

## -מתן תוקף-

# תכנית מפורטת מס' 413/4/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

ליישום

## מעלה עמוס שלב א

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الإدارة المدنية لمنطقة יהודה والسامرة

مجلس التنظيم الأعلى  
ואו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية  
بإيهودا والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١  
נפה  
לוא

מרחב תכנון מקומי  
منطقة تنظيم محلي  
תכנית מתאר מס' 413/4/1  
مشروع  
رقم

ועדת המשנה ל  
اللجنة الفرعية ل  
בישיבה מס' 19/16 בתאריך 25.12.18  
بمجلس رقم  
החליטה להפקיד את התוכנית לתקופה של 10  
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع لمدة 10

מנהל הלשכה  
המרכזית לתכנון ובניה  
مدير الدائرة  
יו"ר מועצת  
התכנון העליונה/משנה  
رئيس مجلس  
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש  
יוזם התכנית: ההסתדרות הציונית, החטיבה להתיישבות  
מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון  
עורך התכנית: בינה נודלמן - אדריכלים (מס' רשיון 31765)

רח' משה שרת 82, תל אביב 62504

פלי: 050-6344119, טלי: 03-5467060, פקס: 03-5467670

Email: bina.nudelman@shahar-arc.co.il

תאריך עדכון אחרון: 22.5.19

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة  
مجلس التنظيم الأعلى  
ואו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية  
بإيهودا والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١  
נפה  
לוא  
מרחב תכנון מקומי  
منطقة تنظيم محلي  
תכנית מתאר מס' 413/4/1  
مشروع  
رقم  
ועדת המשנה ל  
اللجنة الفرعية ل  
בישיבה מס' 6/19 בתאריך 6/8/19  
بمجلس رقم  
החליטה לתת תוקף לתכנית המוצגת לעין  
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المنكروا اعلان

מנהל הלשכה  
המרכזית לתכנון ובניה  
مدير الدائرة  
יו"ר מועצת  
התכנון העליונה/משנה  
رئيس مجلس  
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

## תוכן הענינים:

### מס' עמוד:

### הפרק:

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 .....	תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים	- <u>פרק ז'</u>
27 .....	מרכיבי בטחון	- <u>פרק ח'</u>
28 .....	שונות	- <u>פרק ט'</u>
30 .....	חתימות והצהרת המתכנן	- <u>פרק י'</u>

## פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 1/413 ליישוב מעלה עמוס, ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.
2. המקום: יישוב –מעלה עמוס  
באדמות הכפר ערב א-רשידה  
נ.צ. רשת ישראלית: קווי אורך: 220635-221240  
קווי רוחב: 612384-613017  
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. גבול התכנית: א. 30 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".  
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה  
ג. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:500, 1:1250
5. שטח התכנית: 174.068 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. יזם התכנית: ההסתדרות הציונית החטיבה להתישבות
8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון
9. עורך התכנית: בינה נודלמן - אדריכלים (מס' רשיון 31765)  
רח' משה שרת 82, תל אביב 62504  
פלי: 050-6344119, טלי: 03-5467060, פקס: 03-5467670.
10. מטרות התכנית: א. שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזורי מגורים א', לאזור מבנים ומוסדות  
ציבור, לאזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח,  
לשטחים פתוחים, לספורט ונופש, שמורת טבע, לפארק/גן ציבורי,  
למתקנים הנדסיים, ולדרכים.  
ב. קביעת שימושים בייעודי הקרקע השונים.  
ג. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.  
ד. התווית רשת הדרכים וסיווגן.  
ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים הפתוחים וקביעת תנאים, שלבי ביצוע  
ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. כפיפות התכנית: תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5.  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו

## פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מספר 1/413/4 ליישוב מעלה עמוס כולל תשריט והוראות ונספח תנועה מנחה.
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 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 ומציגה 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 הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.  
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.  
לגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בניין צידיים.
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.
12. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים/גג משופע יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
13. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד ממפלס הכניסה הקובע של הבניין והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עלית גג, ולא כולל מרתף.
14. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
15. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור, ולמעט מרחב מוגן



- בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
16. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
17. 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.
18. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.10 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'.
19. 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.
20. 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.
21. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.
22. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
23. עליית/חלל גג רעפים: 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, אלא אם כן רשום במפורש אחרת בהוראת התכנית, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.
24. מגרש עולה: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).
25. מגרש יורד: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש נמוך יותר מהדרך המשיקה אליו (מתחת לדרך).
29. מרפסות זיזיות: זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.
30. תכסית: השטח הבנוי אותו ניתן לבנות בקומת הקרקע.
32. סככה: מבנה ללא קירות, בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה נטוי ומקורה בחומר אטום.
33. מבנה יציאה לגג: מבנה בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר. (בבניין עם מעלית ניתן להגביה את המבנה עד הנדרש בתקן).

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. ייעודי קרקע

יח"ד	מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
	-	-	98.17	173.124	אלכסונים ירוק לבן	קרקע חקלאית
96	25.38	44.418			צהוב	מגורים א'
	12.82	22.312			חום	מבנים ומוסדות ציבור
	1.48	2.583			אלכסונים אפור וחום לסירוגין	מסחר ומבנים למוסדות ציבור
	0.04	0.078			סגול	מתקן הנדסי
	3.36	5.858			ירוק מותחם חום	ספורט ונופש
	8.97	15.611			ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
	2.82	4.913			ירוק בהיר עם פסים שתי וערב	פארק/גן ציבורי
	10.15	17.664			ירוק כהה עם פסים שתי וערב	שמורת טבע
	13.73	23.892			ירוק כהה	שטחים פתוחים
	1.88	3.265			אלכסונים בצבע ירוק בהיר ואדום לסירוגין	דרך משולבת
	0.54	0.944	0.54	0.944	חום בהיר	דרך קיימת
	18.82	32.765			אדום	דרך מוצעת
96	100	174.068	100	174.068	סה"כ	

## 2.טבלת שטחים ציבוריים בדונם

שטח המגרש בדונם	מספר מגרש	ייעוד	שטח המגרש בדונם	מספר מגרש	ייעוד
4.913	1242	פארק/גן ציבורי	1.862	1200	מבנים ומוסדות ציבור
4.913	סה"כ		4.164	1201	
17.664	1270	שמורת טבע	4.148	1202	
17.664	סה"כ		10.102	1203	
0.078	1220	מתקן הנדסי	2.037	1204	
0.078	סה"כ		22.312	סה"כ	
			2.661	1210	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
			2.661	סה"כ	
			18.100	1262	שטחים פתוחים
			5.792	1261	
			23.892	סה"כ	
			0.430	1240	שטח ציבורי פתוח
			0.405	1241	
			0.671	1244	
			10.881	1245	
			1.117	1246/1	
			0.239	1248	
			0.634	1249	
			14.377	סה"כ	
			5.858	1250	ספורט ונופש
			5.858		

### 3. טבלת שטחי מגורים בדונם

מס' יחיד'	שטח בדונם	מס' מגרש	ייעוד	מס' יחיד'	שטח בדונם	מס' מגרש	ייעוד
2	0.661	1090	מגורים א'	2	0.698	1017	מגורים א'
2	0.685	1091		2	0.694	1018	
2	0.823	1092		2	0.717	1019	
2	0.703	1093		1	0.591	1022	
2	0.745	1094		1	0.527	1023	
1	0.600	1096		1	0.483	1024	
1	0.600	1097		1	0.471	1025	
1	0.600	1098		1	0.471	1026	
1	0.599	1099		1	0.540	1058	
1	0.599	1100		1	0.599	1060	
1	0.600	1101		1	0.533	1061	
1	0.519	1102		1	0.500	1062	
1	0.546	1103		1	0.511	1063	
1	0.512	1104		1	0.509	1064	
1	0.428	1105		1	0.527	1065	
1	0.456	1106		1	0.568	1066	
1	0.562	1107		1	0.524	1067	
1	0.695	1108		1	0.525	1068	
1	0.597	1109		1	0.518	1069	
1	0.597	1110		1	0.598	1070	
1	0.589	1111		2	0.748	1071	
1	0.597	1112		2	0.782	1072	
1	0.587	1113		2	0.704	1073	
1	0.598	1114		2	0.759	1074	
1	0.505	1115		2	0.678	1075	
1	0.527	1116		2	0.679	1076	
1	0.554	1117		2	0.681	1077	
1	0.555	1118		2	0.665	1078	
1	0.560	1119		2	0.637	1079	
1	0.542	1120		2	0.695	1080	
1	0.542	1121		2	0.722	1081	
1	0.534	1122		2	0.651	1082	
1	0.527	1123		1	0.599	1083	
1	0.514	1124		1	0.590	1084	
1	0.596	1125		1	0.596	1085	
96	45.175	סה"כ		1	0.599	1086	
				1	0.598	1087	
				2	0.679	1088	
				2	0.650	1089	



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

### 1. כללי:

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

### 2. אזור מגורים א' :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'.
- שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי של 425 מ"ר.
- כמו כן, שטח זה מיועד לבניית בתים דו-משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי של 600 מ"ר.
- שטחי המגרשים הם כמפורט ברשימת השטחים בפרק ג'.

#### 2.1 שימושים :

- א. המגרשים ישמשו למגורים.
- ב. כחלק ממבנה המגורים, יותר שילוב של שימושי תעסוקה כגון : משרדים, פעוטון וכד', אשר המבנה משמש למגוריהם הפרטיים, בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה כאמור בסעיף מס' 2.3 להלן. כל זאת בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה.
- התנאים לאישור הם שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל.
- כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שכרוך בה.
- תנאי למתן היתר בנייה לשימושי תעסוקה אלה יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש ובקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות לאורחים/לקוחות והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ולפי הוראות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- ג. שימוש תעסוקתי במגרש המיועד למגורים מצריך הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם התכנית.
- תנאי להיתר בניה לשימוש התעסוקתי כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

#### 2.2 קווי בנין:

- קו בנין קדמי - 5.0 מ'.
- קו בנין אחורי - 4.0 מ'.
- קו בנין צדדי - 3.0 מ'.
- א. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
- ב. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון : אדניות, כרכובים וכדומה. אלמנטים אלו לא יחשבו כשטח מותר לבניה.

- ג. בנייה חדשה: בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המגרשים בלבד) עד 25% מקו בנין צדדים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.
- ד. בנייה קיימת: בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו המסומנים בתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בנין שנקבעו בתכנית הזו.
- ה. תותר בניית שני בתים צמודים, כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול במפריד בין שני המגרשים. במקרה כזה, יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה על-ידי שני בעלי המגרשים ובאישור הוועדה. במקרה זה קווי הבנין יהיו כדלקמן:
- קו בנין צדדי משותף 0.0 מ' וקו הבנין הנגדי יהיה 6.0 מ'. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות, פתחי איורור ו/או פתחי יציאה כולל יציאות צנרת.

### 2.3 שטח מותר לבניה:

#### א. בית חד-משפחתי:

שטח הבניה המירבי המותר ליח"ד בשתי קומות הוא עד 240 מ"ר, מזה עד 180 מ"ר במפלס אחד.

#### ב. בית דו-משפחתי:

שטח הבניה המירבי המותר ליח"ד אחת בשתי קומות הוא עד 220 מ"ר, מזה עד 130 מ"ר במפלס אחד.

#### ג. כללי:

1. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר לכל יח"ד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
2. שטח הממ"ד הנדרש ע"י פיקוד העורף לא יכלול בסך הכל שטח הבניה.
3. שטח עליית גג בחלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג עאמור להלן בעיף 2.6 ד' יחשבו בשטח המותר לבניה ובמניין הקומות.

### 2.4 מבני עזר:

#### א. חניה:

1. יותר הקמת קירוי לחניה אחת במגרש אשר ישמש כחניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר:
2. קווי הבנין לחניה יהיו כדלהלן:
  - קו בנין קדמי - 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי - 2.0 מ'.
  - כל זאת על-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.
  - קו בנין צדדי - 0.0 מ'. בהסכמת וחתומת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.

#### ב. מחסן:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 15.0 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה.
2. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קדמי 0, קווי בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתומת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.

3. תותר הקמת מבנה עזר למחסן, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים נמוכים מהכביש. שטחו לא יחרוג מהיקף החניה ולא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.

ג. קווי הבנין וגובה בנייה מותר :

קווי הבנין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן. גובה מבנה העזר יהיה 2.20 מ' נטו.

2.5 מס' קומות מירבי :

2 קומות ועלית גג.

2.6 גובה בניה מותר :

א. עם גג רעפים - 9.0 מ'.

ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 7.5 מ'.

ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 9.0 מ'.

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

ה. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

2.7 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים :

בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים ותת חלוקה במגרשים דו משפחתיים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים לא יגדל.

### 3. הוראות כלליות לאזורי מגורים:

#### 3.1. קומת מסד/עמודים מפולשת

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיפים מס' 2.6 ו', לעיל 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' מהמקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה על-ידי בנית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים.

#### 3.2. גימור חזיתות הבתים

- א. טיח השלכה או התזה, אבן מסותתת, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי: כיסוי גג בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
- ד. הגגות של הבתים יהיו שטוחים ו/או משופעים עשויים מרעפים או מבטון. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
- ה. גימור מבני העזר יהיה טיח או אבן מסותתת, הגג יהיה שטוח.
- ו. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיפים מס' 2.6, והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

#### 3.3. 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 הועדה. 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 מהנדס הועדה.

#### 3.4. מתקן כביסה ומסתור בלוני גז, מיזוג אוויר ומכלי גז ודלק להסקה

- א. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- ב. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
- ג. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
- ד. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי 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 על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ז. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים באישור המהנדס.



### 3.5. 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.
- ג. התקנת צלחת קליטה בהתאם להוראות חוק בזק התש"ס 2000 (תיקון מס' 23) על כל תיקונו.

### 3.6. 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, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 23 בפרק ב' לעיל.
  - ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 40% משטח מרפסת או על פני שטח של 15 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
  - ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 30 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
  - ד. עלה שטח המצללה על האמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
  - ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב 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, פרספקס או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
  - ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

### 4. אזור למבנים ומוסדות ציבור

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.
- אזור זה ימשש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון: מוסדות חינוך, גני ילדים, בתי ספר, מוסדות תרבות, מרכז לימודי תורני, פנימיה/מדרשה, מעונות יום, מועדוני נועד ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מבני דת, בית כנסת, מקווה, מנהלה, מזכירות, וכדומה.
- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
  - ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
  - ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
  - ד. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה הוא 100% משטח המגרש.
  - ה. שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 60% משטח המגרש.
  - ו. תותר הקמת קומת מרתף בשטח התכסית המותרת. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
  - ז. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: 3 קומות ועד 16 מ'.
  - ח. 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' כמסומן בתשריט, וכן קו בניין בחזית המשיקה לאזור מגורים לא יפחת מ-5.0 מ'.

. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.  
 . בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

## 5. אזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים אפור וחום לסירוגין הוא אזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.  
 אזור זה ימשש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון: מוסדות חינוך, בתי ספר, גני ילדים, מוסדות תרבות, מעונות יום, מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מבני דת, בית כנסת, מקווה, מנהלה, מזכירות, מרפאה וכדומה.  
 כמו כן אזור זה ימשש גם למסחר כגון: חנויות, צרכניה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, משרדים, סטודיו, גלריות, קליניקות וכדומה. כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה.  
 השימושים המסחריים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהיו 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 ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.

ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

ג. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה הוא 120% משטח המגרש. מתוכם 60% למבנים ומוסדות ציבור ו-60% למסחר.

ד. שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 60% משטח המגרש.

ה. תותר הקמת קומת מרתף בשטח התכסית המותרת. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה, שטח המרתף יהיה למטרת חניה, אחסנה ושימושים טכניים.

ו. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: 3 קומות ועד 16 מ'.

ז. קווי בניין:

1. 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' כמסומן בתשריט,

ח. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני. כמו כן, במידה ובאותו בניין ייכללו שימושים ציבוריים ומסחריים יחד, יותרו שימושים המסחריים בכפוף לאישור הוועדה לעניין בדיקת השימוש המבוקש לשימושים הציבוריים האחרים שקיימים בבנין. אין לכלול שימוש מסחרי במידה והוא מהווה מטרד לשימושים הציבוריים האחרים בבנין.

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

## 6. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות וכד'.
2. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים וכד'.
3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז וכד'.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה) בתכסית שלא תעלה על 3% מסך שטח הייעוד.
5. פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 23 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.
6. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
7. שבילים וצירים להולכי רגל ורחבות.
8. צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
9. פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
10. פקמ"ז/קש"צ כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק 8' דלעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 8'א/4 דלעיל.

## 7. שטח פארק/גן ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר משופץ קווי אלכסון מצולבים בצבע כהה הוא שטח

לפארק/גן ציבורי.

א. ייעודו של שטח זה:

1. שטחים לגינות, גנים, חורשות, נטיעות וערוגות.
2. ריהוט גן ומיצללות (פרגולות) וקיוסק בשטח של עד 10% משטח המגרש.
3. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
4. טיילת, אמפיתיאטרון, מצפור ונקודות תצפית.
5. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה בתכסית שלא תעלה על 3% מסך השטח.
6. צירים להולכי רגל.
7. צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
8. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
9. ניתן לאשר חניה עד 5% משטח המגרש לבאי הפארק.
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הועדה.
- ג. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום והצלה.
- ד. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.



## 8. שטחים פתוחים

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטחים פתוחים.

א. ייעודו של שטח זה :

1. השטח כולל עצי נוי קיימים ו/או המיועד לנטיעות עצים, יער ונוף פתוח, עבודות גינון, ערוגות וחורשות וכדומה.
2. תותר הקמת צירים להולכי רגל וספסלים, מצפור ונקודות תצפית.
3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד) בתכנית שלא תעלה על 3% מסך השטח.
4. ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטח (בהתאם לדרישות קש"צ איז"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק 9'א' דלעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בסעיף 8'א'3' דלעיל.
- ג. במידה ויש עצים לשימור על-פי נספח הבינוי יש לשלבם בתכנון המוצע ו/או בהתאם להנחיות סעיף מס' 4 בפרק ו' להוראות התכנית ("נטיעות עצים ושמירתם").

## 9. ספורט ונופש

השטח הצבוע בתשריט בירוק מותחם חום כהה הוא שטח ספורט ונופש.

- אזור זה ישמש להקמת מבנים ומתקני ספורט וספורט מאורגן, למגרשי ספורט, למועדונים לספורט וחינוך גופני ומועדונים קהילתיים, בריכת שחייה, חדר כושר, ספא וכדומה.
- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
  - ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
  - ג. שטח הבניה המקסימאלי באזור זה הוא 100% משטח המגרש.
  - ד. שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 60% משטח המגרש.
  - ה. תותר הקמת קומת מרתף בשטח התכסית המותרת. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
  - ז. גובה הבניה המותר ומס' קומות : עד 3 קומות ועד 15 מ'.
  - ח. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ברוזטות וכן יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יהיו פחות מ-3.0 מ' לכל כיוון.
  - ט. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
  - י. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

## 10. מתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.

השטח ישמש להקמת מבנה שנאים.

- א. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה הוא 45 מ"ר במפלס אחד.
- ב. קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-2.0 מ' לכל כיוון.



ג. גובה בנייה מותר ומס' קומות מרבי של המתקנים : קומה אחת בלבד ועד 3.5 מ'.

### 11. שמורת טבע

השטח הצבוע בצבע ירוק עם קווים שתי וערב בירוק הינו שטח לשמורת טבע.

### 12. דרכים

- השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות/קיימות ו/או מוצעות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים וכד'.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים - 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 הוועדה.

### 13. דרך משולבת

- השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע ירוק בהיר ואדום לסירוגין הוא שטח לדרך משולבת.
- ייעודו של השטח יהיה על-פי סעיף מס' 12 ("דרכים קיימות ו/או מוצעות) למעט הסעיפים שלהלן :
- א. השטח ישמש לדרכים אך תכנון הדרך יאפשר אך ורק שילוב תאורה, עיצוב, וריהוט רחוב, נטיעות לאורך הדרכים, ערוגות, עבודות גינון ומתקני אשפה ציבוריים וכד'.
- ב. בנוסף תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב תוך עיצוב גנני המחייב מיתון תנועת רכב כפי שייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

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

### 1. תנאים למתן היתרי 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.
  - המועצה לא תנפק/תפרסם היתר בניה טרם מולאו במלואן התנאים הבאים:
    - כלל מרכיבי ביטחון אשר נדרשו תוקצבו, תוכננו והושלמו.
    - יפורסם ללשכת קש"צ ופקע"ר ענת הגנת יישובים מסמך רשמי המאשר את הקמתם של כלל מרכיבי הביטחון.
    - המועצה אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הביטחון.
    - בהתאם לדרישות פיקוד המרכז/קש"צ ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית, כאשר לא יינתנו היתרי בנייה 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.

- לא יינתנו טופסי 4 עד להקמת מט"ש.
- קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ו' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

#### 1.2 מבנים 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:

- 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 ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור.
  - בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.
  - תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.

ד. תוספת לדירת מגורים קיימת, כך ששטח הדירה כולל התוספת לא יעלה על 140 מ"ר, וכן תוספת של גזוזטרה או הגדלה של גזוזטרה קיימת; לעניין זה, "גזוזטרה" - מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין".

#### 1.5 חברת החשמל:

- א. תיאום הבקשה להיתר עם חברת החשמל.
- ב. 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.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים על-פי החלטת ועדה בתיאום עם חברת החשמל.

#### 1.6 פיקוד העורף:

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

#### 1.7 עיצוב ארכיטקטוני:

טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.

#### 1.8 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.

### 1.10 אישורים נוספים:

- אישורים נוספים על אלו המפורטים לעיל על-פי דרישת מהנדס והחלטת הוועדה.
- 1.11 א. כל מגרש בו קיים יעוד/שימוש שאינו למגורים, כגון ולא רק: מבני ציבור, מתקנים הנדסיים, שטחי ספורט, מסחר, עירוב מהשימושים הנ"ל וכו' בתחום חוזה משבצת ישווק ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי המנהל האזרחי ורשות מקרקעי ישראל. תנאי לשיווק הינו הפנייה והמלצה של החטיבה להתיישבות והאגודה השיתופית.
  - ב. תנאי לקבלת היתר בניה מהרשות המקומית וחתומות הממונה על התוכנית מגרשים/מתחמים אלו הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

## 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 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 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. תנאי לבקשת היתר בניה לחלק מזכויות הבניה במגרש הוא לכלול בתכנית הבקשה להיתר הצגת מלוא הזכויות תוך סימון חלקי הבניין הקיימים, המבוקשים ואלה שניתן לבקשם בעתיד.
2. מימוש בניה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
3. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבניה 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. הועדה רשאית לקבוע סידורים כדי להבטיח ביצוע סעיף ב' זה.

### 4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

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

א. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגראמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הועדה.

ב. 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.

ג. 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.

ד. 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.

ה. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

ו. 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 תיקונייהם.

#### 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 תתבצע 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 יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
- ב. קירות תומכים יהיו מבטון מצופה אבן טבעית. 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 3.0 מ', במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך. לא יאושר קיר תמך מבטון חשוף.
- ג. קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.
- ד. שבילי גישה מרוצפים.
- ה. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.
- ו. גדרות ייבנו מחומרים כגון: 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 1.10 מ'.
- ז. שער הכניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
- ח. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשאת ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.

### 2. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

### 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי סעיף א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק.
  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 לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.



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

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

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים 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:**

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 הועדה 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 ותותר אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

## 9. בנייה משמרת מים:

- ניצול מיטבי של מי נגר יתבצע על פי הנחיות והוראות תמ"א 62 תכנית מתאר אזורית(חלקית) לניהול נגר, ניקוז, נחלים, איגום וחלחול-המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 588/1/19 מיום 30/1/19 ואו כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר, בין היתר יש לבצע כדלקמן:
- א. יש להותיר 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
  - ב. ייקבעו הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
  - ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
  - ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
  - ה. מועצת תכנון עליונה רשאית לפטור או להקל מהדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים שתקבע על פי המפורט בתמ"א 62
  - ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
  - ז. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך השנים.

## פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
  - א. גדר היקפית אינדוקטיבית בהתאם למפרטי פקע"ר/ענף הגנת ישובים.
  - ב. תאורה היקפית לאורך הגדר הביטחונית האינדוקטיבית ודרך הפטרול ובהתאם למפרטי פקע"ר/ענף הגנת ישובים.
  - ג. דרך פטרול ואחזקה בצמוד לגדר האינדוקטיבית בהתאם למפרטי פקע"ר.
  - ד. מרכיבי ביטחון והתרעה נוספים ככל שיידרשו (מצלמות מכמ"ים) ובהתאם למפרטי פקע"ר/ענף הגנת ישובים.
  - ה. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
  - ו. עמדת בקרה (שי"ג) המאוישת 24 שעות ביממה לבידוק כלי רכב והולכי רגל הנכנסים ליישוב.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס היישוב.
  - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי הגורם הבונה/ המיישב/ יזם.
  - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ.
  - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ 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. תקן החנייה הינו כדלקמן:

תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	ייעודים*
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	מגורים א

ב. בייעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.

ג. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

### 2. גריסה וחציבה:

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

ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

### 3. פסולת בנין:

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

### 4. 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:

מזהיר 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	



#### 5. 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.

#### 6. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

#### 7. מיגון:

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

#### 8. מתקנים פוטו-וולטאים:

- א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-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.

#### 9. פיקוח על הבנייה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

חתימות:תאריך:

חתימת בעל הקרקע \_\_\_\_\_

חתימת עורך התכנית \_\_\_\_\_

22/5/19

הסדרות הציונית העולמית

חתימת היזם החברה להתיישבות חסינות וזכויות

6102-05-08

חתימת המגיש \_\_\_\_\_

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

תאריך \_\_\_\_\_

שם תפקיד \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

חותמת הפקדהחותמת מתן תוקף

מעלה עמוס  
אגף קהילתי  
של משרד חינוך בית"ר  
ח.מ. 570027912