

מרחב תכנון מקומי
גוש עציון

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 402/7

שנוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 402/2/2

שנוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 402/2/4

שינוי לתכנית מיתאר אזורית RJ-5

ישוב נווה דניאל

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהودا والسامرة
مجلس التنظيم الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية
بإيهودا والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٢٢ - ١٩٧١
נפה
לוא
מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית
مشروع
מס' 402/7
رقم
ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בשיבה מס' 19/18
بمجلس رقم
בתאריך 25.2.18
החליטה לתת תוקף לתכנית המכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه
מנהל הלשכה
المركزية للتنظيم والبناء
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الأعلى/اللجنة الفرعية

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

בעל הקרקע:

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות

יזם התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון

מגיש התכנית:

סוננבליק אלבויס - אדריכלים

עורך התכנית:

אלי סוננבליק (מס' רשיון 119441)

רח' המוסכים 5 תלפיות, ירושלים

טל: 077-5520308, פקס: 077-5558666

office@s-e-a.co.il

תאריך: 23.07.2018

תוכן הענינים**עמוד**

| | | |
|----------|------------------------------------|------------------------|
| 3 | התכנית | - <u>פרק א'</u> |
| 4 | הגדרות | - <u>פרק ב'</u> |
| 6..... | טבלת השטחים הכלולים בתכנית | - <u>פרק ג'</u> |
| 7..... | רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה | - <u>פרק ד'</u> |
| 14..... | תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית | - <u>פרק ה'</u> |
| 19..... | פיתוח, נטיעות וקירות גבול | - <u>פרק ו'</u> |
| 21..... | תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים | - <u>פרק ז'</u> |
| 22 | מרכיבי בטחון | - <u>פרק ח'</u> |
| 23 | שונות | - <u>פרק ט'</u> |
| 25 | חתימות והצהרת המתכנן | - <u>פרק י'</u> |

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 402/7, שינוי לתכנית מתאר מפורטת 402/2/2, שינוי לתכנית 402/2/4, שינוי לתכנית מתאר אזורית 5 - RJ.
2. המקום: יישוב נווה דניאל, גוש עציון
נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 621350 - 620350
קווי אורך: 213875 - 213550
גוש פיסקאלי מס' 2 חלק ממאוקע מסור באדמות הכפר אל ח'דיר
גוש פיסקאלי מס' 4 חלק ממאוקע וד-סלם באדמות הכפר אל ח'דיר
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
3. גבול התכנית: א. 25 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
4. מסמכי התכנית: ב. תשריט בקני"מ 1:1,000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח 1 - בינוי מחייב חלקית רק לעניין מפלסי הכניסה הקובעת, קני"מ 1:500
ד. נספח 2 - תנועה מנחה - תנועה בקני"מ 1:500
ה. נספח 3 - תנועה מנחה - חתכים בקני"מ 1:100 / 1:1,000.
5. שטח התכנית: 62.66 דונם.
6. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
9. עורך התכנית: סוננבליק אלבוים - אדריכלים
רח' המוסכים 5 תלפיות, ירושלים
טל: 077-5520308, פקס: 077-5558666
office@s-e-a.co.il
10. מטרת התכנית: 1. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לאזור מגורים ג, מבנים ומוסדות ציבור, תיירות, מתקנים הנדסיים, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.
2. התווית רשת הדרכים וסיווגן.
3. קביעת מגבלות והוראות בניה בתחום התכנית.
11. כפיפות התכנית: תכנית זו משנה את תכניות המתאר האזוריות 5 - RJ, תכנית מתאר 402/2/2 ותכנית מתאר מפורטת 402/2/4.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 402/7, לשוב נווה דניאל כולל תשריט, הוראות נספח בינוי ונספחות תנועה.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו 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 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 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלס 0.00, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. קו בניין: התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
10. קומה: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. במגרשיים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.
11. מרתף: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. גובה מירבי לבניה: קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע סופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו. בסמכות הועדה לאשר הגבהה המרתף המשמש לחניה.
13. מס' קומות מירבי: בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף.
12. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד) אלא אם צוין אחרת בתכנית. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
13. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, חניה מקורה / תת קרקעית, מרתף/מסד.

14. **כניסה קובעת:** מפלס קומת הכניסה הראשית לבניין המשמשת למגורים וכניסת הולכי רגל מהרחוב אל הבניין, תוגדר כמפלס 0.00 של הבניין.
15. **מפלס 0.00:** הגובה המוחלט ביחס לפני הים של מפלס הכניסה הקובעת של הבניין.
16. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
17. **שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור ולמעט מרחב מוגן בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
18. **עליית/חלל גג:** חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח בניה, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.
19. **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.
19. **מעקה גג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג 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 ובלבד שגובה מעקה הגג לא יעלה על 1.80 מ'.
20. **חזית קדמית:** חזית המגרש לדרך.
21. **חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
22. **חזית צדדית:** חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
23. **מצללה (פרגולה):** מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
24. **מבני עזר:** בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
25. **מגרש עולה:** מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).
26. **מגרש יורד:** מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש נמוך יותר מהדרך המשיקה אליו (מתחת לדרך).
27. **מרפסות זיזיות:** זיז בניה המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.
28. **רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.
29. **תכנית:** השטח הבנוי אותו ניתן לבנות בקומת קרקע.
30. **רשות תמרור:** רשות תמרור מקומית (לפי תקנות תעבורה י"ש תשנ"ב – 1992)
31. **מגרש מדורג:** מגרש שהוגדר בתכנית הבינוי שתאושר בועדה כמגרש בעל 2 מפלסים קרקע טופוגרפיים מחייבים.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. ייעודי קרקע

| יח"ד | מצב מוצע | | צבע בתשריט | אזור מיועד ל- |
|------|----------|-------|------------|---------------------|
| | אחוז | דונם | | |
| 170 | 32.44 | 20.33 | כתום | אזור מגורים ג |
| - | 1.39 | 0.87 | סגול | מתקנים הנדסיים |
| - | 6.96 | 4.36 | חום | מבנים ומוסדות ציבור |
| - | 2.95 | 1.85 | ורוד | תיירות |
| - | 38.30 | 24.00 | ירוק | שטח ציבורי פתוח |
| - | 1.52 | 0.95 | חום | דרך מאושרת |
| - | 16.44 | 10.30 | אדום | דרך מוצעת |
| 170 | 100.0 | 62.66 | | סה"כ |

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים:

הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית ע"י מודד האתר

| שטח בדונם | מס' מגרש | אזורים |
|-----------|----------|---------------------|
| 3.01 | 1010 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 1.35 | 1011 | |
| 0.79 | 510 | מתקנים הנדסיים |
| 0.08 | 511 | |
| 1.85 | 2100 | תיירות |
| 7.08 | | סה"כ |

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים בדונם:

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית ע"י מודד האתר

**הערה: במגרשים באזור מגורים ג בסמכות הועדה לנייד יח"ד בין מגרשים באותו יעוד בהתאם להגבלות הבניה וכפוף לאישור תכנית בינוי בועדה מקומית

אזור מגורים ג

| יח"ד | שטח בדונם | מס' מגרש |
|------|-----------|----------|
| 12 | 1.82 | 250 |
| 12 | 1.59 | 251 |
| 12 | 1.44 | 252 |
| 12 | 1.43 | 253 |
| 14 | 1.94 | 254 |
| 14 | 1.94 | 255 |
| 12 | 1.43 | 256 |
| 70 | 6.05 | 257 |
| 12 | 2.69 | 258 |
| 170 | 20.33 | סה"כ |

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה :

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ג. בכל אזור באותו יעוד בסמכות הועדה לאשר שינויי גבולות בין המגרשים ו/או לאשר חלוקת משנה של המגרשים עפ"י שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שבאזורי מגורים מספר סה"כ יחידות דיור לא יגדל.

2. אזור מגורים ג'.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ג'.

- א. אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים.

2.1 קו בניין

- קו בניין קדמי - 5.0 מ'.
- קו בניין אחורי - 4.0 מ'.
- קו בניין צדדי - 4.0 מ'.
- א. בסמכות הועדה לאשר אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה לפי שיקול דעת הועדה.
- ב. בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה.
- ג. **מרווחים בין בניינים :**
המרווח המינימאלי בין הבניינים ייקבע על-פי תכנית בינוי המאושרת על-ידי הועדה, אך לא יפחת מ-6.0 מ' בקירות עם פתחים ו-4.5 בקירות ללא פתחים.
- ד. באזור זה בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה במסגרת תכנית בינוי עפ"י שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שמספר סה"כ יחידות דיור לא יגדל.

2.2 שטח מותר לבניה :

- א. שטח הבניה המרבי יהיה כמפורט בטבלת הזכויות בסעיף 2.5 להלן, שטח יחיד מרבי לא יעלה על 220 מ"ר ליחיד, שטח מרחב מוגן מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- ב. תותר הצמדת חצר פרטית לדירות.
- ג. תותר בנית מחסן בשטח של עד 10 מ"ר ליחיד בתנאי שיתוכן בתוך קווי הבניין כחלק מהמבנה, במפלס המרתף או החניה ללא פגיעה בעיצוב המבנה, שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ד. תותר בניית חנייה מקורה כמפורט בסעיף 2.6.
- ה. שטח התכסית המקסימאלית המותר הוא 60% משטח המגרש.

2.3 מבנה עזר לחניה/מחסן

- א. לא תותר הקמת מבנה עזר
- ב. מחסן כאמור בסעיף 2.2, לשיקול הועדה.

2.4 גובה בניה מותר

א. מספר קומות: יהיו לפי טבלת זכויות הבניה בסעיף 2.5, לא כולל עליית גג או מבנה יציאה לגג.

ב. גובה בניה מותר: לפי טבלת זכויות הבניה בסעיף 2.5 ובהתאם להנחיות אלה:

1. מגרש 258 – במגרש זה גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות מעל למפלס כביש 5 (לא כולל מעקה ומבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף 2.4 ג)

2. מגרש 257 – מספר קומות מרבי מעל הכניסה הקובעת בבניינים 9,10 המצוינים בנספח בינוי יהיה עד 4 קומות, מספר קומות מרבי בבנין 8 יהיה עד 5 קומות.

ג. תותר הקמת מבנה יציאה לגג בקומה העליונה שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 20.0 מ'.

ד. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.

ה. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

ו. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע עפ"י תכנית בינוי שתאושר בועדה. מפלסי הכניסה הקובעת בתכנית הבינוי יהיו על בסיס המפלסים המחייבים המופיעים בנספח הבינוי, בסמכות הועדה לאשר שינוי במפלסי הכניסה הקובעת עד 1.5 מ' מעל או מתחת למפלס המצוין בנספח הבינוי של תכנית זו.

2.5 טבלת זכויות

| מס' מגרש | מס' קומות | מס' קומות מותר ממפלס הכניסה הקובעת | מספר יח"ד | שטח מרבי מותר לבניה במ"ר | גובה מרבי מותר במ' * |
|----------|-----------|------------------------------------|-----------|--------------------------|----------------------|
| 250 | 6 | 3 | 12 | 2,100 | 21 |
| 251 | 6 | 3 | 12 | 2,100 | 21 |
| 252 | 6 | 3 | 12 | 2,100 | 21 |
| 253 | 6 | 3 | 12 | 2,100 | 21 |
| 254 | 5 | 5 | 14 | 2,450 | 18 |
| 255 | 5 | 5 | 14 | 2,450 | 18 |
| 256 | 6 | 6 | 12 | 2,100 | 21 |
| 257 | **5/4 | **5/4 | 70 | 12,250 | 18 |
| 258 | 4 | 2 | 12 | 2,400 | 15 |
| | | | 170 | 30,050 | |

* לא כולל מבנה יציאה לגג ומסתור למערכות

** מספר קומות מרבי במגרש 257 יהיה בהתאם לסעיף 2.4, ב.

2.6 חניון תת קרקעי:

א. תותר קומת מרתף המשמשת לחניה.

ב. החניה תהיה לפי הנהלים והתקנים החלים בזמן הוצאת ההיתר.

ג. תותר בניית עד 2 חניות ליח"ד לכל היותר.

ד. שטח מרבי לחניה מקורה יחושב עד 35 מ"ר למקום חניה (ברוטו).

ה. בסמכות הועדה לאשר קו בנין 0 לקומת המרתף המשמשת לחניה.

2.7 ניוד זכויות:

בסמכות הוועדה לאשר ניוד זכויות בניה ויחיד בין המגרשים למגורים ג' על-פי שיקול דעתה ועד 20% מהזכויות ואו יחיד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' יחידות הדיור בתכנית לא יגדל.

2.8 הנחיות להתקנת מעלית:

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי.

הוראות כלליות לאזורי מגורים:

1. קומת מסד

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט לעניין גובה בניה מרבי ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המרבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטס בבניה על-ידי בנית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותיווצר התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף מס' 2.2 לעיל ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.5 מ'. במקרה זה לא תותר הקמת קומת מרתף.

2. גימור חזיתות הבתים

- א. אבן טבעית. ניתן לשלב עד 20% משטח החזיתות בבטון חשוף, טיח. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. חזיתות הבניינים לא יהווה מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. גגות הבתים נצפים ולכן ניתן דגש מיוחד לגימור ועיצוב צורת הגג כך שלא יהווה מפגע נופי ויתן מענה ראוי להסתרת המערכות שיוצבו בו.
- ד. גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון. לא יותרו רעפים מחומרים אחרים אלא באישור המהנדס. ארגזי הרוח יהיו על-פי פרטי גמר אחידים אשר יאושרו על-ידי המהנדס. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.
- ה. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
- ו. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג כמפורט לעיל, והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

3. דודי שמש

- א. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
- ב. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור הוועדה. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
- ג. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט לעיל.

ד. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

4. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אוויר ומכלי גז ודלק להסקה ומדרגות חיצוניות:

- א. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- ב. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
- ג. מתקן תלייה נפרד: בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
- ד. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
- ה. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- ו. בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ז. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
- ח. לא תותר בניית מבנה מדרגות חיצוניות מכל סוג וחומר בחזית הקדמית. בניית מדרגות חיצוניות בחזיתות צדדיות ואחוריות תותר במגבלות קווי הבנין המחייבים למגורים. המדרגות תהיינה עשויות חומרי חיפוי קשיחים ובעלות מעקה תקני, והכל באישור המהנדס.

5. אנטנות טלוויזיה:

- א. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
- ב. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבנין, למעט הגג.

6. פרגולות:

- תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
 - א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
 - ב. 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 10 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
 - ג. במפלס הקרקע - עד 30 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
 - ד. עלה שטח המיצללה על האמור בסעיפים ב' וג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
 - ה. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
 - ו. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
 - ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

4. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה :

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות וכדומה.
 2. מגרשי ומתקני משחקים וספורט, שבילי אופניים וכדומה.
 3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה בתכנית שלא תעלה על 3% מסך שטח הייעוד.
 5. פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 23 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש.
 6. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה וכדומה.
 7. שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, רחבות וכדומה.
 8. צירים למעבר תשתיות וניקוז ומתקני אשפה ציבוריים.
 9. פיתוח נופי, קירות תומכים, מסלעות וכדומה.
 10. ניתן למקם מרכיבי ביטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קש"ץ אייו"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
 11. מתקני/אנטנות תקשורת באישור הוועדה.
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק א' דלעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום והצלה ותחזוקה/שירות.
- ג. למרות האמור לעיל, תותר ביצוע דרך גישה לרכב שירות למגרש מס' 510 המיועד למתקן הנדסי

5. אזור למבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.

א. שימושים :

אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון :

1. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים.
 2. מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתנ"ס.
 3. מבני דת - בית כנסת, מקווה.
 4. מוסדות ומשרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות, מרפאה.
 5. מבנים ומתקני ספורט ופנאי.
- ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ג. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי.
- ד. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, מרחקים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו עפ"י נספח הבינוי או תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.
- ה. שטח הבניה המקסימלי למגרש 1010 יהיה 2,000 מ"ר ולמגרש 1011 יהיה 1,200 מ"ר.
- תותר הקמת קומת מרתף בשטח תכנית המבנה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה. שטח התכנית המקסימלית המותרת הוא 60% משטח המגרש.

- ו. גובה הבנינים : עד 3 קומות מעל מפלס הכניסה של הבנין ועד 13 מ' (לא כולל עליית גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף).
- ז. מרווחים בין המבנים יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יהיו פחות מ- 4.0 מ' לכל כיוון, כאשר קו בניין לכיוון דרך או מגרש מגורים לא יהיה פחות מ- 4.0 מ', קו בניין לשצ"פ 0.0 מ', קו בניין עבור ביתן שומר יהיו 0.0 מ'.
- ח. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
- ט. בבנינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

6. תיירות

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור לתיירות.
- אזור זה ישמש להקמת מבנים ומתקנים המיועדים לתיירות כגון : מרכז מבקרים, חאן מטיילים, מבני בילוי ומופעים, מתקני נופש פעיל ומשחקים, הבראה ומרגוע, מתקני ספורט בעלי אופי תיירותי, מועדונים, מרכז לסמינרים הרצאות וסדנאות, פעילויות הדרכה והתנסות וכדומה.
- הפרויקטים התיירותיים יותאמו לדרישות של משרד התיירות.
- השימושים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר (משרד התיירות, משרד הבריאות וכדומה) 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.
- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.
 - ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
 - ג. 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 בסעיפים של הוראות תכנית זו.
 - ד. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 100% משטח המגרש.
 - ה. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 50% משטח המגרש.
 - ו. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
 - ז. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי : עד 2 קומות ועד 14 מ'.
 - ח. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
 - ט. בבנינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

7. מתקנים הנדסיים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כזה הוא שטח למתקנים הנדסיים.
- השטח ישמש להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת-קרקעיים כגון: אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה.
- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
 - ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
 - ג. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
 - ד. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 80% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
 - ה. קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-2.0 מ' לכל כיוון.
 - ו. גובה בנייה מותר ומס' קומות מרבי: קומה אחת בלבד ועד 8.0 מ'. על אף האמור, תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון, אנטנות, מכלים וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
 - ז. מתן היתר בניה בשטח זה מותנה באישור איכות הסביבה.

8. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט באדום או חום הוא שטח לדרכים.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
 - ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
 - ד. רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
 - ה. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה :

1.1 תשתיות:

- ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה :
- מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
 - פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - מערכת אספקה ראשית של המים.
 - הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 - מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית, כאשר לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם. וכן לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט בפרק ח' להוראות התכנית.
 - כל עבודה בתחום האתר הארכיאולוגי שבתחום התכנית כמסומן בתשריט טעונה אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה והכל בהתאם לאמור בסעיף מס' 5 בפרק ט' להוראות התכנית.
 - קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ו' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

1.2 מבני ומוסדות ציבור ושצ"פ:

- יובטחו להנחת דעתה של הועדה בניית מוסדות הציבור ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יחסית להיקף הבנייה המבוקש. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פני קצב ושלבי הביצוע של בנייני מגורים.
- הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה של המגורים בהקמתם של מבנים ומוסדות ציבור נוספים או הבטחת פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים נוספים והכל בהתאם לתכנית זו.

1.3 תכנית פיתוח למוסדות ציבור:

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

1.4 שירותי כבאות:

- על הועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:
- בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד.
 - בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש לאחסון חומרים מסוכנים.
 - תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
 - תוספת לבניין קיים למגורים ששטחה הכולל אינו עולה על 50 מ"ר ליחיד.

1.5 חברת החשמל:

- תיאום הבקשה עם חברת החשמל.
- לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, 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:

1. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
2. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
3. חיבור הבניין לרשת המים.
4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
6. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
7. 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.
8. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
9. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
10. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
11. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

1.8 עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
2. בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

1.9 הריסה :

לא יינתנו היתרי בניה למגרש בו לא הושלמה ההריסה לפי דרישת הועדה בהתייחס למסומן בתשריט .

1.10 מניעת נזקים :

הועדה רשאית להתנות מתן היתר בניה בהפקדת ערבות בנקאית בשיעור שיקבע ע"י הועדה. הערבות תשמש להבטחת מניעת ותיקון נזקים לתשתית ולנכסי הציבור ע"י בעל ההיתר ולפי הצורך תחולט לזכות המועצה המקומית במועד שיירשם בהודעתה. תוקף הערבות יובא לסיומו והיא תוחזר לבעל ההיתר 60 יום לאחר קבלת טופס 4 אישור לחיבור תשתיות

1.11 אישורים נוספים :

- א. בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.
- ב. שיווק מגרשים בשימוש תעסוקתי, כל מגרש/ מתחם בו קיים ייעוד/ שימוש תעסוקתי (מסחר, תעשייה, מלאכה, תחנת דלק, תיירות, אירוח, מרכז אזרחי וכו'...) ישווק על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי מנא"ז ורמ"י.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקנ"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 בקנ"מ 1: 1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף (א') בקנ"מ 1: 250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקנ"מ 1: 100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת : העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוח של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, מזרקות או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הוועדה.
- 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. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקנ"מ 1: 100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב קבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. שלבים הדרושים למתן ההיתר:

א. הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים :

1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
 2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות ומיקום קירות המגרש, 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. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר : ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

- א. 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 בעל תכנית בינוי ופיתוח, 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 :
 - ניקוז הקרקע.
 - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
 - הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 4. פיתוח : ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן :
 - שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
 - יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
 - ניקוז אזור הבינוי.
 5. חניה : ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ו/או הממונה מטעמו.
 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 הנוף לשביעות רצון הועדה.
- תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל /מתכנן נוף.**

7. סידורים לנכים:

בכל המבנים שאינם מיועדים למגורים והמיועדים לשימוש הציבור יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.

8. 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 תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם. 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 הבנייה.

9. תעודת גמר:

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. פיתוח

היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו 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. גמר קירות תומכים יהיה מאבן טבעית לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 1.10 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 5.0 מ'. על אף האמור במקרים חריגים בסמכות המהנדס/הוועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 5.0 מ' בתנאים שיקבעו על ידי הוועדה. **לא ייבנו קירות תומך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.**

ג. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות בסמכות המהנדס לאשר חומר אחר.

ד. מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה בסמכות המהנדס לאשר חומר אחר.

ה. גדרות: משבכת מתכת, גדר חייה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.20 מ'.

ו. שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).

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

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית.

מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשצ"פים ע"פ תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

א. הוועדה 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 עפ"י סעיף א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה 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 ע"י:

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 לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י 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 למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.
4. **ביוב וסילוק שפכים:**
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב זמנית לפי דרישת וועדת משנה לאיכות הסביבה. פתרון ביוב קבוע כולל טהור וסילוק שפכים יהיה פתרון סילוק שפכים אזורי לכשיוקם לפי תכנית המאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה. המפורט בסעיף זה יהווה תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית.
5. **זיקת הנאה - זכות מעבר:**
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
6. **תאום:**
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
7. **קווי חשמל, תקשורת ותאורה**
א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים בתיאום עם חברת החשמל.
ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.
8. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.
9. **בנייה משמרת מים:**
א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוונים 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 (שצ"פ) 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 דרישות הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף ויכללו את הפרוט הבא, לפי הצורך:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. גדר היקפית אינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף.
 - ג. דרך פטרול ואחזקה בצמוד לגדר האינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
 - ד. תאורת בטחון היקפית לאורך דרך הפטרול והגדר האינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
 - ה. עמדת בקרה (ש"ג) המאוישת 24 שעות ביממה לבידוק כלי רכב והולכי רגל הנכנסים ליישוב.
 - ו. מערך מצלמות אבטחה היקפיות לכל אורך הגדר הביטחונית עם תכולת שידור של המצלמות לחמ"ל הביטחון הקרוב ביותר, מפרטי המצלמות יהיו בהתאם למפרטי פיקוד העורף/ענף מיגון יישובים והנחיות מפקד חטמ"ר בנימין.
 - ז. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
2. א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס היישוב.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי היזם התכנית ועל חשבוננו.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פיקוד מרכז/קש"צ
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר או"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
 - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.
 - ו. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם.
 - ז. לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.

פרק ט' - שונות:

1. חניות

- א. באזור מגורים א חובה שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתוך המגרש ועוד 0.3 מקומות חנייה לאורחים לכל יח"ד בקרבת המגרש בדרכים ציבוריות.
- ב. באזור מגורים ג חובה 1.5 מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתוך המגרש ועוד 0.3 מקומות חנייה לאורחים בקרבת המגרש בדרכים הציבוריות לכל יח"ד.
- ג. עבור כל שימוש אחר תיקבע החניה לפי הנהלים והתקנים החלים בזמן הוצאת ההיתר ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש ו/או הממונה מטעמו, כל החניה תהיה בתוך המגרש.

2. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:

| מצייר הקו | מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן | | |
|--------------|--------------------------------------|--|-------------|
| - | 3.0 מ' | א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף | |
| - | 2.0 מ' | ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) | |
| - | 0.3 מ' | תיל מבודד צמוד למבנה | |
| - | 5.0 מ' | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה | |
| - | 2.0 מ' | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) | |
| 20.0 מ' | - | ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו | |
| 35.0 מ' | - | ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | |
| - | 0.5 מ' | ז. כבלי חשמל מתח נמוך | תת קרקעי |
| - | 3.0 מ' | ח. כבלי מתח גבוה | |
| - | בתאום עם חברת החשמל | ט. כבלי חשמל מתח עליון | |
| - | 1.0 מ' | י. ארון רשת | |
| - | 3.0 מ' | יא. שנאי על עמוד | |

3. גריסה וחציבה:

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים

4. פסולת בנין:

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

5. עתיקות:

- א. בטרם יחולו העבודות בתחום התכנית יגודר האתר הארכיאולוגי כמסומן בתשריט בתחום התכנית בלבד על-פי הנחיות קמ"ט ארכיאולוגיה על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
- ב. יש להימנע מכל תכנון שהוא בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית כמסומן בתשריט. על אף האמור, באם יהיה תכנון כלשהו הוא יחייב את אישורו בכתב של קמ"ט ארכיאולוגיה בכפוף לביצוע חפירות בדיקה והצלה ארכיאולוגיות.
- ג. לא תבוצע כל עבודת הכשרה/פיתוח/תשתית בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית לפני סיום חפירות הצלה במימון היזם ואישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- ד. תנאי להיתר בניה וביצוע תשתיות בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית כמסומן בתשריט הינו אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- ה. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

6. הקצאת שטחי ציבור:

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

7. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

8. מיגון:

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

9. מתקנים פוטו-וולטאים:

- א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
- ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים 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 שיאושרו מאוחר יותר.

10. פיקוח על הבנייה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

11. רעידות אדמה:

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

נווה דניאל
כפר שיתופי בע"מ

25

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך: 23.07.2018

נווה דניאל תכנית מפורטת מס' 402/7

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

סונבליק אלבום
אדריכלים
office@s-c-a.co.il

חתימת עורך התכנית: סונבליק אלבום אדריכלים

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
חטיבת חוץ, בסמוך וקרקעות

חתימת היזם

חתימת המגיש

20/1/2019

11-02-2019

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מחוזות אזורית נגב שפלה
מס' 402/7
לשם: מגורים
לשם: מגורים
20/6/16
27/11/16
החלטת הוועדה המקומית להשבתה
לחברת: לחברת: נגב שפלה / לתת
הוסף לתכנית הנספח לעיל.
נציג ראש הוועדה

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.

סונבליק אלבום
אדריכלים
office@s-c-a.co.il

שם תפקיד

תאריך

20/1/2019

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה