

תוכן העניינים

| | |
|----|---|
| 3 | פרק א' – התכנית |
| 4 | פרק ב' – הגדרות |
| 5 | פרק ג' – טבלת השטחים הכלולים בתכנית |
| 5 | פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה |
| 10 | פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית |
| 13 | פרק ו' – פיתוח, נטיעות, קירות גבול |
| 14 | פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים |
| 15 | פרק ח' – מרכיבי בטחון |
| 15 | פרק ט' – שונות |
| 17 | פרק י' – חתימות והצהרת מתכנן |

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 227/10/2 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 227 ולתכניות מפורטות מס' 227/10/1 ו-227/7 ולתכנית מתאר אזורית 5-RJ.
2. המקום: כפר אדומים, שכונת נופי פרת- שלב ב' קואורדינטות רוחב 230222 - 231214 קואורדינטות אורך 635797 - 637134 גוש מס' 1, חלק מחלקות מס' 26, 67 באדמות כפר ענתא.
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול
4. מסמכי התכנית: א. 14 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
ב. תשריט בק.מ. 1:2,500 (להלן: התשריט) המצורף להוראות התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי בק.מ. 1:1000/250 המצורף להוראות התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי בניין).
5. שטח התכנית: כ- 450 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יוזם התכנית: תנועת ההתישבות "אמנה" וההסתדרות הציונית העולמית.
8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "מטה בנימין".
9. עורך התכנית: רוני גולדשמידט - אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650 טל: 03-9523313 פקס: 03-9523050
10. מטרות התכנית: 1. שינוי ייעוד מאזור מדבר יהודה לאזורי מגורים א' ו-ב' (סה"כ 256 יח"ד), מבנים ומוסדות ציבור, לאזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, ציבורי פתוח, לדרכים ולשטחים פתוחים.
2. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח ומשטח לתכנון בעתיד לאזור מגורים א' לדרך מוצעת, לשטחים פתוחים ולשטח ציבורי פתוח.
3. ביטול ייעודים מלונאות ונופש וספורט.
4. קביעת שימושים בייעודי הקרקע השונים.
5. התווית רשת הדרכים וסיווגן.
6. קביעת מגבלות והוראות בנייה בתחום התכנית.
7. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. כפיפות התכנית: תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית 5-RJ. תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 227 ולתכניות מפורטות מס' 227/10/1 ו-227/7. בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. **תכנית:** תכנית מפורטת מס' 227/10/2 לשכונת נופי פרת בכפר אדומים כולל תשריט, נספח בינוי והוראות.
2. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. **המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו 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 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. **רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **אזור:** שטח קרקע המסומן בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
9. **קו בניין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין התחומה בקונטור קומת הקרקע שמעליה, בגובה עד 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. 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. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבנייה המירביים. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
12. **גובה בנייה מירבי:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה ממעקה גג הבניין אל מפלס הקומה התחתונה של הבניין (לא כולל מרתף).
13. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
14. **שטח מותר לבניה:** השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט מרחבים מוגנים בשטח מינימלי הנדרש ע"י פיקוד העורף, מרתף, מבנה יציאה לגג, מבני עזר ופרגולות. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח אך כולל כל חלק אחר, אם לא רשום אחרת בהוראות התכנית.
15. **זכות מעבר:** שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים אף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
16. **מסד:** בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. גובהו עד 1.5 מ', נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
17. **מעקה הגג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו מפני גג הבטון או הגג המרוצף לא יפחת מ 1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

18. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חנייה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר בניה.

19. חזית קידמית: חזית המגרש לדרך.

20. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקידמית.

21. חזית צידית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקידמית. במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.

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

23. מיצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

24. מפלס הכניסה: מפלס קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר כמפלס ה-0.00 שהוא הגובה המוחלט ביחס לפני הים. ייקבע עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

25. מס' קומות: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף. מירבי

פרק ג' - טבלת אזורים ושטחים

| מס' יח"ד | ב - % | שטח בדונם | יעוד | צבע/ציון בתשריט |
|----------|-------|-----------|---------------------------|--------------------|
| 106 | 10.71 | 48.16 | אזור מגורים א' | צהוב |
| 150 | 9.42 | 42.37 | אזור מגורים ב' | כתום |
| -- | 2.76 | 12.41 | מבנים ומוסדות ציבור | חום |
| -- | 1.01 | 4.53 | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | חום ואפור לסירוגין |
| -- | 13.37 | 60.11 | שטח ציבורי פתוח | ירוק בהיר |
| -- | 51.26 | 230.47 | שטחים פתוחים | ירוק כהה |
| -- | 0.37 | 1.64 | דרך מאושרת | חום בהיר |
| -- | 11.11 | 49.95 | דרך מוצעת | אדום |
| 256 | 100 | 449.62 | | סה"כ |

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי

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

2. אזור מגורים א'

- 2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א' ובו תותר בניית בית חד משפחתי על מגרש ששטחו לא יפחת מ-450 מ"ר או בית דו משפחתי על מגרש ששטחו לא יפחת מ-590 מ"ר. שטחי המגרשים הם כמפורט בטבלה בסעיף 2.11 להלן. במגרשים המיועדים לבניית בית דו משפחתי לא תותר בניית בית חד משפחתי.

- 2.2 שטח מותר לבניה :
 א. בית חד משפחתי :
 עד 260 מ"ר בשתי קומות ליחידת דיור, מתוך זה עד 180 מ"ר בקומת הקרקע.
 ב. בית 17 משפחתי :
 עד 200 מ"ר בשתי קומות ליחידת דיור, מתוך זה עד 140 מ"ר בקומת הקרקע.
- 2.3 מספר קומות : 2 לא כולל קומת מרתף ומבנה יציאה לגג.
- 2.4 גובה בניה : שתי קומות עם גג שטוח - עד 7.5 מ' כולל מעקה הגג.
 במבנה עליו בנוי מבנה יציאה לגג - עד 9.0 מ'. לא תותר בניית גג רעפים.
 תותר הקמת מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ובשטח שלא יעלה על 12 מ"ר אשר לא יכלל במניין הקומות ולא במניין השטח לבניה ואשר יכלול מדרגות יציאה לגג, מסתור קולטים ודוד שמש.
- 2.5 קוי בניין :
 - קדמי - 5 מ'.
 - אחורי - 4 מ'.
 - אחורי בגבול עם שצ"פ ואו שטחים פתוחים - 2 מ'.
 - צידי - 3 מ'.
- בסמכות הוועדה לאשר, במגרשים לא רגולריים בבניית דגם חוזר, הקלה נקודתית של עד 25% בקווי בניין, בפינות המבנים בלבד, בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.
- 2.6 מרתפים : תותר בניית מרתף בשטח מירבי של 80 מ"ר ליחידת דיור. שטח זה הינו נוסף על המותר כמופיע לעיל בסעיף 2.2.
- 2.7 פרגולות : תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות :
 א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
 ב. 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 מ'.
 ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
 ד. עלה שטח המיצללה על האמור בסעיפים מס' ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה כאמור בסעיף מס' 2.2 לעיל.
 ה. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
 ו. חומרים : מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון : עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
 ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות. יחס מירבי של שטח קירוי מרישי העץ לסך שטח הפרגולה - 40%. הפרגולה תאושר לפי פרט אחד שיאושר ע"י הוועדה.
- 2.8 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.
- 2.9 מבני עזר : תותר הקמת מבנה עזר המיועד לחנייה ולאחסון על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה. שטחו המירבי לא יעלה על 40 מ"ר והוא לא יכלל בשטח הבנייה המותר. קוי הבניין מחייבים למבנה העזר יהיו : קדמי - 1.5 מ', צידי - 0 מ' גימור מבנה העזר יהיה כדוגמת המבנה העיקרי.
 ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.
- 2.10 תותר בניית מסתור כביסה בנוי בלבד, מחוץ לקווי הבניין.
 גימור המסתור יהיה כדוגמת הבניין העיקרי.

2.11 טבלת שטחי מגרשים:

| מס' מגרש | שטח במ"ר | יח"ד | מס' מגרש | שטח במ"ר | יח"ד |
|----------|----------|------|----------|----------|------|
| 101 | 556 | 1 | 148 | 499 | 1 |
| 102 | 502 | 1 | 149 | 500 | 1 |
| 103 | 519 | 1 | 150 | 500 | 1 |
| 104 | 500 | 1 | 151 | 501 | 1 |
| 105 | 500 | 1 | 152 | 500 | 1 |
| 106 | 505 | 1 | 153 | 500 | 1 |
| 109 | 501 | 1 | 154 | 517 | 1 |
| 110 | 503 | 1 | 155 | 543 | 1 |
| 111 | 503 | 1 | 156 | 522 | 1 |
| 112 | 502 | 1 | 157 | 498 | 1 |
| 113 | 541 | 1 | 158 | 480 | 1 |
| 114 | 500 | 1 | 159 | 472 | 1 |
| 115 | 500 | 1 | 160 | 498 | 1 |
| 116 | 500 | 1 | 161 | 500 | 1 |
| 117 | 500 | 1 | 162 | 554 | 1 |
| 118 | 500 | 1 | 163 | 725 | 2 |
| 119 | 705 | 2 | 164 | 632 | 2 |
| 120 | 516 | 1 | 165 | 676 | 2 |
| 121 | 520 | 1 | 166 | 743 | 2 |
| 122 | 490 | 1 | 167 | 684 | 2 |
| 123 | 499 | 1 | 168 | 643 | 2 |
| 124 | 525 | 1 | 169 | 616 | 2 |
| 125 | 509 | 1 | 170 | 677 | 2 |
| 126 | 499 | 1 | 171 | 557 | 1 |
| 127 | 513 | 1 | 172 | 531 | 1 |
| 128 | 502 | 1 | 173 | 511 | 1 |
| 129 | 499 | 1 | 174 | 511 | 1 |
| 130 | 586 | 1 | 175 | 520 | 1 |
| 131 | 565 | 1 | 176 | 520 | 1 |
| 132 | 469 | 1 | 177 | 520 | 1 |
| 133 | 489 | 1 | 178 | 517 | 1 |
| 134 | 493 | 1 | 179 | 500 | 1 |
| 135 | 507 | 1 | 180 | 504 | 1 |
| 136 | 558 | 1 | 181 | 463 | 1 |
| 137 | 522 | 1 | 182 | 520 | 1 |
| 138 | 499 | 1 | 183 | 532 | 1 |
| 139 | 493 | 1 | 184 | 494 | 1 |
| 140 | 604 | 2 | 185 | 529 | 1 |
| 141 | 597 | 2 | 186 | 504 | 1 |
| 142 | 603 | 2 | 187 | 495 | 1 |
| 143 | 603 | 2 | 517 | 485 | 1 |
| 144 | 603 | 2 | 518 | 501 | 1 |
| 145 | 603 | 2 | 519 | 508 | 1 |
| 146 | 603 | 2 | 524 | 510 | 1 |
| 147 | 595 | 1 | 525 | 506 | 1 |
| סה"כ | | | | 106 | |

3. אזור מגורים ב'

3.1 השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד לבנית בנייני מגורים משותפים בני עד 4 קומות. סה"כ יח"ד במגרשים יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 3.10 להלן.

- 3.2 שטח בניה מירבי ליחידת דיור לא יעלה על 190 מ"ר. בנוסף תותר בניית מחסן לכל יחיד בשטח עד 12 מ"ר כחלק אינטגרלי של הבניין. תותר הקמת מבנה יציאה לגג בגובה שלא עלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ובשטח שלא יעלה על 25 מ"ר אשר לא יכלל במניין הקומות ולא במניין השטח לבניה ואשר יכלול מדרגות יציאה לגג, מסתור קולטים ודוד שמש. גובה מירבי מותר עד 15 מ' סה"כ, ועד 8 מ' ממפלס הרחוב העליון. לא תותר בניית גג רעפים.
- 3.3 לא תותר הקמת קומת מרתף.
- 3.4 קוי בנין: קדמי - 5.0 מ' אחורי - 4.0 מ', צדדי - 3.0 מ'.
- 3.5 תותר הקמת פרגולה בהתאם לסעיף 2.7 לעיל.
- 3.6 הנחיות להתקנת מעלית: חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי.
- 3.7 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים: בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים וכן איחוד וחלוקת מגרשים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מסי יחיד לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.
- 3.8 תותר בניית מסתור כביסה בנוי בלבד, מחוץ לקווי הבניין. גימור המסתור יהיה כדוגמת הבניין העיקרי.
- 3.9 טבלת שטחי מגרשים:

| מס' מגרש | שטח במ"ר | יח"ד | מס' מגרש | שטח במ"ר | יח"ד |
|----------|----------|------|-------------|------------|------|
| 203 | 1,037 | 4 | 221 | 1,000 | 4 |
| 204 | 1,059 | 4 | 222 | 1,039 | 4 |
| 205 | 1,047 | 4 | 223 | 1,044 | 4 |
| 206 | 999 | 4 | 224 | 1,095 | 4 |
| 207 | 1,018 | 4 | 225 | 1,114 | 4 |
| 208 | 1,047 | 4 | 226 | 2,524 | 8 |
| 209 | 1,073 | 4 | 227 | 2,052 | 6 |
| 210 | 1,045 | 4 | 228 | 1,137 | 4 |
| 211 | 1,093 | 4 | 229 | 1,093 | 4 |
| 212 | 1,068 | 4 | 230 | 1,098 | 4 |
| 213 | 1,000 | 4 | 231 | 1,365 | 4 |
| 214 | 1,000 | 4 | 232 | 1,396 | 4 |
| 215 | 1,000 | 4 | 234 | 1,205 | 4 |
| 216 | 1,061 | 4 | 235 | 1,204 | 4 |
| 217 | 1,054 | 4 | 236 | 1,324 | 4 |
| 218 | 1,054 | 4 | 237 | 1,301 | 4 |
| 219 | 1,045 | 4 | 238 | 1,292 | 4 |
| 220 | 1,000 | 4 | 239 | 1,367 | 4 |
| | | | סה"כ | 150 | |

4. הוראות כלליות לאזורי המגורים

- 4.1 מסד: לא תותר בניית קומת מסד.
- 4.2 גימור: ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור מהנדס הועדה.
- 4.3 מסתור כביסה: בכל יחיד יהיה פתרון בנוי למסתור לכבסים תלויים.

4.4 מתקן סולרי: מערכת חימום סולרית, דודים וקולטים יהיו מוסתרים במבנה על גג הבניין או על גג מבנה היציאה לגג אם ישנו כזה. בכל מקרה לא תותר הצבת המערכת הסולרית על גג מבנה היציאה לגג כשהוא שטוח.

5. שטח למבנים ומוסדות ציבור

5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מיועד למבנים ומוסדות ציבור כגון: משרדים מקומיים, מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, דת ותרבות, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים.

5.2 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני.

5.3 בסמכות הוועדה לאשר תכנית חלוקה של המגרשים, במסגרת תכנית בינוי לכלל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.

5.4 באיזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכלל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.

5.5 טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

| מגרש | שטח המגרש (מ"ר) | שטח בנייה מירבי (מ"ר)** | תכסית (%) | מס' קומות | גובה מירבי (מ') |
|------|-----------------|-------------------------|-----------|-----------|-----------------|
| 1200 | 3,616 | 2,900 | 40 | 3 + מרתף | 12 |
| 1400 | 4,179 | 6,270 | 50 | 5 + מרתף | 20 |
| 1500 | 2,072 | 3,120 | 50 | 5 + מרתף | 20 |
| 1600 | 3,520 | 2,825 | 40 | 3 + מרתף | 12 |
| סה"כ | 18,130 | 18,740 | ----- | ----- | ----- |

** בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה שלא ייכלל בשטח המירבי המותר לבנייה.

5.5 קוי בנין: קדמי - 5.0 מ', אחורי - 4.0 מ', צדדי 4.0 מ'.

5.6 גימור המבנה - אבן טבעית מסותתת מרובעת.

5.7 חנייה: החנייה תיקבע בתחום המגרש המתוכנן עפ"י תקן החנייה המאושר, מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפע"ת ובאישורו.

6. שטח ציבורי פתוח

6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לגינות, מגרשי משחקים, מעברים להולכי רגל, שטחים שמורים לצרכי ניקוז ושבילי אופניים.

6.2 בשטח זה תותר הקמת גדרות ומרכיבי בטחון. כמו כן תותר הקמת מתקנים הנדסיים למינהם באישור הוועדה, בשטח שלא יעלה על 5% מסך שטח הייעוד.

6.3 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום ורכב שירות.

7. שטחים פתוחים

7.1 השטח המסומן בתשריט בירוק כהה הוא שטח פתוח והוא מיועד לשימור נופי ותותר בו תחזוקת הצומח הקיים, נטיעות עצים, עבודות גינון וערוגות.

7.2 תותר באישור הוועדה, הקמת מתקנים המיועדים לשימור נופי ומתקנים הנדסיים למינהם באישור הוועדה ששטחם הכולל לא יעלה על 3% מסך שטח הייעוד. תותר הקמת גדרות ומרכיבי בטחון ודרכי גישה למתקנים השונים שבשטח זה.

7.3 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום ורכב שירות.

8. דרכים מאושרות ו/או מוצעות

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות ו/או מוצעות.
- השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
 - מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
 - חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
 - תוואי הדרכים - רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים, כמסומן בתשריט.
 - 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, הכל באישור הוועדה.

9. שטח למסחר ומבנים ומוסדות ציבור

- 9.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ואפור לסירוגין מיועד למסחר ומבנים ומוסדות ציבור כגון:
- מסחר:
 - חנויות, צרכניה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, משרדים, סטודיו, גלריות, קליניקות וכדומה. כל המכירה תבצע מוד 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.
 - מבנים ומוסדות ציבור:
 - משרדים מקומיים, מוסדות בריאות, מוסדות חינוך, דת ותרבות, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים, פעוטונים וכיוצא ב.
- 9.2 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני.
- 9.3 בסמכות הוועדה לאשר תכנית חלוקה של המגרש במסגרת תכנית בינוי, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- 9.4 באיזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- 9.5 שטח בנייה מירבי - 2,400 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור, 1,250 מ"ר עבור מסחר. מתוך זה עד 2,000 מ"ר בקומת הקרקע.
- 9.6 מס' קומות: עד 3 + מרתף. בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליו, שלא יכלל בשטח המירבי המותר לבנייה.
- 9.7 גובה מירבי לבנייה: 14.0 מ'.
- 9.8 קווי בנין: קדמי - 5.0 מ', אחורי - 4.0 מ', צדדי 3.0 מ'.
- 9.9 גימור המבנה - אבן טבעית מסותתת מרובעת.
- 9.10 חנייה: החנייה תיקבע בתחום המגרש המתוכנן עפ"י תקן החנייה המאושר, מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפע"ת ובאישורו.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

- תנאים למתן היתר בניה
 - מתן היתרי בניה במסגרת תכנית זו, טעון אישור נוסף של משרד הבטחון.
 - ביצוע הריסה על-פי המסומן בתשריט.
 - ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הוועדה:
 - מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
 - 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.
- ד. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שבוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הוועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שהסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

1.1 מוסדות ציבור ושצ"פ

- א. הבטחת בניית מוסדות הציבור והבטחת ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים.
- ב. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פי קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

1.2 תכנית פיתוח

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.
- ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הוועדה.

1.3 שירותי כבאות

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.4 חברת החשמל

- א. תיאום הבקשה להיתר עם חברת החשמל.
- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.

1.5 פיקוד העורף

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

1.6 עיצוב ארכיטקטוני

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

1.7 איכות הסביבה

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת, בין היתר בנושאים הבאים:

- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
- ג. חיבור הבניין לרשת המים.
- ד. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
- ו. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשדך להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ח. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.
- ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- י. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- יא. באזורים המוגדרים כרגישים על פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- יב. עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית ובשטחים המיועדים לשטחים פתוחים לשימור בתחום התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים.
2. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
3. בשלב הקמת השכונה יהיה תיפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתישמר חזות נופית נאותה באתר.
4. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על מנת למנוע הרחפת אבק.
5. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
6. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר.

י"ג. שיקום נופי:

1. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.
2. את השטחים הירוקים בתחומי השכונה יש לפתח תוך הישענות על צמחיית האזור הטבעית.
3. את קו המגע בין השטח הבנוי לשטח הפתוח יש לטשטש על ידי נטיעות של עצים ושיחים אופייניים למקום.
4. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.
5. הוראות לשילוב האתר המתוכנן בנוף:
 - 5.1 כל תכנית הפיתוח (דרכים, תשתיות, מגרשים לבנייה וכדו') אשר תוגש בשטח התכנית, תכלול נספח נופי אשר יוכן ע"י אדריכל/מתכנן נוף ויכלול הנחיות לפיתוח ועיצוב גנני לשילוב בנוף הקיים ולמניעת מפגעים נופיים.
 - 5.2 כל תכנית בינוי בתחום התכנית תיעדד 10% משטח המגרש לגינון ונטיעות.
 - 5.3 התכנית תוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

1.8 אישורים נוספים

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

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה 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 שבסעיף 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, קוי 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 הועדה.
 - ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כביסה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת וטל"כ, 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 דרושים 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 מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.
- ב. בנייה בשלבים:

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

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

- א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 1. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגראמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.
 2. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך 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 הנוגעות בדבר לכל 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. תניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפע"ת באיו"ש ובאישורו.

6. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של

התכנית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה.
תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

4.1 סידורים לנכים

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח 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 תבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

4.3 תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') 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 בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.5 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. 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 הועדה. 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.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית ועל פי הוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנייל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.

3. סילוק מפעלים ושימור הנוף

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי סעיף א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
 1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה 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 בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה 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 מותרת 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 הסיידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

4. ביוב וסילוק שפכים

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת ע"י ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

6. תאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

7. קווי חשמל ותקשורת

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת 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 30%-10% 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-קרקעית מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדף אפשרות כזו - יועבר הנגר למערכת הניקוז של הישוב.
- 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. יום התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + שבי"מ טכנולוגי.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
2. א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, 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.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איז"ש 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.

פרק ט' - שונות:

חניות

- א. באזור מגורים א' יהיו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש.
באזור מגורים ב' יהיו 1.5 מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש.
בנוסף יהיו 0.3 מקומות חנייה לכל יחידת דיור לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.
- ב. במגרשי מגורים בהם רואה הוועדה כי משיקולי בטיחות או מאילוצים אחרים, לא ניתן לבצע חניות בתחום המגרשים, בסמכות הוועדה לאשר חניות בסמיכות למיסעה ולצמצם את המגרש המקורי לצורך זה.
במקרה זה מיקום החניות וגבולות המגרשים ייקבעו בתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה. 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 חנייה, היתר הבנייה יינתן לאחר הבטחת ביצוע החנייה בתחום המגרש.
במקרים בהם לא ניתן למלא את דרישות תקן החנייה כתוצאה מאילוצים קיימים, כגון: טופוגרפיה, בינוי קיים וכדומה, בסמכות הוועדה להקל בדרישה בתנאים שתקבע.
- ד. ביעודים שאינם למגורים תיקבע החנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן על-פי תקן החנייה המאושר. מיקום החניות והיקפן ייקבעו בתיאום עם המפקח על התעבורה באיז"ש ובאישורו.

מתקן גריסה

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

פסולת בנין

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

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.

| | מהתיל הקיצוני | מציר הקו | |
|---|--------------------|----------------------|---|
| א | 2.00 מ' | 2.25 מ' | קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט) |
| ב | 2.00 מ' 6.25 מ' | 6.50 מ' 8.75 מ' | קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח |
| ג | 9.00 מ' 12.0 מ' | 12.50 מ' 18.50 מ' | קו חשמל מתח עליון (110-150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח |
| ד | 14.0 מ' | 22.50 מ' | קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו) |

עתיקות

במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

הקצאת שטחי ציבור

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

בטיחות אש וגז

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

מיגון

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

מתקנים פוטו-וולטאים

- בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
- על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

פיקוח על הבנייה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

מובלעת

- שטח מדבר יהודה (RJ-5) התחום בקו כחול בתוך תחומי התכנית הינו מובלעת, קרי שטח שהתכנית אינה חלה עליו.
- השטח יגודר בגדר בתוך תחומי התכנית על פי הנחיות של לשכת התכנון המרכזית ביו"ש.
 - תתאפשר גישות בלתי מופרעת אל המובלעת מדרך מוצעת או משטח ציבורי פתוח (בין היתר זכות מעבר לרכב). כמו כן, לא תיחסם גישה למובלעת הפרטית לצרכי עיבוד. ככל שהדבר יחייב הצבת שערים חקלאיים, הדבר יבוצע בתיאום עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר וככל הניתן עם בעלי הקרקע.
 - תמיכת הקרקע של המובלעת תהיה בקיר תומך בתוך תחומי התכנית אשר יובצע על חשבון היזם וכחלק מקדים לעבודות הפיתוח במגרשים לבנייה.
 - תנאי למתן היתר בנייה במגרשים הצמודים למובלעת יהיה מתן פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממי הנגר העילי אל שטחי השצ"פ הגובלים במובלעת, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה במקום.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

חתימות:

אמונה

חתימת בעל הקרקע

חתימת היזם

חתימת המגיש

מטה בימין

הצהרת עורך התכנית:

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

תאריך:

12/1/14

8.1.2014

תאריך

חותמת הפקדה

חתימה

חותמת מתן תוקף

אור אדריכלים
אייל גולן רבני גולדשמידס
רח' ליטנסקי 27 ראשלי"צ
טל': 03-9523313
שם תפקיד

19.1.2014