

## תכנית מפורטת מספר 402/6

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5  
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 402/2/1  
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 402/2/2

## נווה דניאל

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

יזם התכנית: המועצה האזורית גוש עציון

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון

עורך התכנית: אדריכל אוריאל רוזנהיים - מקום אדריכלים

המנדט האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأمانة العامة للتخطيط العمراني والاسكان  
مجلس التخطيط الأعلى  
120 בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
أمر بإنشاء لائحة تنظيم المدن والقرى والأحياء  
الريفية (رقم 114) 1972-1971  
מס' 402/6  
מרחב תכנון מקומי  
תכנית מס' 402/6  
ועדת המשנה ל  
בטיחות מס' 9/15 בתאריך 22/7/15  
התוקף לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל  
מנדל תלשכה  
תאריך עדכון אחרון: 19.08.2015

**תוכן העניינים:**

| <b><u>מס' עמוד:</u></b> |                                    | <b><u>הפרק:</u></b>  |
|-------------------------|------------------------------------|----------------------|
| 3                       | התכנית                             | <b><u>פרק א'</u></b> |
| 4-5                     | הגדרות                             | <b><u>פרק ב'</u></b> |
| 6                       | טבלת השטחים הכלולים בתכנית         | <b><u>פרק ג'</u></b> |
| 7-13                    | רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה | <b><u>פרק ד'</u></b> |
| 14-17                   | תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית   | <b><u>פרק ה'</u></b> |
| 17-18                   | פיתוח, נטיעות וקירות גבול          | <b><u>פרק ו'</u></b> |
| 19                      | תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים     | <b><u>פרק ז'</u></b> |
| 20                      | מרכיבי בטחון                       | <b><u>פרק ח'</u></b> |
| 20-21                   | שונות                              | <b><u>פרק ט'</u></b> |
| 22                      | חתימות והצהרת המתכנן               | <b><u>פרק י'</u></b> |

## פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית:  
תכנית מפורטת מספר 402/6 ליישוב נווה דניאל, שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5, שינוי לתוכנית מפורטת מס' 402/2/1, ושינוי לתוכנית מפורטת מס' 402/2/2.
2. המקום:  
יישוב נווה דניאל -  
נ.צ. רשת ישראלית : קווי אורך : 213043-213290  
קווי רוחב : 620058-620538  
גוש פיסקאלי מס' 4 חלק ממאוקע : וד-סלם.  
גוש פיסקאלי מס' 2 חלק ממאוקע : אבו-בכיר.  
באדמות הכפר אל-ח'אדר.  
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. גבול התכנית:
4. מסמכי התכנית:  
א. 22 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".  
ב. תשריט בקנ"מ 1:2,500/1:1,250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן : התשריט).  
ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי הבנין בחזיתות המשיקות לדרך מס' 1) .
5. שטח התכנית: 66.71 דונם.
6. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יוזם התכנית: המועצה האזורית גוש עציון.
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
9. עורך התכנית: אוריאל רוזנהיים - מקום אדריכלים רח' האומן 21 ירושלים  
טלפון: 02-6231041 פקס: 02-6231042  
מס' רישיון: 108599
10. מטרות התכנית:  
א. שינוי יעודי קרקע משטח למתקנים הנדסיים, שטח שיעודו יקבע בעתיד ושטח חקלאי ל-אזור מבנים ומוסדות ציבור, אזור מסחר תעסוקה ותיירות, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת .  
ב. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.  
ג. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.  
ד. התוויית רשת הדרכים וסיווגן.  
ה. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.  
תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5 ותכניות מפורטות מס' 402/2/1, 402/2/2.
11. כפיפות התכנית:  
בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, ייקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מספר 402/6 ליישוב נווה דניאל כולל תשריט, נספח בינוי והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 מציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, מפלסיהם ומיקום חניה. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.  
התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
9. קו בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש שנקבע בתכנית ושבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה על פני הקרקע ומתחתיה, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו, אלא אם יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.  
באם תבנה חניה מקורה תותר הגבהת קומת המרתף לשימוש זה באישור הועדה.
12. גובה בניה מירבי: בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד שסך קירות המרתף החשופים אינו עולה על סך 40% משטח קירות המרתף. בקירות החשופים תותר פתיחת פתחי אוורור בלבד. על אף האמור, תותר גישה חיצונית למרתף המשמש לחניה ושירותי תפעול בלבד.
13. מס' קומות מירבי: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל מפלס הרצפה בקומה הנמוכה ביותר של הבניין לא כולל מרתף/מסד. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג. מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג, עליית גג/חלל גג רעפים ומרתפים/מסד.

14. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
15. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט: מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מרתפים/מסד, מבנה יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג, פרגולות, מעברים מקורים ברוחב של עד 3.0 מ', קולונדות ברוחב של עד 3.0 מ' ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
16. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
17. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע.
18. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
19. חזית אחורית: חזית הנגדית לחזית הקדמית.
20. חזית צדדית: חזית הניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
21. מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, נסמך על עמודים, אלא אם יצוין במפורש אחרת בתכנית זו, ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
22. עליית/חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' יחשב כשטח בניה, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.
23. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.
24. קולונדה: חלל מכוסה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת עמודים לבין הקיר הסמוך של הבניין.
25. בית צמיחה: חממה, מנהרה או בית רשת.

**פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:**

| יח"ד<br>מצב<br>מוצע | מצב מוצע |       | מצב מאושר |       | צבע בתשריט                     | אזור מיועד<br>ל-             |
|---------------------|----------|-------|-----------|-------|--------------------------------|------------------------------|
|                     | אחוז     | דונם  | אחוז      | דונם  |                                |                              |
| 10 למגורי<br>סגל    | 77.24    | 51.52 | -         | -     | חום                            | אזור למבנים<br>ומוסדות ציבור |
| -                   | 4.75     | 3.16  | -         | -     | אפור/סגול/ורוד<br>לסירוגין     | מסחר תיירות<br>ותעסוקה       |
| -                   | -        | -     | 3.35      | 2.23  | אפור תחום<br>בחום מרוסק        | מתקנים<br>הנדסיים            |
| -                   | 2.06     | 1.37  | -         | -     | ירוק                           | שטח ציבורי<br>פתוח           |
| -                   | -        | -     | 91.93     | 61.33 | אלכסונים ירוק<br>ולבן לסירוגין | שטח חקלאי                    |
| -                   | -        | -     | 3.65      | 2.43  | קוים אפורים<br>אלכסונים        | שטח שייעודו<br>יקבע בעתיד    |
| -                   | 14.89    | 9.93  | -         | -     | אדום                           | דרך מוצעת                    |
| -                   | 1.07     | 0.71  | 1.07      | 0.71  | חום בהיר                       | דרך מאושרת                   |
| 10 למגורי<br>סגל    | 100.00   | 66.71 | 100.00    | 66.71 |                                | סה"כ                         |

## פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

### 1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

### 2. מבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.

א. השימושים המותרים בשטח זה הם:

1. מוסדות חינוך/תרבות/דת/בריאות, פנימיות/מדרשות/בתי מדרש (לרבות כל השרותים הנדרשים כדוגמת: חללי לימוד, מגורי סגל ותלמידים, חדרי אוכל, מטבחים, מבני מנהלה ומזכירות, מתקנים מבנים ומגרשי ספורט ופנאי, שרותים, שרות ואחסון מתקנים טכניים וכדומה), סככות ומבנים חקלאיים לימודיים, בתי צמיחה, כיתות חקלאיות וכדומה.
  2. 10 יח"ד למגורי סגל.
  3. אמפיתיאטרון, בריכות מים ונוי, בוסתנים, גינות, גנים, נטיעות, ערוגות, פיתוח נופי, קירות תומכים, מסלעות, טרסות, ריהוט גן/רחוב ושבילים להולכי רגל.
  4. באישור הוועדה יותרו גם הקמת מתקנים הנדסיים למיניהם אשר לא יהוו מטרד לשימושים שבמבני הציבור.
  5. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פקמ"ז ובהתאם למפורט בפרק ח' להוראות התכנית.
  6. התווית דרכים וחניות.
- ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני באישור הוועדה.
- ג. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
  - ד. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי לכל מגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
  - ה. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים ו/או איחוד וחלוקה של המגרשים במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ו/או לכל שטח הייעוד.
  - ו. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בהוראות תכנית זו.

ז. חניה :

1. מערכת הדרכים והחניות באזור יבוצעו בהתאם לנספח תנועה וחניה המאושר ע"י המפקח על התעבורה באיו"ש.
2. מספר מקומות החניה יהיה לפי הנהלים והתקנים החלים על השטח בזמן הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. כל החניות תהינה בתוך המגרשים או לאורך הדרכים הציבוריות או בחניה הציבורית כמפורט בסעיף מס' 5 להלן.
- ח. גימור המבנים : אבן טבעית, אבן נסורה מסותתת, אריחי סיליקט, בטון חשוף, טיח התזה או השלכה, זכוכית, עץ, חומרים מתכתיים וכדומה. בסמכות המהנדס לאשר חומרים נוספים.
- ט. גגות המבנים :
  1. ניתן לבנות גג שטוח/רעפים/כיפות/קמרונות או שילוב בין סוגי גגות אלה ו/או כל צורה אדריכלית אחרת באישור המהנדס.
  2. תותר הקמת מבנה יציאה לגג/חדר טכני על הגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר, שטח זה לא יכלל בשטח הבניה המותר .
- י. קולונדות :
  1. תותר הקמתן של קולונדות.
  2. קולונדה ברוחב של עד 3.0 מ' לא תחשב בשטח המותר לבניה. עלה רוחב הקולונדה על האמור יחשב הרוחב העודף בשטח המותר לבניה.
  3. תותר בנית קולונדות עד לקו בנין 0.0 מ' בחזית המשיקה לדרך כמסומן בנספח הבינוי.
- יא. מעברים מקורים :
  1. תותר הקמתם של מעברים מקורים.
  2. מעבר מקורה ברוחב של עד 3.0 מ' לא יחשב בשטח המותר לבניה. עלה רוחב המעבר המקורה על האמור יחשב הרוחב העודף בשטח המותר לבניה.
  3. תותר בנית מעברים מקורים עד לקו בנין 0.0 מ' בחזית המשיקה לדרך כמסומן בנספח הבינוי.
- יב. קומת מסד :

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בס"ק י"ד להלן יוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובה המירבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא וייאטס בבניה ע"י בנית קיר מסד מבטון/אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עלה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותבוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומה חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבניה ובנוסף קומת מרתף.
- יג. פרגולות :

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות :

  1. שטח הפרגולה לא יחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 21 בפרק ב' לעיל.
  2. ניתן לתמוך פרגולות בקירות פיתוח, ובתנאי שהקירוי יוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 21 בפרק ב' לעיל.
  3. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן

הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של הפרגולות.

4. תותר בנית פרגולות עד 40% מעבר לקו הבנין בחזית המשיקה לדרך כמסומן בנספח הבינוי.
5. חומרים: המצללה תיבנה מחומרים כגון אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C וכדומה.
6. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ויאושרו על-ידי המהנדס.

**ד. טבלת זכויות והוראות בניה לאזור מבנים ומוסדות ציבור:**

| קווי בניין ****  | גובה מירבי (מ') ***** | מספר קומות ** | תכסית מירבית (באחוזים) | שטח בנייה מירבי (באחוזים) *** | שטח המגרש (מ"ר) | מס' מגרש |
|--|-----------------------|---------------|------------------------|-------------------------------|-----------------|----------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• קו בנין בחזית המשיקה לדרך יהיה כמסומן בנספח הבינוי.</li> <li>• קו בנין בין המגרשים יהיה 4 מטר.</li> <li>• שאר קווי הבנין ייקבעו על-פי תכנית בינוי המאושרת ע"י הוועדה כאשר לא תבוצע בניה מעבר לדרך הביטחון למעט מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה.</li> </ul> | 20                    | 5             | 40%                    | 100%                          | 22,128          | 1201     |
|  | 20                    | 5             | 40%                    | *100%                         | 29,401          | 1202     |

\*שטח הבניה המירבי המותר ליחיד לסגל לא יעלה על 1,600 מ"ר. שטח זה נכלל בשטח המותר לבניה במגרש מס' 1202.

\*\* 5 קומות סה"כ ולא יותר מ-2 קומות מעל מפלס כביש מס' 1 כמסומן בנספח הבינוי. תותר בניית קומת מרתף (נוסף על מס' הקומות שבטבלה לעיל) בשטח שלא יחרוג מהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה. תותר בניית קומת מסד על-פי המפורט בס"ק י"ב לעיל, שטח קומת המסד לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

\*\*\*שטח הפרגולות, מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, קולונדות ברוחב של עד 3.0 מ', מעברים מקורים ברוחב עד 3.0 מ' ומבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.

\*\*\*\*למעט מעברים מקורים וקולונדות עד 0.0 מ' ופרגולות עד 40% מעבר לקו הבנין בחזית המשיקה לדרך כמסומן בנספח הבינוי.

\*\*\*\*\*מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

**3. מסחר תעסוקה ותיירות:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד אפור וסגול לסירוגין הינו שטח למסחר תעסוקה ותיירות.

א. השימושים המותרים בשטח זה הם:

1. מבנים ומתקנים תיירותיים כגון: אטרקציה תיירותית (כולל הסעדה, חדרי אוכל, מזנונים, מנהלה ומתקנים טכניים וכדומה), מרכז מבקרים/מרכז שירות, אולמי הרצאות וכינוסים, סדנאות ופעילויות הדרכה והתנסות, ספא הבראה ומרגוע, מתקני ספורט בעלי אופי תיירותי, מוזיאון.
2. שימושים מסחריים כגון: חנויות, בתי קפה, מסעדות וכדומה. כל המכירה תבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במדרכות ובדרכים.
3. שימושי תעסוקה כגון: משרדים, סטודיו, גלריות, קליניקות, סדנאות אומנים וכדומה.

4. דרכים וחניות, פיתוח נופי ושבילים להולכי רגל.
5. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פקמ"ז ובהתאם למפורט בפרק ח' בהוראות התכנית.
6. בסמכות הוועדה לאשר שימושים נוספים בהתאם לאופי האזור.
  - ב. מבנים ומתקנים תיירותיים יותאמו לדרישות של משרד התיירות, אלא אם שונו הדרישות על-ידי משרד התיירות בין מתן תוקף לתוכנית לבין מועד בקשת היתר הבנייה. כמו כן, הם יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתרי בניה.
  - ג. השימושים 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.
  - ד. מותר לכלול בבניין אחד מסי שימושים במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני באישור הוועדה.
  - ה. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
  - ו. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
  - ז. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
  - ח. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בהוראות תכנית זו.
- ט. חניה:
  1. מערכת הדרכים והחניות באזור יבוצעו בהתאם לנספח תנועה וחניה המאושר ע"י המפקח על התעבורה באיו"ש.
  2. מספר מקומות החניה יהיה לפי הנהלים והתקנים החלים על השטח בזמן הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. כל החניות תהינה בתוך המגרשים או לאורך הדרכים הציבוריות או בחניה הציבורית כמפורט בסעיף מס' 5 להלן.
- י. גימור המבנים:
  - א. אבן טבעית, אבן נסורה מסותתת, אריחי סיליקט, בטון חשוף, טיח התזה או השלכה, זכוכית, עץ, חומרים מתכתיים וכדומה. בסמכות המהנדס לאשר חומרים נוספים.
- יא. גגות המבנים:
  1. ניתן לבנות גג שטוח/רעפים/כיפות/קמרונות או שילוב בין סוגי גגות אלה ו/או כל צורה אדריכלית אחרת באישור המהנדס.
  2. תותר הקמת מבנה יציאה לגג/חדר טכני על הגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר. שטח זה לא יכלל בשטח הבניה המותר.
- יב. קולונדות:
  1. תותר הקמתן של קולונדות.
  2. קולונדה ברוחב של עד 3.0 מ' לא תחשב בשטח המותר לבניה. עלה רוחב הקולונדה על האמור יחשב הרוחב העודף בשטח המותר לבניה.
  3. תותר בנית קולונדות עד לקו בנין 0.0 מ' בחזית המשיקה לדרך כמסומן בנספח הבינוי.

יג. מעברים מקורים :

1. תותר הקמתם של מעברים מקורים.
  2. מעבר מקורה ברוחב של עד 3.0 מ' לא ייחשב בשטח המותר לבניה. עלה רוחב המעבר המקורה על האמור יחשב הרוחב העודף בשטח המותר לבניה.
  3. תותר בניית מעברים מקורים עד לקו בנין 0.0 מ' בחזית המשיקה לדרך כמסומן בנספח הבינוי.
- יד. קומת מסד :

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בס"ק ט"ז להלן ייוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובה המירבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא וייאטס בבניה ע"י בניית קיר מסד מבטון/אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עלה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותבוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומה חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבניה ובנוסף קומת מרתף.

טו. פרגולות :

תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות :

1. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 21 בפרק ב' לעיל.
2. ניתן לתמוך פרגולות בקירות פיתוח, ובתנאי שהקירווי יוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 21 בפרק ב' לעיל.
3. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה.
4. תותר בניית פרגולות עד 40% מעבר לקווי הבנין בחזית המשיקה לדרך כמסומן בנספח הבינוי.
5. חומרים : המצללה תיבנה מחומרים כגון אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C וכדומה.
6. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ויאושרו על-ידי המהנדס.

טז. טבלת זכויות והוראות בניה לאזור מסחר תעסוקה ותיירות :

| קווי בניין<br>****   | גובה<br>מירבי<br>(מ') | מספר<br>קומות<br>* | תכסית<br>מירבית<br>(באחוזים) | שטח<br>בניה<br>מירבי<br>(באחוזים)<br>** | שטח<br>המגרש<br>(מ"ר) | מס'<br>מגרש |
|--|-----------------------|--------------------|------------------------------|---|-----------------------|-------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• קו בנין בחזית המשיקה לדרך יהיה כמסומן בנספח הבינוי.</li> <li>• שאר קווי הבנין ייקבעו על-פי תכנית בינוי המאושרת ע"י הוועדה אך לא יפחתו מ-4.0 מטר.</li> </ul> | ****                  | *                  | (באחוזים)                    | **                                      |                       |             |
|  | 12                    | 2                  | 50%                          | ***100%                                 | 3,168                 | 2000        |

\* תותר בניית קומת מרתף (נוסף על מס' הקומות שבטבלה לעיל) בגבולות של קווי הבנין. על אף האמור, לצורך חניה בלבד ניתן לבנות מרתף עד גבול מגרש. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבנייה. תותר בניית קומת מסד על-פי המפורט בס"ק י"ד לעיל, שטח קומת המסד לא ייחשב בשטח המותר לבניה.  
\*\* שטח הפרגולות, מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, קולונדות ברוחב של עד 3.0 מ', מעברים מקורים ברוחב עד 3.0 מ' ומבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג לא ייחשבו בשטח המותר לבנייה.  
\*\*\* שטח הבניה המירבי לכל שימוש ייקבע במסגרת תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה ועל-ידי לשכת התכנון המרכזית לאי"ש.

\*\*\*\*למעט מעברים מקורים וקולונדות עד 0.0 מ' ופרגולות עד 40% מעבר לקו הבנין בחזית המשיקה לדרך כמסומן בנספח הבינוי.  
\*\*\*\*\*מפּלס רצפת הקומה התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

#### 4. שטח ציבורי פתוח:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
- 4.1 השימושים המותרים בשטח זה הם:
- שטחים לגינות, גנים וחורשות.
  - מגרשי משחקים.
  - שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
  - מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
    - שבילים להולכי רגל.
    - צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
    - פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
    - ריהוט גן/רחוב, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
    - פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 22 בפרק ב' דלעיל) וסככות צל.
    - אנטנות/מתקני תקשורת באישור הוועדה.
    - מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר איו"ש ובהתאם למפורט בפרק ח' להוראות התכנית.
- 4.2 כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בסעיף מס' 4.1 לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב שרות/אחזקה וחירום/הצלה ואופניים ופרט לאמור בס"ק 4.1 ד'.

#### רשימת מגרשים לשטח ציבורי פתוח:

| שטח מ"ר | מספר מגרש |
|---------|-----------|
| 1,290   | 500       |
| 82      | 501       |
| 1,372   | סה"כ      |

#### 5. חנייה:

הסימון של רשת אלכסונית שחורה על גבי הייעוד של דרך מוצעת הינו סימון שמהווה מיקום של חנייה ציבורית.  
בשטח זה יותרו כל השימושים המותרים בדרכים (סעיף מס' 6 להלן) לרבות הסדרת מקומות חנייה עבור המגרשים הסמוכים.

## 6. דרכים:

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

- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות לרכב פרטי ואוטובוסים, רחבות ותחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח גדרות ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. תותר הקמת סככות וקירוי קל בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- ג. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
- ד. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- ה. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- ו. יותר שימוש בתחום הדרך לצורך מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פקמ"ז ובהתאם למפורט בפרק ח' להוראות התכנית.
- ז. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט המפורט לעיל, והכל באישור הועדה.

## פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

### 1. תנאים למתן היתר בניה:

1.1 ביצוען של התשתיות הבאות בערובות להנחת דעתה של הועדה:

- א. התחברות למאסף הביוב של היישוב.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. חיבור למערכת אספקת המים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

### 1.2 מרכיבי ביטחון:

מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי המפורט בפרק ח' להוראות התכנית.

### 1.3 פיתוח השטח:

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הועדה.
- ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט אזורי גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הועדה.

### 1.4 שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

### 1.5 חברת החשמל:

א. תיאום עם חברת החשמל.

ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים בתיאום עם חברת החשמל.

ג. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.

### 1.6 פיקוד העורף:

תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.

### 1.7 איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. לקראת מתן היתר הבנייה תוגש 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. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והמערכת האזורית.
- ו. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ז. 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.
- ח. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.

ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.  
י. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.  
יא. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.  
יב. עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית למדרונות הקרקע וערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
2. בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה במתחם.
3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים והודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות במתחם וממנו החוצה.
5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של העובדים והחניונים. 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 הבניה לאתר פינוי מאושר.

#### **1.8 אישורים נוספים:**

אישורים נוספים על אלו המפורטים בסעיף מס' 1 לעיל על-פי דרישת המהנדס והחלטת הועדה.

## **2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:**

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:10,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק א' לעיל בקני"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפליסה, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הועדה.

- ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים מייקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות.
- ט. סכמת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

### 3. שלבים הדרושים למתן היתר:

- א. הוצאת היתר בניה תבצע בשני שלבים:
1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
  2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.
- ב. בנייה בשלבים:
1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
  2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים והכל לשביעות רצון המהנדס. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר.

### 4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

- בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.
  2. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
  3. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
    - א. ניקוז הקרקע.
    - ב. סלילת הדרכים והגישות אליהם.
    - ג. הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.
  4. פיתוח: יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:
    - א. שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
    - ב. יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
    - ג. ניקוז אזור הבינוי.
  5. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות החניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

6. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית

הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה  
לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן נוף, לשביעות רצון הועדה.  
תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

#### 4.1 סידורים לנכים:

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין  
הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.

#### 4.2 יועץ נגישות:

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יש להתייעץ עם יועץ  
נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו  
כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי  
תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע על-פי סטנדרטים  
תחבורתיים ותסומן בהתאם.

#### 4.3 תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב  
מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.

### פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

#### 1. הוראות לפיתוח:

היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה בהתאם להנחיות שלהלן:

א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע  
גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא ייחרגו מתחומי  
סימון הדרכים בתכנית.

ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים.  
גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 1.05 מ', אלא אם נקבע  
אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0  
מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. במידה ויש צורך בגובה  
גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'

ג. מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

ד. גדרות: גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'. על אף האמור, בסמכות  
המהנדס לאשר חריגה מעל 1.05 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע. חומרים לגדרות  
יקבעו על-פי תכנית בינוי באישור הועדה.

ה. שביל גישה, מדרגות לשביל גישה ושער הכניסה יבנו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי  
הועדה.

## **2. מתקני אשפה ציבוריים:**

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית.  
הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.  
מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשצ"פים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.

## **3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:**

- א. 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 יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
  2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
  3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

## **4. נטיעות עצים ושמירתם:**

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

## **פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:**

### **1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:**

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

### **2. שמירה על הבריאות:**

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

### **3. ניקוז:**

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

### **4. ביוב וסילוק שפכים:**

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טיהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתר בניה בתחום התכנית.

### **5. תאום:**

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

### **6. קווי חשמל, תקשורת ותאורה:**

- א. רשת אספקת חשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת קרקעית על פי החלטת חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
- ב. תותר התקנת שנאים על גבי עמודים ו/או במבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים.
- ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת קרקעיים.
- ד. כל התשתיות עבור מערכת התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת קרקעיות.

### **7. בנייה משמרת מים:**

- א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

## פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
  - א. מחסן תחמושת/נשק.
  - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
  - ג. תאורת בטחון היקפית.
  - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, וגרר בטחון.
2. א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס האזור.  
ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייתקבעו על-ידי פקע"ר/פקמ"ז, יוקמו על-ידי הגורם הבונה/המיישב/זים.  
ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח האזור יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר/פקמ"ז.  
ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר פקמ"ז למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.  
ה. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא חיבור דרך הביטחון המוצעת בתחום תכנית זו לדרך הביטחון הקיימת של היישוב נווה דניאל.  
ו. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חתימת קצין הגמ"ר פקמ"ז על תכנית הבינוי ותכנית ההיתר לביצוע דרך הביטחון.  
ז. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פקע"ר/פקמ"ז.  
ח. כל מרכיבי הביטחון יבוצעו בתחום התכנית בלבד והכל בהתאם לדרישות פקע"ר/קצין הגמ"ר פקמ"ז.

## פרק ט' - שונות:

### 1. גריסה וחציבה:

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
- ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

### 2. פסולת בנין:

- א. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

### 3. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

- א. לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

| מציר הקו | מהתיל הקיצוני |   |    |
|----------|---------------|---|----|
| 2.25 מ'  | 2.00 מ'       | קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)                              | א. |
| 6.50 מ'  | 5.00 מ'       | קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו)<br>בשטח בנוי<br>בשטח פתוח      | ב. |
| 8.75 מ'  | 6.25 מ'       |   |    |
| 12.50 מ' | 9.00 מ'       | קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו)<br>בשטח בנוי<br>בשטח פתוח | ג. |
| 18.50 מ' | 12.00 מ'      |   |    |
| 22.50 מ' | 14.00 מ'      | קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)                               | ד. |

#### 4. עתיקות:

במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

#### 5. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת הקצאה.

#### 6. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

#### 7. מיגון:

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

#### 8. מתקנים פוטו-וולטאים:

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

#### 9. פיקוח על הבניה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

**פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן :**

| <u>תאריך :</u> | <u>חתימות :</u>  |
|----------------|--|
| _____          | חתימת בעל הקרקע _____  |
| <u>19.8.15</u> | אוריאל רוזנהיים<br>אדריכל<br>חתימת עורך התכנית<br>רשיון מס' 108599 |
| _____          | 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.

אוריאל רוזנהיים  
אדריכל  
רשיון מס' 108599  
חתימה

שם תפקיד

תאריך  
19.8.15

**חותמת מתן תוקף**

**חותמת הפקדה**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מועצה אזורית גוש עציון  
תכנית מס' 108599  
לישוב ליה פז  
הועדה המקומית דושידתה ה...  
מיום 30/08/15  
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת  
תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.  
יושב ראש הועדה  
מחנכס הועדה