-0.00± ראה פרק ב' סעיף 20 לעיל.
- 3.3 ניתן לבצע עבודות תשתית, עבודות עפר וקירות תומכים, עבור הכבישים ומתקני ההנדסה שבתחום התכנית, בזמן הפקדת תכנית זו.
- 3.4 בסמכות הועדה המקומית להתיר תוספת קומה.
4. ביצוע התכנית:
 מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום שתועבר לביצוע בספרי האחזזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
5. חלוקה חדשה:
- 5.1 התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' להוראות החוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 להוראות החוק ללא צורך בפניה ליו"ר הועדה המחוזית.
- 5.2 מדידות ורישום שטחים: השטחים בסבלה הינם גרפיים בלבד. שטחים סופיים יקבעו לאחר הכנת תכנית לצרכי רישום.

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

פרק ט' - מרכיבי בטחון:

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

פרק י': חתימות, הצהרת עורך התכנית

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע.....

י. גולדנברג - מ. בוכמן

אורחיים

רח' מואביה 38 ת"א 65214

טל. 5288422

חתימת המתכננים.....

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

משרד היגוי וחיכוך

ירושלים

פיקס דיויד

אדריכל מהח

חתימת היזם והמגיש.....

הצהרת מתכנן התכנית:

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

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה מועצה מקומית ביתר עילית תכנית 426/א.א. מס' 97.012 הועדה המקומית כשיבתה ה... מיום 6.10.97 החליטה להכליף להפקיד את התכנית / לחת תוקף תכנית הנוכרת לעיל. יושב ראש הועדה</p>

י. גולדנברג - מ. בוכמן

אורחיים

רח' מואביה 38 ת"א 65214

טל. 5288422

חתימה

א. צבי

תפקיד

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

תאריך

חותמות:

מתן תוקף

הפקדה

והתכונות המפורטות להלן יהיו לה ושומו (ן)
 מועצת התכנון העליונה
 האגף לתכנון האזורי והתכנון הארצי
 משרד התכנון והשקט
 189 מדבר חוק התכנון ערים, כפרים ובניינים
 (תחוקה חשבונית) (מס' 418) תשל"ב-1971
 שם בית המגורים: תל אביב - הרצליה
 לזכרון יעקב (מס' 418) 1971-0722

מרחב תכנון מקומי
 מס' 426/א

תוכנית המשנה ל...
 מס' 1898 בתאריך 23/9/78

חתום: [שם] / [חתימה]
 מנכ"ל המועצה העליונה לתכנון האזורי והתכנון הארצי
 משרד התכנון והשקט