

10.7.97

10007

הועדה המקומית לתכנון לבניה
"דרום-השרון"
15.4.97
נתקבל

מחוז המרכז, נפת רמלה
מרחב תכנון מקומי דרום השרון.

משרד הפנים
מנהל מחוז המרכז
16-4-1997
נ. מ. מ. מ.

תכנית שינוי מתאר מס' שד / 5/1284

שינוי לתכנית 1284 שד
שינוי לתכנית מתאר שד/1000
שינוי לתכנית מתאר R6

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 38 (5/1284)
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 6.4.97 לאשר את התכנית
ק"ר הועדה המחוזית

לישוב - ירקונה

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום
6.4.97
התאריך
מנהל מחוז המרכז

- 12.6.96
- 18.2.96
- 23.10.95
- 20.10.95
- 21.9.95
- 11.4.95
- 30.3.95
- 23.1.95
- 4.11.94
- 7.10.94
- 25.7.94
- 036709B

עדכון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
תוכנית מס' שד / 5/1284 הומלצה
להפקדה בישיבה מס' 3/95
מיום 24.1.95
יושב ראש הועדה
מהנדס

פרק א: התכנית:

1. מרחב תכנון מקומי: דרום השרון
2. מועצה אזורית: דרום השרון
3. מתוז: המרכז
4. נפה: רמלה
5. מקום: ירקונה
6. גבולות התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול
7. שם וחלות התכנית:
תכנית שינוי מתאר מס' שד/1284/5
שינוי לשד/1284
שינוי לתכנית מתאר שד/1000
שינוי לתכנית מתאר R6
8. מסמכי התכנית: תשריט מצב קיים בק.מ. 1:2500 ומצב מוצע בק.מ. 1:1250 ו - 16 דפי הוראות.
9. מטרת התכנית:
 - א. הרחבת אזור המגורים של ירקונה ב - 40 מגרשים ע"י שנוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים א'.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים השונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה.
 - ג. התווית רשת דרכים למיניהן וסווגן.
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות.
 - ה. קביעת הוראות טפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים צבוריים אחרים.
 - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פתוח שיחייבו את מבצעי התכנית
 - ז. להוות בסיס לתכנית אחוד וחלוקה. בהסכמה

10. שטח התכנית : 127.7 ד'

11. חלקי גוש: 6449 :
חלקות : 23, 24, 46-51 :
6661 (חלק) 1

57 (חלק)
58 (חלק)

12. יוזמי התכנית : הוועדה המקומית דרום השרון וועד מושב ירקונה

13. בעלי הקרקע : מ.מ.י.

14. מגישי התכנית : הוועדה המקומית דרום השרון וועד מושב ירקונה.

15. עורך התכנית : ש. רשמן אדריכלים
רח' השופטים 52, רמת-השרון
טל: 03-5404148

פרק ב: פירוש מונחים והגדרות:

1. התכנית : תכנית מפורטת ליישוב ארקונה כולל תשריטים והוראות
2. הועדה : ועדה מקומית דרום השרון.
3. איזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד לגביו נקבעו בתכנית זו כללים, הוראות, הנחיות או מגבלות.
4. תכנית חלוקה:תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין: קו ביחס לכל דרך או דרך מוצעת או גבול מגרש אשר מעבר לו לא יבלוט בנין או חלק ממנו. קו בנין נמדד מגבול המגרש.
6. גובה מבנה:יקבע מעל פני הקרקע הסופית. לא יבלוט מעליו כל חלק מהמבנה, יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחימום מים כמפורט להלן בסעיף 5.ב.2 בפרק ד' להלן.
7. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
8. שטח בניה ברוטו: סה"כ שטחי הבניה העיקריים ושטחי השרות.
9. תכנית : סה"כ היטל השטחים המבונים במגרש כולל שטחים עיקריים ושטחי שרות.
10. המהנדס : מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
11. הפקעה ורישום שטחים צבוריים:
השטחים המסומנים בתשריט לצרכי צבור ודרכים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בספרי המקרקעין.

פרק ג': חלוקה לאזורים

לוח האזורים:

| % | מצב מוצע שטח בד' | מצב קיים שטח בד' | יעוד |
|--------|---------------------|---------------------|----------------------|
| | | | |
| 57.0% | 72.8 | 112.9 | 1. אזור חקלאי א' |
| 5.2% | 6.7 | 6.7 | 2. אזור מגורים חקלאי |
| 16.0% | 20.4 | -- | 3. אזור מגורים א' |
| 0.8% | 1.0 | -- | 4. אזור בנייני צבור |
| 5.2% | 6.6 | 2.5 | 5. שטח פרטי פתוח |
| 15.8% | 20.2 | 7.4 | 6. דרכים |
| 100.0% | 127.7 | 127.7 | סה"כ |

ציוני התשריט:

- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| קו כחול מלא | גבול התכנית |
| פסים ירוקים אלכסוניים על רקע לבן. | אזור חקלאי א' |
| פסים ירוקים אלכסוניים על רקע כתום. | אזור מגורים חקלאי |
| צבע כתום | אזור מגורים א' |
| צבע חום מותחם בחום כהה | שטח למבני צבור |
| צבע ירוק מותחם בירוק כהה | שטח פרטי פתוח |
| צבע חום | דרכים קיימות |
| צבע אדום | דרכים מוצעות |
| קווים אדומים תוצים באלכסון | דרך לבטול |

טבלת חלוקת האזורים - הוראות לתכנית שד/1284

| הערות | קנין בנין במי | | | מספר קומות | שטח תכנית כולל שרות | מחצית הקרקע | שטח בנייה מכסימלי במ"ר | | גודל מגרש מג'מ | תכלית האזור | האזור | |
|----------------------------|---------------|------|--|------------|----------------------------|----------------|--|---|--------------------------|------------------|----------------|---------------|
| | אזורי | צדדי | חזיתי | | | | שטחי שרות מעל הקרקע | שטח עיקרי | | | | |
| נייתו לפצל קומה ל-2 מפלסים | 4 | 3 | כמסומן בתשריט | על 2 הקרקע | לא יעלה על 200מ"ר | מרחף עד 50 מ"ר | שטחי שרות מעל הקרקע לא יעלו על 30% מהשטח העיקרי המותר. תניה מקורה 30מ"ר מחסן ביח" 6מ"ר חדר חסקה 6מ"ר ממ"ד עפ"י חוק התכנון. | זח' דזור אחת בבית אחד. שטח בנייה כולל מרפסות מקורות לא יעלה על 200 מ"ר ב-2 קומות עד 150 מ"ר במפלס אחד או בקומה אחת. | 500 מ"ר או כמסומן בתשריט | מגורים מגורים א' | | |
| אזור לתכנית בניני | | | על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית | על 3 הקרקע | לא יעלה על 40% משטח החולקה | מחצית הקרקע | 35% משטח העיקרי | 3 ק' 30% בקומה | | | מבני ציבור | |
| | | | | | | | ראה הוראות תכנית ש.ד. 1284 | | | | מגורים חקלאיים | |
| | | | | | | | כל בנייה אסורה למעט מקלטים מחנכים הנוסדים, שכלילים, כפרות, רחבות וגנים צבוריים ומתקני משחקים. רחבות וגנים צבוריים | | | | | שטח פרטי פתוח |

* שטחי שרות
 על פי הגדרתם בתוספת השלישית 1.00.1
 ועל פי תקנות התכנון והבניה
 וכמפורט ב.ש.ד. 1000

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

1. תכליות ושימושים:

1. א. תכליות שלא פורטו ברשימת התכליות יעודן יהיה כמפורט בתכנית מס' ש.ד. 1284.

1. ב. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תנאים להוצאת היתרי בניה:

2. א. תנאים כלליים:

2. א. 1. מפת פיתוח כללי:

א. הועדה המקומית רשאית לדון בבקשות להיתר או שמוש אחרי אישור על ידה, של תכנית פתוח כללית שתכלול את כל התשתיות עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות ומהנדסי הרשות והועדה המקומית ושלבי ביצוען.

ב. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פתוח על רקע מפה טופוגרפית.

ג. תכנית הפתוח תכלול את הנושאים הבאים:
בנינים, שבילי גישה, חניה, שטחים, שמושים, גדרות, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, נקוז, טפול וסילוק שפכים, אנרגיה ותקשורת וכד' על פי שקול דעת של מהנדסי הרשות והועדה.

2. א. 2. חו"ד ומסמכים נוספים:

הועדה המקומית רשאית לדרוש חו"ד מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות הצפויות מההיתר או מכל מימוש אחר, להטיל כל תנאי המבטיח התקנת אמצעים טכנולוגיים והפעלתם, או לדחותו כאשר לדעתה פעילותו עלולה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה הבריאות והתקנים.

2. ב. היתרי בניה:

2. ב. 1. כללי:

א. הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת השטח הבלתי מבונה.

ב. בקשה להיתר לא תידון ותאושר אלא בהתאם לתכניות ולמידע שיתיחסו לנושאים המפורטים לעיל והמאושרים על ידי יועץ מקצועי, מטעמו של המבקש, ובהתאם להוראות תכנית זו.

ג. היתרי בניה יוצאו אך ורק לאחר ביצוע עבודות התשתית המינימליות המבטיחות שמירת בריאות הצבור וקיום הוראות דיני איכות הסביבה.

2. ב. 2. חניה:

תנאי להיתר: לא ינתנו היתרי בניה שמוש ו/או פעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורט ויסומן מיקום, מספר וצורת החניה המוצעת, עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת מתן ההיתר.
לא תורשה חניה מחוץ למגרש פרט למקומות בהם קיימים מפרצי חניה או שטחי חניה המיועדים במפורט לחנית רכב פרטי, רכב משא או רכב צבורי.
חנית אורחים מחוץ למגרש. חנית תושבי המקום בתחום המגרש בלבד.

2.ב.3.גדרות:

א. הוועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות ותנאים להוצאת היתרי בניה לבנית גדרות בגבולות הן בין תחומים ו/או אזורים ו/או שטחים, הן בין חלקות ו/או מגרשים ו/או תחלקות ו/או תת מגרשים (כגון במגרשים לבתים טוריים).

ב. ההנחיות תקבענה - גבהים - צורה -

- חומרים: בניה גמור

ג. שדה ראייה: הוועדה המקומית רשאית לדרוש פתרון מיוחד במקומות מסוימים שע"פ דעתה חייבים להבטיח שדה ראייה מירבי לצורך בטיחות תנועה של כלי רכב והולכי רגל.
ד. צורת הגידור: הוועדה המקומית רשאית לדרוש צורות גידור הבאות להבטיח שמירה על איכות חזותית לאזור.

2.ב.4. תנאים תכנוניים:

א. מספר קומות:

לא תותר בנית יותר משתי קומות על הקרקע לבנין (ראה מרתף-מסד)

ב. גובה בנין:

הגובה המירבי הכולל המותר ממפלס תחתון כרשום בתוכנית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

1. בגגות משופעים 8.5 מ' עד קו הרכס העליון שיפוע הגג לא יעלה על 50%

2. בגגות שטוחים 7.5 מ' עד קצה מעקה הגג העליון. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על

2.5 מ' ברוטו מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר, וישמש לצורך מדרגות יציאה בלבד ולמסתור קולטי שמש. סה"כ גובה הבנין כולל

מבנה היציאה על הגג לא יעלה על 9.0 מ'.

3. מפלסי הבנינים בהתאם למצוין בתכנית פיתוח כללית כמפורט בסעיף 1.א.2. לעיל. מותר יהיה להתיר סטייה מהגובה המצוין עד כדי 0.5 מ'.

ג. מרחב מוגן: על פי הוראות הג"א במהדורתן האחרונה.

2.ב.5. הנחיות ועיצוב לבתי המגורים:

א. גגות:

1. גגות שטוחים: מעקות בנויים. מותר לבנות מרפסות גג מעקותיהם הם המשך קיר הבנין בגובה כמצוין.

2. גגות משופעים: בשפוע עד 50%.

ב. דודי שמש:

יש לשלב מתקן חמום מים ע"י השמש בצורה נאותה.

1. בגגות שטוחים - תותר ע"י הוועדה בנית מסתור.

2. בגגות משופעים - ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, הדוד יוסתר בחלל הגג.

ג. תליית כביסה:

מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאשור הוועדה, מתקן כביסה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש, בכל מקרה מתקן תליית נפרד מחייב אישור הוועדה, עפ"י תכנון מפורט שיהיה חלק מהיתר הבניה.

ד. מיכלי גז ודלק:
מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין ובפתוח המגרש באופן שאינם נראים מהכביש.

עבור מיכלי דלק שאינם תת קרקעיים ייבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה. אם הפתרון אינו משלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבניין ופתוח המגרש- תחייב הוועדה המקומית התקנת מיכלים תת קרקעיים.

ה. קירות תומכים:
אבן טבעית עם גב בטון חשוף שהגימור הוא לכל גובה הקיר.

ו. חניה מקורה:
בכל מגרש יובטח מקום חניה משולב בבניין או במגרש. מקום החניה במגרש יהיה בקו צדדי 0 ובקו קדמי 0 או בקווי בנין כמצוין בתכנית פיתוח כללית כמפורט בסעיף 2.א.1. לעיל.
מבנה חניה מקורה ישתלב בקירות הפתוח או במבנה המגורים. מבנה חניה מקורה מחייב קבלת אישור הוועדה, עפ"י תכנון מפורט שיהיה חלק מהיתר הבניה.

ז. אנטנות וארובות:
ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הוועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.
רשת טל"כ תהיה תת קרקעית, תאסר התקנת אנטנות פרטיות בבתיים.

2.ב.6. חיבורי תשתית:
חיבורי מערכות תשתית: כל החבורים למערכות המים, ביוב, חשמל תקשורת, גז וכו' יהיו על פי תכניות הפתוח. ניתנת זכות מעבר צנרת המערכות במגרשים שכנים ובלבד ששינויים עתידיים בתכניות הפתוח בדבר זכות מעבר במגרשים שכנים יבוצע בהסכמת השכנים.

3. אישור איכלוס ושימוש:

3.א. איכלוס ושימוש:

יותנו במתן תעודת גמר ו/או טופס 4 (אישור לחבור חשמל תקנות התכנון והבניה בקשה להיתר תנאים ואגרות). וזאת אלא אם בוצעו התשתיות ותוכניות הפתוח הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים לפי הוראות אלו והובטחה פעילותם התקינה.

3.ב. הוועדה המקומית רשאית לקבוע, במקרים מסוימים, שלבים לבצוע הפתרונות תוך קבלת ערבויות מספקות.

פרק ה': רשימת תכליות, שמושים והגבלות בניה.

1. כללי:

א. בכפיפות לפרק ד' סעיף 1 לעיל, יהיה אפשר, בתכנית בינוי, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.

ב. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו וצרכיו של אזור המגורים

ג. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזורי מגורים: אזורים אלו נועדו למגורים בלבד.

2.1 אזור מגורים א':

שטח זה מיועד לבנית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח של 500 מ"ר או כמצוין בתשריט (לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) כמפורט להלן:

2.1.1 בנית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר:

רוחב מגרש מינימלי
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, דרך) כמצוין בתשריט 18.0 מ'
קו בנין אחורי 4.0 מ'
קו בנין צדדי 3.0 מ'

2.1.2 חנית רכב בתחום אזור המגורים: 2 מקומות חניה בתחום המגרש. תותר הקמת מבנה חניה אחד בשטח עד 30.0 מ"ר, לגביו יהיו קווי הבנין כדלקמן:

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לרח', כביש) 1.5 מ' או כמצוין בתשריט.

קו בנין צדדי 0 מ' או 3.0 מ'
גובה מבנה החניה: גובה פנימי 2.20 מ' גובה גג משופע לא יעלה ברכס העליון על 4.5 מ'.
נקוד גגות מבנה החניה ופתחיו לא יופנו למגרש השכן.
שטח מבנה החניה יוגדר כשטח שרות.

2.1.3 שטח בניה עיקרי מותר:

1. בשתי קומות סה"כ עד 200 מ"ר, מזה עד 150 מ"ר במפלס אחד.

2. בבניה בקומה אחת יותרו 150 מ"ר.

2.1.4 שטחי שרות:

מבני עזר: בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו, או בקומת העמודים המפולשת שלו או באחת מקומותיו או על גגו המיועד לשמש כאחד מאלה:

1. חניה מקורה לרכב פרטי עד 30.0 מ"ר, גבהה לא יעלה על 2.2 מ'

2. מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים כיו"ב - 6.0 מ"ר

3. חדר הסקה או החסנת מכונות קרור ואורור - 6.0 מ"ר.

4. מרחב מוגן דירתי ו/או מקלט - שטח מותר 5.0 מ"ר נטו + עובי קירות בפועל.

5. מעלית : ח' מכוונות + פיר המעלית.

6. חדר גז

7. חדר אשפה

8. פרגולה:

מתקן מורכב מאלמנטים ליניאריים (קורות) ו/או שתי וערב שהמרחק ביניהם לא יפחת מ 0.40 מ', ללא כסוי כל שהוא. הקורות נשענות על עמודים ו/או על קירות. רוחב הקורות מכל חומר שהוא לא יעלה על 0.15 מ'. קו בנין צדדי ואחורי יכול להיות 0 בהסכמת שכן. שטח הפרגולה לא יעלה על 20 מ"ר.

9. מרתף:

חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו או מתחת למפלס הכביש או מדרכה הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.5 מ' ממישור הקיר החיצון שלו. לענין זה "מפלס פני הקרקע" וכן "מפלס כביש או מדרכה" - הגובה של כל אחד מהם במרכז מישור הקיר החיצון כאמור, ולגבי קיר שיש בו תפרי התפשטות - גבהו של כל אחד מהם במרכז שבין כל שני תפרי התפשטות האמורים או במרכז שבין תפרי התפשטות הסמוך לקצה הבנין ובין קצה הבנין.

א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

ב. באם הגובה יעלה על כך יש לכלול שטח זה כשטח עיקרי במנין האחוזים.

ג. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף. ככל שתכלל דלת כניסה מהחוץ יכלל שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.

ד. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה ולא בחדר מדרגות נפרד

ה. חלונות יותרו רק בגובה של 40 ס"מ.

ו. תותר התקנת ארובות אורור ותאורה שקועות לצורך אורור ותאורת מרתף. גודל החלונות במקרה זה יותאם לגודל הארובות הנ"ל, כאשר גובה קו תחתון של החלון לא יקטן מ 60 ס"מ מפני רצפת המרתף.

ז. קו מעטפת הבנין בקומת הכניסה יקבע את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.

ח. לא תורשה התקנת מטבח ושרותים בתוך המרתף (שרותים באישור פיקוד העורף כחלק מהמרחב המוגן)

ט. השמושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כמבני עזר.

י. שטח המרתף שמעל 50.0 מ"ר יחשב כשטח עיקרי.

10. חצר משק:

מובלעת צמודה לבית המגורים מחוץ להיקף הבית המשמשת לפעילויות משק הבית. מיקומה בצמוד למטבח, למרפסת, מטבח, לחדר כביסה. יכול להיות מוקף במחיצות המפרידות בינו לבין יתרת השטח הפנוי במגרש. גובה המחיצות לא יעלה על 1.8 מ'. קו בנין אחורי וצדדי יכול להיות "0" בהסכמת השכן. חצר המשק לא תהיה מקורה ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר.

- 2.1.5 שטח התכסית לא יפחת מ- 70 מ"ר.
- 2.1.6 עיצוב המבנה: כמפורט בפרק ד' סעיף 5.ב.2
- 2.2 גמור חזיתות הבתים:
- 2.2.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית. לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף 2.2.2 להלן.
- 2.2 2 גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כדלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, רצוף או כל חומר אחר באשור הוועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם חומר הלבנה בלבד על אספלט.
- 2.3 מקלוט: על פי תקנות הג"א.
- 3. אזור למבני צבור:
 - א. יעודו של שטח זה ל:
 - 1. מוסדות ומשרדי ועדים מקומיים.
 - 2. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
 - 3. מוסדות חנוך מועדונים וספורט.
 - ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה.
 - ג. שטחי בניה: ראה כמפורט לעיל בפרק ג' בטבלת חלוקת האזורים (עמ' 6)
- 4. שטח פרטי פתוח:
 - יעודו של שטח זה ל:
 - 4.1 שטחים לגנות, גנים וחורשות.
 - 4.2 מגרשי משחקים.
 - 4.3 משטחים שמורים לצרכי נקיון.
 - 4.4 מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה.
 - 5.5 מקלטים
 - 4.6 לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

פרק ו: פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. פתוח:

1.1 גדר בנויה וקירות תומכים - קיר בנוי מצופה טיח או בנוי אבן עם גב בטון כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 120 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. לא תותר הקמת גדר רשת או גדר חיה בחזית הראשית מעל גובה 120 ס"מ בתחום קו הבנין הקדמי.

1.2 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או רצוף גנני אחר.

1.3 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.

1.4 גדרות - בחזיתות הצדדיות ו/או האחורית תותר בנית גדר או גדר רשת, סבכת מתכת או גדר חיה. הגדרות יכללו בחזיתות השכנות לפי אשור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 1.60 מ' מפני הקרקע הגבוהים. לא תותר הקמת גדר תיל בחזית המגרש.

2. מניעת מפגעים:

2.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים, וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו ואת אופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סכון למשתמשים בדרך.

2.2 לא מילא, מי שנמסרה לו הודעה על פי סעיף 2.1, אחת ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבוננו.

3. נטיעות עצים ושמירתם:

הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז: תשתית נקוז, תעול ואספקת מים:

1. תשתית, נקוז, ביוב ותעול:

א. הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הנקוז, הביוב והתעול.
הוועדה רשאית לחייב את בעל החלקה לאפשר העברת קווי ביוב או תעול צבוריים בתחום החלקה ולאפשר גישה לקווים לצורך תחזוקתם.

ב. הגנה בפני שטפונות: לאזורים השונים בתכנית יוסדרו עפ"י "חוק הנקוז והגנה בפני שטפונות" הגבהת הקרקע, מתקני ניקוז, תעול והגנה משטפונות יסומנו לפי הנחיות רשות הנקוז.
היתרי בניה למתקנים יוצאו עפ"י תכנית בינוי באשור הרשויות המוסמכות ומהנדס הרשות והועדה.

ג. הנקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הנקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
נקוז המגרש - אל דרכים ושבילים גובלים בלבד. לא יותר נקוז המגרש אל מגרש שכן.

ד. כל בקשה להיתר בניה: באזורים ובמגרשים תכלול פתרון אשר לדעת הוועדה ימנע פגיעה בקרקעות, מבנים, ופעילויות השטחים הסמוכים. הפתרונות ע"י חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת נקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.

ה. הוועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר בצוע פעולת אחזקה שוטפת או תקופתית של המערכות והמתקנים כאמור לעיל. בהעדר קיום הוראותיה רשאית לבצעם על חשבון בעלי הקרקע או מחזיקי הקרקע.

2. אספקת מים:

א. הקמת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי קולחים יותנה בקיום הוראות "חוק המים" והנחיות מהנדסי הרשות והוועדה המקומית בכל הנוגע לבריאות הצבור ומניעת מטרד סביבתי. המתקנים ומערכות אספקת המים יסומנו במפת פיתוח כללי.
היתרי בניה למבנים אלו ינתנו עפ"י תכנית בינוי באשור הוועדה ומהנדסי הרשות.

ב. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים בכפיפות להנחיות הרשויות המוסמכות (כולל נציבות המים).

ג. שימוש בקולחים להשקיה מותנה באישור הרשויות המוסמכות ולפי הנחיותיהן.

3. דרך גישה:

תותר גישה לשרותים כגון: מים, ביוב, קוי חשמל העוברים דרך מגרשים שכנים כמפורט בסעיף ז.1. לעיל. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותחזוקה.

4. שפכים:

- 4.1 לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
 - 4.2 לא יוצאו היתרי בניה ללא חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.
 - 4.3 איכות השפכים המוזרמים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ומתקנים.
 - 4.4 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הנקוז ואל מי התהום.
 - 4.5 לא יוצאו היתרי בניה אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות הטהור והמתקנים לסלוק הביוב, או החבור למערכת מרכזית עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות והנחיות מהנדסי הרשות והועדה בכל הנוגע לשמירת בריאות הצבור ומניעת מטרדים סיבבתיים.
 - 4.6 תוכן תכנית פתרון ניקוז/ביוב לכל המתחם.
 - 4.7 היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית ביוב בועדת הביוב המחוזית ובוועדה המחוזית לתכנון ובניה.
- לא יאושרו פתרונות זמניים (בורות ספיגה וכיו"ב).

5. איכות הסביבה:

כל השמושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

6. פינוי אשפה מרכזי:

פינוי אשפה מהישוב באחריות המועצה האזורית ובמסגרת תכנית אב למועצה האזורית. מתקני האשפה הצבוריים בהתאם לשיטת פינוי האשפה בישוב, או במתקן ביתי המשולב בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות פרק ו' סעיפים 1.2 או 1.5.

7. תברואה: בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזהומים.

8. תיאום: בכל הנושאים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשות המקומית.

9. תקשורת: תשתית רשת הטלפונים בישוב תהיה תת קרקעית.

10. חשמל: כל רשתות החשמל כולל רשת מתח גבוה, רשת מתח נמוך וחבור לבנייני מגורים ומוסדות צבור יהיו בכבלים תת קרקעיים.

פרק ח': שונות

1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם:
לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ 5.0 מ' מהקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל אם הקו הוא של מתח עליון של 66 ק"ו, או במרחק קטן מ 3.0 מ' אם הקו הוא של מתח גבוה של 22 ק"ו, או במרחק קטן מ 2.0 מ' אם הקו הוא של מתח נמוך.

2. פיקוח על הבניה: הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על בצוע התכניות.

3. חנייה: באזורי המגורים יובטחו 2 מקומות חניה לכל לח' דיור בתוך המג'ש. באזורי מבני הצבור והמוסדות תקבע החניה לפי תקנות התכנון והבניה במהדורתן המעודכנת.

