

תכנית מפורטת מספר 205/2/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 205

ש י ל ה
שכונת שבות רחל

Handwritten notes and stamps on the right side of the page, including the date 205/2/1 and a large signature.

- | | |
|---------------|---|
| בעל הקרקע: | הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש |
| יוזמי התכנית: | תנועת ההתיישבות "אמנה" |
| מגיש התכנית: | ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות חבל המרכז |
| עורך התכנית: | הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין |
| | שחר יהושע - אדריכלים |

תאריך : 26/10/2015

תוכן העניינים:

<u>מס' עמוד</u>	<u>הפרק</u>
3	התכנית..... <u>פרק א'</u> -
4	הגדרות..... <u>פרק ב'</u> -
6.....	טבלת השטחים הכלולים בתכנית..... <u>פרק ג'</u> -
11.....	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה..... <u>פרק ד'</u> -
22	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית..... <u>פרק ה'</u> -
26.....	פיתוח, נטיעות וקירות גבול..... <u>פרק ו'</u> -
28.....	תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים..... <u>פרק ז'</u> -
29	מרכיבי בטחון..... <u>פרק ח'</u> -
30	שונות..... <u>פרק ט'</u> -
32	חתימות והצהרת המתכנן..... <u>פרק י'</u> -

פרק א' - התכנית:

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 205/2/1 ליישוב שילה (שכונת שבות רחל), שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5, שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 205.
יישוב שילה -
2. **המקום:** נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 662800 - 661620
קווי אורך: 228750 - 230100
אדמות הכפרים:
תורמוס עינא
גוש פיסקאלי 3, חלק ממאוקע שעב אל-מצרי.
גילוד
גוש פיסקאלי 13 חלק ממאוקע אל-חי'פפש.
גוש פיסקאלי 12 חלק ממאוקע סרה.
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. **גבול התכנית:**
4. **מסמכי התכנית:** א. 32 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1: 2,500 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 344.48 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. **יוזמי התכנית:** תנועת ההתיישבות "אמנה"
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות חבל המרכז.
8. **מגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
9. **עורך התכנית:** שחר יהושע - אדריכלים
רח' משה שרת 82, ת"א 62504
טלפון: 03-5467576 פקס: 03-5467670
מס' רישיון: 08567
10. **מטרת התכנית:** 1. שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים אי (סה"כ 94 יח"ד), לאזור מבנים ומוסדות ציבור, לאזור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, לאזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, לשטח לספורט ונופש, לשטח ציבורי פתוח, למתקנים הנדסיים, לשטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים, לשטח לתכנון בעתיד ולדרכים.
2. שינוי ייעוד מאזור לייעור לדרך מוצעת.
3. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
4. התוויית רשת הדרכים וסיווגן.
5. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
6. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו משנה את תכניות המתאר האזוריות RJ-5 ו-S-15.
התכנית כפופה להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 205. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 205/2/1, לשוב שילה (שכונת שבות רחל) כולל תשריט והוראות.
2. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. **המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו 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 בחוק.
8. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי ופיתוח 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.
10. **קומה:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
11. **מרתף:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. **גובה מירבי לבניה:** 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.
13. **מס' קומות מירבי:** בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף.
14. **מס' קומות מירבי:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
15. **מס' קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, ולא כולל מרתף/מסד.
16. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
17. **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, אך כולל כל חלק אחר אם לא רשום במפורש אחרת בהוראות התכנית.

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. קומת עמודים מפולשת: קומה בבסיס בניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות.

19. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

20. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.

21. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

22. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

23. 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. 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.

24. מצללה (פרגולה):

25. עליית/חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח בניה ויתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.

26. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

27. מגרש עולה: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).

28. מגרש יורד: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש נמוך יותר מהדרך המשיקה אליו (מתחת לדרך).

29. מודד האתר: מודד מוסמך המלווה את תכניות החלוקה והמדידות בתחום התכנית, ייקבע על-ידי הוועדה ויהיה אחראי בין היתר בנושאים הבאים:

1. הכנת תכניות חלוקה.

2. מתן הנחיות למודדים מוסמכים, תאום ביניהם ופיקוח עליהם.

3. בדיקת התאמת תכניות החלוקה והמדידות לתכנית המפורטת, תכניות הבינוי והיתרי הבניה.

4. במידת הצורך ביצוע מדידות בתחום התכנית.

30. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. ייעוץ קרקע

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם		
94	14.09	48.55	צהוב	אזור מגורים א'
-	4.44	15.28	חום	מבנים ומוסדות ציבור
-	4.93	16.97	חום מותחם חום כהה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
-	3.67	12.65	אלכסוניים אפור וחום לסירוגין	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
-	3.69	12.71	ירוק מותחם חום כהה	ספורט ונופש
-	2.03	6.99	אלכסוניים ירוק וסגול כהה לסירוגין	שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים
-	0.22	0.76	סגול כהה	מתקנים הנדסיים
-	32.28	111.19	ירוק	שטח ציבורי פתוח
-	7.24	24.95	אלכסוניים אפור ולבן לסירוגין	שטח לתכנון בעתיד
-	0.60	2.05	חום בהיר	דרך מאושרת
-	26.81	92.38	אדום	דרך מוצעת
94	100.0	344.48		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים:

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

שטח בדונם	מס' מגרש	אזורים
2.80	1102	מבנים ומוסדות ציבור
1.29	1103	
1.92	1104	
4.93	1107	
4.34	1509	
15.28		סה"כ
16.97	1118	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
12.65	1106	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
6.48	1105	ספורט ונופש
<u>6.23</u>	1108	
12.71		סה"כ
6.99	1505	שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים
0.60	1152	מתקנים הנדסיים
<u>0.16</u>	1153	
0.76		סה"כ
1.19	1109	שטח ציבורי פתוח
60.33	1112	
1.11	1114	
0.82	1115	
1.63	1116	
0.35	1117	
0.71	1120	
1.52	1121	
1.69	1122	
1.17	1123	
9.44	1124	
0.34	1125	
0.88	1127	
6.72	1128	
0.91	1132	
0.23	1134	
2.87	1135	
18.45	1136	
0.14	1139	
0.26	1140	
<u>0.43</u>	1143	
111.19		סה"כ
5.82	1507	שטח לתכנון בעתיד
4.92	1508	
2.00	1510	
7.98	1511	
<u>4.23</u>	1512	
24.95		סה"כ
2.05	-	דרך מאושרת
92.38	-	דרך מוצעת
344.48	-	סה"כ שטח התכנית

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים בדונם:

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

האתר

אזור מגורים א':

יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש
1	0.46	501
1	0.48	502
1	0.48	503
1	0.45	504
1	0.49	505
1	0.51	506
1	0.46	507
1	0.46	508
1	0.51	509
1	0.49	510
1	0.47	511
1	0.49	512
1	0.49	513
1	0.48	514
1	0.48	515
1	0.49	516
1	0.46	517
1	0.51	522
1	0.54	523
1	0.49	528
1	0.52	529
1	0.47	530
1	0.47	531
1	0.46	532
1	0.49	533
1	0.46	534
1	0.49	535
1	0.50	536
1	0.52	537
1	0.55	538
1	0.50	539
1	0.49	540
1	0.50	541
1	0.49	542
1	0.45	543
1	0.45	544
1	0.49	545
1	0.47	546
1	0.49	547
1	0.52	548

יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש
1	0.44	549
1	0.42	550
1	0.47	551
1	0.53	552
1	0.49	553
1	0.50	554
1	0.49	555
1	0.50	556
1	0.46	557
1	0.49	558
1	0.48	559
1	0.45	560
1	0.47	561
1	0.43	562
1	0.46	563
1	0.45	564
1	0.50	565
1	0.52	566
1	0.57	567
1	0.48	568
1	0.51	569
1	0.56	570
1	0.46	571
1	0.51	572
1	0.52	573
1	0.57	574
1	0.56	575
1	0.62	576
1	0.67	577
1	0.49	582
1	0.64	586
1	0.60	587
1	0.65	588
1	0.64	589
1	0.72	590
1	0.66	591
1	0.52	592
1	0.50	593
1	0.47	594
1	0.50	595
1	0.52	596
1	0.56	597
1	0.54	598
1	0.56	603

יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש
1	0.54	604
1	0.69	605
1	0.72	606
1	0.57	607
1	0.55	608
1	0.59	609
1	0.59	610
1	0.58	611
1	0.55	612
1	0.55	613
94	48.55	סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה :

1. כללי:

- 1.1 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.
- 1.2 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- 1.3 קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן כתושבים והן לסביבתו.
- 1.4 בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור מגורים א':

השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי של 400 מ"ר. שטחי המגרשים הם כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' לעיל.

2.1 שימושים:

- א. המגרשים ישמשו למגורים.
- ב. כחלק ממבנה המגורים, יותר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, 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 ושמירה 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.

2.2 קווי בנין:

- קו בנין קדמי - 5.0 מ'.
- קו בנין אחורי - 4.0 מ'.
- קו בנין צדדי - 3.0 מ'.
- א. באישור הוועדה יותר קו בנין בחזית המשיקה עם שטח ציבורי פתוח - 2.0 מ'.
- ב. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
- ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.
- ד. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט 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 הבניין יהיו כדלקמן:
 קו בניין צדדי משותף 0.0 מ' וקו הבניין הנגדי יהיה 6.0 מ'. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות, פתחי איוורור ו/או פתחי יציאה כולל יציאות צנרת.

2.3 שטח מותר לבניה:

- א. שטח הבניה המירבי המותר לכל יחידת דיור בשתי קומות לא יעלה על 230 מ"ר, מזה עד 175 מ"ר במפלס אחד.
- ב. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח בניה המותר.
- ג. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף 2.6 ד' יחשבו בשטח המותר לבניה.
- ד. מבני עזר כאמור בסעיף מס' 2.4 בשטח שלא יעלה על 45 מ"ר (30 מ"ר לחנייה מקורה ו-15 מ"ר למחסן) לכל יח"ד, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
- ה. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ו. למרות האמור בס"ק ה' לעיל ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף ייחשב בשטח המותר לבניה.

2.4 מבני עזר:

א. תניה מקורה:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחניה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.

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 הוועדה.
- קו בנין צדדי - 0.0 מ'. בהסכמת וחתומת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.

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 כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.
2. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתומת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.
3. תותר הקמת מבנה עזר למחסן מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטחו לא יעלה על שטח החניה שמעליו 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, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. גובה מבנה העזר יהיה 2.20 מ' נטו.

2.5 מס' קומות מירבי:

2 קומות לא כולל חלל גג רעפים/עליית גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף/מסד.

2.6 גובה בניה מותר:

הגובה נמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד) והוא יהיה כדלקמן:

- 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. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 15.0 מ"ר.
- ה. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
- ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

2.7 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

2.8 קומת מסד/עמודים מפולשת:

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 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 המירבי 1.5 מ' מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבנייה על-ידי בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותבוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבניה ובנוסף מרתף בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר.

2.9 גימור חזיתות הבתים:

1. טיח השלכה או התזה עד 20% משטח החזית, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או גרנוליט. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
3. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
4. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.
5. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיף מס' 2.6 לעיל), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

2.10 דודי שמש:

1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
2. 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.
3. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט לעיל.
4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

2.11 מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אוויר ומכלי גז ודלק להסקה ומדרגות חיצוניות:

1. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
2. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
3. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
4. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
5. 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.
6. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
7. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים באישור המהנדס.
8. לא תותר בניית מבנה מדרגות חיצוניות מכל סוג וחומר בחזית הקדמית. בניית מדרגות חיצוניות בחזיתות צדדיות ואחוריות תותר במגבלות קווי הבנין המחייבים למגורים ובאישור המהנדס.

2.12 אנטנות טלוויזיה:

1. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.

2.13 פרגולות:

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

1. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 24 בפרק ב' לעיל.
2. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
3. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
4. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק 2 ו-3 לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.

5. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיבוד. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיבוד האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
6. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום, P.V.C והכל באישור המהנדס.
7. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

3. אזור מבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור. השימושים המותרים יהיו על-פי המצוין בטבלה שבס"ק ז'.

- 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. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ד. קווי בנין:

1. א. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט.
- ב. קו בנין בחזית המשיקה למגורים לא יפחת מ-5.0 מ'.
- ג. שאר קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
2. בניינים באזור זה שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין שונה 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. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
- ו. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- ז. טבלת הוראות ומגבלות בניה:

מס' מגרש	שימושים מותרים****	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה מותר (מ"ר)*	תכסית מרבית (%)	מס' קומות מירבי מותר**	גובה בנייה מותר (מ')***
1102	מעון, גינת משחקים	2,800	550	20%	עד 2	10 מ'
1103	בית-כנסת, מקלט ציבורי	1,290	500	30%	עד 2	10 מ'
1104	מקווה נשים, גני ילדים	1,920	600	30%	עד 2	10 מ'
1107	מועדון נוער ומועדון מבוגרים, מרכז תיירות ומחסנים ליישוב	4,930	2,000	40%	עד 3	15 מ'
1509	מחסנים ליישוב, כיתות תלמוד תורה, מרכז תיירות, שלוחת מועצה רווחה	4,340	2,000	40%	עד 3	15 מ'

* מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכללו בשטח המותר לבניה.
** בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה ששטחו אינו נכלל בשטח הבניה המותר.

- *** בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב, על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
**** בסמכות הוועדה לאשר שימושים נוספים בהתאם לאופי האזור.

4. אזור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור לחינוך. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות חינוך אזוריים כגון: מדרשה/פנימייה (ושימושים נילוויים כגון: מגורי פנימייה, מגורי סגל, חדרי אוכל, מטבחים, מבני מנהלה ומזכירות, מתקנים ומבנים לספורט למשחק ולפנאי, מבני דת ושירותים ומתקנים טכניים), חינוך מיוחד וכדומה.
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. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ד. קווי בנין:

1. א. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט.
ב. קו בנין בחזית המשיקה למגורים לא יפחת מ-5.0 מ'.
ג. שאר קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
2. בניינים באזור זה שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין שונה 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. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
- ו. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- ז. טבלת הוראות ומגבלות בנייה:

מס' מגרש	שימושים מותרים****	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה מותר (מ"ר)	תכסית מרבית* (%)	מס' קומות מירבי מותר**	גובה בניה מותר (מ')***
1118	מדרשה	16,970	7,500	40%	עד 3	15 מ'

- * מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכללו בשטח המותר לבנייה.
** בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה ששטחו אינו נכלל בשטח הבניה המותר.
*** בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב, על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
**** בסמכות הוועדה לאשר שימושים נוספים בהתאם לאופי האזור.

5. אזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים אפור וחום לסירוגין הוא אזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון: מוסדות חינוך מוסדות תרבות, מוסדות נוער וילדים/מבוגרים, מבני דת, משרדים מקומיים ואזוריים, מוסדות בריאות, מבנים ומתקנים לשירותי חירום (כיבוי אש, מד"א, משטרה, חילוץ והצלה וגדומה), מתקנים לספורט למשחק לפנאי וכדומה. כמו כן אזור זה ישמש 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 שיהוו 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. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבנייה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ד. קווי בניין:

- א. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט.
- ב. שאר קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
- ה. 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 בבניין. אין לכלול שימוש מסחרי במידה והוא מהווה מטרד לשימושים הציבוריים האחרים בבניין.
- ו. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- ז. טבלת הוראות ומגבלות בנייה:

גובה בנייה מותר (מ')***	מס' קומות מירבי מותר**	תכנית מרבית (%)	שטח בניה מותר (מ"ר)*		שטח מגרש (מ"ר)	שימושים מותרים****	מס' מגרש
			מסחר	מבני ציבור			
15 מ'	עד 3	40%	1,250	3,900	12,650	בית-כנסת, אולם קידושים, מרכז מסחרי, מרפאה, אולם רב-תכליתי, מתנ"ס משרדי מנהלה, סניף דואר, שירותי חירום	1106

- * מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכללו בשטח המותר לבנייה.
 ** בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה ששטחו אינו נכלל בשטח הבנייה המותר.
 *** בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב, על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
 **** בסמכות הוועדה לאשר שימושים נוספים בהתאם לאופי האזור.

6. שטח ספורט ונופש:

השטח הצבוע בתשריט בירוק מותחם חום כהה הוא שטח ספורט ונופש. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומתקני ספורט, למגרשי ספורט, למועדונים לספורט ומועדונים קהילתיים, בריכת שחייה, חדר כושר, ספא וכדומה.

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
 ב. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
 ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ד. קווי בניין:

1. א. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט.
 ב. שאר קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
 2. בניינים באזור זה שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין שונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית הזו.
 ה. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
 ו. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
 ז. טבלת הוראות ומגבלות בנייה:

גובה מותר (מ')***	מס' קומות מירבי מותר**	תכסית מרבית (%)*	שטח בניה מותר (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	שימושים מותרים****	מס' מגרש
10 מ'	עד 2	20%	1,500	6,480	מגרש כדורסל קיים, מגרש משולב, מועדון נוער, מגרש טניס	1105
15 מ'	עד 2	20%	1,500	6,230	אולם ספורט, מכון כושר, בריכת שחייה	1108

* מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא יכללו בשטח המותר לבנייה.
 ** בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה ששטחו אינו נכלל בשטח הבנייה המותר.
 *** בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב, על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
 **** בסמכות הוועדה לאשר שימושים נוספים בהתאם לאופי האזור.

7. שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים:

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים ירוק וסגול כהה לסירוגין הוא אזור שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים.

- א. אזור זה ישמש לשטחים ציבוריים פתוחים כמפורט בסעיף מס' 9 א' להלן. כמו כן, אזור זה ישמש להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת-קרקעיים כגון: מתקן זמני לטיהור שפכים שספיקתו המירבית תהיה 250 מ"ק ליום, מתקני אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה.

- ב. בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה ביניהם באזור זה על-פי תכנית בינוי מאושרת.
- ג. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה.
- ד. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ה. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ו. מתקנים הנדסיים:

1. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים - ייקבעו על-פי תוכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
2. שטח הבניה המרבי המותר הוא 80% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
3. קו בניין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ- 5.0 מ' כמסומן בתשריט. שאר קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ- 2.0 מ' לכל כיוון.
4. גובה הבנייה המותר ומס' קומות מירבי: קומה אחת בלבד בגובה שלא יעלה על 8.0 מ'. תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון, אנטנות, מיכלים וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
5. מתקן זמני לטיהור שפכים כמפורט בס"ק א' לעיל מחויב בפתרון אפקטיבי לנטרול ריחות בכל שלבי הפעלתו.

8. מתקנים הנדסיים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח מתקן הנדסי.
- א. שטח זה מיועד להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת-קרקעיים כגון: מתקני ביוב ואולם לא תותר הקמת מתקן טיהור שפכים באזור זה, מתקני אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה.
 - ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
 - ג. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
 - ד. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים - ייקבעו על-פי תוכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
 - ה. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה הוא 80% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
 - ו. קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ- 1.0 מ' לכל כיוון. במגרש מס' 1153 יותר קו בנין 0.0 מ' בחזית המשיקה לדרך.
 - ז. גובה הבנייה המותר ומס' קומות מירבי: קומה אחת בלבד בגובה שלא יעלה על 8.0 מ'. תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון, אנטנות, מיכלים וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

9. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה:

- 1) שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- 2) מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
- 3) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה) בתכסית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
- 4) שטחים שמורים לצרכי ניקוו.
- 5) שבילים להולכי רגל.
- 6) צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
- 7) אנטנות/מתקני תקשורת באישור הועדה.
- 8) פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש.
- 9) ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
- 10) פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
- 11) ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר איו"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית ותאורת גדר וכדומה).
 - ב. במגרש מס' 1127 תותר הקמתן של דרכי גישה למעבר כלי רכב למגרשים מס' 566-570 על-פי תכנית בינוי באישור הועדה.
 - ג. במגרש מס' 1134 תותר הקמתן של דרכי גישה למעבר כלי רכב למגרשים מס' 604-607 על-פי בינוי באישור הועדה.
 - ד. במגרש מס' 1135 תותר הקמתן של דרכי גישה למעבר כלי רכב למגרשים מס' 591-598 על-פי תכנית בינוי באישור הועדה.
 - ה. במגרש מס' 1136 תותר הקמתן של דרכי גישה למעבר כלי רכב למגרש מס' 1152 (מתקנים הנדסיים) על-פי תכנית בינוי באישור הועדה.
 - ו. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק א'3 ו-ב'ה' לעיל.

10. שטח לתכנון בעתיד:

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים אפור ולבן לסירוגין הוא שטח לתכנון בעתיד. ייעודו של שטח זה ייקבע בעתיד לפי הצרכים הישוביים והאזוריים המתאימים לשטח זה. כל בניה ועבודה לא תותר בשטח זה עד לאישור תכנית מפורטת על-ידי מועצת התכנון העליונה.

11. דרכים :

- השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות ו/או מוצעות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
 - ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
 - ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
 - ה. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה:

- א. לא יינתנו היתרי בנייה למבנים/דרכים ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה על-פי המסומן בתשריט, בצבע צהוב היקפי, בתחום השטח שהינו נושא הבקשה להיתר.
- ב. ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה:
 1. הקמת מתקן זמני לטיהור שפכים (כמפורט בסעיף מס' 7 בפרק ד' להוראות התכנית).
 - פתרון הקבע יהיה פתרון סילוק שפכים אזורי כפי שאושר על-ידי וועדת משנה לאיכות הסביבה.
 2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 3. מערכת הספקה ראשית של המים.
 4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 5. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר איו"ש.
 6. הבטחת בניית מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פני קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

ג. תכנית פיתוח:

1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נושא הבקשה להיתר, לאישור הועדה.
2. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הועדה.

ד. שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

ה. חברת החשמל:

1. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.
2. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נושא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
3. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים בתיאום עם חברת החשמל.

ו. פיקוד העורף:

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

ז. 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 הועדה.

ח. איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

1. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
2. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
3. חיבור הבניין לרשת המים.
4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.

6. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
7. 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.
8. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
9. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
10. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
11. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
12. עבודות עפר:

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
- ב. בשלב הקמת השכונה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
- ג. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
- ד. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
- ה. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
- ו. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
- ז. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

ט. אישורים נוספים:

אישורים נוספים על אלו המפורטים לעיל על-פי דרישת מהנדס והחלטת הוועדה.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכנית כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, ותתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסי"ק א' בקני"מ 1:250.

ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.

ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.

ו. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.

ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, 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 וקבועות, 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 והקירות התומכים של

המגרש, על-ידי **מודד האתר** כמתאימים להיתר הבניה.

ב. בניה בשלבים:

1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה.

אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.

2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.

התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא

ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין

השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגראמה כמותית ולוח זמנים מאושר

לביצוע ותאושר על-ידי הוועדה.

2. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.

התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי **מודד האתר**, ותהיה מעודכנת

לחצי שנה האחרונה.

3. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:

- ניקוז הקרקע.

- סלילת הדרכים והגישות אליהן.

- הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.

4. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:

- שינויים בפני הקרקע הטבעיים.

- יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.

- ניקוז אזור הבינוי.

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

6. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

4.1 סידורים לנכים:

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.

4.2 יועץ נגישות:

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה 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 הבניה.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח:

- 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 מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
 - ג. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
 - ד. מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
 - ה. גדרות: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.
 - ו. שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).
 - ז. מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

- המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.
- 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. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו 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 הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית 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 ונזק.
 2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו 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 ומי 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 לבנית 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 זמנית לפי דרישת וועדת משנה לאיכות הסביבה. פתרון ביוב קבוע כולל טהור וסילוק שפכים יהיה פתרון סילוק שפכים אזורי לכשיוקם לפי תכנית המאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה. המפורט בסעיף זה יהווה תנאי למתן היתרי 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, תקשורת ותאורה

א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.

ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים בתיאום עם חברת החשמל.

ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.

ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
- ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

9. בנייה משמרת מים:

- א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + שב"מ טכנולוגי + כלבים.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
2.
 - א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף/פקמ"ז, יוקמו על-ידי הגורם הבונה/המיישב/יזם.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח השכונה יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/פקמ"ז.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פקמ"ז 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/פקמ"ז.

פרק ט' - שונות:**1. חניות:**

א. תקן החנייה הינו כדלקמן:

תקן חנייה לכל חניה לאזורים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	ייעודים*
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	מגורים א'

* בייעודים אחרים החנייה תיקבע לפי התקן המאושר על-ידי המפקח על התעבורה באיו"ש.

ב. במגרשי מגורים בהם רואה הועדה כי משיקולי בטיחות או מאילוצים אחרים, לא ניתן לבצע חניות בתחום המגרשים, בסמכות הועדה לאשר חניות בסמיכות למיסעה ולצמצם את המגרש המקורי לצורך זה.

במקרה זה מיקום החניות וגבולות המגרשים ייקבעו בתכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.

במסגרת התכנית:

ב.1. ייקבע שטח למעבר ציבורי להולכי רגל (כגון: מדרכה, צמחייה וכדומה) בתוך מגרש המגורים המקורי.

ב.2. ייקבע גודל מגרש המגורים הסופי.

ב.3. בסמכות המהנדס לקבוע תנאים למתן היתר כולל הנחיות לביצוע חניות ומדרכה בתחום המגרש המקורי.

ג. במגרשי מגורים בנויים בעת מתן תוקף לתכנית זו, בהם לא קיימת חנייה הנדרשת לפי התקן, במידה ותוגש בקשה לתוספת בנייה, היתר הבנייה יינתן לאחר הבטחת ביצוע החנייה בתחום המגרש.

ג.1. במקרים בהם לא ניתן למלא את דרישות תקן החנייה כתוצאה מאילוצים קיימים, כגון: טופוגרפיה, בינוי קיים וכדומה, בסמכות הועדה להקל בדרישה בתנאים שתקבע.

ד. בייעודים שאינם למגורים תיקבע החנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן על-פי תקן החנייה המאושר.

ה. 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, שיינתן 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 המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

4. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
מ' 6.50	מ' 5.00	ב. קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 8.75	מ' 6.25	
מ' 12.50	מ' 9.00	ג. קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 18.50	מ' 12.00	
מ' 22.50	מ' 14.00	ד. קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)

5. עתיקות:

א. בתחום התכנית ישנן עתיקות. לא תבוצע כל עבודת הכשרה/פיתוח/תשתית בתחום התכנית לפני סיום חפירות הצלה במימון הזים ואישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
ב. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

6. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

7. בטיחות אש וגז:

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

8. מיגון:

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

9. מתקנים פוטו-וולטאים:

א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.

ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

10. פיקוח על הבנייה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

שילה (שכונת שבות רחל)

תכנית מפורטת מס' 205/2/1

תאריך עדכון: 26/10/15

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

שחר יהושע אדריכלים
רח' שרת 82, תל-אביב 62504
טל. 5467576, טלפקס: 5467670

חתימת עורך התכנית

26/10/15

חתימת היזם
תנועת התושבות לשימור, אגודה שיתופית מרכזית חקלאית בע"מ
"אמנה"

חתימת המגיש
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מטה ציבורי

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.

שחר יהושע אדריכלים
רח' שרת 82, תל-אביב 62504
טל. 5467576, טלפקס: 5467670

26/10/15

חתימה

שם תפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה