

014

6008778

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
17.06.2013
נתקבל

מרחב תכנון מקומי - מיתר

תכנית מתאר מס' 107/02/15

הכוללת תכנית שלב א' ברמה מפורטת.

ישוב פרברי - חירן.

הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית, החליטה ביום:
19/12/11
לאשר את התכנית

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

גושים:

- גוש 100003 חלק חלקה 2
- גוש 100010 חלקה 4 חלקי חלקות 1,2,3,6
- גוש 100014/1 חלק חלקה 1.
- גוש 400079 חלק חלקה 1.

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

23/6/13
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

שטח התכנית: כ- 3462 דונם

מגיש התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל - רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233 - באר שבע.

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל - רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233 - באר שבע.

עורך התכנית:

יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים (מס' רשיון 10816)
בשיתוף עם רות חן אדריכלית (מס רישיון 19888)
רח' אבן שפרוט 16 ב' רחביה ירושלים

תאריך: מאי 2013

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום
מנהלת מיוחדת לתכנון

בינת שוורץ-מילנר
מנהל מיוחד לתכנון

מרחב תכנון מקומי - מיתר

תכנית מתאר מס' 107/02/15

הכוללת תכנית שלב א' ברמה מפורטת.

חירן - ישוב פרברי.

מבוא

היישוב חירן מתוכנן בגבעות המזרחיות של חבל מיתרים מדרום להר חברון. האתר נמצא מזרחית ליישובים מיתר וחורה, מדרום ליער יתיר, במשבצת שיועדה לו בתכנית המתאר המחוזית מס' 14/4 שינוי מס' 27. מטרת יזמי התכנית לפתח יישוב קהילתי פרברי בהיקף של כ-2400 יח"ד צמודות קרקע לשנת יעד 2030. על שטח של כ-3,462 דונם. היישוב מתוכנן כחלק מאשכול ישובים בעלי אופי דומה באזור צומת שוקת הנמצאים בשלבים שונים של תכנון ופיתוח, כולם במסגרת תכנית האב החדשה למטרופולין באר שבע, ביניהם: מיתר, כרמית, יתיר.

התכנית מהווה תכנית מתאר ליישוב וכוללת הוראות מפורטות לשלב א' של הפיתוח. בחלק המתוכנן ברמה מתארת קובעת התוכנית את מערך ייעודי הקרקע העיקריים ביישוב, את תוואי הדרכים הראשיות וחיבורן למערכת הדרכים הקיימת והמתוכננת. היא מגדירה מתחמים לתכנון מפורט ושלבי פיתוח וקובעת הוראות כלליות לבינוי ופתוח כולל תכנון וביצוע מערכות התשתית הנדרשות. התכנית מגדירה הוראות להנחיית התכנון המפורט הנדרש, שאישורו מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בשטח. בחלק המתוכנן ברמה מפורטת לשלב א' של הפיתוח קובעת התכנית פריסה מפורטת של ייעודי הקרקע, כולל חלוקה למגרשים, הוראות בינוי ופתוח, וזכויות ומגבלות בניה במגרשים המיועדים לבניה. היא מגדירה את מערכת הדרכים ונגישות לחניה וקובעת הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים והוראות לתכנון וביצוע תשתיות. התכנית קובעת שימושים מותרים בשטחים למבני ציבור, למוסדות ולשימושים מעורבים, ואת התנאים למתן היתרי בניה בכל השטחים שבתחומה.

שטח היישוב מוגדר מדרום וממזרח ע"י נחל יתיר והוא כולא בתוכו יובל גדול של נחל זה. משני עברי היובל, החוצה את השטח, מתנשאים רכסים מחורצים ובהם השטחים הנוחים יותר לבינוי בשיפועים של עד 20%. ליישוב שתי כניסות מדרום, מדרך מס' 316 שנשענת על דרך מס' 31 המובילה לצומת שוקת.

תיאור פריסת הישוב

מרכז היישוב מתוכנן בנקודת המפגש בין כביש הכניסה הדרומי לכביש הראשי, המהווה חוט שידרה ליישוב. משני צידי המרכז מתפתחות שתי אונות של בינוי, בחלוקה נוספת ל-2 חלקים כל אחת, ע"י היובל של נחל יתיר המהווה אגן ירוק מרכזי בלב היישוב. היישוב מחולק ל-4 מתחמי פיתוח, מתוכם רק שלב א' מתוכנן ברמה מפורטת. שלבים ב' ג' ד' מתוכננים ברמה מתארת. שלב א' של הפיתוח כולל את כביש הכניסה הראשי, את מרכז היישוב עם חלק מהאגן המרכזי הירוק, ושכונת מגורים בת - 613 יח"ד עם השירותים הנלווים. כמו כן נכלל בו חלק מכביש הכניסה המשני המאפשר גישה לתחנת שאיבה וביוב. התפלגות המגורים: 510 יח"ד בבתים בודדים צמודי קרקע ו-103 יח"ד בבתים טוריים צמודי קרקע.

במרכז מתוכננים: שטחים ציבוריים כלל ישוביים כגון: מסחר, שטחים למנהל המקומי, לתעסוקה ולשירותי בריאות, שערוכים סביב ככר הנפתחת לגן המרכזי ממערב ומקושרת ממזרח בציר רגלי למתחם של מוסדות חינוך, קהילה ודור מוגן. מציר זה מתפתחת שדרה אל שצ"פ שכונתי בפסגת הרכס, בלב שכונת המגורים של שלב א'. לכל אחד מ-3 מתחמי הפיתוח הבאים: שלבים ב, ג ו-ד' מוצע שצ"פ שכונתי משלו הכולל מבני חינוך ודת קטנים. שלב א' של הפיתוח מחולק אף הוא ל-3 שלבי ביצוע:

1. - הקמת שכונת מגורים של 260 יח"ד סביב מרכז שכונתי במרכז הרכס הדרומי.
2. - הקמת מרכז היישוב, הכולל: מסחר תעסוקה ובנייני ציבור, ועיבוי שכונת המגורים הראשונה בשוליה ובהיקף המרכז החדש, בתוספת של 254 יח"ד.
3. - הרחבת המגורים לצפון מזרח בתוספת של 99 יח"ד.

פרוגרמה לצרכי ציבור, מסחר ושטחים פתוחים לכלל הישוב:

גודל משק בית חזוי ליישוב : 4.2 נפשות X 2400 יח"ד = 10080 תושבים
גודל שנתון 2.2% - כ-222 ילד.

ייעוד	פרוט	כמות	שטח המגרשים בדונם	סה"כ בדונם
מסחר	מסחר, בידור בילוי	2,600 מ"ר עיקרי		
	שירותים עסקיים ופיננסים, משרדים למקצועות חופשיים והייטק	1500 מ"ר עיקרי		
מנהל מקומי		1,500 מ"ר עיקרי		
חינוך	מעונות יום	מבנים	3	5.25
	גן טרום חובה ממלכתי ממ"ד	כיתות	9	
			10	7.5
			3	2.25
	גן חובה ממלכתי ממ"ד		6	4.5
			2	1.5
	ביהס יסודי ממלכתי ממ"ד		36	27
			12	9.5
	חטי"ב חטיבה עליונה		18	14.5
			18	14
			סה"כ 86.0	
בריאות	תחנה לבריאות המשפחה שטח רזרבי	1	0.5	0.5
	מרפאה ראשונית	1	0.5	0.5
		1	3.5	3.5
			סה"כ 5.0	
תרבות וחברה	מתני"ס עצמאי מועדון נוער שטח רזרבי	3,500 מ"ר בנוי	10	10
		250 מ"ר בנוי 2X	0.5	1.0
		250 מ"ר בנוי	0.5	0.5
			סה"כ 11.5	
דת	בית כנסת מקווה	2	0.5	1.0
		2	0.5	1.0
ספורט	קאונטרי קלאב		20	20
בית עלמין	ל-25 שנה		6.0	6.0
שצ"פ	גני משחק (2מ"ר לנפש)		20.16 (לשלב אי-5.15)	
	פארק שכונתי (3 מ"ר לנפש)		30.24 (לשלב אי-7.72)	
	פארק רובעי (מרכזי) (2 מ"ר לנפש)		20.16 (לשלב אי-5.15)	
			סה"כ 70.56	

ייתכן מענה במסגרת הישוב "מיתר"

השטח המיועד לבית עלמין נקבע בהתאם לגודל צפוי של האוכלוסייה 10,080 תושבים ואחוזי תמותה של 0.6% לשנה. דהיינו 60.48 לשנה ול-25 שנים 1512 קברים.

50% בקבורת שדה, בצפיפות של 400 קברים לדונם ובשטח של 1.89 דונם = 756 : 400 = 1.89

ו 50% בקבורה רבודה, בצפיפות קברים של 640 לדונם ובשטח של 1.18 דונם = 640 : 756 .

סה"כ שטח נטו לקבורה 3.07 דונם. ועוד כ-100% מהשטח לקבורה עבור מבני שרות, חניות, דרכים ונטיעות. סה"כ כ-6 דונם.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 107/02/15 חירן - ישוב פרברי הכוללת תכנית שלב א' ברמה מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים כדלהלן, המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 26 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- ב. תשריט ב- 3 גיליונות:
גיליון מס' 1 – כללי בקני"מ 5000 : 1
גיליון מס' 2 ומס' 3 – של מצב מוצע לשלב א' ברמה מפורטת בקני"מ 1:1250 (להלן התשריטים).
- ג. תשריט שלבי פיתוח וביצוע מחייב לגבי שלב א' ומנחה לגבי שאר השלבים בקני"מ 5000 : 1 (להלן: נספח מס' 1)
נספח בינוי מנחה, בקני"מ 2500 : 1 (להלן: נספח מס' 2)
נספח תנועה מנחה:
- ה. גיליון של תכנית כוללת בק.מ. 2500 : 1 (להלן: נספח מס' 3 א')
ו-2 גיליונות בקני"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 3 ב' בשני גיליונות: גיליון מס' 1 וגיליון מס' 2).
- ו. נספח לניקוז להסדרת נחלים ושימור וניצול מי נגר עילי בקני"מ 2500 : 1 (להלן: נספח מס' 4).
- ז. נספח תשתיות מנחה בקני"מ 5000 : 1 (להלן: נספח מס' 5)
- ח. נספח נופי סביבתי מנחה ב- 2 גיליונות בקני"מ 2500 : 1 + חוברת (להלן: נספח מס' 6 גיליון מס' 1 גיליון מס' 2 וחוברת).
- ט. נספח מים וביוב מנחה בק.מ. 2500 : 1 (להלן: נספח מס' 7)
- י. נספח בינוי עקרוני מנחה לבית עלמין בק.מ. 250 : 1 (להלן: נספח מס' 8).
- יא. סקר עצים בוגרים מנחה בגיליון בק.מ. 2500 : 1 + חוברת (להלן: נספח מס' 9 א' וחוברת ב').

3. גבולות התכנית:

מסומן בתשריט בקו כחול – גבול תכנית המתאר ליישוב.
מסומן בתשריט בקו כחול מקוטע – גבול תכנית שלב א' ברמה מפורטת.

4. שטח התכנית:

כ – 3462 דונם, מתוכם כ- 1480.596 דונם שטח תכנית שלב א' ברמה מפורטת.

5. מקום התכנית:

בין הקואורדינטות אורך - 179.250 – 200.750
רוחב - 579.500 - 582.250

6. גושים וחלקות:

גוש - 100003 חלק חלקה 2
גוש - 100010 חלקה 4 חלקי חלקות 1,2,3,6
גוש - 100014/1 חלק חלקה 1.
גוש - 400079 חלק חלקה 1.
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

7. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחולו הוראות תמ"מ מס' 14/4 וכפופה לתמ"מ 14/4 שינוי מס' 27.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקבענה הוראות תכנית זו.

8. ציונים בתשריט:

הציונים בתשריט יהיו כמסומן וכמתואר במקרא.

9. מטרות התכנית:

- א. הקמת ישוב פרברי חדש "חירן" בהיקף של כ- 2400 יח"ד ויעד אוכלוסיה של כ- 10,080 תושבים.
- ב. שינוי יעודה של הקרקע מקרקע חקלאית ליעודים הבאים:
אזור מגורים, אזור מגורים א', שטח למבני ציבור, שטח למוסד, שטח לשימושים מעורבים:
מסחר תעשייה ובנייני ציבור, שטח לבית עלמין, שטח למתקן הנדסי, שטח למבני ציבור משולב עם שצ"פ, שטח ציבורי פתוח עירוני, שטח ציבורי פתוח, שבילים להולכי רגל, שטח תוואי נחל, שטח פארק נחל, שטח לספורט, שטח פארק יער קיים- כפוף להוראות תמ"א 22, שטח פארק יער מוצע-כפוף להוראות תמ"א 22, שטח לפארק טבע עירוני, שטח להטמנת פסולת בנין, שטח לדרך מוצעת, שטח לדרך משולבת.
- ג. תכנית ברמה מתארית הכוללת 4 שלבי פיתוח לביצוע אי ב' ג' ו-ד' – כאשר שלב א' כולל 613 יח"ד שלב ב' כולל 827 יח"ד, שלב ג' כולל כ- 480 יח"ד ושלב ד' כולל כ- 480 יח"ד. וכן הוראות בדבר הכנת תכניות מפורטות לשלבים ב', ג' ו-ד, תנאים לפיתוח השכונות ומערך הדרכים.
- ד. קביעת הוראות בדבר חלוקה ורישום.
- ה. קביעת מערך דרכים ראשיות ומשניות.
- ו. קביעת הוראות בדבר ניקוז וטיפול נופי.
- ז. תכנית מפורטת לשלב א', הכולל 613 יח"ד, הקובעת הוראות בדבר תכליות, שימושים, קווי בניין, גובה בניה, ומספר קומות אחוזי בניה, הנחיות הבניה ועיצוב אדריכלי, הוראות לביצוע תשתיות, הוראות לשמירה על הנוף ואיכות הסביבה וקביעת תנאים להוצאת היתר בניה, הכל ביעודי הקרקע וכן הנחייה לשלבי פיתוח משניים של שלב א'.

10. היקף המגורים בתכנית וצפיפות ממוצעת.

- א. היקף יחידות הדיור המתוכנן בתחום התכנית הוא של 2400 יחידות דיור מתוכם 613 יח"ד בשלב א' המפורט.
- ב. הצפיפות הממוצעת למגורים נטו בשלב א' המפורט של התכנית היא של 2 יח"ד לדונם. בתכניות המפורטות שיוגשו ליתרת שטח התכנית יובטח, כי הצפיפות הממוצעת למגורים נטו בכלל שטח התכנית, לא תפחת מ- 3 יחידות דיור לדונם.

פרק א' – תכנית ברמה מתארית

11. הוראות לעריכת תכניות מפורטות

- 11.1 לא יינתנו כל היתרי בניה בשטח התכנית המתוכנן ברמה מתארית למעט הדרכים המוצעות טרם אישורן של תכניות מפורטות שיקבעו את החלוקה לייעודי הקרקע ולמגרשים, זכויות הנחיות ומגבלות בניה.
- א. תוכניות מפורטות יוגשו לכל אחד משלבי הפיתוח לביצוע בהתאם לתשריט שלבי פיתוח לביצוע.
- ב. התוכניות המפורטות תכלולנה הוראות בדבר הבטחת סידורי חניה בתחומי המגרשים.
- ג. התכניות המפורטות תכלולנה הוראות לפינוי עודפי עפר ופסולת בניין כולל תכנון מפורט הוראות לבנייה ופיתוח מגרש 75 המיועד להטמנת עודפי עפר, לגריסה ולמיון של פסולת בניין למיחזור. כמו כן, התכניות יכללו, בין היתר, הוראות המבטיחות את הפחתת השפעת שימוש במגרש זה על מגרשי המגורים שבסביבתו.
- ד. התכניות המפורטות תכלולנה פתרון ניקוז והנחיות לטיפול נופי בכפוף לתיאום עם רשות הניקוז שקמה בשור והמשרד להגנת הסביבה.
- ה. הוראות התכניות המפורטות לשלבי פיתוח ב' ו-ד' יכללו תכניות להסדרת הנחלים ופיתוחם.
- ו. התכניות המפורטות תכלולנה הנחיות לטיפול בחמרי הפירה ומילוי, בהתאם להנחיות מנהל התכנון מתאריך 25/7/2007 כפי שיעודכנו מעת לעת.
- ז. תכניות מפורטות לשלבים ב-ד יובאו לאישור הועדה המקצועית לביוב שתבחן את תוספת השפכים הצפויה מהישוב ביחס לאפשרות קליטתם במט"ש שוקת.
- ח. התכניות המפורטות יכללו סקר עצים בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

11.2 החלק המתוכנן ברמה מתארית יכלול 1787 יח"ד.

12. תכליות שימושים והוראות -עבור השטחים המתוכננים ברמה מתארית:

א. אזור מגורים- מתחמים מס' 1-16

אזור מגורים מיועד לבתי מגורים חד משפחתיים בשטח מגרש שלא יקטן מ- 470 מ"ר ו /או לבתים דו משפחתיים ו/או לבתים טוריים בשטח מגרש שלא יקטן מ- 200 מ"ר ליח"ד.

כמו כן יועדו שטחים באזור זה לבנייני ציבור, לשפיי"ם, לדרכים ודרכים משתלבות, לחניות, לשפיי"עירוני, למתקנים הנדסיים, למסחר ולבריאות.

ב. שטח לבנייני ציבור – מתחם מס' 45

שטח למבני ציבור מיועד למבני חינוך, תרבות, בריאות, קהילה ודת.

ג. שטח למבני ציבור משולב עם מסחר ועם שטח ציבורי פתוח- מגרשים מס' 52-57

שטח מיועד למבני ציבור המשתלבים עם שטחים למסחר ברמה שכונתית ושטח ציבורי פתוח. מבני הציבור יהיו מבני חינוך ותרבות קטנים ומבני דת וקהילה. היחס בין השטח המיועד למבני ציבור לבין השטח המיועד למסחר ובין השטח הציבורי הפתוח ייקבע בתכנית מפורטת.

ד. שטח לספורט – מתחם מס' 100

מיועד ל"קאנטרי קלאב" – לפעילויות ספורט ונופש כגון: בריכה, אולמות משחקי ספורט, אולמות כושר, מסעדה, וכל השרותים הנלווים וכן מגרשי ספורט שונים, שטחי גן וחניון.

ה. שטח ציבורי פתוח עירוני – מתחמים 110-116, 118, 120-121

שטח מיועד לגנים, שדרות, חורשות, מתקני ספורט ומשחק, פיסול סביבתי והצללה, כולל דרכים ושבילים להולכי רגל, לרבות ככרות, וכן מעבר תשתיות והקמת המתקנים הטכניים כגון: תחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד של בזק, מרכזונים לחלוקת דואר. הנחיות הוראות ומגבלות בניה יכללו בתכנית המפורטת שתוכן לכל שלב פיתוח.

מגרש 110 מיועד לגן המרכזי של הישוב ובו יהיו בנוסף לכל האמור בסעיף זה גם פיתוח מיוחד של אמפי תאטרון לא מקורה עם במה ומבנה של בית-קפה / קיוסק - ששטחו המירבי ייקבע בתכנית מפורטת.

ו. שטח ציבורי פתוח - מתחמים 80-84, 87

שטח המיועד לגנים, חורשות, בניית טרסות ועיבודן ברוח הקיים בשטח, מסלולי טיול רגלי אזורי ישיבה ותצפית ומתקנים לפיקניקים ולמצללות, נופש פעיל וספורט.

כמו כן, למעבר תשתיות ולהקמת מתקנים טכניים כגון: תחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד של בזק, מרכזונים לחלוקת דואר.

הכנת תכנית מפורטת לפיתוח מתחם 83, שבתחומו ריכוז של צמחיה ראויה לשימור, תהיה בתאום עם רשות הטבע והגנים.

במתחם 83 תינתן אפשרות לסלילת שבילים תוך ביצוע עבודות עפר מינימליות. נטיעות/שתילות במגרש זה יהיו בהתייעצות עם רשות הטבע והגנים.

ז. שטח לתוואי נחל – מתחם 90

השטח כולל את אפיקי הזרימה יתיר ואריאל שבתחום התכנית ומיועד להסדרתם ולשילובם במערכת השטחים הירוקים של היישוב כשטח נופי מיוחד.

השטח יפותח בהתאם לנספח הניקוז המנחה להסדרת הנחלים, נספח מס' 4, והנספח הנופי המנחה - נספח מס' 6, ובהתאם להוראות תמ"א 34/ב/3.

יותר בו עבודות ייצוב העורק והגדות ופתוח נופי:

עיבודים חקלאיים, הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת לעורק הנחל, שבילי גישה לבוסתנים, שטחי גינון קהילתי, הנחת קווי תשתית וכל האמצעים ההנדסיים הדרושים למניעת חסימות וארוזיה, התווית דרכים, מסילות ותוואי להולכי רגל. לא תותר סלילת שבילים להולכי רגל, הצבת גופי תאורה, התקנת ספסלים למעט לצרכי ביטחון ובהתאם לסעיף 17 ט' להלן.

כל הפעולות והשימושים ע"פ סעיף זה יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז. נטיעות ושתילה בתחום זה יהיו מוגבלות לעצי בוסתן ארץ ישראלים, צומח מקומי אופייני לבתת הספר ובתת המדבר בלבד.

לא תותר כל פעילות נופש בשטח הנחל, למעט עיבוד אורגני קהילתי של טרסות נחליות במסגרתו יותר גידול ירקות ועצי פרי אורגני בלבד, שתילת צמחיה מקומית וכדו'.

ח. שטח לפארק נחל – מתחמים 91 - 93

שטחים בשולי "השטח לתוואי נחל" המהווים "רצועת מגן" לתוואי הנחל.

השטח יפותח בהתאם לנספח מס' 6, ובהתאם להוראות תמ"א 34/ב/3.

יותר בו כל הפעולות האמורות בסעיף 12. ז' לעיל, כולל המגבלה בדבר נטיעות ושתילה, וכן התווית דרכי שירות לטיפול בעורק הניקוז והקמת מגלשים, מוקדי פעילות נופש, טיילת, פיסול וגינון. שילוט אזהרה ואמצעי בטיחות יוצבו בנקודות מועדות להצפה.

בשטח זה יש לשתול צמחיה שתעודד מעבר מינים לאורך רצועת הנחלים.

ט. שטח לפארק יער קיים - בכפוף להוראות תמ"א 22 - מתחמים 132, 140, 141.

1. שימושים :

באזור זה יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א/22 לסוג יער זה ובהתאם לפירוט שלהלן.

- א. פעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער, לרבות נטיעת עצים, טיפוחם, כריתתם, תוך מתן אפשרות לצומח עשבוני להתפתח בתוכו וע"י כך לאפשר רעיה. טיפול בעצים קיימים, תיחוח, פתיחת בורות מכאנית וידנית. התוויה ופיתוח של דרכים יערניות לגישה, דרכי שירות, טיפול טיפוח ושמירת היער, ברוחב מרבי של 4 מ'.
- ב. פעולות למניעת שריפות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי, "פסי אש", התקנת קווי מים וברזי שריפה.
- ג. הקמת מגרשי חניה.
- ד. חניון מבקרים : שטח המיועד לשהות ובילוי. בתחום האתר יותרו : גינון ונטיעות, ריהוט גנני (שולחנות ספסלים), ברזיות, מתקני משחק, מתקני אשפה, כירות אש, סככות צל, שטח חנייה, דרכי גישה, שבילים ושילוט
- ו. מצפור : יותר להקים מצפור או מגדל תצפית ללא קירווי להתראה מפני שריפות ולתצפית נוף.

2. הוראות :

א. הנחיות, הוראות ומגבלות בניה למבנים מקורים עבור שירותים ותצפית יקבעו בתכנית המפורטת שתוכן לכל שלב פיתוח.

ב. הוראות פיתוח

1. חומרי הקרקע בדרכים יערניות יהיו קרקע טבעית או מצעים.
2. התכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות והקרן הקיימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת הפרדה ותאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל.
3. שילוט : כל שילוט לצורכי המשתמשים ביער : שילוט הכוונה, מפות התמצאות ושילוט הוקרה. לא יותרו שלטי פרסומת.
4. סוגי נטיעות : עצים ממיני ארץ ישראל.

י. שטח לפארק יער מוצע - בכפוף להוראות תמ"א 22 - מתחם 145

באזור זה יותרו התכליות השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22 לסוג יער זה ובהתאם למפורט בסעיף ט' (1-2) לעיל.

יא. שטח לפארק טבע עירוני - מתחמים מס' 98, 99

שטח המיועד לשימור משאבי טבע קיימים לצד פיתוח תשתיות מתאימות לקליטת קהל מבקרים. כולל הקמת מערכת שבילים, פינות ישיבה, מצפורים ושירותים נלווים. בתכנית מפורטת יישמרו ויפורטו ההוראות הבאות :

1. בפארק הטבע העירוני תתאפשר פעילות מעקב וצפייה בצומח ובחי וכן קיום חוגים ובקורי קבוצות.
2. יש לשמר בשטחים אלו, ככל הניתן, את התכסית הטבעית, לרבות צמחיה. תותר נטיעה ושתילה רק לצורך תגבור הצומח הקיים בהתאמה מירבית לבית הגידול, בתאום עם רשות והגנים ואדריכל נוף.
3. מערך התאורה יתוכנן באופן שמצמצם את זיהום האור, למניעת הפרעה לפעילות בעלי החיים בשטח.
4. יש להימנע מהקמת חייצים, לרבות מתקני-משחק, בשטח המחבר בין שטח מגרש מס' 99 לבין רצועת הנחל.

5. אין להעביר תשתיות עיליות בשטחים אלה. במידה ויונחו תשתיות תת-קרקעיות, יש להציג תכנית שיקום, שתוכנן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י רט"ג.
6. יש לשמור על רצף צמחיה בחיבור השטחים עם רצועת הנחל, עם השצי"פים ועם שטחי יער-פארק שבתחום התכנית. אין לשתול באזורים אלה צמחיה תרבותית.
7. מומלץ להגביל פעילות לילה בשטחים אלה, על מנת למנוע הפרעה לפעילות בעלי החיים בתחומם.
8. במגרש מס' 99 תותר הקמת מבנה לאטרקציה תיירותית. איתורו, היקפו והוראות בגינו ייקבעו בתכנית המפורטת, שתשלב את השטח במסדרון האקולוגי ותמזער את השפעת המבנה על הסביבה הטבעית, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

יב. שטח לדרכים -

השטחים מיועדים לסלילת כבישים, מדרכות, מסלולי אופניים, תעלות ניקוז, חניות, נטיעות, גינון וריהוט רחוב כולל מצללות, מעבר תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת ותחנות הסעה לאוטובוסים.

יג. שטח להטמנת עודפי עפר - מתחם מס' 75

השטח מיועד לאתר להטמנת עודפי עפר.

1. האיתור המדויק, הגבולות ודרך הגישה למגרש מס' 75, התכליות והשימושים המותרים ייקבעו בתוכנית מפורטת ובכפוף להוראות תמ"א 16 על שינוייה, לרבות הוראות בדבר שיקום השטח וקביעת ייעודו בגמר ההטמנה.
2. לקראת הפעלתו המתוכננת של האתר ייבחנו חלופות טיפול שיסייעו לצמצום השפעות אפשריות של האתר על מגרשי המגורים הסמוכים. בין החלופות שייבחנו:
 - הוספת חייץ - דוגמת שדרת עצים - בין האתר לשכונה, או צמצום שטחו של האתר, הכל בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
3. במידה ולא ימצא פתרון מוסכם עפ"י האמור בסעיף 2 לעיל, תתאפשר הפעלתו של האתר עפ"י תכנית מפורטת, אולם האתר יסגר עם תחילת אכלוס מגרשי בטווח הקטן מ- 200 מ' מגבולות המגרש.
4. אופי הבינוי יותאם לטופוגרפיה של השטח במינימום עבודות עפר. אופן הטיפול בחומרי החפירה והמילוי יהיה בהתאם להנחיות מנהל התכנון המפורטות במסמך "הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי" המתעדכנות מעת לעת.
5. בעת מיצוי הקליטה המתוכננת של האתר לעודפי עפר - ייעשה שיקום נופי וחזותי שיכלול עבודות עפר, טיפול בפני השטח, נטיעות וגינון בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

13. תנאים למתן היתר בניה לתכנית ברמה מתארית.

- א. עם אישורה של תכנית זו ניתן להוציא היתרי בניה לביצוע עבודות עפר, סלילת הדרכים וביצוע תשתיות, מים, ביוב, ניקוז, חשמל תקשורת התשתיות שבתחומה ללא התניה של הכנת תכנית מפורטת.
- ב. שינויים במיקומן ותוואיהן של דרכים מס' 2, 4, 11, 50 ו-51, עד תזוזה מכסימלית של 20 מ' מהציר המתוכנן לא יהיו שינוי לתכנית זו וניתן להוציא עבורן היתר בניה.
- ג. תנאי להיתר בניה למתקנים לא מקורים ולהתוויית דרכים יערניות בתחום שטח ליער פארק קיים ושטח ליער פארק מוצע (בכפוף להוראות תמ"א 22) יהיה הכנת תכנית בינוי שתאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל והוועדה המקומית.
- ד. היתרי בניה לתשתיות המים והביוב יינתנו בהתייעצות עם משרד הבריאות.

פרק ב' – הוראות תכנית שלב א' ברמה מפורטת

14. תכליות שימושים והוראות – תכנית שלב א' ברמה מפורטת

- א. אזור מגורים א' - מגרשים מס' 775 – 750, 709 – 665, 663 – 539 – 319, 313 – 200 .
תותר הקמת יחידת דיור צמודת קרקע חד משפחתית אחת בכל מגרש בגובה של עד 2 קומות .
במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר מותר לכלול יחידת הורים בבית המגורים שתהיה חלק אינטגרלי
מהמבנה ולא תעלה על שטח של 50 מ'. לבעלי מקצועות חופשיים ניתן ליעד חדר לקליניקה/סטודיו
וכדו', בשטח מכסימלי של 50 מ"ר.
במגרשים מס' 775-750 תותר הקמת מבנה בן 2-6 יח"ד בבניה טורית עם קיר משותף.
חלק מהמגרש המיועד ליחידת דיור אחת לא יקטן מ- 200 מ"ר. כל קבוצת מגרשים היוצרת רצף
אחד של מבנים טוריים תתוכנן כמקשה אחת בעלת עיצוב המשכי והרמוני במימדים, בחומרי הגמר
ובפרטי הבניין.
1. מחסן –
תותר הקמת מחסן בשטח מירבי של 12 מ"ר בתחום קוי הבניין, שיתוכנן כחלק
בלתי נפרד מהמבנה המקורי כחלק אינטגרלי ממנו. שטח המחסן נכלל בשטחי השרות
המותרים לבניה עפ"י טבלת זכויות ומגבלות בניה בסעיף 15 להלן.
2. חניה מקורה -
א. חניה תמוקם ע"פ המסומן בתכנית הבינוי והפיתוח לביצוע המגרשים.
ב. חזית הכניסה לחניה במגרשים הכלואים בין שני כבישים יהיה כמסומן בנספח
התנועה מס' 3 ב'.
ג. העיצוב והחומרים של מבנה החניה יתאימו לאופי הבית וישתלבו בגדר המתוכננת
לרחוב, לשביעות רצון הוועדה המקומית.
ד. קווי בניין מרביים לחניה מקורה יהיו קו בניין קדמי וצדדי 0.00 מ' , כולל
במגרשים פינתיים .
ה. ניקוז גגות מבנה החניה יהיה לתוך תחומי המגרש.
ו. גובה המבנה מרצפה לתחתית תקרה לא יעלה על 2.30 מ'
3. מרתף -
א. לכל יח"ד תותר בניית מרתף.
ב. המרתף לא יבלוט מקווי הבניין המסומנים בתשריט וגבהו יהיה בהתאם
לתקנות התכנון והבניה שבתוקף בעת מתן היתר הבניה .
ג. פני תקרת המרתף לא יעלו מ 1.0 מ' מפני הקרקע הסופיים שייקבעו בתכנית
הבינוי והפיתוח לשכונה.
4. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
5. מצללות – (פרגולות)
תותר הקמת מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות לעת הוצאת היתר
בניה בשטח עד 35 מ"ר, מחומרים קלים או מקורות בנויות כהמשך למבנה המגורים.
6. רצועת גינון -
בכל המגרשים תפותח רצועת גינון ברוחב 1 מ' לפחות לאורך קו החזית,
למעט תחום הכניסה לרגל ולרכב .
במגרשים הכלואים בין שני כבישים תחול הוראה זו על שתי החזיתות.
7. עיצוב אדריכלי-
א. גימור המבנים יהיה טיח חלק ומיושר צבוע בצבע עמיד או התזה בצבע
עמיד או אבן מלבנית מסותתת או חלקה.
להגברת השתלבות הבינוי בנוף הטבעי כל חזיתות הבתים יהיו בגוון בהיר וחס. גוון
הבתים יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
ב. ניתן לשלב בבניין עץ, זכוכית, קרמיקה ומתכת, בשטחים קטנים עד 20% משטח
החזיתות.
ג. גוונים של חומרי גימור כולל גגות וכרכובים יצוינו בבקשה להיתר בניה.
ד. גג שטוח יהיה מרוצף או מכוסה חצץ לבן או כל פתרון אחר שיאושר ע"י
מהנדס הועדה המקומית. ניתן לשלב גגות משופעים בשיפוע עד 30% בכסוי רעפים .
ה. גג רעפים יתחיל מגובה מכסימלי של 60 ס"מ מעל לתקרת הקומה השניה .
ו. מתקנים טכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג אוויר,

מתקנים לחימום מים, לאספקת גז בישול ולייבוש כביסה וכן מיכלי נפט יוסתרו בצורה שלא יראו מחזית הרחוב, ישולבו בעיצוב המבנה. פתרונות ההסתרה יסומנו בתשריט הבקשה להיתר בניה.
דודי המים של המתקן הסולרי ימוקמו מתחת לשיפועי גג הרעפים.
בגג שטוח המתקן הסולרי יוסתר ע"י מסתור. הפתרון האדריכלי יהיה חלק מתכנית הבקשה להיתר הבניה.

- ז. לא תותר התקנת מזגני חלון.
- ח. לא יותר מעבר צנרת על גבי חזיתות הבניין למעט צינורות מי גשם באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ט. לא תותרנה אנטנות טלוויזיה ואחרות על גגות הבניינים. מערכות קליטה לטלוויזיה ולכבלים תהיינה מרכזיות.
- י. גובה המבנה בכל חתך מקרקע סופית עד קצה מעקה גג שטוח יהיה מכסימום 9.5 מ', ומקרקע סופית עד שיא גג רעפים מכסי 11 מ'.

8. גדרות וחיבורי תשתיות

- א. תיחום המגרש יהיה בהתאם להוראות הפיתוח בסעיף 17 ה' להלן.
- ב. חיבורי תשתיות ומתקנים לאיסוף אשפה ימוקמו בגבולות המגרשים והמדרכה הציבורית בגומחות שחזיתן פונה כלפי הרחוב ולהן דלתות מחומרים עמידים. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח, ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

9. בריכת שחיה -

- א. בתחום המגרש תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד.
לא יותר שימוש מסחרי או ציבורי בבריכת השחיה.
- ב. גודלה המרבי של בריכת השחיה לא יעלה על 10% מגודל מגרש ולא יותר מ- 70 מ"ר.
- ג. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי בתחום קוי הבנייה שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה אשר גודלו לא יעלה על 6 מ"ר. שטח זה יחושב כחלק משטחי שירות.
- ד. קווי בניה לבריכה יהיו 2 מ' מגבול המגרש צידי ואחורי. קווי בנין קדמיים כמסומן בתשריט. בריכה מקורה תבנה בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט.
- ה. שטחי בריכות השחיה לא יחשבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מגרש, ובתנאי שהבריכות אינן מקורות או מקורות בקירוי קל עונתי. אם הברכות מקורות אז יחשבו בזכויות הבניה המותרות כשטח עיקרי. ויהיו בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט.
- ו. שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%.
- ז. הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה.
- ח. דפנות הבריכה יהיו ניצבות לקרקעית לפחות 75% מהקפה.
- ט. במקום שעומק הבריכה עולה על 1.20 מ' יבנה מתחת לפני המים בגובה זה מדרג בטוח ברוחב 20 ס"מ, לאורך דפנות הבריכה צבוע בצבע כהה, אם המדרג שקוע בקיר יהיה גובהו לפחות 15 ס"מ.
- י. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.0 מ' לפחות בחומר מונע החלקה תיקני ויותקן שער כניסה בגובה 1.20 מ' למעט במקרים בהם המגרש מגודר בשלמותו.
- יא. עמקה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 1.5 מ'.
- יב. היא זה בסמכות הועדה המקומית לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, אספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכדו'.
- יג. בכל בריכה תותקן תעלה גלישה או סקימרים ומעקה אחיזה.
- יד. בכל בריכה שעומקה גדול מ- 60 ס"מ יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם.
- טו. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.
- טז. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או האמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

10. שילוב העמדת המבנים בנוף

- א. העמדת המבנים במגרשים תהיה בהתאמה מירבית לטופוגרפיה הקיימת ובהתאם לגבהים המכסימליים של קירות תמך המצויינים בסעיף 17ג'.
- ב. ייאסר שינוי בהוראות המתייחסות לבינוי במגרשים אשר בהם החזית האחורית

פונה אל השטחים הציבוריים הפתוחים באופן שבחזיתות אלו לא יותרו בנית מחסנים שאינם חלק אינטגרלי מהמבנה.

ב. אזור מגורים מיוחד - מגרש מס' 780.

בשטח זה תותר בניה של מבנה/ מבנים לדיוור – מוגן או דירות סטודיו או מעונות לצעירים עד 230 יחיד בגודל מקסימלי של 40 מ"ר ליחידה עם שרותים נלווים כמו: מועדון, ח. אוכל, ספא, כביסה, מכירת מזון, מסעדה, ספריה, בייכ, מרפאה, אולם מופעים וקולנוע. (הכל בהתאם לפרוגרמה של משרד השיכון לשימוש זה).
הוראות עיצוב עפ"י סעיף 14 ג' 1-3 להלן. הוראה בדבר שילוב המבנים בנוף עפ"י סעיף 14 א'10 לעיל.

ג. שטח למבני ציבור – מגרשים מס' 800 - 815

בשטח זה תותר הקמת בניני חינוך, תרבות, בריאות, קהילה ודת כולל מבנה שנאים במידה ויידרש ע"י חברת חשמל לצרכי הבניין העיקרי.

1. עיצוב אדריכלי

- א. גגות הבניינים יהיו שטוחים לפחות ב 40% משטחם. ניתן לשלב עם גג רעפים (בשיפוע עד 30%) ו/או גג מקומר. משטח גג שטוח יהיה מכוסה חצץ לבן או כל פתרון הנדסי אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. גגות משופעים יחופו רעפים בגוון אדום אפור או פח.
- ב. גימור המבנים יהיה מחומרים עמידים כגון: אבן טבעית, טיח, זכוכית עם אפשרות שילוב אלמנטים ממתכת ובטון צבוע או מצופה.

2. בקשות להיתר בניה למגרשים ציבוריים יכללו תוכנית בינוי ופיתוח ליחידת השימוש בשלמותה ובה תכנון מפורט של הגדרות, מפלסי הקרקע הסופיים וכדו'.
3. שנאים להמרת מתח גבוה ומתח נמוך למבני ציבור יותקנו בתחנות השנאה פנימיות.
4. הוראה בדבר שילוב העמדת המבנים בנוף עפ"י סעיף 14 א'10 לעיל.

ד. שטח למוסד – מגרש מס' 816.

- שטח למוסד מיועד להקמת מכללה, ישיבה, אולפנה, כפר נוער, פנימיה, מכון חקר.
1. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 14 ג' 1-3 לעיל.
 2. הוראה בדבר שילוב העמדת המבנים בנוף עפ"י סעיף 14 א'10 לעיל.

ה. אזור משולב – מסחר תעסוקה ובניני ציבור – מגרש מס' 820

השטח מיועד לשימושים המעורבים הבאים:
מסחר: חנויות מסעדות ובתי קפה, שירותי בריאות, בתי עסק, בנקים דואר וכדו'.
תעסוקה: סוכנויות, משרדים והיי-טק.
מבני ציבור: שירותים מוניציפליים וקהילתיים כגון: משרדי נציגות המועצה המקומית, שירותי יעוץ וטיפול בקהילה באוכלוסיות השונות, כדוגמת: מרכז רווחה, שירות פסיכולוגי, טיפול בקשישים, טיפול בנוער במצוקה וכדו', וכן מבני תרבות, תצוגות ומופעים.

1. במגרש מס' 820 שטחי הבניה המותרים יתפלגו למסחר, לתעסוקה ולמבני ציבור עפ"י הטבלה בסעיף 15 להלן.
2. המגרש יתוכנן כמערך מבנים המקיף ככר מ- 3 צדדים, הכיכר המרכזית תפתח מערבה, אל הגן המרכזי של היישוב ואל 2 מעגלי התנועה בכניסה ליישוב. הכיכר ותוכנן כמרכז פעילות לשימוש הציבור ובארועים מיוחדים. היא תכלול נטיעות, שטחי גינון, שטחים מרוצפים, שילוב של יצירות אמנות ו/או מתקני מים, פינות ישיבה ורחבת כנוסים.
מעבר מקורה יתוכנן כמקשה אחת בשולי הכיכר ויקשר את חזיתות המבנים שבהיקף עם חזיתות הכניסה ממערב. במזרח יתוכנן שער ומעבר למרכז החינוך והקהילה.
יתוכנן מגרש חניה עפ"י התקן הארצי שבתוקף. ראה נספח הבינוי מס' 2.
3. גובה קומה לא יעלה על 5 מ', גובה המבנים לא יעלה על 15 מ'.
4. לא יבוצע שילוט על קירות הבניינים למעט שם העסק בהנחיית מהנדס הועדה המקומית. שילוט לחנויות יהיה במסגרת הבקשה להיתר בניה.

5. מסעדות או עסקי מזון למינהם הכוללים מטבח, יחוברו למערכת הביוב באמצעות מפריד שומן בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
6. כמו כן יחולו על שטח זה הוראות בדבר עיצוב אדריכלי בסעיף 14 ג' 1-3 לעיל.
7. הוראה בדבר שילוב העמדת המבנים בנוף עפ"י סעיף 14 אי 10 לעיל.

ו. שטח לבית עלמין – מגרש מס' 835

- השטח ישמש לחלקות קבורה ולמבנים נלווים כמו מבנה לטקסי קבורה ואזכרות, מבנה שרות ומשרדים, סככת הספדים, כולל דרכי גישה וחניה, גינון ונטיעות, סככות צל, מחסנים, שבילים להולכי רגל, קווי תשתית, ניקוז ותאורה עפ"י תכנית הבינוי בנספח הבינוי העקרוני והמנחה לבית עלמין מס' 8) ובכפוף להוראות תנ"א 19.
1. תישמר רצועה ברוחב של 5 מ' בהיקף המגרש עבור נטיעות, שיהוו חיץ בין בית הקברות לבין השטחים שמחוצה לו.
 2. מערכת הניקוז העילי והתת-קרקעי בשטח אתר בית העלמין וסידורי הוצאת עודפי המים אל מערכת הניקוז האזורית יבטיחו שמפלט מי התהום בשטח האתר יהיה לפחות 3 מטרים מתחת לפני הקרקע הסופיים בשטח המיועד לצורכי קבורה, כדי להבטיח מניעת זיהום מי התהום.

ז. שטח למתקן הנדסי – מגרשים מס' 830, 831, 840

- בשטח זה תותר הקמתם של מבנים ומתקנים הקשורים באספקת מים, חשמל, ביוב ותקשורת, תחנת מעבר לפסולת יבשה הכוללת מיון וגריסה וכן טיפול בעודפי עפר ופסולת בניין.
1. מגרש מס' 831 מיועד להקמת בריכת מים יותרו בו התקנות:
 - א. מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתייה, מבנים המשרתים את בריכת המים, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כח חשמלי ותקשורת, קווי מים, ומערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים, ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של מים החורג מהשטח המגודר של הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה. דרכי גישה ושירות ככל שיידרשו.
 - ב. ייאסר שימוש בחומרים מסוכנים.
 - א. הבריכה תצויד במתקן לריקון המים.
 - ב. גובה הבריכה לא יעלה על 8 מ' מעל פני הקרקע במפלס הדרך.
 - ג. מבנה הבריכה יהיה קבור לפחות 4 מ' באורך מינימלי של 60% מהיקפה, כך שלא תיבלוט מעל שיא הגובה של קו הרכס. עבודות עפר לבריכת המים יתואמו עם המפקח האזורי של רשות הטבע והגנים.
 - ד. גובה המבנים והמתקנים הנלווים לא יעלה על 4 מ' מעל פני הקרקע הסופית והמרחק ביניהם לבין הבריכה לא יפחת מ-4 מ'.
 - ה. למיגון ביטחון ובטיחות הבריכה יוקף המגרש גדר בגובה 2.6 מ' כולל שער כניסה. מרחקי המבנים מהגדר יהיו על פי קווי הבנין הקבועים בתשריט.
 - ו. כל האמור בסעיפים שלעיל יהיה על פי הנחיות משק המים ברשות המקומית ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
 2. מגרש 830 מיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב. יותרו בו התקנות:
 - א. משאבות וכל ציוד הדרוש לשאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כח חשמלי ותקשורת, אחסון חומרים מסוכנים (כדוגמאת כלור ופלוואור, אמוניה חומצה גופרתית) ומכשור להזרקת חומרים אלה, דיזל גנרטור (לחירום) מאצרה ומיכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון תחנת השאיבה, לרבות גדר, מתקני טיפול במים כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, קווי מים, ומערכות אספקת מים אחרות והמבנים הדרושים להם מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול תחנת השאיבה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה. דרכי גישה ושירות ככל שיידרשו.
 - ב. גובהה לא יעלה על 4 מ' מפני הקרקע במפלס הדרך, וקרקעיתה לא תרד מ- 12 מ' מתחת למפלס הכניסה.
 3. מגרש 840 מיועד לתחנת מעבר לפסולת יבשה הכוללות פעולות מיון גריסה וטיפול בעודפי עפר ופסולת בניין. יחולו עליו ההוראות הבאות:
 - א. החומר לאחר גריסה ומיון ישמש לעבודות בינוי ופיתוח של השכונה כמפורט בסעיף 17 ג' להלן.
 - ב. עודפי העפר שאינם מיועדים לשימוש חוזר, לרבות העודפים שיוותרו בתום העבודות, יפוננו לאתר מורשה ומוסדר כדין.

- ג. תחנת המעבר למחזור פסולת יבשה תעמוד בדרישות תקנות רישוי עסקים (תחנת מעבר לפסולת) התשנ"ה – 1998.
- ד. ניתן להקים במגרש מבנה בן קומה אחת לניהול האתר, עפ"י הטבלה בסעיף 15 להלן.
- ה. אופי הבינוי יותאם לטופוגרפיה של השטח במינימום עבודות עפר.
- ו. אופן הטיפול בחומרי החפירה והמילוי יהיו בהתאם להנחיות מנהל התכנון המפורטות במסמך "הנחיות לטיפול בחמרי חפירה ומילוי" המתעדכנות מעת לעת.
- ז. חומר הגלם שיגרס יועבר לשימוש חוזר לביצוע תשתיות כגון: כבישים, מדרכות, חומר מילוי להנחת קוי מים וביב, מצעים לריצוף וכיו"ב.
- ח. יינקטו אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
4. המבנים במגרשים אלה:
- א. יחופו באבן מקומית או בטיח בצבעי אדמה בהירים וגדרות מתכת תיצבענה בצבעים בהירים המתמזגים ברקע.
- ב. יוצנעו ע"י פיתוח היקפי המסתיר את חציים התחתון ב 60% מהיקפם לפחות.
- ג. יוקפו ברצועות גינון של שיחים ועצים ברוחב של 2 מ' לפחות.
- ד. גדרות ייבנו עפ"י הוראות הפיתוח בסעיף 17. ה' להלן, כולל גדר בטחון בגובה 2 מ' עם מעקה עילי ממתכת באורך 60 ס"מ על קירות בטון שיחופו באבן או בטיח בצבעי אדמה בהירים.

5. מסביב למתקנים הנדסיים ייעשה שיקום נופי וחזותי שיכלול עבודות עפר, טיפול בפני השטח, נטיעות וגינון, ע"י אדריכל נוף ובהתאם להנחיות הועדה המקומית.

ח. שטח למתקן הנדסי ושצ"פ - מגרש 850.

בשטח זה תותר הקמתם של מבנים ומתקנים הקשורים להטמנת פסולת יבשה ועודפי עפר עבור שלב א' של הישוב, בכפוף לתמ"א 16 על שינוייה: שטחים להטמנה, תשתיות הנדסיות הנדרשות להקמת האתר ולמניעת מפגעים סביבתיים לרבות עבודות עפר, תשתיות, איטום וטיפול בתשטיפים. מבנה מנהלה תחזוקה ותפעול, דרכי גישה פנימיות, שטחי חניה, גינון ונטיעות. לאחר מיצוי קליטת הפסולת ועודפי העפר, השטח ישמש לשצ"פ ויותרו בו: גנים, שדרות, חורשות, גופי מים, מתקני ספורט, מתקני משחק, פיסול סביבתי ומצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, שבילים לרוכבי אופניים והולכי רגל, דרכים לרבות ככרות ורחבות מרוצפות, בריכות נוי, העברת תשתיות לחשמל ותקשורת, מים ביוב תיעול וניקוז.

1. הוראות בינוי ועיצוב נופי למתקן הנדסי בזמן הפעלתו:

- א. אופי הבינוי יותאם לטופוגרפיה של השטח במינימום עבודות עפר.
- ב. גובה המבנים והמתקנים לא יעלה על 4 מ'.
- ג. המבנים יחופו מבחוץ באבן או בטיח.
- ד. האתר יגודר בגדר איסכורית קשיחה ואטומה בגובה של 2.5 מ' לפחות.
- ה. הגדר תיבנה בקו של 3 מ' אל תוך המגרש על מנת לאפשר רצועה היקפית לנטיעות שתבוצע במסגרת עבודות הפיתוח של האתר.

2. הוראות בנושא עודפי עפר וטיפול בשכבת הקרקע העליונה במתקן הנדסי:

- א. האתר יתוכנן כך שכל עודפי העפר, למעט שכבת הקרקע העליונה (TOP SOIL), שיווצרו מחפירת הבור להטמנת הפסולת ישמשו לעבודות הפיתוח הנדרשות בתחומו: למילוי, לדרכים, לבנית טרסות ולעיצוב שולי האתר.
- ב. שכבת הקרקע העליונה (TOP-SOIL) באזור החפירה תישמר בתחום האתר לניצול חוזר להשבחת הקרקע עם שיקומו והפיכתו לשצ"פ בתום פעילותו כמתקן הנדסי.

3. הוראות סביבתיות למתקן הנדסי:

- א. למניעת חדירת מי נגר מחוץ לאתר אל תחום האתר, ומניעת זרימה מהאתר החוצה יופרד שטח האתר מסביבתו באמצעות תעלת מגן לניקוז מי נגר עילי. התעלה תתוכנן לארוע גשם בתקופת חזרה של 50 שנה, בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
- ב. למניעת מטרדי אבק יינקטו האמצעים הבאים: .

1. ריבוד הדרכים והמשטחים בשטח האתר יהיה באספלט או באמצעות הרטבת הקרקע שתבוצע בנוזל שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ההרטבה תהיה על פי הצורך ותיקבע בבדיקה יומית, על פי תנאי מזג האוויר ותנועת המשאיות הצפויה.
2. המשאיות הנכנסות והיוצאות מהאתר כשהן טעונות פסולת ו/או עודפי עפר תהיינה מכוסות למניעת פיזור אבק.
- ג. למניעת מטרדי רעש הפעילות באתר תתקיים בשעות היום בלבד, על פי תקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר.

4, במסגרת תכנון הבינוי והפיתוח של האתר ייקבעו נוהלי תחזוקה של האתר והמתקנים בו ופרוט נוהלים ואמצעים לטיפול במקרה חרום וכשל בתפעול האתר, בהתייעצות המשרד להגנת הסביבה ובאישור הועדה המקומית.

5. לאחר מיצוי הקליטה המתוכננת של עודפי העפר וסיום פעילותו של האתר כמתקן הנדסי, לצורך הפיכתו לשצ"פ יינקטו האמצעים הבאים:
 - א. הכנת תכנית שיקום השטח שתוגש לאישורה של הועדה המקומית.
 - התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול שיקום נופי וחזותי בעזרת עבודות עפר, טיפול בפני השטח, נטיעות וגינון והתאמתו לשצ"פ במסגרת השימושים המותרים בו.
 - ב. עם תום הפעלת האתר יפורקו ויסולקו המבנים והמתקנים ההנדסיים.
 - ג. תפוזר שכבת הקרקע העליונה (TOP SOIL) בשטח, להשבחת הקרקע, ותשולב בעבודות פיתוח השצ"פ.
 - ד. פני השטח יטופלו לשילובם באופן אינטגרלי בשטחים הגובלים לשטחי יער פארק קיים לצורך קבלת רצף טופוגרפי וחיבור לצמחיה קיימת.
 - ה. על מפעילי האתר יהיה לבצע סקר שדה לבחינת אי הימצאות פסולות שאינן תואמות את הגדרת האתר ולהציג חלופות שיקום, בהתייעצות המשרד להגנת הסביבה.
 - ו. על מפעילי האתר לבצע בדיקת יציבות מדרונות בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

ט. שטח ציבורי פתוח עירוני - מגרשים 916-917, 919-959.

1. בשטח זה יותרו השימושים הבאים:
 - גנים, שדרות חורשות, וגופי מים.
 - מתקני ספורט, מתקני משחק, פיסול סביבתי ומצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, שבילים לרוכבי אופניים והולכי רגל.
 - דרכים לרבות ככרות, ורחבות מרוצפות.
 - בריכות נוי, העברת תשתיות לחשמל ותקשורת, מים ביוב תיעול וניקוז.
 - במגרשים מס' 921, 932, 938, 949, 951, 952, 953, 955.
 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בגודל מירבי של 50 מ"ר כל אחת ובגובה מירבי של 4 מ' בתיאום עם חברת חשמל.
 - במגרש מס' 929 תותר הקמת חדר מאגד בגודל מירבי של 35 מ"ר ובתאום עם חב' בזק.
 - במגרשים מס' 921, 950, 954 תותר הקמת מרכזונים לחלוקת דואר בגודל מירבי של 15 מ"ר שמיקומם יקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
 - מתקנים למקטיני לחץ מים.
2. על המבנים למתקנים הנדסיים המפורטים בסעיף 1 לעיל ועל הביתנים לחלוקת דואר יחולו הוראות הבינוי הבאות:
 - א. יחופו באבן או בטיח.
 - ב. יוצנעו ע"י שילוב בפיתוח השטח וע"י גינון היקפי.
 - ג. גדרות ייבנו ע"פ הוראות הפיתוח בסעיף 17 להלן.

מיקום המבנים הנ"ל, עיצובם, מפלס הכניסה והפיתוח סביב יתואמו עם הועדה המקומית ועם אדריכל הנוף של התכנית במסגרת הכנת תכנית בינוי לביצוע ו/או תכנית פיתוח עפ"י העניין. קווי בניין לתחנות טרנספורמציה בהתאם למצוין בטבלה בסעיף 15.

3. המעברים הציבוריים יתוכננו כך שיתואמו למוגבלים בניידותם.

י. שביל להולכי רגל – מגרשים מס' 960-995

בשטח זה יותרו השימושים הבאים: ריצוף, מדרגות, נטיעות, גינון, רהוט גן, מעבר תשתיות כגון: ניקוז מים וביוב חשמל ותקשורת.

יא. שטח ציבורי פתוח – מגרשים מס' 910-905.

1. בשטח זה יותרו השימושים הבאים:
 - גינון ונטיעות, בנית טרסות ועיבודן, פיסול סביבתי, נתיבים לרוכבי אופניים.

- דרכים ושבילים להולכי רגל לרבות פינות ישיבה, הצללה ומתקנים לפיקניקים, נופש פעיל וספורט.
- מתקני מים, ביוב, תיעול, ניקוז ותשתיות לחשמל ותקשורת.

2. על שטח זה יחולו ההוראות בסעיף 17 א' – יג' להלן.
3. במגרשים מס' 908, 909 תותר הקמת ת. טרנספורמציה בגודל מירבי של 50 מ"ר כל אחת בגובה של 4 מ' ובקווי בניין בהתאם למצוין בטבלה בסעיף 15. בתאום עם חברת חשמל.
4. על מבני ת. טרנספורמציה יחולו ההוראות הבאות:
 - א. יחופו באבן או בטיח.
 - ב. יוצעו ע"י שילוב בפיתוח השטח וע"י גינון היקפי.
 - ג. גדרות ייבנו ע"פ הוראות הפיתוח בסעיף 17 להלן.

מיקום המבנים הנ"ל, עיצובם, מפלס הכניסה והפיתוח סביב יתואמו עם הועדה המקומית ועם אדריכל הנוף של התכנית במסגרת חנות תכנית בינוי לביצוע ו/או תכנית פיתוח עפ"י העניין. קווי בניין לתחנות טרנספורמציה בהתאם למצוין בטבלה בסעיף 15.

יב. שטח לתוואי נחל – מגרשים מס' 900-904

על שטח זה יחולו התכליות והשימושים המפורטים בסעיף 12 ז' לעיל. כל עבודה שתבוצע בתחום שטח זה תהיה באישור רשות הניקוז.

יג. שטח לפארק נחל – מגרשים מס' 1008-1000

על שטח זה יחולו התכליות והשימושים המפורטים בסעיף 12 ח' לעיל. כל עבודה שתבוצע בתחום שטח זה תהיה באישור רשות הניקוז.

יד. שטח לפארק יער מוצע – כפוף להוראות תמ"א 22.

אזור זה מיועד לייעור של עצים אופייניים לאזור ולבוסתן הערבי המסורתי, יותרו בו כל התכליות והשימושים המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22 לסוג יער זה, לרבות הפעילות המפורטת בסעיף 12 י'

טו. דרכים ודרכים משולבות

בשטח זה יותרו השימושים הבאים: דרכים ציבוריות כהגדרתן בחוק, ומעבר תשתיות.
1. רוחב תוואי הדרכים והדרכים המשולבות יהיה כמצוין בתשריט.

2. הוראות לפיתוח הדרכים:

- א. פיתוח הדרכים יהיה ברוח החתכים המנחים בנספח התנועה ועל פי הוראות הפיתוח בסעיף 17 להלן.
- ב. במקרים בהם הדרך נבנית על מילוי ייבנו קירות התמך בהתאם למפלס המתוכנן של המגרשים הגובלים בה כחלק מביצוע הדרך.
- ג. למגרשים בעלי גישה לרכב מדרך היקפית ומדרך משולבת תתוכנן כניסה לרכב מהדרך המשולבת, בהתאם לסימון המופיע בנספח התנועה והחניה מס. 3ב'. במגרשים 352, 351, 346, 347, 389, 388 הגישה למגרשים תתאפשר או מהדרך ההיקפית או מהדרכים המשולבות לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

טז. קרקע חקלאית.

שטח זה מיועד לעיבודים חקלאיים בלבד. לא תותר כל בניה בשטח זה.

15 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות הבניה:

קווי בניין	אחורי	צדדי	קדמי	מס' קומות מירבי	תכנית מירבית ב- % משטח המגרש (ללא חניה)	שטח בניה מירבי במגרש ב- % משטחו או במ"ר				מס' יח"ד למגרש	שטח מגרש מזערי (במ"ר)	מס' מגרש	שימושים	אזור			
						שטח בניה מירבי במגרש - %משטחו או במ"ר	מטרות שירות		מטרות עיקריות								
							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		
																חניה	אחר
כמסומן בתשריט				+2 מרתף	36	+ 71% 35 מ"ר	5%	35 מ"ר	12%	48%	6%	1	427	200-313 319-536 539-663 665-709	אזור מגורים א'		
				+2 מרתף	55	+ 137% 35 מ"ר	10%	35 מ"ר	25%	90%	12%	6-2	887	750-775			
				+4 מרתף	60	192%	20%		20%	למגורים 9,200 מ"ר לש. נלווים 2000		230	7363	780	דיוך מוגן דיוך סטודיו שירותים נלווים	אזור מגורים מיוחד	
				+3 מרתף	60	100%	20%		20%	60%	-	-	570	800-815	שטח למבני ציבור		
				+3 מרתף	60	140%	20%		20%	100%	-	-	2893	816	שטח למוסד		
				+3 מרתף	36	30%	6%		4%	20%	-	-	25229	820	תעסוקה	שטח לשימושים מעורבים	
				+3 מרתף		30%	6%		4%	20%	-	-			מבני ציבור		
				+3 מרתף		40%	6%		4%	30%	-	-			מסחר		
					2	6	6%	2%			4%	-	-	6013	835	שטח לבית עלמין	
						50	50%				35%		-	3875	831	שטח בריכת מים	
					1	50	50%				35%		-	1997	830	ת. שאיבה לביוב	שטח למתקן הנדסי
					1		50 מ"ר				50 מ"ר			5400	840	ת. מעבר לפסולת יבשה.	

אזור	שימושים	מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	מס' יח"ד למגרש	שטח בניה מירבי במגרש ב- % משטחו או במ"ר					מס' קומות מירבי	קווי בניין		
					שטח בניה מירבי במגרש ב- % משטחו או במ"ר	מטרות שירות		מטרות עיקריות			אחרי	קדמי	אחורי
						מתחת לקובעת	מעל לקניסה	מתחת לקובעת	מעל לקניסה				
	שטח למתקן הנדסי ושצ"פ	אתר להטמנת פסולת יבשה ועודפי עפר ושצ"פ	850	10000		50 מ"ר				1			
	שטח ציבורי פתוח עירוני	ת. טרנספורמציה	921 932 938 949 951 952 953 955	12661 2902 308 777 1478 3346 6681 2024		50 מ"ר				1	0	6 מ' מגובל של מגרש שכן	4
	מרכזוני חלוקת דאר		921 950 954	12661 5141 2139		15 מ"ר				1	0	4	4
	חדר מאגד- "בזק"		929	390		35 מ"ר					0	0	4
	שטח ציבורי פתוח	ת. טרנספורמציה	908 909	25881 40005		50 מ"ר				1	0	6 מ' מגובל מגרש שכן	4

פרק ג' – הנחיות כלליות לתשתיות

16 הנחיות כלליות לתשתיות:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, בזק, תאורה, טל"כ, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

א. אספקת מים:

1. ליישוב יסופקו מים באיכות מי שתייה בהתאם לתכניות אספקת מים שיאושרו ע"י המועצה המקומית, משרד הבריאות והרשויות המוסמכות ויתייחסו לשלבי פיתוח.
2. כל מגרש בשטח התכנית יחובר בנפרד למערכת אספקת מים.

ב. ביוב:

1. שפכי היישוב יחוברו למתקן הטיפול בשפכים בצומת שוקת, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.
2. תוכן תכנית ביוב כוללת ליישוב בק"מ 1:2,500 המפרטת את החבור למגרשים, הדרך לאיסוף וסילוק שפכים ותאושר ע"י הרשות המקומית ומשרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
3. מאספי ביוב עירוניים יותקנו בשטחים ציבוריים, כבישים ומדרכות.
4. בהצטלבויות עם קווי מים עירוניים צנרת הביוב תונח בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
5. פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה בשכונה.

ג. ניקוז ותיעול:

1. הסדרת הניקוז תהיה עפ"י נספח הניקוז מס' 5 של תכנית זו שיאושר ע"י רשות הניקוז.
2. הסדרת האפיקים והקווים הראשיים תבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות התשתית.
3. מערכות הניקוז והתיעול הכלולות בשטח יבוצעו ע"פ תכניות מפורטות וע"פ תכנית תאום מערכות.
4. במגרשים המיועדים לבניה לא יותר ניקוז ממגרש למגרש אלא לשטחים ציבוריים, דרכים ומעברים ציבוריים.
5. ניקוז לאצירת מי נגר עילי: תכנון השטחים הציבוריים ייעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר להשקיית הגינון ביישוב כולל איסוף וחלחול מי נגר עילי במגרשים והפניית העודפים באופן מבוקר לשטחים ציבוריים, בניית סכרים, טרסות ותלמים ליצירת אגני ניקוז עם מוצא מבוקר בהתאם להוראות הפיתוח בסעיף 17.ד' להלן.

ד. חשמל

1. אספקת החשמל תהיה מרשת ארצית של חברת חשמל.
2. רשת מתח עליון בלבד תהיה עילית, רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות לרבות החיבורים לבתים וחציית שטחים פתוחים וירוקים.
3. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.
4. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסון או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
5. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

טבלת מרחקי בטיחות מרשתות עלילות:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו קיים או מוצע		35 מ'

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים (במרחקים המפורטים לעיל). לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה, אחסנה פתוחה והקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ' כמו כן מותר לחצות עפ"י הענין, ולעבור לאורך קוי החשמל, לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קוי דלק וקוי תקשורת הכל בתאום עם חברת חשמל מחוז דרום וקבלת הסכמתם.

ה. פינוי פסולת:

1. פסולת יבשה – תעבור תהליך מיון וגריסה בתחנת מעבר לפסולת יבשה. החומר לאחר גריסה ומיון ישמש לעבודות בינוי ופיתוח של השכונה כמפורט בסעיף 17 ג' להלן. העודפים שאינם מיועדים לשימוש חוזר יפזרו לאתר מורשה ומוסדר כדין.
 2. פסולת ביתית (מעורבת) – תטופל עפ"י מדיניות המשרד להגנת הסביבה כולל מיחזור ושיטות טיפול אחרות להפחתת כמות הפסולת המועברת להטמנה. במסגרת תכנית לביצוע ו/או תכנית פיתוח של השטחים הציבוריים בתחום התכנית יתוכננו פתרונות למרכזי מיחזור וקומפוסטרים כחלק ממערך הטיפול.
- א. סוג המתקנים לאיסוף אשפה ופסולת ומיקומם יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
 - ב. מיכלי האשפה הפרטיים והציבוריים כולל מיכלים למחזור פסולת יוסתרו במסתור מתאים שיקבע לכך בתכנית הבינוי והפיתוח.
 - ג. ינקטו אמצעים למניעת אפשרות של הפיכת המיכלים ופיזור הפסולת.

ו. תקשורת:

תקשורת וטלייכ יעשו ברשת כבלים תת קרקעיים.

17. הנחיות והוראות פיתוח לחלק המתוכנן ברמה המפורטת.

- א. 1. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים לסוגיתם :
שטח לתוואי נחל, שטח לפארק נחל, פארק יער קיים (כפוף להוראות תמ"א 22), פארק יער מוצע (כפוף להוראות תמ"א 22), שטח ציבורי פתוח עירוני, שטח ציבורי פתוח, שבילים להולכי רגל יתוכננו ויפותחו במקביל לפיתוח מגרשי הבנייה למגורים הצמודים אליהם. השטחים יתוכננו ע"י אדריכל נוף ויאושרו ע"י הועדה המקומית. תכניות הפיתוח יכללו : תכנית כללית, תכנית מפלסים ומידות, תכנית צמחיה, תכנית השקיה, פרטים אופייניים, תכנית ריצוף, עיצוב ופריסת קירות.
2. נטיעות בשטחים המפורטים בסעיף א' 1 לעיל, סביב בריכת המים, תחנת השאיבה ובית העלמין, יהיו בהתאם לרשימת צמחים שתתואם עם רשות הטבע והגנים לפי יעוד השטח לפיתוח ומיקומו בתכנית. תינתן עדיפות לעצי בוסתן וצומח מקומי.
3. בפיתוח הגיבון הציבורי ישולבו, במידת האפשר, כיסי צומח טבעי.
4. במסגרת הפיתוח הנופי של השטחים הציבוריים לאורך הנחלים ישולבו טרסות מדרוניות.

- ב. 1. עצים בוגרים קיימים :
א. העצים הקיימים בשטחים המיועדים לעבודות בניה ופיתוח אשר מסכנות את קיומם ומסומנים בתשריט כעצים להעתקה, יועתקו לאתרים חלופיים בתחום התכנית, בהתייעצות עם מומחה לנטיעות ופקיד היערות.
- ב. העצים הקיימים הממוקמים בשטחים ציבוריים להם לא נשקפת סכנה מעבודות העפר והמסומנים בתשריט כעצים לשימור, ישארו במקומם וישולבו בגיבון הציבורי.
- ג. עצי שיטה אוסטרליים יוסרו לצמיתות, בתאום עם קק"ל ובאישור פקיד היערות.
- ד. העצים המסומנים בתשריט לכריתה ייכרתו באישור פקיד היערות.
- ה. בשלב עבודות הבניה תאסר חניה או אחסון בסמוך לעצים הקיימים בשטח.
- ו. תאסר פגיעה בעצים בוגרים הקיימים בגבולות התכנית ואשר אינם מסומנים בתשריט.
- ז. ביצוע עבודות בקרבת עצים בוגרים, כמסומן בתשריט, יהיה בליווי אגרונום.

2. נטיעות חדשות :
א. נטיעת עצים בשטחים ציבוריים תהיה על פי תכנית אדריכל נוף באישור הרשות המקומית. הצמחייה המתוכננת בשטח התכנית תהיה צמחיה מקומית בעלת התאמה נופית לאזור.
- ב. לאורך הרחובות יש לטעת עצי רחוב רחבי נוף.
- ג. בשטחי "פארק יער קיים" כפוף להוראות תמ"א 22 ופארק יער מוצע כפוף להוראות תמ"א 22 הנטיעה תהיה בתאום עם קק"ל.

- ג. עבודות עפר :
1. תכנון מערכת הדרכים והמגרשים בשטח הפרוייקט יעשה בהתאמה מירבית לטופוגרפיה הטבעית וזאת לקבלת היקף עבודות עפר מינימלי. תכנון הכבישים יעשה בשיפועים אורכיים מירביים מותרים במידת הצורך. כמו כן, יתוכננו מגרשים מדורגים במקומות בהם הטופוגרפיה מכתובה פתרון זה.
2. עפר וסלע חפירה בשטח התכנית ישמשו בעדיפות כחומר מילוי לצורך בניה, סלילה, מיתון שיפועים, עיצוב, פתוח ושקום נופי, וכחומר בניה לקירות סכרונים ומסלעות. כמות עודפי העפר שיוצאו משטח הפרוייקט לא תעלה על 100,000 מ"ק. העודפים יטופלו בדרכים שיימצאו מתאימות מתוך האפשרויות הבאות :
- א. ייצוא חומר הגלם לגריסה ועיבוד במחצבה מאושרת ומוסדרת, או גריסה באתר להטמנת עודפי עפר ושיווק החומר לגורמים אחרים או פינוי המוסדר על-ידי היזם.
- ב. שימוש חוזר מחוץ לפרוייקט באופן מיטבי על-פי הליך סטטוטורי מוסדר ומאושר, לפי סוג החומר, לדוגמא : טיוב והכשרת קרקע חקלאית, הכשרת שטחי מרעה, שימוש כחומרי סלילה ובניה, קרקע לגיבון, טיפול נופי.
- ג. שיקום סביבתי – נופי בתחום הפרוייקט (רק במידה שיידרש בפרוייקט ולא יהווה פיתרון מאולץ).
- ד. שיקום אתרים פגועים מחוץ לתחום הפרוייקט, לדוגמא : שיקום ומילוי מחצבות נטושות, לרבות מחצבות בלתי חוקיות.

- ה. סילוק והטמנה באתרים מוסדרים, טיפול באתר פסולת.
1. שינויי טופוגרפיה שילוו בבחינה נופית-סביבתית.
 - הכל בתאום עם הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה ובהתאם להנחיות מנהל התכנון המפורטות במסמך "הנחיות לטיפול בעודפי הפירה ומילוי" המתעדכנות מעת לעת.
 3. בשטח התכנית לא יבוצע שפך חופשי של סוללות עפר וסלע אלא תבוצע תמיכה ע"י קירות תומכים ומסלעות עפ"י תכנית הפיתוח.
 4. במגרשים הגובלים בואדיות ובשולי היישוב ייבנה קיר התמך בגבול זה לפני תחילת עבודות הבניה.
 5. כל המדרונות בחציבה או במילוי הפונים לזכות דרך או לשצ"פ או לשטח לבנייני ציבור ישוקמו. השיקום יבוצע על פי תכנית שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה לפיתוח.
 6. יש לבצע עבודות חישוף הקרקע הטבעית בעומק של 30 ס"מ לפני תחילת כל עבודת עפר והנחת תשתיות תת קרקעיות שתבוצע בשטח הנחלים, בשולי הואדיות והערצונים ובשטחים המיועדים ל "שטח ציבורי פתוח" ו "שטח ציבורי פתוח עירוני", לשימוש חוזר כאדמת גן. במידה וימצאו באדמת החישוף פקעות ובצלים של צמחי בר יש להעבירם לשתילה במקום שיקבע על ידי אדריכל הנף.
 7. עבודות העפר בצמוד לרצועות ומרחב הנחלים יתבצעו בתאום ובפיקוח רשות הטבע והגנים, לפי הצורך.
 8. במסגרת הפיתוח הנופי של השטחים הציבוריים לאורך הנחלים ישולבו טרסות מדרוניות.
 9. הטמנת קווי המים והביוב יתואמו עם רשות הטבע והגנים לנושא צמצום הפגיעה הסביבתית במסגרת עבודות העפר.

ד. שימור מי נגר עילי :

במגרשי הבניה :

1. בכל מגרש תובטח קליטת מי גשמים על ידי שמירת שטח מחלחל ולא בנוי בהיקף של כ- 15% - 30%. השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו.
2. מי הרזרבות והגגות ינוקזו ויתועלו אל עבר השטח המחלחל.
3. במגרשים בהם לא ניתן יהיה להבטיח התנאים הנ"ל ינוקזו ככל האפשר מי הנגר העילי, אל עבר שטחי ציבור פתוחים, שטחי גנים, מעברים ציבוריים וגינות, לעידוד חלחול והחדרת מי הנגר למי תהום.
4. אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז, לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת מי הגשם.
5. בכיכרות ציבוריות ושטחים מכוסי בטון ואספלט יש לתכנן, ככל הניתן, כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.
6. במגרשים הציבוריים הפתוחים יתוכננו סכרים, טרסות ותלמים ליצירת אגני ניקוז עם מוצא מבוקר.

ה. קירות מעקות וגדרות

1. קירות חזית

- א. קירות תמך או גדר בחזית המגרשים הפונה לרחוב ולשטחים ציבוריים פתוחים, ייבנו מאבן מסותתת או מאבני צור ללא כיחול, או בגמד טיח עם כרכוב אבן, או שילוב של אבן וטיח. ובראש הקיר יונח כרכוב אבן. גונוי הטיח יהיו בהירים וחמים באישור הועדה המקומית. לא ייעשה שימוש באבן לקט מקומית.
- ב. גובה קיר החזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי יהיה 0.6 – 1.5 מ' במידה וגובה המגרש ביחס לשטח הציבורי עולה על 1.5 מ' יבנה הקיר בנטיגה לתוך המגרש ובחזיתו תיבנה טרסה 60 ס"מ לפחות ברוחב. הגינון ברצועה זו בטיפול בעל המגרש. מעל הקירות תותר התקנת מעקה / סבכת ברזל. לא יותר שימוש במרישי עץ או פלסטיק.
- ג. לא יותר שימוש בפרטי גדרות שונים באותו הרחוב.
- ד. ניקוז הקיר התומך יהיה נסתר.

- ה. ניתן לשלב מחשוף סלע קיים בקירות התמך.
 ו. גובה מירבי של טרסה או קיר תמך בין מגרשי המגורים לא יעלה על 3 מ'. במידה והפרש הגבהים יעלה על 3 מ' יהיה דירוג נוסף בתחום המגרש.
2. קירות בין מגרשים לבניה
 קירות גדר או תמך בין מגרשים יהיו בגמר טיח או טיח משולב באבן או אבן עפ"י קירות החזית לרחוב. גווני הטיח יהיו בהירים, באישור הועדה מקומית.
- ו. מסלעות
 1. לא יותר שימוש במסלעות כאמצעי לתמיכת קרקע בגבולות מגרשים לבניה.
 2. המסלעות שיתוכננו במסגרת השצ"פים יבנו מסלעים מקומיים שיתקבלו מעבודות חציבה באתר
- ז. פיתוח רחובות/שדרות
 1. קירות תמך לאורך הכבישים יבנו בהתאם לאמור בפרק 17, ה' 1 לעיל.
 2. שדרות יפותחו בכבישים ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח לביצוע שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 3. שדרה לאורך ואדי - צד השדרה הפונה לואדי יעוצב כחלק מעיצוב הוואדי.
- ח. פיתוח מבוקר של ואדיות
 בתחום הייעודים: שטח לפארק הנחל ותוואי נחל, ובמדרונות הסמוכים לשטח המיועד לפארק נחל.
 1. יותר מילוי הוואדי לשם עיצובו כרצף טראסות באמצעות סכרונים/סכרים שייבנו מעפר או מאבן לקט מקומית בבניה יבשה או מצירוף של שניהם.
 הפתרונות הנופיים ושילובם בהסדרת הנחל יפורטו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח המפורטת.
 2. בואדיות יינטעו עצים ארץ ישראלים, עצי בוסתן, צומח מקומי אופייני לבתת הספר ובתת המדבר וכן גינון אורגני של ירקות ועצי פרי ע"י הקהילה בתאום עם רשות הטבע והגנים.
 3. לא תותר שפיכת עפר ומדרונות לא מבוקרים משולי מגרשים אל הוואדיות.
 4. דרכי השרות לטיפול במערכות הניקוז והביוב ישולבו בתכנית הבינוי והפתוח המפורטת כטיילת לאורך הוואדי ויסומנו בתכנית הבינוי והפיתוח.
 5. פתרונות למניעת הצפה ונזקים ופעילות לשמירת הבטיחות בתחום הייעודים הנ"ל יפורטו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח המפורטת.
 6. מגרשים בסמיכות לנחל יפותחו בשילוב ובהתאמה עם המגרשים המיועדים לטיילת בתחום ייעוד פארק נחל או בשטחים ציבוריים פתוחים בשולי השכונה, כשטח מיוחד לטיול וכאזור לפעילות נופש ופנאי הנושק לנחל.
 בשטח זה יתוכננו פינות ישיבה מוצלות, פרגולות, שבילים להלכי רגל, לריצה, לאופניים ונקודות תצפית. בדרכים המובילות לרצועת הטיילת מהשכונה יתוכננו כניסות מודגשות להלכי רגל. באזור הכניסה יישמר שדה ראיה הפתוח אל הנחל.
 7. לא יותרו ריסוסים ושימוש בחומרי דישון סינטטיים בשטחי תוואי נחל ופארק נחל.
- ט. ריהוט רחוב תאורה ושילוט
 1. כל האלמנטים של ריהוט רחוב תאורה ושילוט הן ברחובות והן בשצפ"ים יבוצעו לפי דגם אחיד שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
 2. למניעת זיהום אור בכבישים הגובלים בשטחים פתוחים בשולי היישוב ולאורך הנחלים ובשטחים הפתוחים לאורך הנחלים ייעשה שימוש בגופי תאורה עם נורות נתרן בלחץ נמוך בעלי פיזור מוגבל וללא הפנייה ישירה לשטחים הפתוחים שמסביב לישוב.

- י. מכסי בורות תשתית ותאי ביקורת.
- יש לשלב את מכסי תאי הביקורת והתשתית כחלק מדוגמת הריצוף הקיים עם מכסה כפול או ע"י מכסים מרובעים מברזל יציקה – באישור מהנדס הועדה המקומית.
- יא' שילוב ממצאים ארכיאולוגיים קיימים בפיתוח.
- יש לשלב ככל שניתן, את הממצאים הארכיאולוגיים בתחום התכנית (טרסות, בורות, מערות וכד') בפיתוח השטחים הירוקים לסוגיהם תוך מתן נגישות לציבור.
- יב' פתוח שולי היישוב ושולי השכונה הגובלים בואדיות.
- באזורים אלה ולאורך הכבישים הראשיים החיצוניים תישמר ותטופח רצועת צמחיה מקומית וקיימת ברוחב 50 מ' – 20 מ' ככל הניתן, ובמיני צומח מקומיים. 6-8 מ' ייועדו לשתילה ונטיעות של עצי חורש. ברצועה זו תתאפשר הכנת תכנית לטיילת אקסטנסיבית ושימוש פעילות נופש ופנאי, על בסיס שימור השטח הטבעי.
- יג' טיפול נופי במרכיבי בטחון.
- מסביב ליישוב תותר הקמת גדר היקפית, דרך בטחון ותאורה הטיפול הנופי במרכיבי הביטחון ייעשה בהתייעצות ובתאום עם רשות הטבע והגנים.

18. תנאים למתן היתרי בניה לתכנית שלב א' ברמה מפורטת:

- 18.1 היתרי בניה לייעודים השונים בתחום שלב פיתוח א' יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- א. הכנת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בק.מ. 1:500 שתאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול:
- א.1. פיתוח התשתיות כגון: חשמל, תקשורת, טל"כ, מים ביוב וניקוז.
 - א.2. התכנית תכלול שלבי ביצוע מותאמים לשלבי הפיתוח.
 - א.3. פיתוח שכונות המגורים והצגת פתרון ניקוז המגרשים, דרכי הגישה וקביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מיקום החניות, חומרי בניה, פרטי קירות התמך, פרטי גדרות, פרטי גומחות התשתיות, פילרים וכיוב'.
 - א.4. פיתוח והוראות לביצוע השטחים הירוקים לסוגיהם, הדרכים והדרכים המשולבות, לרבות הטיפול הנופי לאורכם ובתחומם.
 - א.5. פתרונות והוראות לבצוע של טפול בחמרי הפירה ומילוי, כולל ייעוד שטח בתחום התכנית לשמוש זמני להתארגנות, מיון, עיבוד ועירום של חמרי הפירה ומילוי, והוראות לביטול השימוש הזמני ולביצוע שיקומו הנופי של שטח זה בטווח זמן קצוב.
- 18.2 תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית המפורטת יהיה אישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- 18.3 היתר בניה לפיתוח חלקי התכנית עפ"י שלבי הביצוע שנקבעו בה יבטיח כי ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים יהיה בד בבד עם ביצוע מגרשי הבניה למגורים הגובלים בהם כמפורט בסעיף 16א' לעיל. זאת לרבות הסדרת נחל יתיר ופיתוח סביבותיו.
- 18.4 היתרי בנייה לשכונת מגורים חדשה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- 18.5 היתר בניה לתחנת שאיבה לביוב במגרש מס' 830 יבנו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- 18.6 תנאי למתן היתר בניה למגרשי המגורים יהיה קבלת התייחסות אגף התברואה והאגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית לשם הבטחת תנאי סביבה נאותים.
- 18.7 לא יוצא כל היתר בניה במגרשים שבתחום התכנית, אלא לאחר שתובטח תחילת סלילתה של דרך מס' 316 במקטע שבין צומת הכניסה לתחום התכנית לבין דרך מס' 31 זאת באופן שביצוע הדרך יהיה בד בבד עם הבניה במגרשים שבתחום התכנית והשלמת הסלילה ופתיחת הדרך לתנועה יהיו בד בבד עם אכלוס המגרשים.

- 18.8 תנאי למתן היתר בניה באזור משולב למסחר, תעסוקה ובנייה ציבור מס' 820 יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית הכוללת חלוקת השימושים המותרים עפ"י טבלת זכויות הבניה, נקיטת כל האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, קביעת פירים מרכזיים וקיום של אזורי פריקה וטעינה נאותים.
- 18.9 תנאי למתן היתר בניה בשטח לבנייה ציבור מס' 804, 809 יהיה אישור תכניות עבור תחנת העלאה והורדת תלמידים ותנאי לאכלוסם יהיה ביצוע בפועל.
- 18.10 היתרי הבניה יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות להקמת אזור המגורים – שלב א', לרבות השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם לקבוע בסעיף 18.3 ומוסדות הציבור הנדרשים, לפי הענין.
- 18.11 תנאי למתן היתר בניה לעבודות עפר בשטח התכנית יהיה:
- א. הטמעת הוראות סעיף 17 סעיף קטן ג' בהיתר הבניה ובתכנון המפורט לביצוע.
- ב. הוצאת היתר בניה לתחנת מעבר לפסולת יבשה במגרש מס' 840 בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
- תכנית הבינוי תכלול, בין היתר, את מיקום דרכי הגישה הפנימיות, חניה, אזורי האיחסון לפסולת, מבני ההנהלה ותחזוקה ותפעול, מתקני המיון והגריסה והשטחים המיועדים להם ולתוצריהם, וכן השרותים הנלווים הנדרשים לפי הענין.
- ג. הוצאת היתר בניה לאתר להטמנת פסולת יבשה במגרש מס' 850 מותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול, בין היתר, את מיקום דרכי הגישה הפנימיות, החניה, מבני ההנהלה התחזוקה והתפעול, התשתיות ההנדסיות, פתרונות הניקוז והנגר העילי, עבודות העפר וקביעת נוהלים ואמצעים לטיפול במקרה חירום וכשל בתפעול האתר.
- 8.12 תנאי למתן היתר בניה בשטח למתקן הנדסי מס' 831 המיועד לבריכת מים, יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח הכוללת פתרונות נופיים ועיצובים לשילוב המבנה בנוף וצמצום הפגיעה בו שתוכן ע"י אדריכל נוף.
- 18.13 תנאי למתן היתר בניה במגרש 850 הוא הצגת פתרונות הנדסיים למניעת חדירת מי נגר מחוץ לאתר אל האתר ומניעת זרימה מהאתר החוצה מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 18.14 תנאי למתן היתר בניה במגרשים 840 ו-850 הוא הצגת אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 18.15 תנאי לסגירת האתר להתמנת פסולת יבשה ועודפי עפר במגרש 850 הוא הבטחת שיקום אתר הפסולת לאחר מיצוי פעילותו.
- 18.16 תנאי למתן היתר בניה להקמת וקביעת מיקום מתקנים הנדסיים ומתקנים לתשתיות בתחום יעוד שטח ציבורי פתוח עירוני ובשטח ציבורי פתוח יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- התכנית תכלול בין היתר פתרון לעיצוב המבנה, והשתלבותו בנוף תוך צמצום הפגיעה בו ובהתחשב לקרבה לאזורי המגורים.
- 18.17 הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיננוי פסולת לאתר מוכרז.
- 18.18 תנאי למתן היתרים לעבודות עפר ועבודות תשתית בתחום שטחי תוואי הנחל ופארק הנחל יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית בליווי חו"ד של אדריכל נוף בה יפורטו האמצעים לשיקום הנופי – סביבתי לאחר סיום ביצוע העבודות.
- 18.19 תנאים למתן היתר בניה במגרשים הגובלים בואדיות ובשטחים הירוקים בשולי היישוב יהיה ביצוע קיר תמך בקו הגבול עם הואדי בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת.
- 18.20 היתרי בניה במגרשים הכוללים מבנים מסומנים להריסה בתשריט יותנו בהריסת המבנים כאמור בפועל.
- 18.21 תנאי למתן היתר לעבודות עפר בשטח התכנית יהיה התייעצות עם רשות העתיקות.
- 18.22 תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור ושצפ"ים הוא הגשת תכנית לשימור מי גשמים לאישור הועדה המקומית שתכלול פתרונות לחלחול ולניקוז עודפי מים והתייחסות לאגני היקוות הגובלים בשטח המתוכנן. עפ"י ההוראות בסעיף 17 ד' לעיל.
- 18.23 תנאי למתן היתר בניה לכריתה ׀ העתקה של עצים כמסומן בתשריט יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

19. שלבי ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 25 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

