

איזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי עמנואל

תקנון

תכנית מפורטת מס' 120/6

שינוי לתוכנית מתאר איזורית 15 - s

עמנואל - רובע ג'

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש

היום : משהב"ש והוועדה המיוחדת לתכנון ובניה - עמנואל

מגיש התכנית : משהב"ש והוועדה המיוחדת לתכנון ובניה - עמנואל.

עורכי התכנית : דליה גרבל - יעקב נתיב - אדריכלים ובוני ערים

מס. רשיון : ד.ג. - 13644 ; י.נ. - 16487

רח' רחל 2 תל - אביב 64584

טל : 03-5220920 ; פקס : 03-5242092

תאריך עדכון אחרון : 24.6.2001

תוכן הענינים:

עמוד	
3	פרק א - התכנית
5 - 4	פרק ב - הגדרות
6	פרק ג - טבלת שטחים
12 - 7	פרק ד - איזורים ויעודים
13	טבלת זכויות בניה
14	פרק ה - הוראות כלליות לאיזורי מגורים
16 - 15	פרק ו - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
17 - 16	פרק ו - הוראות פיתוח נוף
18	פרק ז - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
19 - 18	פרק ח - מרכיבי ביטחון
20	פרק י - חתימות ואישורים

פרק א : התכנית

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מס. 120/6
 שינוי לתכנית מתאר אזורית S - 15
 עמנואל רובע ג'

2. המקום : באדמות כפר דיר אסתיא בגוש פיסקאלי מס. 3 בחלק מעקבת ג'רדה
 ובגוש פיסקאלי מס. 4 בחלק מגיבל אד-דיב ואל מסחיל.

3. קואורדינטות :

674	-	673
875		875
214	-	213
500		375

4. גבול התכנית : כמותחם בתשריט בקו כחול.

5. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת 20 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"),
 תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "תשריט") וכן נספחים כמפורט להלן :
 נספח א' : נספח בינוי (אינדיקטיבי בלבד) בקנ"מ 1:1250.

6. שטח התכנית : 397.881 דונם.

7. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

8. יזם התכנית : משהב"ש והוועדה המיוחדת לתכנון ובניה - עמנואל.

9. מגיש התכנית : משהב"ש והוועדה המיוחדת לתכנון ובניה - עמנואל.

10. עורכי התכנית : דליה גרבול - יעקב נתיב - אדריכלים ובוני ערים.

מס. רשיון : ד.ג. - 13644 ; י.נ. - 16487

רח' רחל 2 תל - אביב מיקוד 64584

טל. 03-5220920 פקס. 03-5242092

11. מטרת התכנית : א. שינוי יעוד שטח מאיזור חקלאי למגורים.

ב. קביעת הוראות לתכנון הקמת שכונת מגורים בעמנואל - רובע ג'

לכ- 1159 יח"ד.

ג. חלוקת השטח למגרשים וקביעת יעודי קרקע למגורים, מבני ציבור מוסדות,

אזור מסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומעברים להולכי רגל.

ד. קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

פרק ב : הגדרות :

1. התכנית : תכנית מפורטת מס. 120/6 המהווה שינוי לתכנית מתאר איזורית מס. S-15.
2. הוועדה : הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה עמנואל.
3. המהנדס : מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב כולן או מקצתן.
4. החוק : חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס. 79 לשנת 1966 וצו מס. 418 תשל"א 1971.
5. האיזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
6. תכנית חלוקה : תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
7. קו בנין : קו לאורך חזית קדמית, צדדית, או אחורית המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו ונמדדים במקביל לגבולות המגרש.
8. קומה : חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
9. גובה מירבי לבניה : הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
10. מעקה גג : מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
11. עלית גג : חדר או חלל הנמצא מתחת לגג ובקרבנו. שטח עלית הגג יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק בעלית הגג הגבוהה מ- 1.80 מ' וקטן מ- 2.50 מ'.
12. מסד : בסיס בניין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדו'. גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.
13. קולונדה : חלל מכוסה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת עמודים לבין הקיר הסמוך של בניין.
14. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

15. זכות מעבר : שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בפרק ב' סעיף 16, פרק ד' סעיפים 1.1, 2.2, פרק ה' סעיף 10.

16. הצמדת גינות : הגינות המוצמדות לדירות ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן, אולם תובטח בגינות אלו, זכות מעבר לשלוחי וועד הבית המשותף לצורך טיפול ואחזקת המערכות המשותפות וכן ניקוז חצרות באותו בנין.

17. מפלס הכניסה הקובע בבנין : הכניסה הראשית לגזרת הבנין שבה היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני קרקע סופיים, והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב.

18. שטח מגרש מזערי : השטח הקטן ביותר של מגרש עליו מותר לבנות באזור מאזורי התכנית.

19. אחוז בניה מכסימלי : סה"כ שטח בניה ברוטו מבוטא באחוזים משטח המגרש.

20. תכנית שטח : סה"כ שטח היטל הבנין מבוטא באחוזים משטח המגרש.

21. שטח בניה מותר : השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים בבנין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות, ממ"ד לפי דרישת הג"א, חניה מקורה, מקמרות, מעברים ציבוריים, קולונדות שקיימת גישה פתוחה אליהם לכל הציבור משטחים ציבוריים.

22. תכנית בינוי ופיתוח : תכנית תלת מימדית בקני"מ 1:500 על בסיס מדידה מצבית. כוללת קביעה תלת מימדית עקרונית של הבניה, מפלסי קומות הכניסה והפיתוח, מוגשת ע"י מגיש התכנית לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.

טבלת נתונים - מצב מוצע

אזור	מס' מדרש	שטח מ"ר	חמ' במגרש	חמ' יחיד	חמ' יחיד	% משטח האזור התכנית
מזרח	1	614	2	2	2	11.93
	2	542	2	2	2	
	3	521	2	2	2	
	4	493	2	2	2	
	5	527	2	2	2	
	6	497	2	2	2	
	7	497	2	2	2	
	8	502	2	2	2	
	9	533	2	2	2	
	10	546	2	2	2	
	11	542	2	2	2	
	12	537	2	2	2	
	13	589	2	2	2	
	14	657	2	2	2	
	15	672	2	2	2	
	16	625	2	2	2	
	17	537	2	2	2	
	18	548	2	2	2	
	19	558	2	2	2	
	20	508	2	2	2	
	21	493	2	2	2	
	22	467	2	2	2	
	23	448	2	2	2	
	24	440	2	2	2	
	25	477	2	2	2	
	26	505	2	2	2	
	27	571	2	2	2	
	28	512	2	2	2	
	29	452	2	2	2	
	30	451	2	2	2	
	31	460	2	2	2	
	32	475	2	2	2	
	33	460	2	2	2	
	34	468	2	2	2	
	35	492	2	2	2	
	36	493	2	2	2	
	37	480	2	2	2	
	38	480	2	2	2	
	39	480	2	2	2	
	40	481	2	2	2	
	41	480	2	2	2	
	42	480	2	2	2	
	43	556	2	2	2	
	44	563	2	2	2	
	45	558	2	2	2	
	46	458	2	2	2	
	47	456	2	2	2	
	48	456	2	2	2	
	49	457	2	2	2	
	50	491	2	2	2	
	51	553	2	2	2	
	52	2049	14	14	14	82
	53	1503	8	8	8	
	54	2150	12	12	12	
	55	1333	8	8	8	
	56	1405	8	8	8	40
	57	1400	8	8	8	
	58	1327	8	8	8	
	59	1309	8	8	8	
	60	1515	8	8	8	72
	61	1514	8	8	8	
	62	1440	8	8	8	
	63	1440	8	8	8	
	64	1468	8	8	8	42
	65	1495	8	8	8	
	66	2539	12	12	12	
	67	1835	12	12	12	
	68	1721	12	12	12	74
	69	1596	12	12	12	
	70	1683	12	12	12	
	71	1735	12	12	12	
	72	1548	12	12	12	42
	73	1447	12	12	12	
	74	2087	18	18	18	
סה"כ	224	47,479				11.93

אזור	מס' מדרש	שטח מ"ר	חמ' במגרש	חמ' יחיד	חמ' יחיד	% משטח האזור התכנית
מזרח	75	1530	12	12	12	29.98
	76	1584	12	12	12	
	77	1637	12	12	12	
	78	1551	12	12	12	
	79	1555	12	12	12	
	80	1579	12	12	12	
	81	1555	12	12	12	
	82	1623	12	12	12	
	83	1635	12	12	12	
	84	1660	12	12	12	
	85	1756	12	12	12	
	86	1430	8	8	8	80
	87	1435	8	8	8	
	88	1900	16	16	16	
	89	2127	16	16	16	
	90	1653	16	16	16	152
	91	1856	16	16	16	
	92	1081	8	8	8	
	93	1020	8	8	8	
	94	1020	8	8	8	291
	95	1035	8	8	8	
	96	1020	8	8	8	
	97	1071	8	8	8	
	98	1087	8	8	8	138
	99	1076	8	8	8	
	100	1079	8	8	8	
	101	1084	8	8	8	
	102	1223	8	8	8	28
	103	1081	8	8	8	
	104	1020	8	8	8	
	105	1071	8	8	8	
	106	1036	8	8	8	935
	107	1020	8	8	8	
	108	1081	8	8	8	
	109	1051	8	8	8	
	110	1046	8	8	8	1159
	111	1450	12	12	12	
	112	2970	24	24	24	
	113	3014	24	24	24	
	114	2399	24	24	24	76,231
	115	2949	24	24	24	
	116	2777	24	24	24	
	117	2683	24	24	24	
	118	2781	24	24	24	900
	119	1860	15	15	15	
	120	3108	24	24	24	
	121	2550	21	21	21	
	122	2550	24	24	24	901
	123	2800	27	27	27	
	124	2745	24	24	24	
	125	2262	18	18	18	
	126	2090	18	18	18	902
	127	2090	18	18	18	
	128	2588	24	24	24	
	129	2090	18	18	18	
	130	2090	18	18	18	903
	131	2412	14	14	14	
	132	2498	14	14	14	
	133	2498	14	14	14	
סה"כ	935	119,275				29.98
סה"כ מאורים	1159	168,754				41.91
מס' א"מ						
סה"כ	18.16	76,231				

אזור	מס' מדרש	שטח מ"ר	חמ' במגרש	חמ' יחיד	חמ' יחיד	% משטח האזור התכנית
מזרח	910	1700				17.42
	911	2617				
	912	8132				
	913	10876				
	914	1390				
	915	1200				
	916	3220				
	917	4339				
	918	1325				
	919	1065				
	920	550				
	921	1340				
	922	1905				
	923	1620				
	924	1240				
	925	1695				
סה"כ	69,311					17.42
סה"כ מדרש	905	7524				1.89
מזרח	א	1962				19.62
	חא	828				
	שא	238				
	כא	476				
	צא	3814				
	שא	641				
	ב	2410				
	שיב	132				
	צב	83				
	שב	151				
	ג	817				
	שיג	279				
	צג	1073				
	שג	712				
	ד	552				
	שיד	184				
	צד	530				
	עד	192				
	ה	574				
	צה	5902				
	שה	178				
	ו	3683				
	שו	120				
	ז	1082				
	צז	2346				
	שז	120				
	ח	152				
	צח	248				
	שח	120				
	ס	1270				
	צס	5028				
	שס	123				
	י	190				
	צי	71				
	שיי	245				
	כ	2133				
	ל	2660				
	צל	644				
	ס	482				
	נ	707				
	ס	1851				
	ע	2400				
	פ	30331				
	ת	186				
סה"כ	78,061					19.62
סה"כ ציבורי	231,127					58.08

אזור	מס' מדרש	שטח מ"ר	חמ' במגרש	חמ' יחיד	חמ' יחיד	% משטח האזור התכנית
סה"כ	מאורים	166,754				41.91
תכנית	ציבורי	231,127				58.08
סה"כ		397,881				100%

פרק ד : איזורים ויעודים :א. כללי :

1. לא ישמשו שום מבנים וקרקעות הנמצאים באזורים המסומנים בתשריט אלא לתכליות הכלולות ברשימת השימושים שנקבעו בהוראות תכנית זו.

ב. השימושים המותרים לפי אזורים מצב מוצע :1. איזור מגורים ב' - צבוע בתשריט בתכלת..

במגרשים מס. 1 - 51 - תותר בנית בית דו משפחתי בגודל עד 120 מ"ר ליח"ד, בשתי קומות, ועוד 25 מ"ר ליח"ד על הגג ו- 7 מ"ר ליח"ד כמחסן. הבנינים יעוצבו עם גג רעפים חלקי או מלא. גובה מכסימלי של בנין מדוד מפלס קומת הכניסה הקובע יהיה 10.5 מ'. קו בנין קדמי - 5 מ' אחורי - 6 מ' וצדדי - 3 מ'. תכסית שטח מירבית 35% משטח המגרש.

במגרשים מס. 52 - 60 - תותר בנית בניני דירות דו קומתיים ועוד קומת גג חלקית שתוצמד לדירות שבקומת העליונה. תותר הצמדת החצר האחורית לקומת קרקע. בשטח החצר הקדמית תינתן אפשרות להצמידה בחלקה לקומת הקרקע ובחלקה לדירות בקומה א', בתנאי שעומק חצר כזו המוצמדת לקומת קרקע יהיה 3 מ' לפחות באיזורים בהם ישנה הפנית פתחים לכיוון זה. תהיה קיימת אפשרות להצמיד את החצר הקדמית כולה לקומת קרקע, למעט החניות ומעבר לקומה א'. תכסית שטח מירבית 35% משטח המגרש. הגג יהיה גג רעפים מלא או חלקי. גובה מכסימלי של הבנין מדוד מפני מפלס הכניסה הקובע, יהיה 10.5 מ'. קו בנין קדמי - 5 מ', צדדי - 4 מ' ואחורי - 6 מ'. שטח דירה ממוצעת 110 מ"ר ליח"ד ועוד 25 מ"ר על הגג לכל יח"ד שבקומה העליונה, ו- 7 מ"ר מחסן לכל יח"ד. תינתן אפשרות לבנות במגרשים אלו קוטג'ים טוריים במקום דירות דו קומתיות באישור הוועדה.

במגרשים מס. 61 - 65 תותר בניה של 2 קומות מדורגות ועוד קומת גג חלקית שתוצמד לדירות שבקומה העליונה. לקומה התחתונה תוצמד החצר הקדמית ולקומה העליונה תוצמד החצר האחורית ברוחב כ- 6 מ' מדוד מקצה הדירה ובעומק עד 1 מ' מקו מגרש אחורי המשותף למגרשים העליונים (ראה אזור מגורים ג'), החצר המתקבלת בין החצרות הללו תשמש כחצר משותפת עם המגרשים העליונים. תינתן אפשרות לבנות במגרשים אלו קוטג'ים טוריים במקום דירות דו קומתיות באישור הוועדה. בין המגרשים יהיו מעברים מדורגים ומרוצפים ברוחב 4 מ' (2 מ' קו בנין למגרש) ותינתן בהם זכות מעבר לציבור ולמערכות תשתית. חומר הגדרות של החצרות הפנימיות ולכיוון המעבר יהיה מחומר הבנין.

גודל דירה ממוצעת 110 מ"ר ליח"ד ועוד 25 מ"ר על הגג לכל יח"ד שבקומה העליונה, ו- 7 מ"ר מחסן לכל יח"ד. תכסית שטח - 40% משטח המגרש. קו בנין קדמי - 5 מ', קו בנין אחורי - 8 מ' וקו בנין צדדי בין המגרשים - 2 מ'. קו בנין צדדי למעבר הולכי רגל - 0 מ'. תותר פתיחת פתחים לקו בנין צדדי - 0 מ'. קו בנין צדדי במגרש מס. 61 בצד הפונה למגרש ציבורי - 4 מ'. גובה מכסימלי של הבנין מדוד מפני מפלס הכניסה הקובע יהיה 10.5 מ'. הגג יהיה גג רעפים מלא או חלקי.

2. איזור מגורים ג' - השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב.

במגרש מס. 66 - תותר בניה של 3 קומות מדורגות ועוד קומת גג חלקית שתוצמד לדירות שבקומה העליונה. כן תותר הצמדת חצרות. גודל דירה ממוצעת 110 מ"ר ליח"ד ועוד 25 מ"ר על הגג לכל יח"ד שבקומה העליונה. תכסית שטח 35% משטח המגרש.

קו בנין קדמי - 5 מ', קו צדדי - 2 מ' בין מגרשי המגורים (לצורך מעבר מדורגות משותף עם מגרש מס. 65 ו-67) וקו בנין צדדי - 4 מ' כלפי המגרש הציבורי. גובה מכסימלי של בנין מדוד מפני מפלס הכניסה הקובע יהיה 13.5 מ'.

במגרשים מס. 67 - 71 - תותר בניה של 3 קומות ועוד קומת גג חלקית שתוצמד לדירות שבקומה העליונה. לפחות קומה אחת מדורגת. לקומה התחתונה תוצמד חצר אחורית ברוחב כ- 6 מ' מדוד מקו הבנין הצדדי ובעומק עד 1 מ' מקו מגרש אחורי המשותף למגרשים התחתונים (ראה אזור מגורים ב'), החצר המתקבלת בין החצרות הללו תשמש כחצר משותפת עם המגרשים התחתונים. בין המגרשים יהיו מעברים מדורגים ומרוצפים ברוחב 4 מ' (2 מ' קו בנין צדדי) ותינתן בהם זכות מעבר לציבור ולמערכות תשתית. חומר הגדרות של החצרות הפנימיות ולכיוון המעבר יהיה מחומר הבנין. גודל דירה ממוצעת 110 מ"ר ליח"ד ועוד 25 מ"ר על הגג לכל יח"ד שבקומה העליונה. תכסית שטח 40% משטח המגרש. קו בנין קדמי 10 מ' (5 מ' מקצה מדרכת מפרץ החניה) קו בנין אחורי - 8 מ', קו בנין צדדי - 2 מ' בין המגרשים, ו- 0 מ' למעבר הולכי רגל ציבורי, ו- 4 מ' במגרש מס. 71 בצד הפונה למגרש הציבורי. תותר פתיחת חלונות בקו בנין צדדי 0 מ' למעבר הולכי רגל ציבורי. גובה מכסימלי של בנין מדוד מפני מפלס הכניסה הקובע 13.5 מ'.

במגרשים מס. 72 - 74 - תותר בניה של 3 קומות מגורים וקומת גג חלקית שתוצמד לדירות שבקומה העליונה, מעל קומת חניה מקורה בגובה 2.20 מ' נטו. גג החניה ישמש מרפסת לקומת קרקע. גודל דירה ממוצעת 110 מ"ר ליח"ד ועוד 25 מ"ר על הגג לכל יח"ד שבקומה העליונה. תכסית שטח 40% משטח המגרש. קו בנין קדמי של החניה המקורה (ומרפסת ק. קרקע) - 0 מ', ושל המגורים - 5 מ'. קו בנין צדדי - 4 מ', קו בנין אחורי 8 מ'. גובה מכסימלי של הבנין מדוד ממפלס רצפת החניה - 16 מ'. מפלס רצפת החניה תקבע בתכנית בינוי ופיתוח.

במגרשים 75 - 85 - תותר בניה של 3 קומות מגורים וקומת גג חלקית שתוצמד לדירות שבקומה העליונה. במגרשים התחתונים תותר הצמדת גינות לדירות בק. קרקע. במגרשים העליונים תותר הצמדת חלק מהחצר האחורית לדירות בק. קרקע בעומק מינימלי של 3 מ' ומכסימלי 5 מ' ובתנאי שיושאר לפחות 6 מ' מקו החצר הפרטית לגבול מגרש אחורי. גודל דירה ממוצעת 110 מ"ר ליח"ד ועוד 25 מ"ר על הגג לכל יח"ד דיור שבקומה העליונה. תכסית שטח 35% משטח המגרש.

גובה מכסימלי של הבנין מדוד מפני מפלס קומת הכניסה הקובע - 13.5 מ', למעט מגרש 82. במגרש מס. 82 בפניה שבין רחובות מספר 2 ו- 6 תותר בניה של 2 חנויות בקומת המסד בשטח עד 40 מ"ר כל אחת (ראה סעיף 3 להלן). גובה החנות לא יעלה על 4.75 מ"ר נטו. קו בנין קדמי - 5 מ', קו בנין צדדי - 4 מ' וקו בנין אחורי - 8 מ'.

במגרשים 86 - 91 - תותר בניית 4 - 5 קומות לפי הפרוט הבא :

במגרשים מס. 86 - 87 תותר בניית 4 קומות, לפחות שתי קומות תחתונות מדורגות.

במגרשים מס. 88 - 91 תותר בניית 5 קומות, לפחות 3 קומות תחתונות מדורגות.

בנינים 86 - 88 יחוברו ביניהם באחת הקומות. בנינים 89 - 91 כנ"ל.

גודל דירה ממוצעת 120 מ"ר ליח"ד. תכנית שטח 35% משטח המגרש.

קו בנין קדמי - 5 מ' אחורי - 5 מ' צדדי - 4 מ', קו בנין צדדי בקומה המחוברת - 0 מ'.

תותר הצמדת קרקע לקומות המדורגות.

גובה מכסימלי של בנינים 86 - 87 מדוד מפני מפלס הכניסה הקובע - 14.5 מ'.

גובה מכסימלי של בנינים 88 - 91 מדוד מפני מפלס הכניסה הקובע - 17.5 מ'.

במגרשים מס. 92 - 110 - תותר בניית 4 קומות ועוד קומת גג חלקית שתוצמד לדירות בקומה

העליונה. 2 קומות מעל הכביש ו-2 מתחתיו. 2. הקומות התחתונות בבניה מדורגת. תותר הצמדת

קרקע בקו בנין צדדי. לקומה התחתונה תינתן אפשרות להצמיד חלק מהגינה האחורית.

גודל דירה ממוצעת 100 מ"ר ליח"ד ועוד 25 מ"ר על הגג לכל יח"ד שבקומה העליונה.

תכנית שטח 35% משטח המגרש. קו בנין קדמי - 5 מ', קו בנין צדדי - 4 מ' וקו בנין אחורי - 5 מ'.

גובה בנין מכסימלי 14.5 מ' מפני מפלס הכניסה הקובע.

במגרשים מס. 111 - 123 - תותר בניית 3 קומות ועוד קומת גג חלקית שתוצמד לדירות שבקומה

העליונה. תותר הצמדת קרקע בחזיתות קדמית צדדית לדירה שבקומת קרקע. שטחי החצרות

הפנימיות ישמשו לחניות והגינות משותפות לכלל הדירות.

גודל דירה ממוצעת 100 מ"ר ליח"ד ועוד 25 מ"ר לכל יח"ד שבקומה העליונה.

תכנית שטח 35% משטח המגרש. קו בנין קדמי 5 מ', צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.

במגרש 121 המסומן בתשריט בקו סגול בחזית, בפינת הרחובות מס. 3 ו-4 תותר בניית 2 חנויות

בקומת מסד בשטח עד 40 מ"ר כל אחת (ראה סעיף 3).

גובה בנין מכסימלי 14.5 מ' מפני מפלס קומת הכניסה הקובע.

גובה החנויות לא יעלה על 4.75 נטו.

במגרשים מס. 124 - 130 - תותר בניית 3 קומות ועוד קומת גג חלקית שתוצמד לדירות שבקומה

העליונה. תותר הצמדת קרקע לדירות שבקומת קרקע בחזיתות הבנינים הפונות לדרכים, שבילים

להולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים.

גודל דירה ממוצעת 100 מ"ר ליח"ד ועוד 25 מ"ר על הגג לכל יח"ד שבקומה העליונה.

תכנית שטח 35% משטח המגרש.

קו בנין קדמי לכיוון כביש מס. 12 - 10 מ' (5 מ' מקצה מדרכת מפרץ החניה) ו-5 מ' לכיוון כביש

מס. 3, הדרכים להולכי רגל והשטחים הציבוריים הפתוחים. קו בנין צדדי - 4 מ', אחורי - 5 מ'.

גובה בנין מכסימלי 14.5 מ' מדוד מפני מפלס קומת הכניסה הקובע.

במגרשים מס. 131 - 132 - תותר בנית 2 ק' מגורים ועוד קומת גג חלקית שתוצמד לדירות שבקומה העליונה, מעל קומה מסחרית המסומנת בתשריט בקו סגול חזיתי. בקומת המסחר תהיה קולונדה שתבלוט מקו בנין קדמי 3.5 מ' וגגה ישמש כמרפסות לקומת המגורים שמעליה. השטח המיועד למסחר בקומת הקרקע יהיה 650 מ"ר למגרש ושטח מיועד לקולונדה - 320 מ"ר. גודל דירה ממוצעת 100 מ"ר ליח"ד ועוד 25 מ"ר על הגג לכל יח"ד שבקומה העליונה. תכסית שטח 35% משטח המגרש. השטח המיועד לקומת קרקע מסחרית, כולל גם את חדרי המדרגות, המבואות, המחסנים, חדרי האשפה והגז. השטח אינו כולל מיקלוט לפי הג"א. גובה בנין מכסימלי 15 מ' ממפלס החנויות. קו בנין קדמי של מגורים - 5 מ' לכיוון כבישים מס. 2 ו- 3, ו- 3.5 מ' לכיוון שטח ציבורי פתוח ושטח המעבר להולכי רגל. קו בנין אחורי - 8 מ', קו בנין צדדי - 8 מ'. קווי בנין הקולונדה - 1.5 מ' כלפי כבישים מס. 2; 3 ו- 0 מ' כלפי השטח הציבורי הפתוח והמעבר להולכי רגל. תותר בנית פרגולה מעל המעבר להולכי רגל שתחבר את 2 המגרשים בגובה גג הקולונדה. הפרגולה תהיה מחומרים קלים כגון ברזל או אלומיניום ופוליקרבונט שקוף, או קורות בטון עם קרוי פוליקרבונט שקוף או סבכות עץ וכדומה באישור הוועדה. מהחנויות לא תהיה יציאה לכיוון החצר האחורית.

3. הוראות מיוחדות למגרשים בעלי חזית מסחרית - הקו סגול הצבוע בתשריט מיועד לשימוש למסחר. בשטח זה הממוקם בקומת הקרקע (מגרשים 131; 132) של מבני המגורים יותר שימוש למסחר, משרדים בנקים, בתי אוכל וכל תכלית שאין בה מפגעי רעש וזהום סביבתי, הכל באישור הוועדה והאגף לאיכות הסביבה. הגובה המינימלי של קומה מסחרית הוא 2.75 מ' נטו ולא יעלה גובה החנויות 4.75 נטו. לא תותר בנית יציעים. באזורי המסחר הממוקמים בקומת מסד (מגרשים מס. 82; 121) יותר שימוש של מסחר זעיר בלבד, כמו חנות מכולת אוירקות וכדומה. השילוט יהיה אחיד ובמקום שיועד לכך באישור הוועדה.

4. שטח למוסדות ציבור - השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה מיועדים למבני ציבור. בניה במגרשים אלו תחייב הגשת תכנית בינוי כוללת למגרש שתציג את כל מרכיבי הבינוי לאישור הוועדה. גובה המבנים 3 קומות. אחוזי בניה מותרים 35% משטח המגרש לקומה, תכסית שטח 40% משטח המגרש. השימושים יהיו לפי הטבלה שלהלן:

מגרש 900	-	בית כנסת
901	-	גן ילדים
902	-	מעון
903	-	מקווה ובית כנסת
904	-	רזרבה
905	-	מרכז ספורט
906	-	מרכזת טלפונים
907	-	בי"ס יסודי בנים
908	-	תיכון ישיבה בנים
909	-	גן חובה בנים

- " 910 - גן ילדים + בית כנסת
- " 911 - מתנ"ס בנים
- " 912 - ביי"ס תיכון בנות
- " 913 - ביי"ס יסודי בנות
- " 914 - גן חובה בנות
- " 915 - גן ילדים
- " 916 - מתנ"ס בנות
- " 917 - ישיבה מבוגרים
- " 918 - מקווה
- " 919 - בית כנסת
- " 920 - בית כנסת
- " 921 - גן ילדים + בית כנסת
- " 922 - מרפאה
- " 923 - גן ילדים + בית כנסת
- " 924 - מעון
- " 925 - גן ילדים + בית כנסת

במגרש מס. 917 יהיה מעבר מהשטח הציבורי הפתוח המסומן באות כ' לעבר כביש מס. 4 במפלס התחתון של הבנין ובו תרשם זכות מעבר לציבור. רוחב המעבר לא יקטן מ- 5 מ' ותוגדר בתכנית הבינוי. קו בנין קדמי - 5 מ', קו צדדי - 5 מ', קו אחורי - 5 מ'. למרות האמור לעיל תהיה הוועדה רשאית לשנות ולהחליף בין השימושים לפי הצורך.

5. שטח ספורט ונופש - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומתוחם בקו חום מיועד לבנית מתקני נופש וספורט, בריכות שחיה, מגרשי ספורט ומבנים לצרכים אלו. כן תותר בנית מערכות תשתית ציבוריות. גובה מבנים 2 קומות, אחוזי בניה מותרים 10 % לקומה. תכסית שטח 15 %.

6. שטח ציבורי פתוח - השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מיועדים לשטח ציבורי פתוח ושבילים וישמשו לנטיעות, גינון, נופש ומרגוע, ומגרשי משחקים לילדים. בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים, תותר הקמת מקלטים ציבוריים ומתקנים למערכות השירותים הציבוריים כגון: טלפון, מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול. כמו כן תותר התקנת מיכלי גז לאספקת גז מרכזית, מערכת לתאורת רחובות ומתקנים לאנטנה מרכזית לכבלים ומתקנים הנדסיים תברואתיים. בשטח זה תותר הקמת מתקנים בטחוניים כגון גדרות, תאורה וכל מתקן אחר כפי שיקבע בתאום עם גורמי בטחון.

7. שטח לייעור - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם משבצות בשחור מיועד לייעור וחל עליו ההוראות הבאות:

- א. באיזורים אלו ינטעו חורש מעצי מחט בשילוב עם עלים מהחורש היס תיכוני.
- ב. בשטחים אלו תותר הקמת מבני תשתיות ומקלטים ציבוריים.

8. חניית ציבוריות - השטח הצבוע אדום עם משבצות בשחור מיועד לחניית ציבוריות ושרותים

כמו מכולות אשפה, מערכות שירותים ציבוריים כמו חשמל, טלפון, ביוב, אספקת מים. תותר נטיעת עצים בתחום החניה הציבורית.

9. דרכים - השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום - מיועדים לדרך מוצעת הכולל מסעת כביש

שולי דרך ואו מדרכות, שטח לחניה ושרותים כמו מכולות אשפה, תחנות אוטובוס, לוחות פרסום ומתקני דואר, מערכות שירותים ציבוריים כמו חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, אספקת מים, תאורת רחוב, אנטנה מרכזית וכבלים וצנרת לגז מרכזי. תותר נטיעת עצים בתחום המדרכות ושולי הדרך.

טבלת זכויות בניה - למגורים ומסחר

תיאור המגרש				סה"כ בניה ליח"ד במ"ר			סה"כ למסחר במ"ר			קווי בנין			הערות
יחיד המגרש	מס' מגרש	שטח בניינים במ"ר	מס' יח"ד למגרש	סה"כ כח"כ ליח"ד במ"ר	חוספת מחסן במ"ר	רדף על הגג במ"ר	סה"כ למסחר במ"ר	תכנית שטח חדרים	מס' קומות מירבי	גובה בנין במ'	קד"מ	צדדי	אחורי
מגורים ב' דו משפחתי	1-51	440	2	120	7	25		35%	+2 גג	10.5	5	3	6
מגורים ב' דו קומתי או קוטג'	52-60	1300	8-14 לפי טבלת שטחים	110	7	25		35%	+2 גג	10.5	5	4	6
מגורים ב' ק' 2 מדורגות	61-65	1440	8	110	7	25 לדירות בקומה העליונה		40%	+2 גג	10.5	5	0.2; 4 כפי פרק ד' סעיף ב.ו	8
מגורים ג'	66-71	1590	12	110	—	25 לדירות בקומה העליונה		35%	+3 גג	13.5	5	0.2; 4 כפי פרק ד' סעיף ב.2	8
מגורים ג'	72-74	1380	12-18 לפי טבלת שטחים	110	—	25 לדירות בקומה העליונה		40%	+3 גג + ק. וחניה	13.5	5	4	8
מגורים ג'	75-85	1530	12	110	—	25 לדירות בקומה העליונה	80	35%	+3 גג	13.5	5	4	8
מגורים ג'	86-87	1450	8	120	—	—		35%	4	14.5	5	4	8
מגורים ג'	88-91	1650	18	120	—	—		35%	5	17.5	5	4	8
מגורים ג'	92-110	1020	8	100	—	—		35%	+4 גג	14.5	5	4	5
מגורים ג'	111-123	1450	12-27 לפי טבלת שטחים	100	—	—	80	35%	+4 גג	14.5	5	4	
מגורים ג'	124-130	2090	18-24 לפי טבלת שטחים	100	—	25 לדירות בקומה העליונה		35%	+3 גג	14.5	5; 10 כפי פרק ד' סעיף ב.2	4	5
מגורים ג'	131-132	2400	14	100	—	25 לדירות בקומה העליונה	מסחר - 650 קניינות - 320	45%	קרקע מסחרית +2 גג	15	3.5; 5 כפי פרק ד' סעיף ב.2	8	8

* סה"כ שטח מחסן ליחיד לא כולל חדר על הגג, מחסן, מדרג, וחניה מקוניה הכל לפי האזור בפרק ד' סעיפים המאיימים לכל איזור ואיזור.

פרק ה' : הוראות כלליות לאיזורי המגורים

1. גמר קירות המבנים - הגמר החיצוני של המבנים יהיה מחומרים ברי קיימא כמו אבן, לבנים, פסיפס, קרמיקה, או טיח עמיד כגון טמבורטקס, קניטקס או שווה ערך.
2. מרפסות לא מקורות - לא תכנסנה בשטח המותר לבניה. יש לדאוג לכל דירה למרפסת סוכה בשטח מינימלי של 6 מ"ר לפחות. עומק מרפסת כזו לא יפחת מ- 1.8 מ'.
3. גגות - גגות רעפים, מלאים או חלקיים, הם יהיו זו שיפועיים בלבד בתוספת גמלוניים. תשמר האפשרות של הנחת דוודי שמש במסתורים או בחלל הגג וקולטים על שיפועי הגג, גובה הגג המכסימלי בחלקו הגבוה יהיה עד 6 מ' מעל מפלס רצפת הקומה העליונה. תותר הצמדת חלק מהגג שאינו דרוש למתקני מסתור דוודים וקולטי שמש, לדירות העליונות. במקרה של שימוש בעליות גג, חלל הגג שמעל 1.8 מ' יחושב בשטח הבניה המותר.
4. קולטי שמש - יהיו מוסתרים בגג שטוח ומונחים על שיפוע הגג בגג רעפים. בכל מקרה יוסתרו הדוודים בתוך מסתור או בחלל הגג.
5. מסתורי כביסה - יהיו מחומרים ברי קיימא ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזית הבנין ובאישור מהנדס הוועדה.
6. צנורות פרטיות לבנין - כל הצינורות כגון : מים, ביוב, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלביזיה, גז, דלק, הסקה וכו' יהיו פנימיות בלבד.
7. מזגנים - פתרון המזגנים יהיה חלק אינטגרלי מהטיפול בחזית הבנין.
8. שלביות בבניה - בכל מגרש שבו תבוצע בניה בשלבים, שלא עד מלא ההיקף המורשה בהיתר בניה או מלא הזכויות שבתכנית זו, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
9. חלוקה למבנים - קבוצות המגרשים המצויינות להלן יתוכננו כמבנים בעלי אחדות ארכיטקטונית :

א.	מגרשים מס.	61 - 63 ;	69 - 71
ב.	" "	64 - 68	
ג.	" "	86 - 91	
ד.	" "	124 - 128	
ה.	" "	129 - 130	

10. חניות - סה"כ החניות במגרשי המגורים ולאורך הכבישים יהיו מכפלה של 1.5 לפחות במס. יח"ד ובהתאם להוראות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו. במגרשים הציבוריים ולמסחר תהיינה החניות בהתאם להוראות מפע"ת. חלוקת החניות - כפי שמופיעה בנספח הבינוי. באיזורים שתחום החניה נמצא בחלקו בתחום הדרך ובחלקו בתחום המגרש (חניה ניצבת לדרך), תועתק המדרכה לתחום המגרש הנמצא בין החניה לגבול גדר הבנין ותותר בה זכות מעבר לציבור. באזורים של חניה ניצבת לאורך הרחובות, ינטעו עצים בין כל 5-6 חניות. סוג העצים ומיקומם יתואם עם מהנדס הוועדה ואדריכל פיתוח האתר.
11. חניות מבונות - לא תותר בניית מבני עזר לחניה לרבות מקורה, אלא אם שולבו בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבנין בהתאם לכללי הבניה וכחלק מבקשה להיתר בניה. לא יורשה קירוי קל מכל סוג שהוא.
12. חיבור מערכות תשתית - חיבור מערכות מים, טלפון, דלק, גז, וכיו"ב מגבול המגרש אל הבנין, יהיו תת קרקעיים.
13. מתקני גז דלק וכיו"ב - מתקני הגז, הדלק וכיו"ב ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.
14. מתקני אשפה - מתקני האשפה באזורי הבניה השונים ימוקמו בתאום עם מהנדס הוועדה ודואג לאיכות הסביבה וכן עם מתכנן פיתוח האתר.

פרק ו: תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכנית בינוי ופיתוח : קודם למתן היתרים לבניה באזור המגורים ובאזורים למבני ציבור, מסחר ומוסדות, יש להגיש לאישור הוועדה תכנית בינוי לביצוע בקני"מ 1:500 לפחות הכוללים את המבנים, שירותיהם, מס. קומותיהם, גובהם, מפלסי קומות הקרקע, קביעת מפלס קומת כניסה והפיתוח, הגישות לבנינים, אתור פתרון חניה, מקלטים, גדרות, וקירות תומכים, מתקני איסוף אשפה ודרכים צמודות.
2. אתר ארכיאולוגיה : במקומות המסומנים בתשריט בנקודה ממוספרת - ראה תשריט, אותו ממצאים ארכיאולוגיים. במגרשים בהם נמצאים סימונים כאלו לא תורשה כל בניה לפני שתבוצענה ע"י אגף העתיקות עבודות חפירה ותיעוד. במידה שיימצא שהממצאים מצדיקים שימור, ישנה היזם על חשבונו את התכנית והשטח ייועד לאתר ארכיאולוגי או גן ארכיאולוגי, הכל באישור של קמ"ט ארכיאולוגיה. היזם יפקיד עם התכנית מכתב התחייבות למימון החפירה והתיעוד בטרם תבוצע עבודה כלשהי במתחם בו נמצא האתר הנ"ל.

3. תכנית לצרכי רישום :

- א. בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה ותנחיה מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק. בתכנית החלוקה תותר סטיה מההנחיות לחלוקה של תכנית זו בשיעור 5 % ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעוד השטחים.
- ב. לאחר הכנת תכנית מדידה, תוכן תכנית לצרכי רישום.

4. תנאים למתן היתר בניה :

- א. תכנית מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך מעודכנת ל- 6 חודשים אחרונים לפני הגשת הבקשה לרשויות, בקני"מ 1:250, קווי הטופוגרפיה יהיו במרווחים של 0.25 מ.
- ב. סימון קווי הבנין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
- ג. תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100 עם ציון גדרות, שבילים, חניות, מתקני אשפה, מיתלי כביסה, מיקום מזגנים וכו', כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי הקירות התומכים והגדרות.
- ד. חישוב השטחים הכולל את כל השטח הבנוי לפי קומות.
- ה. תכנית הקומות בקני"מ 1:100.
- ו. תכנית גג כולל מתקנים על הגג בקני"מ 1:100.
- ז. שני חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומחזות אנכיות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית במישור חתך, דרך המבנה, המגרש, הדרך ואו תחילת המגרשים השכנים בקני"מ 1:100.
- ח. חזיתות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית בכל חזית, בקני"מ 1:100.
- ט. חזית גדר לרחוב כולל סימון גבהים וחומרי חבניה בהתאם להוראות.
- י. באזור תבתיים הדו משפחתיים יש לקבל את הסכמת הדייר במידה שאחת היחידות כבר בנויה או מאושרת. בכל מקרה יחוייב תאום חזיתות בין שני המבנים ע"י שני חדיירים.
- יא. חוועדה תחיה רשאית לדרוש מסמכים ותשריטים שונים ע"פ החלטתה.
- יב. לא ינתן היתר בניה לכל תכלית אלא לאחר אישור בעל הקרקע כי אין לו התנגדות להוצאתו.

פרק ז' : הוראות פיתוח נוף :

1. גדרות

- א. גדרות לכיוון רחוב או מעבר ציבורי, שטח פתוח פרטי או שצ"פ, יבנו מאבן דבש - מחצבה מקומית עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר אבן לפי פרט שיסופק ע"י מתכנן הפיתוח.
- ב. כרכוב הגדר יהיה מאבן התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר.
- ג. בקו בנין צדדי יורשה שימוש ברשת מרותכת מסוגים שונים. לא יורשה שימוש בגדרות מרישי עץ.

2. קירות תמך

- א. קירות תמך ייבנו מאבן דבש - מחצבה.
- ב. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 3 מ'. במידה שהפרשי הגובה עולים על 3 מ', ייבנה קיר התמך בדירוגים מגוננים בעומק שלא יפחת מ- 1 מ' כל אחת.
- ג. כרכוב קיר התמך יהיה מאבני הקיר - אבן דבש אשר מידותיה לא תפחתנה מ- 20 ס"מ.
- ד. ניקוז הקיר התומך יהיה נסתר.
- ה. יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך או גדר.

3. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח ייבנו קיר תמך או גדר להטחת האמור לעיל. בנית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
- ג. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהא על פי אישור הממונה על כך.
- ד. מדרון חצוב הפונה לזכות דרך או שצ"פ, או לשטח למוסדות ציבור, ישוקם. שיקומו ייעשה על פי תכנית שתהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

4. שטחים ציבוריים פתוחים

- א. יורשו השימושים כמצויין הפרק ד' סעיף 6 לעיל.
- ב. גדרות תבנינה מאבן. אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן. הכרכוב יהיה מאבן.
- ג. יורשה שימוש ברשת מרותכת מסוגים שונים או גדר ברזל. לא יורשה שימוש בגדרות במרשי עץ.
- ד. קירות תמך יבנו מאבן דבש - מחצבה מקומית. כאמור לעיל ייבנו עם גב בטון ללא כיחול.
- ה. כרכוב קיר התמך יהא מאבני הקיר אשר מידותיה לא תפחתנה מ- 20 ס"מ. יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך או גדר.
- ו. כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא באבן מרובעת או באבנים משתלבות. יותר שימוש בחצץ, בכורכר או באבק סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מכלל השטח המרוצף.
- ז. בתכנית הפיתוח, יועדפו מסלולים משופעים על פני מדרגות במסלולי הולכי רגל.
- ח. השבילים להולכי רגל יהיו באבן מרובעת או באבנים משתלבות.

6. אזור לייעור

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק והמסומנים באות פ', מיועדים לייעור וחלות עליהם ההוראות הבאות :
- א. באזורים אלו ינטע חורש מעצי מחט בשילוב עם רחבי עלים מהחורש הים תיכוני.
 - ב. בשטחים אלו תותר הקמת מבני תשתית ומקלטים ציבוריים.

פרק ח' : תשתיות ניקוז ותיעול ואספקת מים

1. דואר - יש לדאוג לפתרון למיקום מרכזי חלוקת דואר ע"פ הנחיות קמ"ט דואר ובחתימתו.
2. חיבור לתשתיות - חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת, וכד') ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב ממהנדס המועצה המאשר עפ"י תעודת גמר, שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית המפורטת ועפ"י תנאי ההיתר.
3. שלביות - יובטח ביצועם בערבות, להנחת דעת הוועדה של תשתיות המשרתות כל שלב משלבי התכנית כפי שייקבע לפני הביצוע. התשתיות כוללות מאספי ביוב ראשיים, מערכות סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים ע"פ אישור הוועדה לביוב, פריצתדרכים לרבות קירות תומכים או מסלעות התומכים את הכבישים ומעברים להולכי רגל, מערכות אספקת מים, כולל מתקני אגירה ראשיים וצנרת אספקה לראש השטח, הדרגטים לכיבוי אש, הכנות למערכות חשמל ותקשורת, מתקנים בטוחוניים, פינוי עודפי קרקע ועפר מאתר הבניה, ביצוע מבני ציבור ופיתוח שטחים פתוחים ההכרחיים לדעת הוועדה, לביצוע כל שלב משלבי התכנית.
4. מתקני גריסה - לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נוספים.
5. קווי תקשורת וחשמל - קווי התקשורת והחשמל יהיו תת קרקעיים.
6. בניה תחת קווי חשמל - לא יותרו בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל אלא אם המרחקים המנימלים של המבנה מקווי החשמל יהיו כלהלן :

מתח נמוך	----- 0.4/0.23 ק"ו	----- 2 מ'
מתח גבוה	----- 12.6, 22, 33 ק"ו	----- 5 מ'
מתח עליון	----- 160 ק"ו	----- 11 מ'
מתח עלי	----- 400 ק"ו	----- 21 מ'

פרק ט : מרכיבי בטחון

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא :

1. מחסן תחמושת/ נשק
2. דרך היקפית + גדר רשת

3. תאורת ביטחון היקפית

4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, וגרור ביטחון.

- ב. 1. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י פקע"ר / הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם הבונה / הישוב / היזם כפי שנקבע / יקבע ע"י פקע"ר בדיון שיעסוק בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
2. מרכיבי ביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר, תוך תאום עם פקע"ר / הגמ"ר איו"ש.
3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר / קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם.

28. פרק י : חתימות :

דליה גרבלי-יעקב נתיב
אדריכלים ומתכנני ערים
רחל 2 ת"א סל: 5220920-23

<u>מגיש התכנית :</u>	<u>עורכי התכנית :</u>	<u>בעל הקרקע :</u>
הוועדה המקומית	דליה גרבלי ויעקב נתיב	הממונה על הרכוש
לתכנון ובניה עמנואל	אדריכלים ובוני ערים	הממשלתי הנטוש
	רח' רחל 2 ת"א 64584	באיו"ש

משרד הבינוי והשיכון
משרד התכנון והשיכון
מחוז הירושלם
מחלקת התכנון והשיכון
25.6.81

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים
ייהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב - 1971

מ-ר-ח-ב-ת-כ-נ-ו-מ-י-ע-מ-ו-א-ל-
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה עמנואל

מועצת תכנון עליונה.

תכנית מספר: 120/6
החליטה: 2 מיום: 2.7.92
החליטה: 2

הצהרת עורך התכנית: מזכיר הועדה המקומית יו"ר הועדה

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט, זהים ומתאימים
לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

שם, תפקיד

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

והמנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 المجلس الأعلى للتخطيط
 المجلس الأعلى للتخطيط
 וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
 لم يعلو قديم تنظيم المدن والقرى والبلدات
 (מס' 418) דצמ-1971
 נתח
 מדרג תכנון מקומי
 מס' 120/6
 תכנית
 מס' 120/6
 ועדת המשנה ל
 המועצה המחוקקת
 בשיעור מס' 18.9.96
 התקיימה לתומו בבית לתכנית הנזכרת לעיל
 מרת המועצה המחוקקת
 מנהל חלוקת
 המועצה המחוקקת
 המועצה המחוקקת

(This section contains a large, faint rectangular box, likely a placeholder for a drawing or map, with some illegible text and lines within it.)