

מרחב תכנון מקומי
גוש עציון

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 416/4

שנוי לתכנית מתאר אזורית 5-RJ
שנוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 416/2

ישוּב כרמי צור

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

מועצת התכנון העליונה

الإدارة المدنية لمنطقة يهودا 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

ببهدا والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٢٢٢ - ١٩٧١

נפה

לוא

מרחב תכנון מקומי

منطقة تنظيم محلي

תכנית

مشاريع

ועדת המשנה ל

اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 19/18 בתאריך 25.12.18

بمجلس رقم بتاريخ

החליטה לתת תוקף לתכנית הזכרת לעיל

أقرت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה

المركزية للتنظيم والبناء

יו"ר מועצת

التنظيم الأعلى للجنة الفرعية

התכנון העליונה/משנה

مدير الدائرة

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 אלבוים - אדריכלים

עורך התכנית:

רח' המוסכים 5 תלפיות, ירושלים

טל: 077-5520308, פקס: 077-5558666

office@s-e-a.co.il

תאריך עדכון אחרון: 23.01.2019

תוכן הענינים:**מס' עמוד:**

<u>מס' עמוד:</u>	<u>הפרק:</u>
3.....	התכנית. - <u>פרק א'</u>
4.....	הגדרות. - <u>פרק ב'</u>
6.....	טבלת השטחים הכלולים בתכנית. - <u>פרק ג'</u>
9.....	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה. - <u>פרק ד'</u>
18.....	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית. - <u>פרק ה'</u>
23.....	פיתוח, נטיעות וקירות גבול. - <u>פרק ו'</u>
25.....	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים. - <u>פרק ז'</u>
26	מרכיבי בטחון. - <u>פרק ח'</u>
27.....	שוונות. - <u>פרק ט'</u>
30	חתימות והצהרת המתכנן. - <u>פרק י'</u>

פרק א' - התכנית:

1. **שם התכנית:** תכנית מתאר מפורטת מס' 416/4 בישוב כרמי צור, המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5, ושינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 416/2.
2. **המקום:** יישוב כרמי צור
גוש פיסקאלי 2 חלק מחלקה וד אל-אמר באדמות הכפר בית אמר.
גוש פיסקאלי 3 חלק מחלקת שעב קנדול באדמות הכפר בית אמר.
גוש פיסקאלי 8 חלק מחלקה שעב אל-חגי באדמות הכפר חלחול.
גוש 13 חלקה 125,127,129 באדמות הכפר חלחול.
קוארדינאטות : קווי אורך : 210000 - 209250
קווי רוחב : 613500 - 612625
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. **גבול התכנית:** א. 30 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1:1,250
4. **מסמכי התכנית:** ג. נספח בינוי מנחה חלקית מחייב מבחינת קוי בניין בקני"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ד. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 83.42 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. עדכון ושינוי בגבולות מגרשים ושינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי, שטח שיעודו יקבע בעתיד, שטח פרטי פתוח, שטח למלאכה אחסנה ותעשייה זעירה, שביל משולב, עתיקות, לאזורי מגורים: מגורים מיוחד, מגורים, מגורים א, מגורים ג, אזור מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, מסחר, מתקנים הנדסיים, דרך מוצעת.
2. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
3. שינוי צפיפות הבינוי וקביעת הוראות בניה לאזור מגורים ב.
4. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
5. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
6. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו משנה את תכניות המתאר האזוריות RJ-5.
תכנית זו כפופה ומשנה את תכנית מתאר מפורטת מס' 416/2,
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 416/4 בישוב כרמי צור כולל תשריט, נספח בינוי, נספח תנועה וחניה והוראות.
2. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. **המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו 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 והמציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, 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 על-ידי הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה 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.
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 המקיפים 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. בסמכות הועדה לאשר הגבההת המרתף המשמש לחניה.
12. **גובה מירבי לבניה:** 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.
13. **מס' קומות מירבי:** 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.
14. **קו הדרך:** מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, חניה מקורה ולא כולל מרתף/מסד. 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 המפורט בהוראות לכל אזור ואזור ולמעט מרחב מוגן בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
- 16. בנייה בקיר משותף:** בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים ותינתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.
- 17. 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.
- 18. זכות מעבר:** שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
- 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.
- 20. 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'.
- 21. חזית קדמית:** חזית המגרש לדרך.
- 22. חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
- 23. חזית צדדית:** חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
- 24. מצללה (פרגולה):** מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
- 25. מבני עזר:** בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
- 26. מגרש עולה:** מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).
- 27. מגרש יורד:** מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש נמוך יותר מהדרך המשיקה אליו (מתחת לדרך).
- 28. מרפסות זיזיות:** זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.
- 29. רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.
- 30. תכנית:** השטח הבנוי אותו ניתן לבנות בקומת קרקע.
- 31. רשות תמרור:** רשות תמרור מקומית (לפי תקנות תעבורה י"ש תשנ"ב – 1992)
- 32. קולונדה:** חלל מכוסה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת עמודים לבין הקיר הסמוך של הבניין.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:**1. ייעודי קרקע**

יח"ד		מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
יח"ד מוצעות	יח"ד מאושרות בתכנית 416/2	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
		-	-	0.47	0.40	פסים כתומים על רקע לבן	מגורים א' בעתיד
	1	0.90	0.75	0.71	0.60	צהוב	מגורים א'
4	52	10.66	8.89	10.41	8.80	כתום	מגורים ב'
137		27.62	23.05	-	-	כתום כהה	מגורים ג'
	26	14.68	12.25	12.76	10.70	גון חול עם רשת קוים אלכסונית בגון אדום	מגורים מיוחד
		0.90	0.75	-	-	אפור	מסחר
		-	-	7.51	6.30	סגול מתוחם בסגול כהה	שטח מלאכה, אחסנה ותעשיה זעירה
		0.93	0.78	0.95	0.80	סגול	מתקנים הנדסיים
		3.75	3.13	-	-	חום	מבנים ומוסדות ציבור
		30.13	25.14	-	-	ירוק	שטח ציבורי פתוח
		-	-	9.78	8.20	ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
		5.25	4.38	5.72	4.80	חום בהיר	דרך מאושרת
		5.18	4.30	-	-	אדום	דרך מוצעת
		-	-	2.26	1.90	קווים אלכסוניים אדומים וירוקים	שביל משולב
		-	-	25.42	21.21	תיחום ירוק	שטח שייעודו יקבע בעתיד
		-	-	2.50	2.09	תיחום בקו שחור מקוטע	עתיקות *
		-	-	21.12	17.62	אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין	שטח חקלאות ומרעה לפי תכנית RJ-5
141	79	100	83.42	100	83.42		סה"כ

* שטח עתיקות במצב מוצע על רקע מגורים או שצ"פ

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים בדונם:

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

שטח בדונם	מס' מגרש	אזורים
0.75	115	מסחר
0.75		סה"כ
מתקנים הנדסיים		
0.64	705	
0.14	706	
0.78		סה"כ
מבנים ומוסדות ציבור		
0.82	502	
2.31	503	
3.13		סה"כ
שטח ציבורי פתוח		
9.21	930	
3.68	931	
1.42	932	
1.63	933	
0.37	934	
0.25	935	
1.68	936	
0.26	937	
2.65	938	
0.38	939	
2.33	940	
0.82	941	
0.27	942	
0.08	943	
0.11	944	
25.14		סה"כ
דרכים		
4.38	מאושר	
4.30	מוצע	
8.68		סה"כ

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים בדונם:

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך בתכנית חלוקה שתאושר בועדה.

יעוד	מס' מגרש	שטח בדונם	יח"ד מאושרות בתכנית 416/2	יח"ד מוצעות
מגורים א'	67	0.75	1	
		0.75	1	
סה"כ				
מגורים ב'	301	6.86	40	2
	302	2.03	12	2
		8.89	52	4
סה"כ				
מגורים ג'	201	6.13		45
	202	6.19		36
	203	4.49		32
	204	1.01		4
	205	3.88		16
	206	1.35		4
		23.05		137
	סה"כ			
מגורים מיוחד	71	0.77	2	
	72	0.75	2	
	73	0.76	2	
	74	0.73	2	
	75	0.89	2	
	76	0.99	2	
	81	0.99	2	
	82	1.00	2	
	83	1.17	2	
	84	1.15	2	
	85	1.16	2	
	86	1.17	2	
	87	0.72	2	
		12.25		26
	סה"כ			
סה"כ				
		44.94	79	141

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה :

כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הועדה.
- ג. קביעת השימושים הנייל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. בכל אזור בסמכות הועדה לאשר שינויי גבולות בין המגרשים באותו ייעוד עפ"י שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שבאזורי מגורים מספר סה"כ יחידות דיור לא יגדל.
- ו. בנייה קיימת: בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בנין שנקבעו בתכנית הזו

1. אזור מגורים א:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א, על שטח זה יחולו הגדרות תכנית 416/2 לאזור מגורים א.

2. אזור מגורים ב:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב לפי הגדרתו בתכנית 416/2. אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים מדורגים משותפים בעלי קיבולת של 7 יחיד לבנין כולל דירות גן-גג. שטח יחיד מרבי לא יעלה על 160 מ"ר ליחיד ולא יפחת מ 80 מ"ר ליחיד. על שטח זה יחולו הוראות תכנית 416/2 וההגדרות המופיעות להלן בתכנית זו, בכל מקרה של סתירה בין התכניות יחולו הוראות תכנית זו.

2.1 קו בנין:

- קו בנין קדמי - 5.0 מ'.
- קו בנין צדדי - 4.0 מ'.
- קו בנין אחורי - 4.0 מ'.
- א. באישור הועדה יותר קו בנין קדמי 3.0 מ' לחדרי מדרגות ולמבואת כניסה בלבד.
- ב. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
- ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים, מרפסות זיזיות וכדומה.
- ד. בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות בקווי הבנין (בפינות המבנים בלבד) לצורך הרחבת דירות קיימות עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים בלבד בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה.
- ה. 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.
- ו. חריגות מקו הבנין במבנים קיימים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לא יחשבו כחריגה מקו הבנין, תתאפשר בניה חדשה מעל קו המעטפת של

חלקי המבנה החורגים מקו הבנין המוגדר בהוראות התכנית, במקרה זה בסמכות הוועדה להגדיר את גבול מעטפת המבנה כקו בנין גם לענין בניה חדשה, בתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה.

2.2 שטח מותר לבנייה:

- א. שטח הבניה המרבי המותר יהיה לפי המפורט בסעיפים 2.4, שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- ב. תותר הצמדת גינה פרטית לדירות.
- ג. שטח התכסית המרבי המותר לא יעלה על 60% משטח המגרש.
- ד. לא תותר בנית מרתף או מסד

2.3 טבלת זכויות בניה מגורים ב:

שטח למחסנים	שטח מרבי מותר לבניה במ"ר	מס' קומות מרבי	מספר יח"ד	מס' מגרש
384	5,795	4	42	301
	1,930	4	14	302
	7,725		56	סה"כ

***אופציה להרחבת דירות תינתן לכל יחידת דיור במידה ולא תהיה מגבלה של קוי הבנין, ובהתאם לנספח בינוי שיאושר לכל מגרש ביעוד זה.

2.4 מחסן:

תותר הקמת מחסן בשטח שלא יעלה על 16.0 מ"ר ליחיד כחלק אינטגרלי של הבנין בשתי הקומות התחתונות של המבנה כשהן מתחת למפלס כביש 5. שטח זה לא ייכלל במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.

2.5 מבני עזר:

לא תותר בניית מבני עזר

2.6 מספר קומות מרבי:

מס' הקומות נמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין עד גג הבנין והוא יהיה כדלקמן:

א. 4 קומות

ב. בחזית קדמית ואחורית לא תהיה חזית מגורים אנכית גבוהה משתי קומות רצופות, נסיגה או דרוג של שלושה מטר תחשב כהפסקה ברצף החזית.

2.7 גובה בניה מותר:

הגובה נמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין עד גג הבנין והוא יהיה כדלקמן:

א. עם גג שטוח כולל מעקה גג – 14.0 מ'.

ב. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 15.0 מ'.

ג. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 3.00 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 20.0 מ"ר. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה כאמור דלעיל בס"ק 2.3.

ד. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

2.8 תניה:

פתרון התניה יהיה בתחום זכות הדרך של כביש 5 על פי הוראות תכנית מתאר מפורטת 416/2.

3. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וקוי רשת בצבע אדום הוא אזור מגורים מיוחד, על שטח זה יחולו הגדרות תכנית 416/2 לאזור מגורים מיוחד.

4. אזור מגורים ג:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים ג.
אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים בסוגי בינוי כגון: בתי דירות, רביעיות, מבנים מדורגים, דירות גן-גג, בתים טוריים וכדומה. הבניה תהיה בהתאם לטבלת הזכויות בסעיף 4.3 להלן כאשר תותר תוספת קומות לדירות דופלקס כאמור בסעיף מס' 4.2 ו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.
שטחי הבינוי ומספר יח"ד במגרשים יהיו כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בטבלת זכויות הבניה בסעיף 4.3 להלן.

4.1 קו בניין:

קו הבניין יהיו לפי טבלת זכויות הבניה בסעיף מס' 4.3 להלן.
א. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
ג. בסמכות הוועדה לאשר אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון:
אדניות, כרכובים וכדומה לפי שיקול דעת הוועדה.
ד. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.
ה. מרווחים בין בניינים:

המרווח המינימאלי בין הבניינים ייקבע על-פי תכנית בינוי המאושרת על-ידי הוועדה, אך לא יפחת מ-6.0 מ' בקירות עם פתחים ו-4.5 בקירות ללא פתחים.
ז. באזור זה בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה במסגרת תכנית בינוי עפ"י שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שמספר סה"כ יחידות דויר לא יגדל.

4.2 שטח מותר לבניה

א. שטח הבניה המרבי המותר כמפורט בטבלת הזכויות בסעיף 4.3 להלן, שטח יח"ד מרבי לא יעלה על 220 מ"ר ליח"ד ולא יפחת מ 60 מ"ר ליח"ד, שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
ב. תותר הצמדת גינה פרטית לדירות בבניה מדורגת.
ג. מחסן כאמור להלן בסעיף מס' 4.4 לא יחשב בשטח המותר לבניה
ד. שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 55% משטח מגרש, בסמכות הוועדה לאשר 5% נוספים בהקלה.
ה. מבנה יציאה לגג כהגדרתו להלן בסעיף מס' 4.6 לא ייחשבו בשטח המותר לבניה של הקומה העליונה אם תבנה במפלס אחד.
ו. ניתן לבנות דירות בשני מפלסים (דופלקס) בשטח בניה מרבי של עד 220 מ"ר ליח"ד, במקרה זה בסמכות הוועדה לאפשר קומה נוספת ותוספת 3 מ' בגובה הבניה המרבי ביחס לטבלת זכויות הבניה שבסעיף 4.3. במגרש 201 לא תתאפשר תוספת קומה בגין דירות דופלקס.

4.3 טבלת זכויות בניה מגורים ג:

שטח זיקת הנאה בדונם	אחורי	צדדי	קדמי	גובה מרבי לבניה בגג שטוח**	שטח מרבי מותר לבניה במ"ר	מס' קומות מרבי	מספר יח"ד	מס' מגרש
1.25	4	4	5	20	7,200	6	45	201
-	כמצוין בנספח בינוי			14	5,760	4	36	202
-	כמצוין בנספח בינוי			23	5,120	7	32	203
-	3	4	5	8.5	680	2	4	204
0.48	כמצוין בנספח בינוי			14	2,560	4	16	205
-	4	4	16	8.5	600	2	4	206
1.73					21,920		137	

* כמצוין בנספח בינוי

** בבניית גג רעפים תותר תוספת 1.0 מ' בגובה המרבי לבניה

4.4 מחסן:

- א. תותר הקמת מחסן אחד בשטח שלא יעלה על 15.0 מ"ר לכל יח"ד בתנאי שיתוכן בתוך קווי הבניין כחלק אינטגרלי של המבנה ללא פגיעה בעיצוב המבנה, שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 4.2.
- ב. במגרש 206 לא תותר בניית מחסן.
- ג. מחסן יאושר רק במידה ותתאפשר אליו גישה מאזור משותף.

4.5 מבני עזר:

לא תותר בניית מבני עזר

4.6 מס' קומות מרבי:

- א. מס' הקומות המרבי יהיה לפי המצוין בטבלת זכויות הבניה בסעיף 4.3.
- ב. בבניה מדורגת בחזית קדמית ואחורית לא תהיה חזית מגורים אנכית גבוהה משתי קומות רצופות, נסיגה או דרוג של שלושה מטר תחשב כהפסקה ברצף החזית.

4.7 גובה בניה מותר:

- א. מס' הקומות המרבי יהיה לפי המצוין בטבלת זכויות הבניה בסעיף 4.3.
- ב. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 3.00 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 25.0 מ"ר. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה כאמור דלעיל בסעיף 4.2 להלן.
- ג. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
- ד. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

4.8 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.

4.9 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 ליחיד לכל היותר.
- ד. שטח מרבי לחניה יחושב לפי 26 מ"ר למקום חניה.
- ה. בסמכות הוועדה לאשר קו בנין 0.0 לחניון תת קרקעי.

4.10 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.

במקרה זה בסמכות הוועדה לאפשר למגרש אליו יתווספו זכויות בניה ולאשר קומה נוספת ביחס לטבלת זכויות הבניה שבסעיף 4.3 ולנאמר לסעיף 4.2.

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 ויאטם בבניה על-ידי בנית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותיווצר התפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף מס' 5.2 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. יותר שימוש בטיח או אבן טבעית, כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס, לא תותר בניה באבן נסורה.
- ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. 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.
- ד. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
- ה. במנה עזר יותר גג שטוח בלבד
- 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 הועדה. 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 אויר 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 הבניין 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 הבניין, למעט הגג.
- 6. פרגולות:**
- תותר בניית 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' ו' 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: מיצלה 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.

7. זיקת הנאה:

א. במגרשים 201, 205, בהם מוגדרת בתשריט זיקת הנאה תהיה חובה לאפשר מעבר חופשי לרכב שירות לטיפול במתקניי ההנדסיים:

1. תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרון תנועתי לכניסה ויציאה של רכב השירות.
2. באחריות מגיש ההיתר לסלול את דרך השירות למתקנים ההנדסיים על חשבונו.
3. בסמכות הועדה לאשר תנאי אחר לדרך שירות במקום התנאי המופיע בתשריט בתנאי שהתנאי יוגדר בהיתר ובתכנית בינוי עם זיקת הנאה למעבר רכב שירות.
4. במגרש 201 יש לאפשר מעבר הולכי רגל למגרש 932
- ב. במגרש 203 תתאפשר גישה חופשית לאתרי עתיקות, תנאי למתן היתר יהיה הצגת גישה חופשית לרכב ולהולכי רגל לאתרי העתיקות.
- ג. במגרש 206 יתאפשר מעבר חופשי להולכי רגל בתחום המסומן לזיקת הנאה, תנאי למתן היתר יהיה הצגת גישה חופשית להולכי רגל למגרש 935.

5. 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' 24 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, 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 קצין הגמ"ר איו"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
11. מתקני/אנטנות תקשורת באישור הועדה.
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק א' דלעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאתזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום והצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 9 א' דלעיל.
12. מגרשים 943, 944 הם מגרשים לשימור ארכיאולוגי עפ"י המוגדר בפרק ט סעיף 5 להלן.

6. 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, מתני"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 הועדה.
- ג. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ד. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.
- ה. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה הוא 60% משטח המגרש.
- ו. שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 50% משטח המגרש.
- ז. תותר הקמת קומת מרתף בשטח התכסית המותרת. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ח. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: 2 קומות ועד 12 מ'. כמו כן, מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.
- ט. קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יהיו פחות מ-3.0 מ' לכל כיוון, כאשר קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ'. וכן קו בנין בחזית המשיקה לאזור מגורים לא יפחת מ-5.0 מ'. קו בנין בחזית המשיקה לשטח ציבורי פתוח-0.0 מ'.
- י. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטריד אחד לשני.
- יא. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

7. מתקנים הנדסיים

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

8. מסחר

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחר.

אזור זה מיועד לבנית מבנים מסחריים, חנויות, בתי-עסק, בתי-קפה, מסעדות, מכולת, בנק, סניף דואר, סטודיו, גלריות, קליניקות, משרדים, שטחים לתעסוקה וכדומה והכל באישור הועדה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע סביבתי.

כל המכירה תתבצע מתוך שטח החנויות ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הועדה.

השימושים המסחריים יותרו בכפוף לאישור הועדה 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 הועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

א. שטח הבניה המירבי באזור זה הוא 50% משטח המגרש.

ב. תותר הקמת קומת מרתף בשטח התכנית המותרת. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה. שטח התכנית המקסימאלית המותר הוא 50% משטח המגרש.

ג. גובה הבניה המותר: 9 מ' עד 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע של הבנין לא כולל מרתף.

ד. קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יהיו פחות מ- 4.0 מ' לכל כיוון כאשר קו בנין לכיוון דרך יהיה 0.0 רק במידה ובקומת הקרקע (במפלס הרחוב) תתוכנן קולונדה לאורך החזית הפונה לכביש ברוחב מינימאלי של 3 מ'.

ה. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני. יותרו שימושים המסחריים בכפוף לאישור הועדה לענין בדיקת השימוש המסחרי המבוקש לשימושים המסחריים האחרים שקיימים בבנין.

ו. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

ז. השימושים המסחריים באזור זה מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיוויש. ההסדרה החוזית תהיה לאחר הסכמה והמלצה שיינתנו בכתב ומראש מאת יזם התכנית. תנאי להיתר בניה לשימושים המסחריים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיוויש על גבי הבקשה להיתר.

9. דרכים

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

א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.

ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.

ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיוויש ו/או הממונה מטעמו.

ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.

ה. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הועדה.

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 בנייה 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 ששטחו 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:
- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
 - ב. תוגש לאישור 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 והאזורית.
 - 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. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם 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 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 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.

1.8 הריסה :

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

1.9 מניעת נזקים :

הוועדה רשאית להתנות מתן היתר בניה בהפקדת ערבות בנקאית בשיעור שיקבע ע"י הוועדה. 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

1.10 אישורים נוספים :

- א. בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.
- ב. תנאי להיתר בניה וביצוע תשתיות במגרשים 202,203 הינו אישור בכתב מקמי"ט ארכיאולוגיה.
- ג. 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, 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: 1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף (א') 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 ומפלסיהם, מיזודתיהם, 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 לפיתוחו 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 בקני"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 היתר:

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.

4.1 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.

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 הבנייה.

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 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.5 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 4.5 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 5.5 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי זירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'. **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 חיה, 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 יבנו מסלעות יבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. 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 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 חשבוננו.
- 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 או מי 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 לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה באישור ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר:

השטח המסומן במגרשי המגורים בפסים אלכסוניים הינו שטח אשר בו תתאפשר זכות מעבר רגלי לדיירים.

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 ותקשורת:

- א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
- ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה 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 30%-10% 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-קרקעית 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 השכונה.
 - 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 איז"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 א1- בניה צמודת קרקע יהיו שני מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש. ו 0.3 מקומות חניה עבור אורחים בדרכים שליד.
- ב. באזור מגורים ג' דרוש לכל יחידת דיור 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש ו 0.3 מקומות חניה עבור אורחים בדרכים שליד.
- ג. באזור מגורים א', באזור מגורים מיוחד ובאזור מגורים ב חניה על פי הקיים והנדרש בתכנית 416/2.
- ד. 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'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	א.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד)	ב.
-	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה	
-	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	ג.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	ד.
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	ה.
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	ו.
-	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	ז.
-	3.0 מ'	כבלי מתח גבוה	ח.
-	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון	ט.
-	1.0 מ'	ארון רשת	י.
-	3.0 מ'	שנאי על עמוד	יא.

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. בסקר ארכיאולוגי התגלו בתחום התכנית שלושה מוקדי עתיקות כולל: שתי גתות משוכללות לשימור בתחום מגרשים 943, 944 ובית חווה בשיפולים הדרומיים של מגרש 202 הדורש ביצוע הפירות הצלה.
- ב. טרם יחולו העבודות במגרשים 202,203 יגודר מוקדי העתיקות על-פי הנחיות קמ"ט ארכיאולוגיה על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
- ג. לא תבוצע כל עבודת הכשרה/פיתוח/תשתית בתחום האתר הארכיאולוגי שבתחום התכנית לפני סיום הפירות הצלה במימון היזם ואישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- ד. תנאי להיתר בניה וביצוע תשתיות מגרש 202, 203 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.

12. מובלעת:

השטח החקלאי התחום בקו שחור מקוקו בתוך תחומי התכנית הינו מובלעת, קרי שטח שהתכנית אינה חלה עליו.

א. השטח יגודר בגדר בתוך תחומי התכנית ועל-פי הנחיות של לשכת התכנון המרכזית לאיו"ש.

- ב. תתאפשר גישה בלתי מופרעת אל המובלעת מדרך מוצעת או משטח ציבורי פתוח (בין היתר זכות מעבר לרכב). כמו כן, לא תחסם גישה למובלעת הפרטית לצרכי עיבוד. ככל שהדבר יחייב הצבת שערים חקלאיים, הדבר יבוצע בתאום עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר וככל הניתן עם בעלי הקרקע.
- ג. תמיכת הקרקע של המובלעת תהיה בקיר תומך בתוך תחומי התכנית אשר יבוצע על חשבון היזם וכחלק מקדים לעבודות הפיתוח במגרשים לבנייה.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים הצמודים למובלעת יהיה מתן פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממי הנגר העילי אל שטחי השצ"פ הגובלים במובלעת, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה במקום.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך עדכון: 23.01.2019

כרמי צור תכנית מפורטת מס' 416/4

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

23.01.2019

סוננבליק אלבום
אדריכלים
אלי סוננבליק
office@s-e-a.co.il

חתימת עורך התכנית

11-02-2019

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
חטיבת חוזים, בטאונות וקרקעות

חתימת היזם

חתימת המגיש

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוזות אזורית גוש עציון	416/4
הכנית מס' 416/4	כ"א 13
ליעוד	2017004
הועדה המקומית לענייני תכנון	26/4/19
מיום התליטה	
להחליט / לתת	
תוקף לתכנית הנדרשת לעיל.	
יושב ראש הועדה	

כרמי צור
כפר שיתופי קקלאי
החשבות קהילתית בע"מ

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.

סוננבליק אלבום
אדריכלים
office@s-e-a.co.il
חתימה

אלי סוננבליק אדרי

23.01.2019

שם תפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה