

7/15

5355188 - 11/11/97

מרחב תכנון מקומי  
מועצה אזורית גוש עציון

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

הוועדה המועצה האזורית

8-06-1997

נתקבל

15/7

תכנית מפורטת מס' 421/3

**לישוב קדר**

תיקון מס' 1/97  
להוראות התכנית

אייר תשנ"ז מאי 1997

התסודרות הציונית העולמית - תטיבת ההתיישבות  
האגף לתכנון התיישבותי - ת.ד. 92, ירושלים

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית  
גוש עציון

פרק א' - תוכנית:

1. המקום: ק ד ר נ.צ. (רשת ישראלית) 1794-1292
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט לתכנית 421.
3. נפה: בית לחם, אדמת כפר: אט סוחרת.
- גושים וחלקות: גוש מס' 3 טבעי חלק מ-אל זראדאת, אל חלאיל, סטח אל עזאל ובגוש מס' 6 חלק מגיבל גירות אל קטפה, אם ריאן, צפת, ואד אבו הינדי באדמות הכפר אבו דיס.
4. שם וחלות התוכנית: תכנית מתאר מפורטת לשוב קהילתי קדר מס' 421, שנת תשמ"ו, 1986, שינוי מס' 1/96 להוראות התוכנית תשמ"ו.
5. התשריט: התשריט בקני"מ 1:2500 המצורף לתוכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. שטח התוכנית: 491.0 דונם.
7. יוזמי התוכנית: ההסתדרות הציונית העולמית. חטיבת ההתיישבות.
8. מגישי התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה של המועצה האזורית גוש עציון אלון שבות 90433.
9. עורכי התוכנית: מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה, אדריכל יצחק רוזנברג.
10. מבצעי התוכנית: משרד השיכון, המינהל לבניה כפרית. כתובת: קרית הממשלה, שיחי גיראת, ירושלים.
11. מטרת התוכנית:
  - א. תיחום שטח פיתוח ל- ישוב קהילתי קדר.
  - ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית. כולל פרצלציה בתוכנית מפורטת.
  - ג. התווית רשת חדרכים למיניהן וסיווג.
  - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מעורי האדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה באזורים בהם מצוירת הבניה.

- ה. קביעת חזראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התוכנית.
- ז. שינויים בהוראות התכנית מטי' 421.

**פרק ב' - פירוט מונחים וחגדרות:**

1. התוכנית: תוכנית מתאר לשוב קדר כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה, מוא"ז גוש עציון.
3. איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצרופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תוכנית זו.
4. תוכנית חלוקה: תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק וערוכה ע"י מודד מוסמך
5. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתוכנית.
6. קומה: מתייחס לכיסוי הקרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. מישור הגבלת בניה לגובה: מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא עם כן צויין במפורש אחרת בתוכנית. כטופוגרפיה טבעית תיחשב גם טופוגרפיה מתוכננת הקושרת גבהים מתוכננים של צירי 2 כבישים וכמפורט בסעיפים 2.1.10 ו- 2.4 להלן.
8. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
9. שטח בניה ברוטו: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלה המהוות חלק מפניית השטח, אך כולל חלל גג משופע שגובהו יותר מ 2.00 מטר וכל חלק אחד.
- שטח חדר מדרגות יחושב במלוא היטלו, פעם אחת בלבד.
10. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום הפרצלציות הפרטיות ואף אל פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים ציבוריים מוגדרים כמפורט בתוכנית.

11. אזור לתוכנית בינוי מפורטת:
- א. כל אזור הנתחם בקו אדום מרוסק, הוא אזור לתוכנית בינוי מפורטת אשר לגביו תוגש ותאושר תוכנית מפורטת בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית, ודורש הפקדה כחוק.
- ב. בתכנית בניו ותכנית פיתוח הנלווית לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, יוגש ללא חתימה לגבי שטחי ציבור, ספורט ופרטי פיתוח ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
12. תוכנית בינוי: מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת הבנינים, שירותים, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, הנווית דרכים בשטח התכנית ורחובם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימוך שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח. כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, טפסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטו בוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. תוכנית בינוי תאושר על ידי הועדה המקומית ללא הפקדה.
13. תוכניות מאושרות: כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יזבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.
14. המהנדס: מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
15. תוכניות לצרכי רישום:
- א. סימון המדידה של התוכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.  
ב. דתבי הדרכים יכולים להרשם בסטיה של עד 1.0 מטר מהרשום בתשריט.  
ג. רוחב קוי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנחות הדרך שבתוכניות לצרכי רישום.
16. תוכנית חלוקה: בכל שטח התוכנית תוגשנה תוכניות חלוקה על בסיס מדידה. תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תוכנית זו או על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית

<u>סדרה</u> <u>באחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>צבע בתשריט</u>	<u>אזור ל:</u>
26.5	130.0	כתום	מגורים א':
2.8	13.8	כתום ותחום בכתום	מגורים מיוחדים (לישוב הזמני):
7.1	34.8	חום ותחום בחום	בנייני ציבור וספורט:
17.0	83.3	ירוק	פרטי פיתוח:
11.6	56.8	סגול ותחום בסגול	מלאכה, תעשייה ואחסנה:
0.3	1.6	אפור ותחום בחום מרוסק	מתקנים הנדסיים:
21.7	106.5	תיחום ירוק	שטח שייעודו ייקבע בעתיד:
		ירוק ותחום בירוק	שביל ורחובות:
13.0	64.2	אדום	דרך מוצעת:
		חום	דרך קיימת:
		קווקו אדום אלכסוני	דרך לביטול:
<u>100.0%</u>	<u>691.0</u>	<u>סה"כ</u>	

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של התוכנית המפורטת:

א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור שלבנין קיימת תכנית מפורטת ובגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תוכנית בינוי, אליה צורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע. במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זאת, תוכנית בינוי הינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.
2. תוכן, ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
3. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי השמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינוי פני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתוכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקירבה לאזורים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולהנתת דעתה של הועדה.

ב. תנאים להיתר: תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת התוכנית ע"ג תוכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בק.מ. 1:250 אשר בה יופיעו קוי גובה, העמדת מבנים. מפלסי פיתוח, קירות תומכים וכל אלמנט במצבו הקיים, ואשר יכלול פתרונות ניקוז, סילוק שפכים ותאום תשתיות (מס ביוב, תשמל ותקשורת) ותוות דעת לכבוי אש, למבני ציבור, בתים משותפים ומבנים מחומרים דליקים.

ג. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בניינים לפי תוכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תוכנית המתאר המפורטת הכוללת לשוב בכפיפות לתנאים שהיא תיקבע להקמתם.

פרק ת' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון, או עפ"י תוכנית מפורטת שתפקד.
- ב. בכפיפות לסעיף אי לעיל, אפשר יהיה, בתוכנית המפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- ג. קביעת התכליות הנייל תעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. תניה במבנים, באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית אחידה.

2. אזורי מגורים -

אזורים אלו נועדו לבנית מגורים בלבד ומחייבים בקשות להיתר בניה כהוראתו בחוק הותכנן והבניה, תשכ"ה 1965.

2.1 אזורי מגורים א'

שטח זה מיועד לבנית בתים חד-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 500 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הבאות:

2.1.1. בנית מבנים חד משפחתיים (בודדים), על מגרש כאשר:

- קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 5.0 מ'
- קו בנין אחורי 4.0 מ'
- קו בנין צדדי - 4.0 מ'

2.1.2. בנית בתים צמודים (דו משפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים, או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בדדו.

בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה ותתומה של שני בעלי המגרשים. במקרה של בנית אחד משני הבתים יש לבצע את גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות התיצוניים. בקיר המשותף לא יבוצע שום חלונות ואו פתחי יציאה, כולל יציאת צנרת.

- קו בנין קדמי (כנייל) 5.0 מ'
- קו בנין אחורי 4.0 מ'
- קו בנין צדדי משותף 0 מ'
- קו בנין צדדי שני 8.0 מ'

2.1.3 בניית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לוועדה, באישורה והסכמתה ובהסכמה כתובה וחוזמה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בנין 0 מצד אחד של המגרש או מידה שונה שלא תעלה על 1.5 מ' בתנאי שלא יהיו פתחים במבנה לגבי קו בנין זה, גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית).

במקרה זה יגדל קו הבנין הצדדי השני ל - 8.0 מ'.

2.1.4 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קוי הבנין הנוספים (מעבר לקוי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קוי בנין צדדיים.

2.1.5 בנוסף לאמור לעיל תהיה לוועדה המקומית הזכות להקל עד 10% מקוי הבניה המצויין בתקנון, למעט קו בנין קדמי שאין לשנותו בשום מקרה.

2.1.6 לגבי מגרשים קבועים עליהם קיימים מבנים זמניים המיועדים להרחבה יש להגיש תשריט הכולל העמדה מפורטת למבנים כולל סימון קוי בניה מוצעים לאישור הוועדה. תשריט זה יאושר ע"י אדריכל המרחב לפני הגשתו לוועדה.

2.1.7 מבני עזר (בתחום אזור המגורים)

תותר הקמת מבנה עזר אחד בלבד. בשטח עד 25.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן ממ"ד ביחידה אחת לגביה יהיו קוי הבנין כלהלן:

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב דרך) 2.0 מ'  
וזאת לגבי מוסך בלבד ולא לגבי מחסנים  
קו בנין צדדי ואחורי 0 מ'

קוי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

2.18 שטח בניה מותר

א. בשתי קומות סה"כ עד 230.0 מ"ר מזה עד 150.0 מ"ר במפלס אחד.

מבני העזר המצויינים בסעיף 2.1.7 לעיל כלולים בשטח זה. מלבד 5.00 מ"ר משטח הממ"ד.

ב. בבניה בקומה אחת בלבד יותרו 150.0 מ"ר למגורים. מבני העזר שבסעיף 2.1.7 לעיל אינם כלולים בשטח זה.

ג. מרתף בהוראות כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לא יעלה על שטח של 40.0 מ"ר. ובלבד שהפרש הגובה בין תקרתו לקרקע סביב כל קירותיו החיצוניים אינו גדול מ - 1.20 מ'. שטח זה אינו נכלל כאמור בסעיפים א, ב, לעיל. כל חלל אשר גובהו מעל 2.20 מ' נכלל בשטח הבניה.

ד. המונח קומה בסעיפים אלו מתייחס לפירוש כמוגדר בפרק ב' סעיף 6.

מרתף  
מ"ר: 40

2.1.9 מישור הגבלת בגיה לגובה

- א. בשתי קומות עם גג רעפים 8.5 מ'.
- ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7 מ'.
- ג. גגות רעפים יהיו בגוון אדום/כתום כפי שייקבע ע"י האדריכל/מהנדס.
- ד. בכל נקודת שיא או ריכס יורכב רעף רוכב.
- ה. גגות משופעים יהיו בשימוע בין 25 מעלות לבין 35 מעלות.
- ו. לפחות 50% משטח ההיטל האופקי של הבנין יכוסה בגגות משופעים.
- ז. אם שיא הגג מעוצב כמשטח אופקי יהיה הגובה המרבי 7.0 מ'.
- ח. טיט או בטון המשמשים להרכבת הרוכבים יהיו בגוון הרעפים.
- ט. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.  
סה"כ גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 9.5 מ'.  
גובה מעקה יהיה 105 ס"מ מפני הגג.

2.1.10 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית, להנחת דעתה של הועדה המקומית, כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 2.20 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא, ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת, כל זאת בחתאם לפרוט ההנחיות בסעיף 2.4 להלן.

717 304

2.2 אזור מגורים מיוחד

שטח זה מיועד לבנית ישוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה. תוספת בניה למבנים תותר עפ"י תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה ובניה נוספת באזור תותר במתכונת הקיימת.

ייעודו החלופי של השטח ייקבע בעתיד בתוכנית מפורטת.

2.3. אג כנוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.1.8 לעיל יוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המקסימלי - 1.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיוצר מעל גובה זה ימלא ויאטם בבניה ע"י בנית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל יהיה 2.20 מ', או לחילופין במידה ותוצא התחפרות חלקית בקטע זה ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות, או לחילופין, להשתמש בשטח כקומת עמודים מפולשת ומוקפת בקיר מסד. הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 2.1.8 לעיל, ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה של 2.3 מ'.

#### 2.4. גימור חזיתות הבתים

2.4.1. אבן טבעית מסווגתת מרובעת. ניתן לשלב חומרים אחרים בשעור שלא יעלה על 20% משטח החזית. חומרי הגימור יצויינו על גבי כל החזיתות בתכנית.

בנית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון, לישום תווית דעת של כיבוי אש כתנאי להיתר.

2.4.2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

2.4.3. גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחמרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

2.4.4. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחומרים נתונים. הגג יהיה כדוגמת ומחומר הבניה העיקרי וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

#### 2.5. מקלוט ומיגון

עפ"י תקנות הרשות המוסמכת וכאמור בסעיף 2.1.7 לעיל.

#### 2.6. זנדי שמש

ינתן להם פתרון אזריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

2.6.1. בגנות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה.

2.6.2. בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה לגג.

- 2.7 מתקן כביסה
- 2.7.1 מתקן כביסה במבנה יסותר עיני מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.
- 2.7.2 מתקן נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להותקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.
- 2.7.3 כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרון טאות לתלית כביסה.
- 2.8 אנטנות טלביזיה
- על כל מבנה תותר הצבת תורן אנטנה אחד בלבד. הצבת תורן לאנטנה מכל סוג לתקשורת ולמתקן שלא לשימוש ביתי או לשימוש מרכזי או מסחרי דרושה היתר בניה מיוחד.
3. איזור למכני ציבור:
- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותתם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי. הבניה על השטח תהא בהתאם לנספח בינוי אשר יוגש עם תוכנית זו. תוכנית הבינוי הינה מנחה בלבד ומורה את שאיפת התוכנית ליעודים ולגודל המבנים. תינתן אפשרות שימושים לבנין ציבורי שלא על פי תוכנית בינוי מפורטת זו בהמלצת הועדה העליונה המקומית ואישור מעצת תכנון על פי הנחיות מהנדס המועצה. מוהנדס הועדה והועדה רשאים לצרף במגרש אחד מספר שימושים של בניני ציבור. מספר קומות מירבי לא יעלה על 2 קומות מגובה פני הקרקע הסופיים השמורה לבנין
4. שטח פרטי פתוח:
- ייעודו של שטח זה ל:
1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
  2. מגרשי משחקים.
  3. משטחים שמורים לצורכי ניקוז.
  4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
  5. למיקום מקלטים ציבוריים, בתנאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 30% משטח הקרקע/מגרש. ובקווי בנין שלא יפחתו מ - 4 מ' מגבול מגרש קיים ומתוכן ושמירת קו הבנין המתוכנן לגבי דרכים.
  6. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חדרם.

5. שטחים למבנים למלאכה, תעשייה ואחסנה

מבנים למלאכה, לתעשייה ולאחסנה וכן מחסני תצר בתחום השטחים הנ"ל ימוקמו כמסומן בתשריט.

גובה המבנה לא יעלה על 10.0 מ' מעל המשטח. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.

קו בנין לכביש 5.0, שטח בניה מותר 50%.

הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות הישרות לשמירת איכות הסביבה.

פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות.

גודל החניה לפי מקום חניה ל - 30 מ"ר. מבנה תעשייה לא כולל חניה לצורך פריקה וטעינה.

6. שטח שיעודו ייקבע בעתיד:

ייעודו של שטח זה ייקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תוכנית מפורטת שתקבע ייעודו. יעוד השטח יסוכם ע"י המוסדות המיישבים.

7. שבילים ורחבות

שטחים אלו שסומנו בתשריט בקו ירוק כהה יועדו לתנועה ולחניית רכב לדיירי הרחוב לאורחים לרכב חירום ושירותים. רוחב הרחוב בין גבולות המגרשים שמשתי גדותיו לא יפחת מ - 8 מטרים, תותר בהם תנועה חד סטרית בלבד מלבד רכב לאספקת דלק.

הרחובות יעוצבו כדרך משולבת באופן שלא תתאפשר בהם תנועה מהירה מ - 25 קמ"ש. שטחים אלו יהיו גם צירי תשתיות.

8. דרכים:

השטחים שסומנו בתשריט באדום יועדו לדרכים כולל שדירות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

קוי הבנין וזכות הדרך ורחבה יוגדרו בתשריט. זכות הדרך תשמש גם ציר לתשתיות.

פרק ו': פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם לתוכנית הכינוי תצורף תוכנית פיתוח, גינון ותאורה בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת תוכנית בינוי תצורף לבקשה תוכנית פיתוח למגרש. חלה חובת גינון 50% מהשטח הנותן לאחר הבניה. ב - 50% של השטח הנותן תתאפשר הקמת בריכות שחיה ושבילים.

- 1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון או בטון חשוף כשהנימור הוא לכל גובה הקיר.
- גובה הקיר לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע הגבוהים. בחזית הפונה לכביש, רחוב או דרך יהיה תואם לפרט הגדר האחידה כנדרש בסעיף 1.5 שלהלן.
- גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות שהמרחק ביניהן יהיה 50 ס"מ לפחות.
- 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, בטון או בטון סרוק.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.5 גדרות בחזית הפונה לכביש, רחוב או דרך יהיו אחידות עפ"י פרטים שיקבעו ע"י הוועדה המקומית. גדרות בין מגרשים שכנים יהיו מסבכת מתכת, גדר חיה לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת קירות התומכים.
- גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- 1.6 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7 מטלעות - מאבני האזור, עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מותקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות, הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל. תכנית בינוי בהתאם להוראות בסעיף ב' - 12 תכלול איתור מקום למתקני האשפה.

3. סילוק מפגעים

- 3.1 הוועדה רשאית להורות בהודעה מבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגבלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, באופן בנייתם וגובהם. כ"כ לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך עלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1 לאחת ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על השבנו.

4. נטיעות עצים ושמירתם

הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הזדרכים או בשטחים מתוחים במקומות שייקבעו ע"י הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם.

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

**1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול**

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והביוב והתיעול.

**2. שמירה על הבריאות**

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישת משרד הבריאות. (ראה פרק ט').

**3. ניקוז**

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בגיה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

**4. ביוב**

4.1 כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה.

4.2 השטחים המסומנים בתשריט כשטח פרטי פתוח או כשטח שיעודן ייקבע בעתיד ישמשו גם כשטחי פיזור של הקולחים המטוהרים.

**5. זיקת הנאה - זכות מעבר**

לשירותים כגון: מים, ביוב וקוי השמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו למעט צמחיה.

**6. תאום**

בכל העניינים הנזכרים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות האחראיות.

**פרק ח': שונות**

**1. מוסדות ציבור, תשתיות, מסחר, פיתוח**

א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומיבני הציבור הבאים בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית.

- מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות וכן מעברים להולכי רגל.
- מערכת אספקה ראשית של מים.
- הכנות למערכות תקשורת ותשמל.

- \* גני ילדים מתחת לגיל טובה לפי התקן של משרד התינוך.
  - \* מקום למכולת או צרכניה.
  - \* מקום תפילה.
  - \* מרפאה או טיפת חלב.
- ב. 1. היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פיתוח כאשר בכל שלב כ - 100 יחידות דיור.
2. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:
- \* הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית, יחסית להיקף הבניה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א', וביצוע התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. אולם הועדה המקומית תהיה רשאי לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים ביצועם. אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
- ג. הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתוכנית זו.
2. שימור הנוף
- הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד וזאת על ידי:
- \* מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק.
  - \* 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.
  - \* סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.
3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם
- לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ - 5 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט התיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא מתח עליון, של 66 ק"ו או במרחק קטן מ - 2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך, כנייל במרחק מינימום 2.0 מ' מקו תות קרקעי.
4. פיקוח על הבניה
- הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

5. חניות

באזורי המגורים שלאורך דרכים כהגדרתם בסעיף 2, יובטח מקום חניה אחד לכל יחידת דיור בתוך המיגרש.  
באזורי המגורים, שלאורך שבילים ורחבות כהגדרתן בסעיף 1, יובטחו 1.5 מקומות חניה לכל יחיד בתניה מקבילה בגדה אחת של השביל ואו בחניות מרוכזות. באזורי מבני ציבור, מוסדות, תעשייה ומלאכה, תיקבע החניה על פי דרישת הועדה ובתוך המיגרש המתוכנן.

פרק ט': איכות הסביבה

1. תסקיר השפעה על הסביבה

לכל בקשה להקמת מפעל יש לצרף תסקיר השפעה על הסביבה.

2. הגבלת תעשיות

לא תוציא הועדה המקומית לתכנון ובניה היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור בכתב מהאחראי להנדסת הסביבה.  
להשלמת נתונים רשאים ועדת התכנון והאחראי להנדסת הסביבה לדרוש מדידות ואו כל ידע רלוונטי אחר.

3. לא יינתן היתר להקמת/הפעלת מפעל אלא אם עמד בהוראות תוכנית זו ובכלל זה הוראות הצמודות לחתימה ע"ג התשריט, וכן בתקינה ובתקנות, לרבות עמידה בהוראות חוק למניעת מפגעים וסעי' 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות - הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב 1981 החלים בישראל.

4. סילוק פסולת

פסולת תעשייתית תסולק לאתרים ובשיטה שיפורטו על ידי שלטונות הבריאות והרשות המקומית.

פרק י': מרכיבי בטחון

1. פירוט מרכיבי בטחון

1.1 יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטיחות לפי הפירוט הבא:

- א. מתסן תחמושת/גשק.
- ב. דרך היקפית + גדר רשת.
- ג. תאורת בטחון היקפית.
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.



2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
- א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בעושה הסדרת מרכיבי בטחון.
- ב. מרכיבי הביטחון חדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מיפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק י"א: הנחיות המפקח על התעבורה

1. כביש גישה לצומת - אחוז השיפוע לא יעלה על 6.5%.
2. כביש גישה לישוב - אחוז השיפוע לא יעלה על 9%.
3. כבישים פנימיים - אחוז שיפוע לא יעלה על 12%.
4. בתוכניות מפורטות יצוייט מפרצי אוטובוסים.