

מאג

נס"ד

סרחב תיכנון גוש-עציון  
ס.א. גוש-עציון

איזור יהודה ושומרון  
סועצת התיכנון העליונה

תכנית סתאר ספורטת ס"ס 419

שנת תשנ"ג - 1993

לישוב קהילתי

בת-סיך

- בעל הקרקע - הססונה על הרכוש הססשלתי והנמוש ביהודה ושומרון
- יזום התכנית - סועצת איזורית גוש-עציון ;
- הססדורות הציונית העולסית - החסיבה להתישבות חקלאית
- סגיש התכנית - סשב"ש סב"כ
- סורך התכנית - אדריכל דוד ברסלבי

סאי 1993

מרחב תיכנון גוש-עציון  
ס.א. גוש-עציון

איזור יהודה ושומרון  
מועצת התיכנון העליונה

תכנית מתאר מפורטת מ"ס 419

שנת תשנ"ג - 1993

לישוב קהילתי

בת-סיף

- בעל הקרקע - המסונה על הרכוש הממשלתי והנמוש ביהודה ושומרון
- יזום התכנית - מועצה איזורית גוש-עציון ;
- הסתדרות הציונית העולמית - החסיבה להתישבות הקלאית
- מגיש התכנית - משרד מב"כ
- עורך התכנית - אדריכל דוד ברסלבי

מאי 1993

<u>עמ'</u>	<u>תוכן הענינים</u>
3.....	פרק א' - התכנית
4.....	פרק ב' - הגדרות
7.....	פרק ג' - חלוקת השטחים
8.....	פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע
9.....	פרק ה' - רשימת תכליות
16.....	פרק ו' - פיתוח נטיעות וקירות גבול
17.....	פרק ז' - תשתית
18.....	פרק ח' - שונות
19.....	פרק ט' - מרכיבי בטחון
20.....	פרק י' - חתימות
21.....	ניספח א' - חלופות לקווי הבנין באיזורי המגורים, גבהי בנינים, ותשריטי הבהרה.
27.....	ניספח ב' - חומרי גמר לשלב הבניה הראשון
	מסמך נלווה - פרוגרמה לישוב קהילתי בת-עין.
	מסמך נלווה - ניתוח והמלצות לתיכנון אקלימי - <b>פרופ. אריה ביתן</b>

1. המקום:  
בת-עין גושים : KHIRBAT HILAL; EIN el BABEILA  
SCALT; BIREL KHANAZIR; WADI ABU RISH  
באדמת "נחלין" נפת בית-לחם.
2. גבול התכנית:  
כמותחם בתשרים בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית:  
תכנית מתאר מפורטת מס' 419.  
לישוב קהילתי בת-עין שנת תשנ"ג 1993
4. תשרים ונספחים:  
התשרים בק.מ. 1:2500 המצורף לתכנית  
זו - מהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התכנית כוללת  
נספח א' בעמ' 21 ונספח ב' בעמ' 27 - בחוברת זו.
5. שטח התכנית:  
כ- 893.6 דונם.
6. יוזמי התכנית:  
מועצה איזורית גוש-עציון  
ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתישבות חקלאית
7. מגישי התכנית:  
משרד הבינוי והשיכון - מנהל לבניה כפרית ולישובים  
חדשים.
8. עורך התכנית:  
אדריכל דוד ברסלבי  
רח' דוד רוזאל 23 הרצליה 46808  
טל: 09-553674 , 09-581864
9. מטרת התכנית:  
א' -תיחום שטח פיתוח לישוב קהילתי בת-עין  
עבור 300 יח"ד.  
ב' -קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים  
שונים בתחום התכנית, כולל חלוקה למיגורשים  
ולמתחמים לתכנון מפורט.  
ג' -התווית רשת דרכים לסינייהן וסיווגן.  
ד' -קביעת הוראות בניה שונות המסדירות  
מגורי אדם, מבני ציבור, מבני משק,  
מבני מלאכה, תעשייה ואכסנה באזורים בהם  
מותרת הבניה.  
ה' -קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים  
והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.  
ו' -קביעת תנאים, הנחיות ושלבני פיתוח שיחייבו  
את מבצעי התכנית.  
ז' - קביעת הנחיות לעריכת תכניות מפורטות ותכניות  
בינוי.

פרק ב' - הגדרות

1. תכנית מתאר מפורטת מס' 419 לישוב בת-עין כולל תשריטים והוראות. התכנית:
2. הועדה המקומית לתכנון ובניה גוש-עציון. הועדה:
3. שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו. אזור:
4. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, ערוכה על בסיס מדידה עדכנית ע"י מודד מוסמך ומבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק. תכנית חלוקה:
5. קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית. קו בנין:
6. מתייחס לכיסוי קרקע של מפלס רצפה מסויים. קומה:
7. מוגדר ע"י מישור דימיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית. גובה בניה מותר:
8. קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכרוך במונח דרך. קו הדרך:
9. השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ו5 מ"ר מרחב מוגן בלבד, אך הכולל כל חלק אחר של הבנין וכל מבנה עזר אחר שבמגרש. שטח מותר לבניה:
10. מחסן או חניה מקורה בלבד. מבנה עזר:
11. באיזור המגורים + משקי עזר בלבד כתום מפוספט בקוים ירוקים בתכנית המתאר. במגרשים של כ- 2.0 דונם. מבנים לגידול בעלי חיים, חניה לכלים חקלאיים, או מחסן. לא כולל מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית או מבנים לתעשייה או למלאכה. מבנה עזר חקלאי:

12. שטח מוגבל פיתוח  
שטח הכולל חלקים מאיזורים שונים - מוקף בקו כחול עבה מקוטע. בגבולות שטח זה - לא ניתן יהיה לפתח את התכנית ללא רשות מפורשת של בעל הקרקע.

13. איזור לתכנית בנייה:  
א' - כל איזור התחום בקו אדום הוא איזור לתכנית בינוי שתוגש לאישור לוועדה המקומית, בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד.

ב' - תכנית בינוי ותכניות פיתוח הנלוות לה, המהוות חלק בלתי נפרד ממנה - שטחי הציבור, ספורט ופרטי פתוח - יאושרו ע"י הוועדה המקומית ללא צורך בהפקדה.

ג' - תכנית חלוקה: בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה מצבית לחלוקת מקרקעין, לשתי חלקות או יותר. התכנית תהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית בינוי מאושרת כחוק, ע"י הוועדה המקומית.

14. תכנית בינוי  
לגבי כל איזור אשר לגביו נדרשת תכנית בנייה ופיתוח וגבולותיו יהיו במסומן בתשרים יבוצעו ההוראות הבאות:

א. תוגש ותאושר תכנית בנייה שאליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו. תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה.

ב. תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מפה מצבית ע"י מודד מוסמך - ביחס לכל מתחם הכולל בגבולות תכנית הבינוי. תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים, אשר יקבעו ע"י הוועדה עפ"י תכנית המתאר המפורטת.

ג. תושלם תכנית אב של התשתית עבור הישוב כולו. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע. סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, מלפון וכד', לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשרותים דלעיל.

ד. תכנית הבינוי כוללת חלוקה סופית למגרשים, העמדת בנינים, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון:

קווי ניקוז, קווי חשמל, מתקנים לאשפה, וכד' גדרות וקירות תומכים, וכן הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. התכנית רשאית לכלול שטחי ירק, סוגי נטיעות, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת ופרגולות.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.

איזור מיועד ל:	צבע בתשרים	שטח(דונם)	% מסה"כ
איזור חקלאי + יעור	פסים רחבים בירוק	482.3	54.0
מתקנים הנדסיים	אפור עם קווים בסגול כהה	7.0	0.7
שטח לחקלאות משוחזרת	קווים אלכסוניים בירוק	3.2	0.30
איזור מגורים + משקי עזר	כתום ופסים בירוק	120.1	13.40
איזור מגורים א'	כתום	67.25	7.76
איזור מגורים ב'	תכלת	26.0	2.9
שטח לב. ציבור, שרותים וחברה	פסים באפור וחום לסרוגין	7.8	0.86
איזור מלאכה ותעשייה זעירה	סגול מותחם סגול כהה	2.3	0.36
שטח לבינייני ציבור	חום מותחם אדום	45.2	5.00
שטח פרטי פתוח ושבילים	ירוק	7.8	0.85
שטח פרטי פתוח+ עצי פרי	ירוק עם קווים בירוק כהה	9.0	1.00
שטח עתיקות	מותחם בקו שחור מקומט	3.0	0.33
אתר היסטורי - נופי	ירוק מותחם בקו שחור	0.5	0.05
דרך עפר קיימת	קווים אלכסוניים חומים	0.5	0.05
דרך אספלט קיימת	חום	2.8	0.31
דרך מוצעת או הרחבה	אדום	62.4	6.98
שטח שיעודו יקבע בעתיד	קווים אלכסוניים כתומים	38.0	4.25
שטח למוסדות חינוך	כתום מותחם בקו חום	8.1	0.90
<b>סה"כ</b>		<b>893.6 ד'</b>	<b>100%</b>

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- א. יובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית, ביצועם של המתקנים והמבנים להלן - יחסית להיקף הבניה המבוקש:
- \* מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
  - \* פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
  - \* מערכת הספקה ראשית של מים.
  - \* הכנות למערכת תקשורת וחשמל.
  - \* גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי תקן של משרד החינוך.
  - \* מבנה למכולת או צרכניה.
  - \* מקום תפילה.
  - \* מרפאה או טיפת חלב.
  - \* מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותיכנון באישור קצין הגמ"ר/איו"ש.

ב. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. הועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים ביצועם, אם אכן הוחל בו והקצב מניח את דעתה. בנוסף לכך, תוכל הועדה להתנות מהן היתרי הבניה למגורים, בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים בהתאם לתכנית המתאר.

2. לגבי איזורים עבורים אינה נדרשת תכנית בינוי מפורטת (אינו תחום בקו אדום) - תוכל הועדה להתיר בניה עפ"י תכנית המתאר ונספחיה. בתכנית המתאר כלולים 96 מגרשים לבניה המיועדים לשלב הראשון ללא צורך בתכנית בינוי מפורטת. כל ההנחיות וההוראות לגביהם נמצאות בתקנון גופו, בנספח א' ובנספח ב' לתקנון - בחוברת זו.

3. לגבי כל אזור או מתחם שלגביו דורשת תכנית המתאר עריכת תכנית בינוי, יותנה מתן היתרי הבניה בו בעריכת תכנית הבינוי ואישורה המקדם ע"י הועדה כשאליה מצורפת פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע. תכנית הבינוי המפורטת תכלול את העניינים הבאים:

3.1 הדרכים המשולבות, שבילים, גדלים וגבולות מגרשים סופיים בתוך המתחמים - יתוכננו ויקבעו באופן מדויק ומפורט. בתכנית הבינוי מפורטת של המתחם באישור הועדה. לרבות איחוד המגרשים המופיעים בתכנית המתאר, או וחלוקה מחדש כולל הנחיות לתיכנון מבנים.

3.2 הוראות וכללים בדבר גימור חזיתות הבתים, גגות, גדרות ושילובן בתכנון המפורט של הדרכים. בכל מקרה ההנחיות לגדרות המבנים הנ"ל יחייבו את בעלי המגרשים הגובלים בדרך.

3.3 הנחיות והוראות בדבר ביצוע עבודות פיתוח שטח: חפירות, חציבות, סילויים וכו' לרבות גדרות פנימיות בין שכנים, קירות תומכים, שבילי גישה, מדרגות, מסלעות וכו' כדי להבטיח פגיעה מינימלית בטופוגרפיה הטבעית, בנוף ובחזות הישוב.

- 3.4 הנחיות לשילוב אביזרים ומתקני עזר במבנים - זודי שמש, מיכלים לאגירת מים, מסתורי-כביסה, מיכלי גז ודלק וכו'.
4. תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.
5. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי השמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.
6. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבינוי המפורטת יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
7. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים: למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.
8. על אף האסור לעיל, רשאית הועדה במקרים מיוחדים שיש בהם עניין ציבורי, לאשר הקמת בנינים לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם ולאחר שתכנית המתאר הכולל הופקדה.

#### 9. שטח סוגבל פיתוח

בגבולות השטח התחום בקו כחול עבה מקוטע - לא ניתן יהיה לפתח את התכנית ללא רשות מפורשת של בעל הקרקע.

#### פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה

0. כללי:
- א' - כל מבנה או קרקע ישמשו לתכלית המסומנת בתכנית עפ"י הוראותיה בלבד - ולא לתכלית אחרת.
- ב' - לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחלים הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
- ג' - בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו.
- ד' - קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ה' - בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו. בהתר הבניה תוצג הבניה בשלבים עד תומה.
- ו' - חניה בנויה ומקורה באיזור המגורים תאושר ע"י הועדה כחלק משטח הבניה לרישוי (ראה להלן) בכפוף לכל הנחיות הבניה.

ז' - בהיתר הבניה תחייב הוועדה את בעל המגרש לתחזק את החזיתות, הגגות, הגדרות, השערים הדלתות והחלונות של המבנה והמגרש שבבעלותו. לרבות קירות

תומכים, סוכות הגפנים, פרגולות, קירות תומכים וכ"ו וכל אלמנט אחר הנראה לעין מחוץ למבנה - ולרבות טיפוח עיבוד גינון וטיפול בשטח הקרקע הנכלל בתחום המגרש שברשותו ושמירתו באופן נקי מסודר ותקין.

### 1. איזור מגורים א':

שטח מחולק לשני סוגים: שטח צבוע כתום - שבו ישנה חלוקה למגרשי בניה בשטח של כ-500 מ"ר כ"א - לבניה מיידית - ושטח צבוע כתום ומוקף בקו אדום - שטרם חולק, הדורש תכנית בינוי מפורטת לפני חלוקתו למגרשים ומתן היתרי בניה בתחומו. לאחר מילוי תנאי זה - יחולו על שטח זה כל מגבלות והנחיות הבניה - שלהלן בפרק זה.

#### 1.0 קווי הבנין.

קווי הבנין יקבעו מתוך החלופות המפורטות בנספח א' לתקנון זה.

#### 1.1 שטח מותר לבניה

השטח לבניה - בשתי קומות בלבד - סה"כ 280 מ"ר למגרש. מזה עד 180 מ"ר במפלס אחד. אם הטופוגרפיה התלולה במיוחד תביא ליצירת מרתף חלקי יכולה הוועדה המקומית לאשר כחריגה בניית חלק מהשטח המותר לבניה גם בקומת המרתף בנוסף לשתי הקומות הנ"ל. שטח הבניה כולל כל השימושים לרבות מבני עזר וחניות מקורים ומרחב מוגן בשטח שמעל 5.0 מ"ר. במתחמים של איזור מגורים א', בהם לא נעשתה חלוקה למגרשים, בשלב זה - יהיה השטח המותר לבניה, לאחר החלוקה למגרשים בני כ- 500 מ"ר כ"א - אף הוא 280 מ"ר למגרש.

#### 1.2 מבני עזר

כל מבני העזר, כמו מחסנים חניות מקורות וכ"ו - כלולים בשטח המותר לבניה בסעיף 1.1.

#### 1.3 גובה בניה מותר

תכניות הבינוי יקבעו סופית גבהי המבנים עפ"י ההנחיות הבאות. באיזורי מגורים בהם אינה נדרשת תכנית בינוי, וקיימת חלוקה למגרשים, יחולו ההנחיות אשר בסעיף זה (1.3) כלשונו:

1.3.0 סה"כ מידות הגובה להלן - נמדדות בקו אנכי מהנקודה הנמוכה ביותר של פני הקרקע הטבעיים (פ.ק.ט.) הכלולים בתחום המבנה - ועד לקצה העליון של גג המבנה. ראה תשרים בנספח א'.

- 1.3.1 מבנה עם גג רעפים:  
א. גובה מסד מפ.ק.ט. ועד פני רצפת המגורים התחתונה באישור הועדה עד - 2.0 מ'  
ב. גובה המבנה סה"כ מהנקודה הנמוכה ביותר של פ.ק.ט. בתחום המבנה ועד לרום גג הרעפים (כולל המסד) - 9.8 מ'
- 1.3.2 מבנה עם גג שטוח:  
א. גובה מסד מפ.ק.ט. ועד פני רצפת המגורים התחתונה באישור הועדה עד - 2.0 מ'  
ב. גובה המבנה סה"כ מהנקודה הנמוכה ביותר של פ.ק.ט. בתחום המבנה ועד קצה עליון של המעקה - 9.05 מ'
- 1.3.3 בבניה ביוזמה פרטית: בתוך מגבלות אלו לא יעלה בכל מקרה, גובה של קטע קיר חזית רצוף אחד על 6.8 מ' כולל מסד, גג ומעקה. המרחק האופקי בין קטע קיר חזית אחד לזה שמעליו, כאשר גובה שניהם מעל 6.80 מ' - יהיה 2.0 מ' כאשר הקיר העליון נסוג לתוך שטח הבניה.
- 1.3.4 בבניה ביוזמה ציבורית: בתוך מגבלות אלו לא יעלה בכל מקרה, גובה של קטע קיר חזית רצוף אחד: בחזית העליונה במגרש המשופע, במרחק של 4 מ' לפחות מגבול המגרש העליון על 7.2 מ' כולל מסד, גג ומעקה. המרחק האופקי בין קטע קיר חזית אחד לזה שמעליו, כנ"ל. הגובה ימדד מפ.ק.ט. בקצה החזית הנ"ל, בצד הגבוה של המגרש. בחזית התחתונה במגרש לכיוון המדרון, במרחק של 6 מ' לפחות מגבול המגרש התחתון על 7.95 מ' כולל מסד, גג ומעקה. המרחק האופקי בין קטע קיר חזית אחד לזה שמעליו, 2.0 מ' כנ"ל. הגובה ימדד מפ.ק.ט. בקצה החזית הנ"ל, בצד הגבוה של המגרש.
- 1.4 קומת מסד/עמודים מפולשת
- 1.4.1 אם יושאר חלל מתחת לבנין שאובהו עולה על 2.48 מ' - יחושב חלל זה כחלק משטח הבניה הסותר, כמפורט לעייל. על קומה זו יחולו כל הנחיות וההוראות של תכנית הבינוי למתחמים - לרבות גמר קירות חיזוניים וגמר טיח על קירות פנימיים ותקרות.
- 1.4.2 ככלל לא תותר קומת עמודים מפולשת. גובה החלל שיווצר בין תחתית הרצפה התחתונה לבין פק"ט לא יעלה 1.8 מ', מתחת לכל שטח הבנין, אלא באישור מיוחד של הועדה. בכל מקרה יאטס כל הקף החלל הזה בבניה בעלת גימור זהה לזה של קירות המבנה או הקירות התומכים והגדרות שאושרו באותו מגרש.
- 1.5 במגרשים בהם שונו פני הקרקע הטבעיים עקב חפירות, שפך קרקע, או שקיימים בהם שברים טופוגרפיים חריפים כמו מצוקים או ערוצים, או טרסות חקלאיות קדומות וכ"ו - יהיה בסמכות הועדה לאשר פתרון מיוחד שאינו תואם את ההנחיות בסעיף 1.4 - וזאת ביחס לתנאי המגרש ולמצבם של המגרשים השכנים.

2.

**איזור מגורים + משקי עזר חקלאיים:**

שטח זה מחולק למגרשי בניה בשטח של כ- 2000 מ"ר כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש. שאר תקנות הבניה לגבי "איזור מגורים + משקי עזר" - זהות למכלול התקנות המופיעות בפרק 1 לעייל עבור איזור מגורים א' - סעיפים: 1.1-1.5 למעט השינוי הבא:

ב' - מלבד שטח הבניה למגורים בגודל 280 מ"ר - מותרת בניית מבני עזר חקלאיים בתחום המגרש בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר - ע"י ההגדרה בפרק ב' סעיף 11 (עמ' 4). וזאת, עפ"י תכנית מאושרת על ידי הועדה. מבני העזר החקלאיים, ישמשו לשימושים שאינם מפריעים ומטרידים את השכנים. הועדה תקח נוסח זה בחשבון בזמן הדיון באישור מבני העזר החקלאיים. התקנות התופסות לגבי המבנים החקלאיים יחפפו לאילו הנוגעות למבני המגורים בכל הנוגע לחומרי גמר וחזות חיצונית. המבנים יהיו צמודי קרקע ויוצנעו בקפלי הטופוגרפיה ככל האפשר. קווי הבניה של מבנים העזר החקלאיים יורחקו למידה של 6 מ' לפחות מגבול המגרש לכל כיוון, אלא באישור מיוחד של הועדה. רצפת המבנה תהיה בגובה מקסימלי של 20 סמ' מפ.ק.ט. בצד הנמוך של השטח ויתרת המבנה תדרוש ישור ע"י חפירה מתחת לפ.ק.ט. ללא מילוי כלל. גובה המבנה לא יעלה על 3.0 מ' מהרצפה הנ"ל במבנים בעלי גג ישר. תתאפשר תוספת של 1.0 מ' במבנים בעלי גג רעפים.

230  
4  
920

3.

**איזור מגורים ב':**

שטח זה אינו מחולק למגרשים. כל בניה על גבי השטחים המסומנים כאיזור מגורים ב' (תכלת בתכנית) - תדרוש תכנית בינוי לאותו השטח בכללו. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מעודכנת בקנה מידה 1:250 ותכלול נספח חלוקה למגרשים בתוכה תתפוס מקום הבניה המוצעת. תכנית בינוי זו תאושר ע"י הועדה, כאשר כל קטע תכנית המובא לאישורה מקבל מעמד של מגרש אחד. שאר התקנות זהות לתקנות המפורטות לגבי בניית המגורים באיזור מגורים א' המופיעות בסעיף 1 לפרק זה למעט השינויים הבאים:

א' - חלוקה משנית למגרשים תעשה עפ"י תכנית הבינוי.

ב' - סעיף 1.1 אינו חל.

ג' - סה"כ השטח המותר לבניה - 65% בניה, מזה עד- 40% בקומה אחת.

ד' - מספר יחידות המגורים לדונם לא יעלה על 12 יח' - וזאת במקרה של דירות קטנות: דירות יחיד, דירות הורים וכו', בשטח של 40 מ"ר כ"א.

ה' - הבניה מותרת בשלש קומות בלבד בכפוף לקווי וגבחי הבנין בסעיף 3 הנ"ל.

**4. איזורי מלאכה ותעשייה.**

א' - באיזורים אילו תידרש תכנית בינוי מפורטת, כתנאי לתיכנון ומתן התרי בניה.

- ב' - המלאכות והתעשיות יהיו מאילו המסווגות כ"נקיות". דהיינו: לא יאושרו מלאכות ותעשיות מהסוג הגורם למפגעים וזיהומים אקולוגיים: אויר, מים, קרקע ורעשים קיצוניים. (להבדיל מרעשים מקובלים של מסגריה, נגריה, תעשיות קלות וכו'). בקשה להתר בניה ורשיון תוגש במקביל לוועדה - לאחראי לאיכות הסביבה. עפ"י דרישת מהנדס התברואה, תצורף לתיק חוות דעת סביבתית המתייחסת לנושאי ביוב, רעש, זיהום אויר, חזות וכו', הכוללת התחייבות שכל פסולת תסולק לאתר מורשה ולא תפוזר באופן כלשהו באיזור התעשייה או בסביבתו.
- ג' - לבקשת הוועדה יצורף תשרים תהליך הייצור אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. פתרונות לחניה, תשתית, אספקות שרותים ופתוח שטח - במסגרת תכנית הבינוי המפורטת.

ד' - צפיפות הבניה תהיה סה"כ 60% משטח הקרקע נטו - לא כולל מרתפים מתחת פני הקרקע הגובלת במבנה, מסביב לכל המבנה. המרתפים לשיקול הוועדה.

ה' - הבניה תשתלב בכל האפשר בפני השטח, כאשר המפלס של הרצפה התחתונה של המבנה (לא כולל מרתפים) לא תהיה גבוהה מ-25 סמ' מפני הקרקע המוסדרת לבניה מסביב לכל המבנה - לאחר עבודות העפר.

ו' - קווי הבניה -

קו הבניה הקדמי - קו ה-0 על גבול המגרש ועד מרחק של 4.0 מ' ממנו - נקודת היחוס למדידת הגבהים בחזית זו בלבד - יהיו פני הכביש באמצע החזית הגובלת בו.

קו הבניה הקדמי לחילופין - בניה כנ"ל במרחק של 4.0 מ' ויותר מקו המגרש הקדמי - נקודת היחוס תהיה פני הקרקע המוסדרים ומפולסים לאחר גמר עבודות העפר להסדרת השטח.

- קו בנין אחורי..... 3.0 מ'
- קו בנין צדדי..... 3.0 מ'

ז' - גובה מבנה תעשייה בעל גג שטוח לא יעלה על 6.0 מ' מהרצפה התחתונה הנ"ל, + מעקה עליון בגובה 1.05 מ'. במבנה בעל גג רעפים - לא יעלה גובה הרכס הגבוה של הגג על 7.5 מ' מפני הרצפה הנ"ל.

**5. שטח לבניני ציבור, שרותים וחברה.**

א' - באיזורים אילו תידרש תכנית בינוי מפורטת, כתנאי לתיכנון ומתן התרי בניה.

ב' - יעודו של שטח זה ל:

- 1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
- 2. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).

3. מוסדות בריאות דת ותרבות.
4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
5. גני ילדים ופעוטונים.
6. מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה ונורמת גימור שלא תיפול מרמת גימור מבניה ציבור.

ג' - מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מסרד אחת לשניה.

ד' - לגבי מלאכות - כמתואר לעיל בפרק 4 סעיפים ב' ו-ג'.

ה' - לגבי מכלול השטח חלות ההוראות הכלולות לעיל בפרק 4 סעיפים ד' - ז'.

#### 6. שטח פרטי פתוח

יעודו של שטח זה כלהלן:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
5. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט ברוטו לא יעלה על המגרש, באישור רשויות הג"א 20% משטח
6. להקמת מרכיבי ביטחון.
7. למסעי עצי פרי כחורשות ושדרות משולבים בשטחי הנוי בבעלות משותפת של הישוב.
8. לא תותר גישה של כלי רכב, פרט לרכב חרום.

#### 7. שטח לבנייני ציבור

השטח המסומן בתשרים בצבע חום ותחום בקו חום (ובקו אדום להגדרת הדרישה לתכנית בינוי) - מיועד לבניית מכלול מבני הציבור: מוסדות חינוך, דת, אדמיניסטרציה, וחברה. לרבות מבנים המיועדים למלאכות שקטות ונקיות בלבד (להבדיל מתעשיות ומלאכות תעשיתיות ומלוכלכות) במבנים בסטנדרט אדריכלי גבוה ורמת גימור זהה למבני הציבור השכנים. שטח זה מחולק ל- 6 מתחמים ויעודם הוא כדלקמן:

מתחם (מגרש) מס' 600 - מיועד לישיבה תורנית, בית-כנסת שכונתי, משרדים ושטח ירוק פתוח.

מתחם (מגרש) מס' 601 - מיועד לגן, פעוטון, מגרש משחקים + מתקנים לילדים ושטח ירוק פתוח.

מתחם (מגרש) מס' 602 - מיועד למבני ציבור שונים, מועדון נוער ושטח ירוק פתוח.

מתחם (מגרש) מס' 603 - מיועד לבית הכנסת המרכזי בישוב, אולם שמחות, גן, פעוטון, ספרייה, מזכירות, מרפאה - וביניהם הכיכר המדשאה והגינות המרכזיים של הישוב. כולל שטח ירוק פתוח ברצועות בין המבנים ובהיקף המגרש.

מתחם (מגרש) מס' 604 - מיועד לבתי-ספר, אולם ספורט, מועדון נוער ושטח ירוק פתוח.

מתחם (מגרש) מס' 605 - מיועד למקווה ושטח ירוק פתוח.

מתחם (מגרש) מס' 606 - מיועד לכך, פעוטון, בית כנסת שכונתי, מגרש משחקים + מתקנים לילדים ושטח ירוק פתוח.

בכוחה וסמכותה של הועדה לשנות את החלוקה שפורטה להלן, לאחד תחומים, לאחדים מחדש, לחלקם לחלוקות נוספות, לשנות, להוסיף ולהפחית מיעודי כל מתחם מכפי שפורט כאן.

#### 8. שטח שיעודו יקבע בעתיד

יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע יעודו, ע"י מועצת התכנון העליונה.

#### 9. שבילים והרחבות

שטחים אלה יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא שרות ושרותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.

#### 10. שטחים לדרכים

10.1 ידרשו תכניות מפורטות לביצוע לכל הדרכים בגבולות הישוב. התכניות יהיו עפ"י תכנית המתאר ויסדירו הדרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לסובות ולתחנות אוטובוס, דיהוט רחוב ונטיעות לאורך הדרכים, מתקני אשפה, פתרונות ניקוז מבנים ושטחים לכיוון הדרך, הסדר כניסות למגרשים ולחניות, ופתרונות ביוב, מים, חשמל, תקשורת וכו'.

10.2 התכנית מבטלת את דרך הגישה הקיימת אל הישוב. הביצוע של ביטול הדרך הנ"ל או חלקים ממנה - יותנה בהשלמת דרך הגישה החלופית המקבילה בכל קטע בין שני צמתים לאפשר נגישות לכל האיזורים המתפתחים בישוב - באישור הועדה.

#### 11. אתר היסטורי ונופי - לשימור ופיתוח

שטחים המסומנים בצבע ירוק מוקף בקו שחור - בתכנית. שטחים אילו מיועדים לשיקום, שימור ותיירות. במידה ויתגלו באתרים ארכאולוגיים יחולו עליהם כל התקנות המופיעות בסעיף 12 לעייל לגבי אתר ארכאולוגי.

#### 12. איזור חקלאי + יער

האיזור החקלאי מיועד לענפי החקלאות המקובלים באיזור. בנוסף לכך ישובצו באיזור החקלאי שטחי יער שונים בהתאם למקום, לטופוגרפיה ולצורך - בעיקר עצי דבש, כולל עצי יער וחורש השייכים באופן טבעי לאיזור. לא תאושר כל בניה באיזור זה. בשטח זה מותר להעביר מרכיבי ביטחון.

13. **שטח לחקלאות עתיקה משוחזרת.**  
שטח חקלאי זה הסמוך למעיין - ישמש לחקלאות בשיטות השקאה, גידול, וכ"ו - שהיו מקובלות בתקופת קיומו של הישוב העתיק, ויצורף מבחינת הענין אל אתר המעיין.
14. **שטח למוסדות חינוך.**  
שטח זה מיועד למבני מגורים עבור תלמידי המוסד והסגל ולמבני כיתות לימוד, התכנסות, תפילה, אכילה ושאר שרותים נלווים. הוראות ותקנות הבניה בשטח זה - זהות למפורט בסעיף 3 לעיל, עם' 12 לגבי איזור מגורים ב'.
15. **מתקנים הנדסיים.**  
שטח זה מיועד למתקנים הנדסיים כגון מתקני ביוב שונים לרבות בריכות חימצון. בשטח זה תידרש תכנית בינוי מפורטת, כתנאי לתיכנון ומתן התרי בניה.

## **פרק ו' - פיתוח.**

1. **פיתוח.**  
הפתרונות לפיתוח - ראה נספח א' להלן - המחייבים לגבי שלב הבניה הראשון הכולל 96 מגרשים למגורים.

1.1  
היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למתחם בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן - דרכים, שבילים, שטחים פתוחים, גדרות, מגרשים, וכ"ו והנחיות לגבי פיתוח המגרשים הבודדים. אם לא קיימת תכנית בינוי - תצורף לבקשה להיתר, תכנית פיתוח מפורטת למגרש - הן למגורים והן לכל מטרה אחרת.

1.2  
חיבור טלפון וקווי תקשורת - לרבות קו מאנטנת טלוויזיה מרכזית, טלוויזיה בכבלים, ערוצי מחשב ואחרים מכל סוג - כל החיבורים הנ"ל אל כל מבנה בישוב יהיו תת-קרקעיים בלבד.

1.3  
כל היתר בניה בישוב יכלול התחייבות בכתב של הבעלים היזם, הקבלן וכ"ו הבונים על המדרש - להשלמת תכנית הפיתוח המוגשת במלואה במקביל לגמר המבנה.

2. **מתקני אשפה ציבוריים.**

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. מיקום מיכלי אשפה ציבוריים והמבנים המיועדים להם, יפורט בתכנית בינוי לדרכים, באישור הוועדה ויוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואתיים.

מיכלי האשפה יוסתרו כליל ע"י גדר הקפית כמפורט בסעיף 4.3 בנספח ב' - לא תותר העמדת מיכלי אשפה גלויים.

יש להציג הפתרון ההנדסי והאדריכלי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל.

3.

**סילוק מפגעים ושימור הנוף.**

כל עבודות העפר אשר יעשו במגרש כל שהוא או בשטח פרטי פתוח - ישמרו על הכללים הבאים:

**חפירה:** כל חפירה תיעשה אל תוך שטח המגרש או השטח הפתוח תוך שמירת בטחונם ויציבותם של קווי גבול המגרש - באישור הועדה.

**סילוי:** כל סילוי שיעשה במגרש או שטח ציבורי פתוח לא יגלוש מעבר לקווי המגרש. עצירת שפכי המילוי תבטיח יציבותם מפני גלישה בעתיד אל מעבר לגבולות המגרש - באישור הועדה. קירות תומכים לעצירת שפך, לא יעלו על 2.0 מ' גובה ביחידה אחת. במקרה של שני קירות ממשיכים - זה מעל זה - ידרש מרווח של לפחות 1.0 מ' ביניהם, שישמר באדנית לצמחיה. תומרי הגימור של הקירות התומכים - יהיו עפ"י תכנית הבינוי ובהעדרה - עפ"י הועדה.

**דרכים:** קירות החפירות וכן שפך המילוי - יהיו רצופים ואחידים וישמרו על שיפוע אחיד מקסימלי המותר עפ"י סוג הקרקע ולא למעלה ממנו - באישור הועדה. תחתית שפך המילוי תהיה מתוחמת ע"י סלעים מקומיים גדולים בגובה 40-60 סמ', בקו רצוף, למניעת גלישת השפך מעבר למתוכנן. שפך המילוי יכול להכנס עד 3 מ' לתוך מגרש בניה לכל מטרה או לתוך שטח ליעוד כל שהוא.

4.

**בורות אגירה למי-גשמים.**

ניתן לנצל את החלל שבין תחתית המבנה ובין שיפוע הקרקע הטבעית למיקום ובניית בורות לאגירת מי גשמים - אשר לא יחושבו על השבון שטחי הבניה. בתכנון המבנה ופיתוח השטח אשר יוגש לרישוי - יהיה צורך לשלב פיתרון של ניקוז הגגות המרפסות ושטחי החצר המרוצפים, אל הבור.

**פרק ז' - תשתית, ניקוז תיעול והספקת מים.**

1.

**קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול**

הועדה רשאית לחייב את מגיש הבקשה להיתר בניה להקצות שטח קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2.

**שמירה על הבריאות**

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3.

**ניקוז**

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, תיכנון מפורט שיבטיח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה להיתר לבנית בית או סליט דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה שלא יגרמו נזק לשכנים. בכל מקרה לא יותר ניקוז חופשי ובלתי מבוקר של השטח הפתוח או של גגות - אל מגרש שכך - או אל רשות הרבים. פיתרון הניקוז לכיוון הרחוב יהיה:

- א' - לכיוון דרך רגילה הכוללת כביש ומדרכות: צינור ניקוז מתחת למפלס המדרכה הנפתח אל שולי הכביש בחזית אבן השפה.  
ב' - לכיוון דרך משולבת - עפ"י הנחיות התכנון המפורט בתכנית הבינוי.

5. ביוב  
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת סילוק וטיהור שפכים כפתרון של קבע לפי דרישות הועדה. בתחום חלקה מס' 5000, כמסומן בתשריט, יוקם מיתקן לטיפול ולטיהור השפכים. יתכן שימוש של קולחים מטהרים להשקיית חלקות חקלאיות ויעור.
6. זיקת הנאה - זכות מעבר  
תקיים זכות מעבר לשירותים כגון: מים, ביוב, וקווי חשמל במתח נמוך דרך מגרשים ובתנאי שיהיו עד מרחק 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורך בקרה ותיקון קווים.
7. מיקלוט  
מקלטים ומרחבים מוגנים יבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיית הרשות המוסמכת.
8. תיאום  
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

## פרק ח' שונות

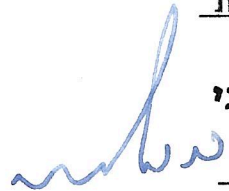
1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם.  
לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים או מתוכננים:  
אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל.  
אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ'.  
כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.
2. פיקוח על בניה  
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.
3. חניות  
באזור המגורים יובטחו 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש. באזורי מבני הציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה תיקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

פרק ט' - מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:
  - א. מחסן תחמושת/נשק.
  - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
  - ג. תאורת ביטחון היקפית.
  - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.
  
2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/הישוב.
  
3. א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
  - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.
  - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלה לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/קצין הגמ"ר/איוש\* למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

פרק י': חתימות

אדריכל דוד ברסלבי  
מס' רשיון - 33835  
רח' דוד רזיאל 23  
הרצליה 46808



חתימת המתכנן

חתימת קמ"ט  
אפוסטרופוס

מועצה אזורית גוש עציון  
מהנדס המועצה  
יצחק ראובן / אדריכל  
פ.ג. 14868

חתימת הועדה / נו"ר המועצה

מ.א.ס

תאריך

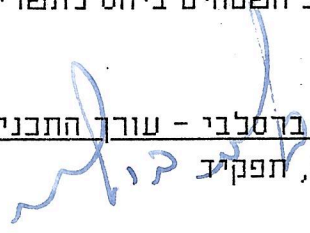
<u>שורך התכנית:</u>	<u>אדר'</u>	<u>דוד ברסלבי</u>
כתובת:		רח' דוד רזיאל 23, הרצליה 46808
טל'		09-553674, 09-581864
פקס.		09-583644
תאריך:		23.6.94

הצהרת שורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזרים ותשרים זהיסומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשרים הנוכחי.

אדריכל דוד ברסלבי - שורך התכנית  
שם, תפקיד

23.6.94  
תאריך



מתן תוקף

הפקדה

חלופות לקווי הבנין באיזורי המגורים, גבהי בנינים ותשריסי הבמרה.

1.1. קווי בניה:

קווי הבניה למגרשים יכולים להבחר מתוך 2 החלופות שלהלן, כאשר כל חלופה מהווה מקשה אחת.

"קו בנין קדמי" - קו הבניה בחזית הראשית ובחזיתות נוספות המשיקות לכביש, רחוב, שביל, או שטח ציבורי פתוח.

1.1.1. חלופה א':

קו הבניה הקדמי - קו ה-0 על גבול המגרש ללא גדר קדמית וללא מגבלות של פתיחת פתחים מכל סוג לכיוון הרחוב. במקרה של חזית קדמית בין קו ה-0 לבין מרחק של 4.0 מ' מגבול המגרש - במקום פ.ק.ט כנקודת יחוס למדידת הגבהים בחזית זו - יהיו פני הכביש באמצע החזית הגובלת בו.

או לחילופין בניה כנ"ל במרחק מקו המגרש הקדמי -

אך בולל גדר קדמית או פתרונות אחרים - כמפורט בנספח ב' להלן או בתכנית הבינוי - לפי הענין.

קו בנין אחורי..... 4.0 מ'

קו בנין צדדי..... 4.0 מ'

1.1.2. חלופה ב':

קו בנין קדמי - כנ"ל.

קו בנין אחורי - קו ה-0 או פחות מ-4.0 מ' עד גבול המגרש.

א' הקירות הבנויים על קו ה-0 מסמך, יהיו אטומים ללא פתחים מכל סוג שהוא ללא צנרות מרזבים זיזים כלשהם הבולטים מהקיר אל תחום המגרש השכן. הקירות יהיו בנויים וגמורים באופן שלם, בהתאם להוראות קירות חוץ בנספח ב' להלן או בתכנית הבינוי. לא תתאפשר צפייה מחלונות, פתחי יציאה או אחרים, גגות, מרפסות וכ"ו, אל הבית במגרש השכן, מכל הקירות (מקבילים, ניצבים או אלכסוניים) הנמצאים בשטח שבין קיר ה-0 למרחק של 4.0 מ' מגבול המגרש.

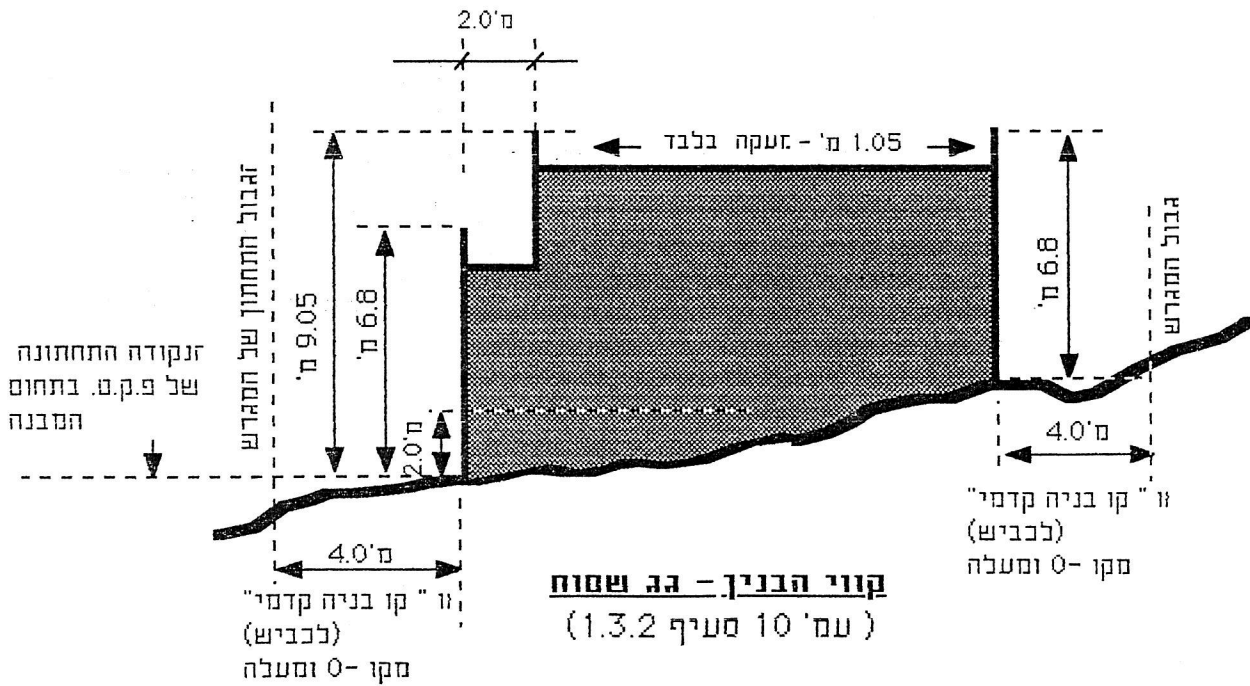
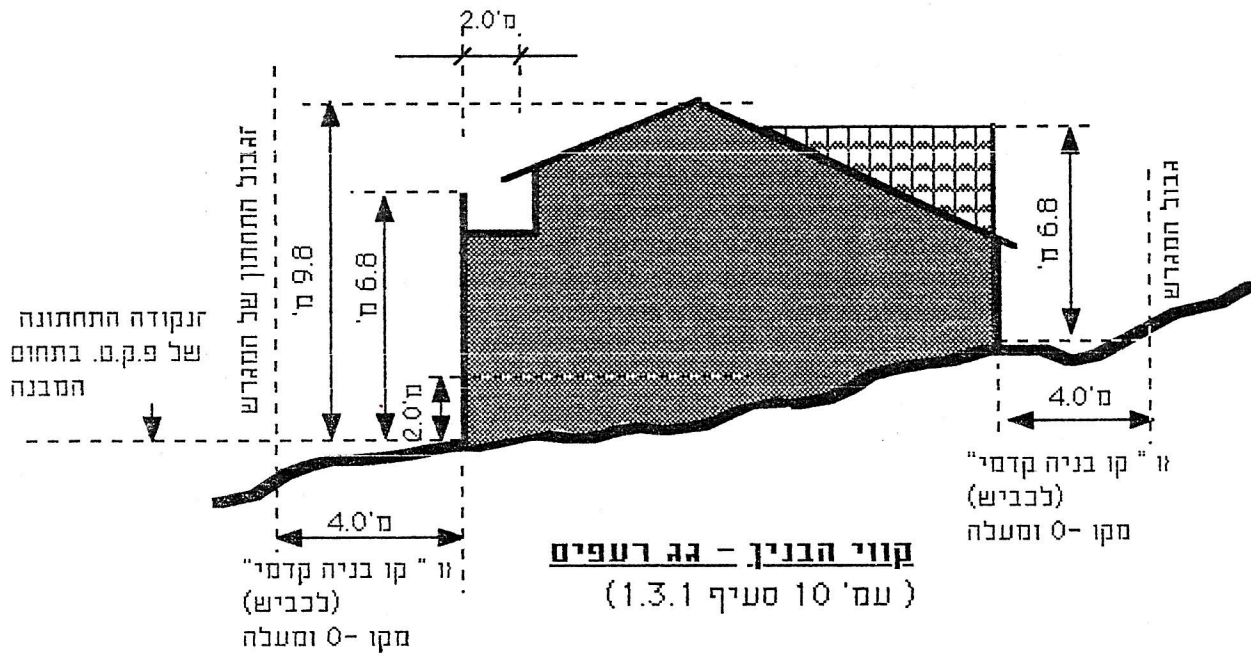
ב' גובה מקסימלי של הבנין, לאורך כל הקיר האחורי הבנוי במרחק של פחות מ-4 מ' מגבול המגרש, לא יעלה על 5.5 מ' מפני הקרקע הטבעיים - בולל קירות תומכים מסד וכו'. לא תותר מרפסת או יציאה לגג לחלק המבנה הבנוי במרחק הקטן מ-4.0 מ' מגבול המגרש. פתחים בקירות בנויים במרחק שבין 0 ל-4.0 מ' מגבול המגרש - ללא הבדל בזווית הקיר כלפי גבול המגרש - ידרשו בניית גדר על קיר ה-0 שמולם, בהיטל אנכי אל גבול המגרש, כרוחב ההיטל ועוד 3 מ' לכל צד. הקצה העליון של הגדר בגובה הקצה העליון של הפתח הנ"ל כאשר סה"כ גובה הגדר עפ"י הנחיות לקירות תומכים בפרק ו' פיתוח, שלעיל - בסעיף 3.3. הגדר מחוסרים עפ"י תכנית הבינוי או בהעדרה - באישור הועדה.

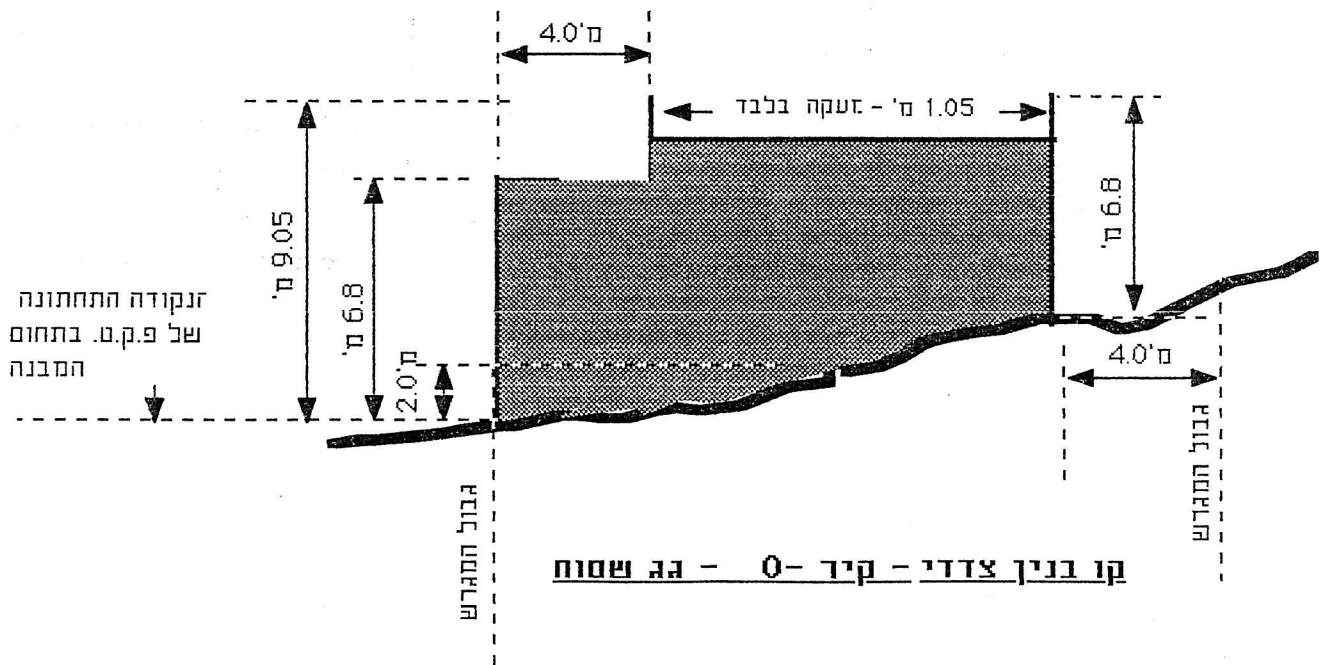
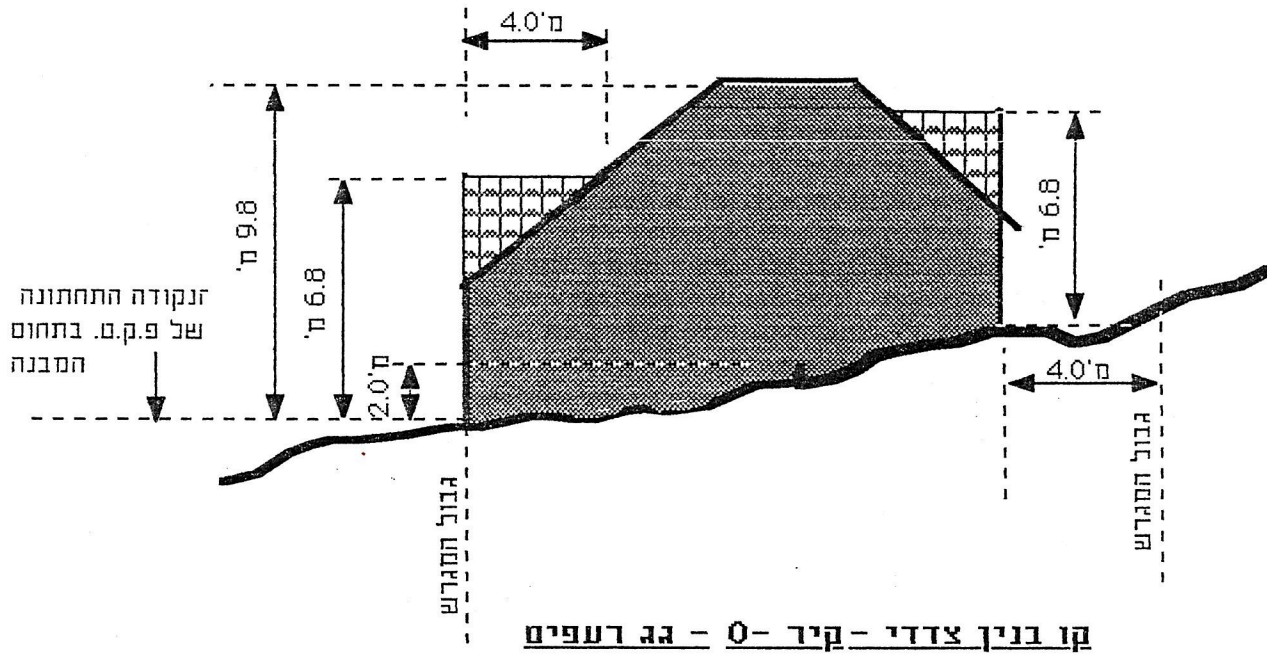
אשר

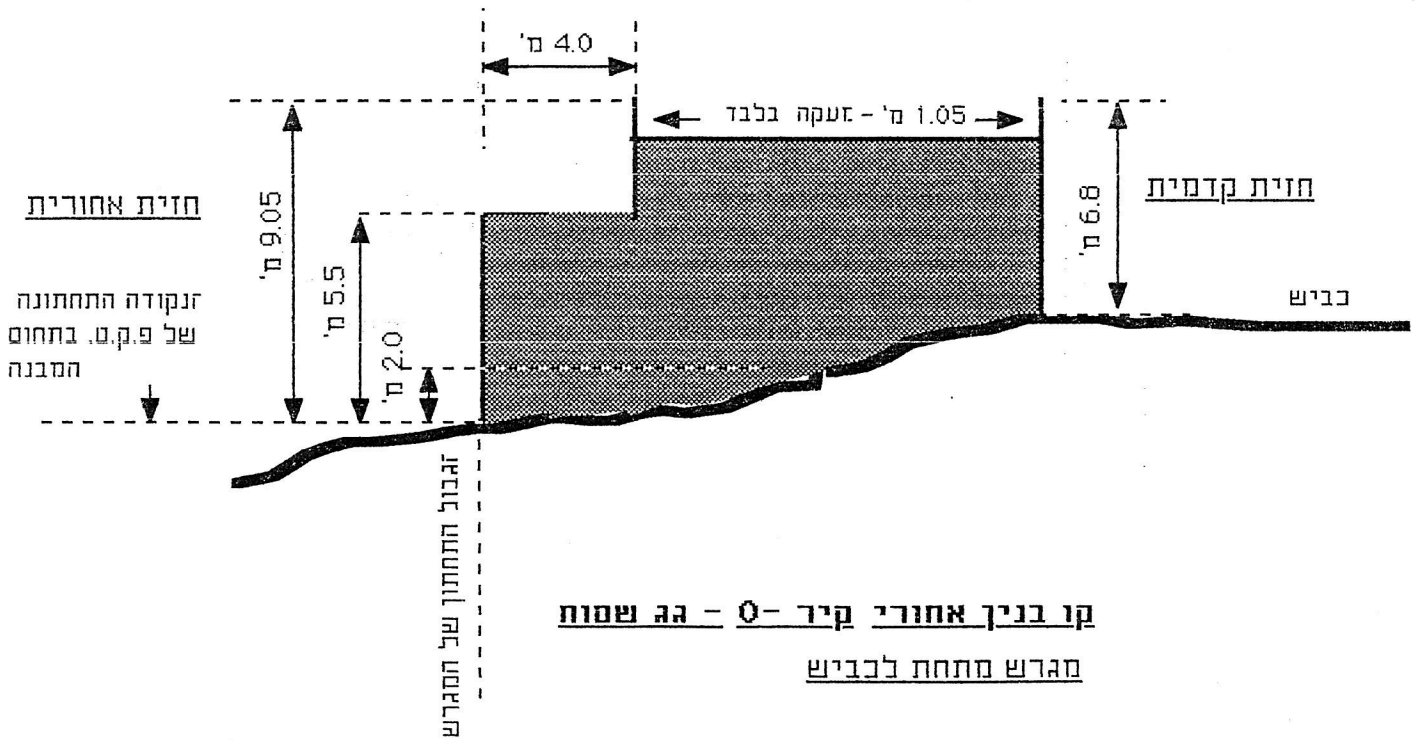
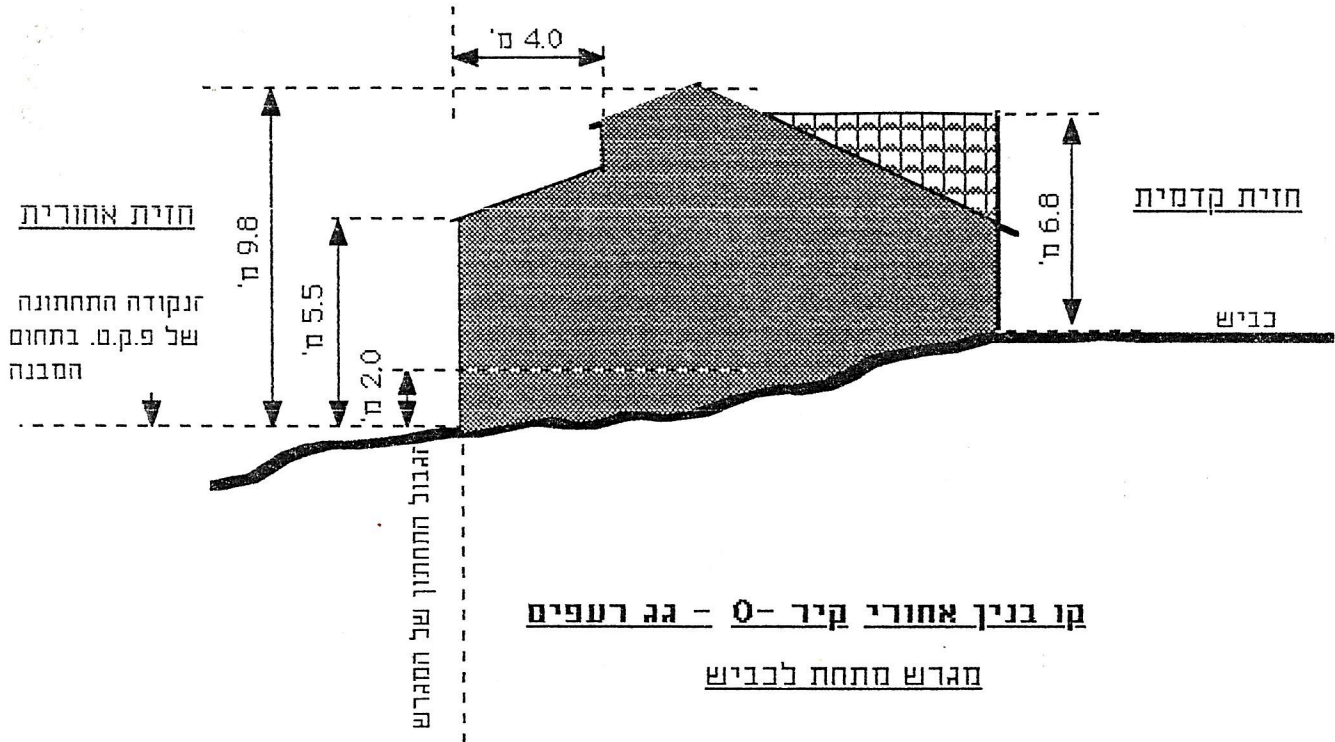
קו בניה צדדי:

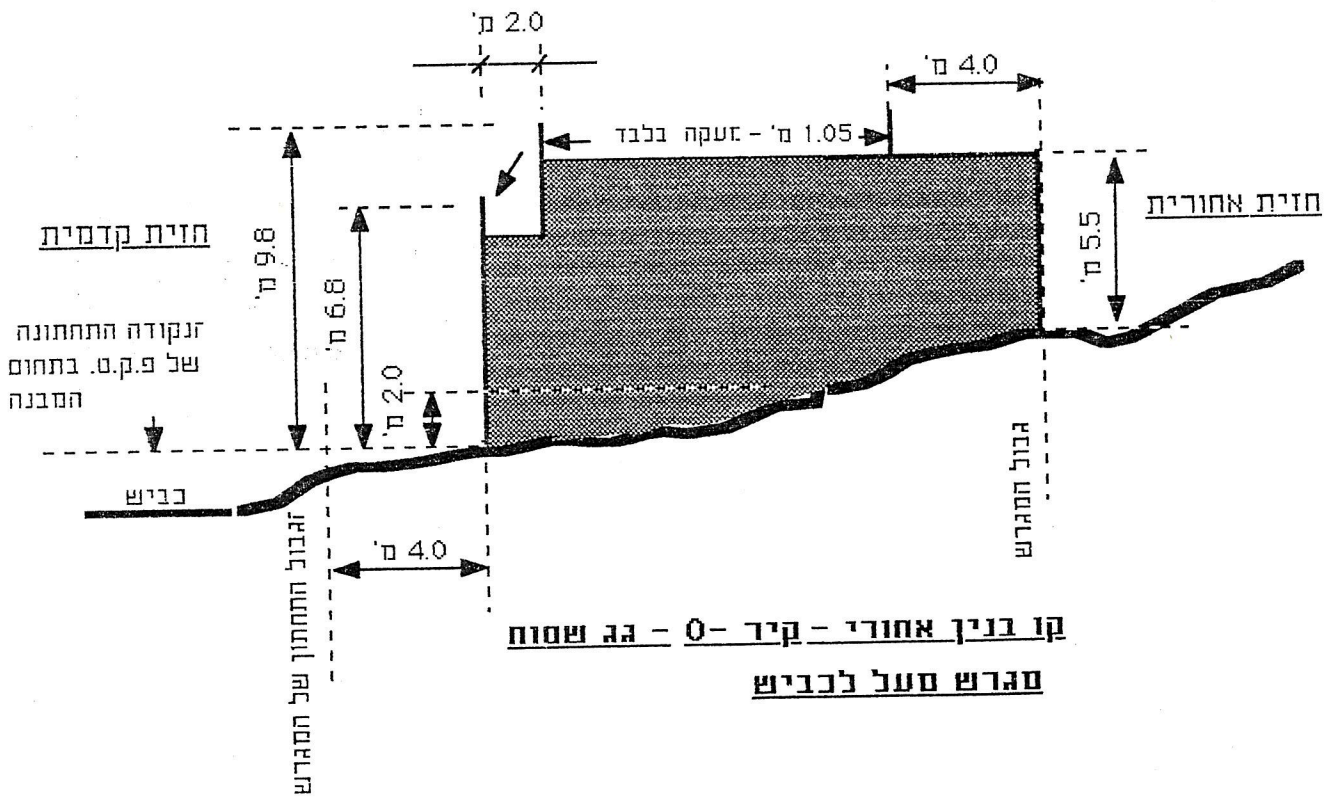
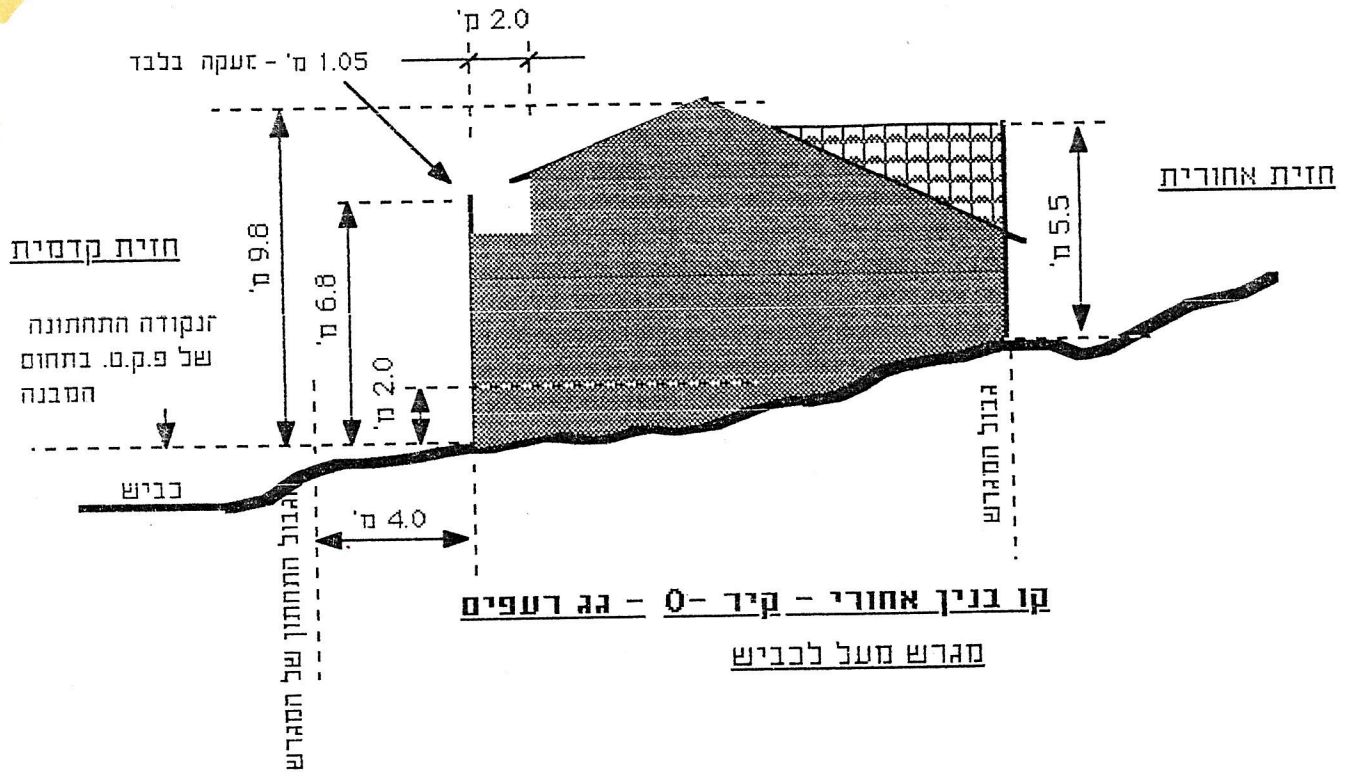
קו בניה צדדי אל מגרש מגורים שכן בלבד - כמו קו בניה אחורי הנ"ל - בשינוי אחד: בתחום שבין קיר ה-0 למרחק של 4.0 מ' מגבול המגרש - תותר בניה קיר צדדי עד גובה של 6.5 מ' מ.פ.ק.ט. בכל נקודה שהיא.

תשריסי הבהרה לקווי-בנין ולגבהים - לבניה ביזמה פרטית.

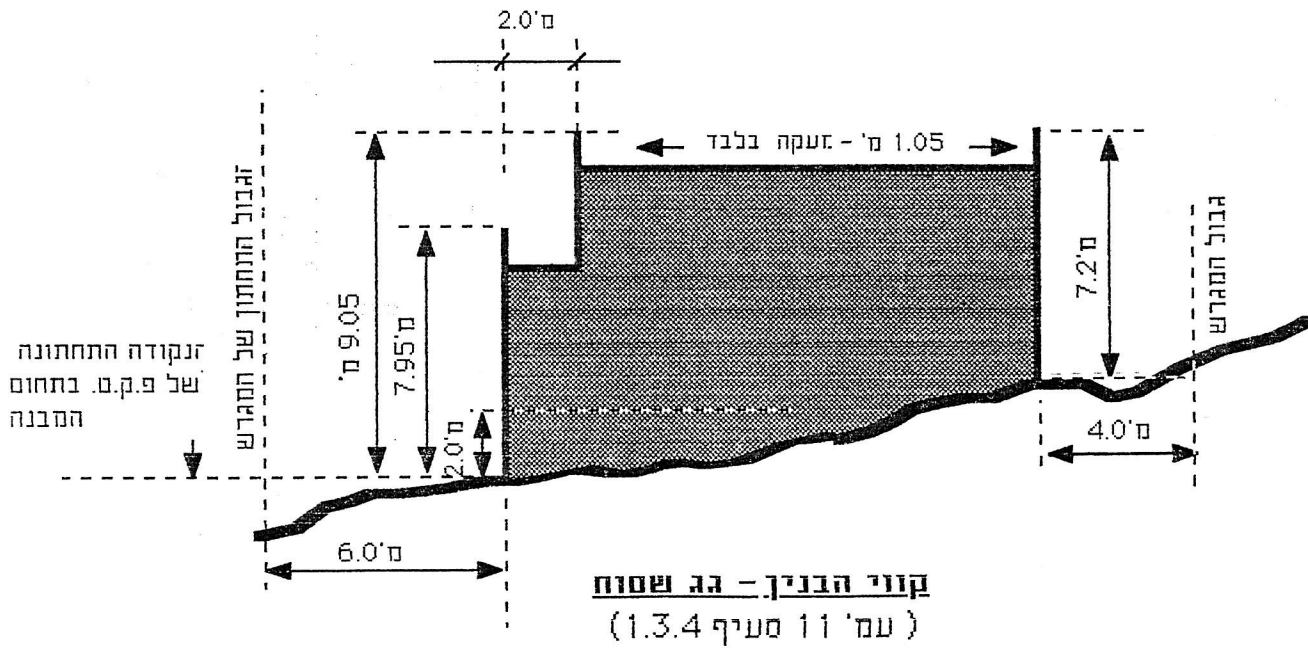
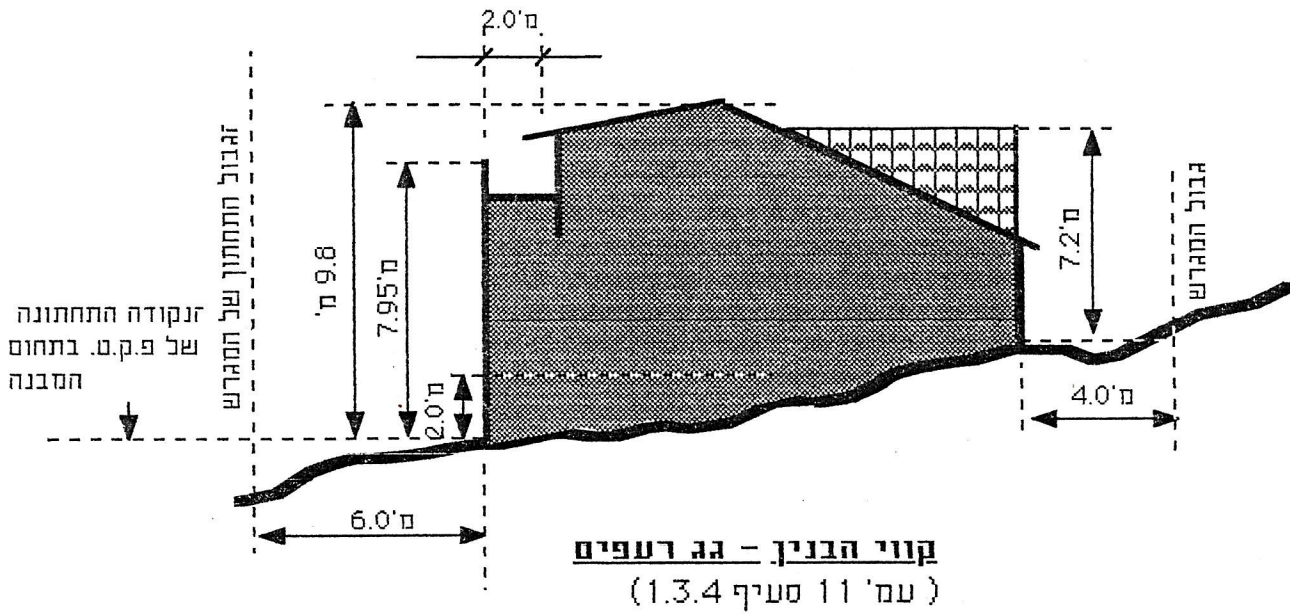








תשריטי הבהרה לקווי-בנין ולגבהים - לבניה ביזסה ציבורית.



נספח ב' - חומרי גמר לשלב הבניה הראשון

שלב הבניה הראשון - כולל 96 מגרשים לבניה:  
37 מגרשים השייכים לאיזור מגורים א' - מגרשים מס' 1-73.  
59 מגרשים השייכים לאיזור מגורים + משקי-עזר חקלאיים - מגרשים מס' 301-359.

**1 חזיתות הבתים.**

- 1.1 במקרה שיבנו שני קירות -0 בקו אחד - יטופל הרווח בין שני הקירות כתפר כולל הפרטים המתאימים. לא תותר בניית קיר אחד משותף לשני מגרשים.
- 1.2 לא יורשו " הדבקות" של חלקי מבנה ארעיים כדוגמת פחונים, "ליפתים" וטלאים מסוג זה אל חלקי הבית השונים.
- 1.3 גימור קירות חיצוניים.  
גימור קירות הבתים החיצוניים - יתאפשר מהחומרים הבאים כולל צרופים ביניהם: אבן מהאזור,  
בטון חשוף צבוע בצבע אקרילי  
עץ מעובד במיוחד לעמידות בתנאי חוץ  
טיח  
קרמיקה ולבני שמות

**2. גגות.**

ניתן לבנות גגות שטוחים, גגות רעפים וגגות המשולבים משניהם.

2.1 גג שטוח:

- 2.1.1 חומרי הגימור  
גג שטוח מבטון, באפשרויות גימור עליון מעל לשכבות הבידוד והאיטום, כדלהלן:  
חלוקי נחל, חצץ נקי בגודל אחיד, ריצוף אבן מסותת מסוג ו/או גוון של האבן  
המקומית המשמשת לציפוי ובניית הקירות, ריצוף באריחי קרמיקה או מוזאיקה -  
או כל חומר עמיד ואסתתי אחר - באישור הועדה.  
בכל מקרה לא יאושר גג בגימור חומר הלבנה כל שהוא בלבד - כביסוי לשכבת האיטום. למעט חומרי איטום הכוללים את הצבע בתוכם.

2.1.2 מעקה.

כל גג שטוח איליו תהיה יציאה יוגן במעקה בגובה 1.05 מ'. גימור המעקה יהיה כחומרי הגמר של קירות המבנה החיצוניים לעייל או מעבודת מתכת.

**2.1.3** כיפות וקמרונות.  
 ניתן לשלב בגגות השטוחים כיפות וקמרונות הבולטים ממפלס הגג. הגמר העליון של בליטות אילו מחוייב בפרוט המופיע לעייל לגבי הגג השטוח. לא יותר גימור הבליטות ע"י חומרי איטום או בידוד שהם מסויידיים או צבועים בלבד - מלבד פתרון של בטון חשוף או מוחלק, או מדה עליונה על גבי שכבת האיטום - שהם יכולים להתקבל כגמר בטון חשוף או טיח צבוע כנ"ל.

**2.2** גג רעפים.  
 יותר שימוש בכל סוגי הרעפים העמידים בעלי הצבעים היציבים - למעט רעפי בטון פשוט צבוע חיצונית. צבע הרעפים יהיה מהצבעים החמים כמו: אדום, חום, כתום ודומיהם.

**2.3** גג משופע מבטון או חומר אחר שאינו רעפים.  
 לא תותר בניית גג משופע מבטון או חומר אחר שאינו רעפים.

**3. פיתוח**

**3.1** קירות תומכים.

**3.1.1** גמר הקירות התומכים - יתאפשר שימוש בכל אחד מהחומרים אשר הוגדרו עבור קירות חיצוניים של הבתים לעייל - או בתערובת ממספר חומרים ללא הגבלות של אחוזים - לרבות קירות מאבן לקט מקומית בלתי מסותתת, או אבן טבעית פראית או מחלקי עץ בלתי מעובדים ומעובדים למחצה (אדני רכבת ישנים וכו').

**3.1.2** גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים שבצידו האחד לא יעלה על ... 0.9 מ'

**3.1.3** גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על ... 2.0 מ'.  
 במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות, ברוחב מינימלי של 0.5 מ' בין קיר לקיר, ממולאות עפר עבור צמחית.

**4. גדרות על גבול המגרש.**

**4.1** בניית כל הגדרות שעל גבול המגרש יחולו על בעל המגרש ולא על גורם ציבורי כלשהו לרבות משרד הבינוי והשיכון. על בניה ציבורית לא חלה חובת גדרות.

**4.2** גדרות בין מגרשים שכנים

**4.2.1** גדרות בין מגרשים שכנים - יהיו בגובה עד 2.0 מ'.

**4.2.2** בהסכמת שני השכנים, ניתן ליצור רצף של שטחים פתוחים ללא גדר כלל.

**4.2.3** חומרי הגמר של הגדר יהיו כמפורט לגבי קירות תומכים לעייל - לרבות גדר חיה מסוג המקובל על שני השכנים.

- 4.3 גדר על גבול המגרש לכיוון רחוב או שטח ציבורי
- גדר על גבול המגרש לכיוון רחוב, שביל, דרך, שטח ציבורי פתוח או מגרש של מוסד או מבנה ציבורי וכל גבול השונה ממגרש מגורים שכן.
- 4.3.1 גובה הגדר 2.0 מ' - 0.5 מ' - פרט לקירוי מעל השער שיכול להיות גבוה מזה.
- 4.3.2 ניתן לבנות את הגדר עם נישות שונות השקועות לכיוון החצר לצורך גינון, אדניות משולבות בגדר וכו'.
- 4.3.3 הגדר תהייה עשויה משני חומרים דומיננטיים: אבן מקומית + עץ, או אבן - מקומית + צמחיה או צמחיה בלבד.
- 4.3.4 קו המפגש בין שני החומרים יכול להקבע באופן חופשי.
- 4.3.5 כל ארונות חיבורים, אספקות ושעונים עבור מים, גז, תקשורת - אם ישולבו בגדר הנ"ל כלפי חוץ המגרש יהיו בנויים מאבן כנ"ל ובעלי דלתות עץ.
- 4.3.6 ניתן לשלב בגדר חומרים נוספים בכמות שלא תעלה על 10% מכלל שטח הגדר.

## 5. שערי כניסה.

- 5.1 שער כניסה להולכי רגל.
- שער הכניסה למגרש המגודר כמפורט לעייל יכול להמצא בתוך קטע גדר מושקעת לתוך המגרש. במקרה זה - גומחת השער יכולה להיות מקורה או מסוככת מעל גובה של 2.0 מ' באחד מהחומרים הבניה שנקבעו לגדר: סולמות עץ + צמח מטפס, אלמנט מסוייח ווצבוע בלבן-שבור או אלמנט מצופה אבן. במידה ויבחר גמר אבן - ניתן יהיה לבנות את כל הקטע של גומחת השער ואת האלמנט המקרה העליון מאבן בסיתות מיוחד שאינו מופיע על שאר חלקי האבן של הגדר.
- אין מגבלה על תיכנון כנפי השער עצמן.
- 5.2 שער כניסה לרכב - ניתן לחזור על פיתרון הגומחה הנ"ל -על כל הוראותיו בפתרון זהה כאשר כנפי השער עצמן יהיו זהות מבחינת החומר וקרובות מבחינת העיצוב ככל האפשר לשער הולכי הרגל.

**סוכות גפנים ופרגולות.**

אין מגבלה על שטח סוכות מקורות גפן ופרגולות פתוחות בכל שטח המגרש.  
הנ"ל יכולים להיות עשויים מצינורות ברזל מגולוון, מעץ, מפרופילים חלולים  
מברזל מגולוון או מבטון יצוק - ובלבד שהיחס בין השטח האטום של תחתית  
האלמנטים המקרים יתייחס לשטח הפתוח לשמים ביחס של 1 - אטום,  
ל-5 פתוח לפחות, ובלבד שלפחות שני קירות שלמים יהיו פתוחים ב-70% משטחם.

