

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

-הפקדה-

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

-מתן תוקף-

תכנית מפורטת מס' 222/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 222
שינוי לתכנית מפורטת מס' 222/4

מס' תכנון מקומי 18/10/17	
מס' תכנון ממשלתי 222/1	
מס' תכנון מפורטת 222/4	
תאריך הגשת התוכנית 18/06/17	
תאריך מתן התוקף 18/06/17	
מס' תכנון מקומי 18/10/17	
מס' תכנון ממשלתי 222/1	
מס' תכנון מפורטת 222/4	
תאריך הגשת התוכנית 18/06/17	
תאריך מתן התוקף 18/06/17	

פסגות

מו"צ מטה בנימין
מס' תכנון 24.7.17
להפקדה

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון. **בעל הקרקע:**

מועצה אזורית מטה בנימין. **יזם התכנית:**

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין. **מגישי התכנית:**

רוזנהיים - מקום אדריכלים בע"מ. **עורך התכנית:**

האומן 21 תלפיות, ירושלים

טל': 02-6231041, פקס': 02-6231042

office@makomarc.co.il

הממונה
מטה בנימין
222/1

הממונה
מטה בנימין
06.17
60



תאריך עדכון: 18/06/2017

תוכן הענינים:

- פרק א' - התכנית: 3.....
- פרק ב' - הגדרות: 4.....
- פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית: 6.....
- פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה: 8.....
- פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית: 13.....
- פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול: 13.....
- פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים: 19.....
- פרק ח' - מרכיבי ביטחון: 21.....
- פרק ט' - שונות: 21.....
- פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן: 23.....

פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת מס' 222/1 בישוב פסגות, המהווה שינוי לתוכנית אזורית RJ-5, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 222 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 222/4.

ישוב פסגות:

2. המקום:

נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 221480-221333

קווי אורך: 644864-644774

גושים וחלקות:

גוש מוסדר מס' 22, חלק מחלקות מס' 253 ו-254

באדמות כפר אל-בירה.

כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. גבול התכנית:

א. 23 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

4. מסמכי התכנית:

ב. תשריט בקני"מ 1:500/1:1,000 (להלן: "התשריט") המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ג. נספח בינוי, תנועה וחניה בקני"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. הנספח מנחה חלקית ומחייב למפורט כדלהלן בלבד:

1. קווי בנין באזור מגורים ב'.

2. מס' מקומות החניה ומיקומן והסדרי תנועה.

6.21 דונם.

5. שטח התכנית:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

6. בעל הקרקע:

מועצה אזורית מטה בנימין.

7. יזם התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.

8. מגישי התכנית:

רוזנהיים - מקום אדריכלים בע"מ

9. עורך התכנית:

רח' האומן 21 ירושלים

טלפון: 02-6231041 פקס: 02-6231042

מס' רישיון: 108599

א. שינוי יעודי קרקע מקרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח ויעודים נוספים בתחום

10. מטרת התכנית:

תכנית בתוקף, ל:אזור מגורים ב', שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך מוצעת.

ב. קביעת שימושים מותרים ביעודי הקרקע השונים.

ג. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.

ד. שינוי בהוראות הבנייה באזור מגורים א':

1. הסדרת גבולות המגרשים על-פי המצב הקיים בפועל.

2. קביעת גודל המגרשים.

3. שינוי בקווי הבניין.

ה. קביעת הסדרי תנועה וחניות בתחום התכנית.

ו. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5.

11. כפיפות התכנית:

תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 222 ולתכנית מפורטת מס' 222/4.

בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 222/1 בישוב פסגות, כולל תשריט, נספח בינוי, תנועה וחניה 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 מס' 5 לחוק, או ועדת 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 המבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור בניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום החניה ומבני העזר. התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית על-ידי הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
9. קו בנין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. מרתף: קומה בבסיס הבנין שגובהה אינו עולה על 2.5 מ', הבנויה כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה. תקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. המרתף אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
12. גובה בניה מירבי: הגובה הנמדד אנכית בכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים ימדד הגבה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגבה מנקודות על גבי מעקה הגג.
13. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג / חדרים טכניים על הגג ומחסנים.
14. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
15. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין כולל מבני עזר כהגדרתם בתכנית זו, ולמעט: מחסנים/פרגולות/מבנה יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג/מעברים מקורים/גשרי כניסה למבנים כהגדרתם בהוראות תכנית זו, מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף, שטח כל חלל שגובהו אינו עולה על 1.80 מ', שטח מתחת לגגונים, מרפסות זיזיות, מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח (הכל בהתאם למפורט בהוראות התוכנית).

16. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
17. מסד: בסיס בנין או חלק מבסיס בנין 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 הבנין.
18. 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'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע ובלבד שגובה מעקה הגג לא יעלה על 1.80 מ'.
19. חזית קדמית: חזית המגרש המשיקה לאזור מגורים א'.
20. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
21. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
22. מיצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, נסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
23. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
24. מבני עזר: בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי ואשר בא לשרת את הבנין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
25. מרפסות זיזיות: זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. יעודי קרקע:

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	היעוד
	% - ב	שטח בדונם	% - ב	שטח בדונם		
5 (בנוי)	52.98%	3.29	58.81%	3.66	צהוב	אזור מגורים א'
9	26.81%	1.66	-	-	כתום בהיר	אזור מגורים ב'
-	9.76%	0.61	35.44%	2.20	ירוק	שטח ציבורי פתוח
-	-	-	2.06%	0.13	אלכסוניים ירוק ולבן לסירוגין	קרקע חקלאית
-	2.41%	0.15	-	-	ירוק כהה	שביל
-	8.04%	0.50	3.69%	0.22	אדום	דרך מוצעת
14	100%	6.21	100%	6.21		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים למגורים:

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

אזור מגורים א'

יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש
1	719	221
1	601	282
1	613	283
1	638	284
1	719	285
5	3,291	סה"כ

אזור מגורים ב'

יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש
9	1,448	1000
מגרש לצרכי חניה	81	1000A
מגרש לצרכי חניה	93	1000B
מגרש לצרכי חניה	41	1000C
9	1,663	סה"כ

3. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים:

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

שטח ציבורי פתוח

שטח במ"ר	מס' מגרש
74	311
270	601
18	602
85	603
159	604
606	סה"כ

שביל

שטח במ"ר	מס' מגרש
149	800
149	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 הועדה.
- 1.3 קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- 1.4 בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בניתו.

2. אזור מגורים א':

- 2.1 השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא אזור מגורים א'.
- 2.2 הוראות ומגבלות הבניה באזור זה יהיו על-פי ההוראות והמגבלות של תכניות מאושרות מס' 222 ו-222/4, למעט הסעיפים שלהלן:
 - א. גבולות המגרשים בתחום תכנית זו יהיו על-פי המסומן בתשריט.
 - ב. גבולות המגרשים שאינם תואמים את אשר נקבע בתכנית זו בטלים.
 - ג. גודל המגרשים ייקבע על-פי תכנית זו (כמפורט בפרק ג' סעיף מס' 2).
 - ד. תכנית חלוקה ושינויי גבולות בין מגרשי המגורים:
 1. תכנית חלוקה חדשה תתבסס על תכנית מפורטת זו.
 2. בסמכות הועדה לאשר שינוי גבולות בין מגרשי המגורים על פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת בתנאים הבאים: סה"כ מס' המגרשים לא ישתנה, מס' יח"ד לא יגדל, לא ישתנה הגבול החיצוני של היעוד ובתנאי ששטח מגרש מינימלי יהיה בהתאם למאושר בתכנית מאושרת מס' 222.
 - ה. קווי בנין: בנינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמאושר בתכנית מאושרת מס' 222/4, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בנין שנקבעו בתכנית מאושרת מס' 222/4.

3. אזור מגורים ב':

- 3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום בהיר הוא אזור מגורים ב'.
- 3.2 אזור זה מיועד לבנית בניני מגורים משותפים, סה"כ קיבולת יח"ד באזור זה עד 9 יח"ד.
- 3.3 היתר בניה:
 - א. באזור זה ינתנו היתרי בניה על פי תכנית בינוי לכל המגרש שתאושר ע"י הועדה בלבד.
 - ב. סוג הבינוי, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, חומרי גמר וסוגי גגות יקבעו על פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות התכנית.

3.4 חלוקת משנה:

- בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא הגשת תכנית מפורטת ובתנאים הבאים: מס' יח"ד לא יגדל ושטח תת-מגרש מינימאלי לא יפחת מ-400 מ"ר.

3.5 קו בנין:

כמסומן בנספח הבינוי.

- א. תותר הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים כדוגמת: אדניות, כרכובים, מתקן כביסה, מרפסות זיזיות וכדומה עד 75 ס"מ מעבר לקו בנין בחזית הקדמית בלבד.
- ב. תותר בניית פרגולות עד 40% ממרווח קו בנין בחזית הקדמית בלבד.
- ג. תותר בניית מעברים מקורים /או גשרי כניסה כמפורט בסעיף 3.10 להלן עד קו בנין בחזית הקדמית בלבד - 0.0 מ'.
- ד. תותר בניית חדרים טכניים/חדרי מערכות תפעול עד לקו בנין בחזית הקדמית בלבד - 0.0 מ'.

3.6 שטח מותר לבניה:

- א. השטח המירבי המותר לבניה באזור זה לא יעלה על 1,800 מ"ר, בהתאם להגדרות הוראות התכנית.
- ב. מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא יכללו בשטח הבניה המותר.
- ג. תותר הצמדת גינה פרטית לדירות.

3.7 מחסן:

- תותר בניית מחסן של עד 20 מ"ר לכל יחיד כחלק אינטגרלי של הבנין, שטח זה לא יכלל במסגרת השטח המותר לבניה.

3.8 מבני עזר:

- א. לא תותר בניית מבני עזר למעט בניית חדרים טכניים / חדרים מערכות תפעול חיצוניים במידה וידרש בנפרד מהבנין העיקרי עד קו בנין בחזית הקדמית בלבד - 0.0 מ' ע"פ תכנית בינוי באישור הועדה. שטח מבני עזר אלו יכלל במסגרת השטח המותר לבניה.
- ב. ניקוז גנות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן. גובה מבנה העזר יהיה 2.20 מ' נטו.

3.9 מס' קומות מירבי:

- א. עד 3 קומות.
- ב. לא תותר בניית קומת מרתף /או קומת מסד.
- ג. מס' הקומות המירבי לא כולל מבנה יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג, ולא כולל מחסנים.

3.10 מעברים מקורים / גשרי כניסה:

- א. מעברים מקורים: מעבר מקורה ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' לא יחשב בשטח המותר לבניה. עלה הרוחב על האמור יחשב הרוחב העודף בשטח המותר לבניה. גובה מעבר מקורה לא יעלה על 2.20 מ' נטו. אין לבנות מעברים מקורים ללא אישור של מהנדס/קונסטרוקטור מוסמך.
- ב. גשרי כניסה: רוחב גשר כניסה לא יעלה על 1.5 מ'. בסמכות המהנדס להתיר חריגה לרוחב הגשר במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע ובכל מקרה רוחב גשר כניסה לא יעלה על 2.0 מ'. הגשר יהיה עשוי מחומרי חיפוי קשיחים ובעל מעקה תקני. אין לבנות גשרי כניסה ללא אישור מהנדס/קונסטרוקטור מוסמך. למען הסר ספק, השטח המקורה מתחת לגשר הכניסה לא יכלל בשטח הבניה המותר ולא תותר סגירתו.

3.11 גגות:

- תותר בניית גגות שטוחים בלבד. לא תותר בניית רעפים/כיפות/קמרונות.

3.12 גובה מירבי לבניה:

- א. גובה בניה מירבי כולל מעקה גג: 11.5 מ'.
- ב. גובה בניה מירבי כולל מבנה יציאה לגג: 13.0 מ'.
- ג. גובה מירבי לבניה של מבנה יציאה לגג/חדר טכני על הגג לא יעלה על 3.00 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 30.0 מ"ר. שטח זה לא יכלל במסגרת השטח המותר לבניה.
- ד. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יתואם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון הועדה.

3.13 חניות:

- א. תקן חניה הינו 2 מקומות חניה ליחיד בתחום מגרשים משויכים 1000A-1000C ו-0.3 מקומות חניה לכל יחיד לאורחים בתחום הדרכים הציבוריות (כמסומן בתשריט ברשת אלכסוניים שחורה על גבי יעוד דרך מוצעת), הכל בהתאם לנספח הבינוי, התנועה והחניה המצורף לתכנית זו.
- ב. מגרשים משויכים 1000A-1000C ישמשו לחניה בלבד עבור מגרש מס' 1000 בלבד. לא תותר בניה מכל סוג שהוא במגרשים אלה לרבות מבני עזר.

3.14 גימור חזיתות הבתים:

- א. אבן מלבנית טבעית נסורה או מסותתת, יותר שילוב של חומרים כדוגמת טיח/בטון/חומרים מתכתיים/עץ וכדומה. לא יותרו חומרים אחרים אלא באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבנינים מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. גימור גג: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כגון: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס.
- ד. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
- ה. גימור מבני העזר כהגדרתם בתכנית זו יהיה כדוגמת הבנין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבנין או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.
- ו. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג, והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבנין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.
- ז. תאסר סגירת מרפסות בכל סוג של בניה אלא אם כן סגירת המרפסת מופיעה בתכנית הבינוי המאושרת ע"י הועדה.

3.15 דודי שמש:

- ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, כחלק מהיתר הבניה. המתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור, הכל באישור המהנדס.

3.16 מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז חלק להסקה ומדרגות חיצוניות:

- א. יש לתכנן עבורם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- ב. תותר בנית מתקני כביסה עם בליטה של עד 75 ס"מ מקיר חיצוני של המבנה, המתקן יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה כחלק מעיצוב המבנה ובאישור המהנדס.

- ג. 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.
- ד. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ה. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
- ו. תותר בנית מבנה מדרגות חיצוניות מעבר לקו הבנין בחזית הקדמית בלבד. המדרגות תהינה עשויות חומרי חיפוי קשיחים ובעלות מעקה תקני, והכל באישור המהנדס.

3.17 אנטנת טלוויזיה:

- א. בכל בנין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
- ב. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבנין, למעט הגג.

3.18 פרגולות:

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

- א. תותר בנית מיצללה מעבר לקו בנין בחזית הקדמית בלבד עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא יחשב בשטח המותר לבניה בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 22 בפרק ב' לעיל.
- 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 3.0 מ'.
- ג. במפלס הקרקע שטח הפרגולה לא יעלה על 50 מ"ר, גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ד. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק 3.18 ב' ו-ג' לעיל, יחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה באישור הועדה בכל מקרה ומקרה.
- ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן.
- ו. מצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, ואו מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום, P.V.C, הכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יתוכננו ע"פ הפרטים המנחים שיופיעו בתכנית בינוי ופיתוח מאושרת ויהיו חלק מהיתר הבניה. לא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

4. שטח ציבורי פתוח:

- 4.1 השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
- 4.2 השימושים המותרים בשטח זה הם:
- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. מדרכות, שבילים להולכי רגל ורחבות.
- ג. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- ד. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
- ה. צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.

- ו. מרכיבי בטחון, בהתאם לדרישות קש"צ כולל דרך היקפית, גדר היקפית ותאורת גדר וכדומה.
- ז. פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
- ח. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה) בתכסית שלא תעלה על 5% מסך שטח היעוד.
- 4.3 כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הועדה.
- 4.4 בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה, תחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 4.2 ח' שלעיל.

5. שביל:

- 5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח לשבילים.
- 5.2 יעודו של שטח זה הינו למעבר ותנועת הולכי רגל, בנוסף תחול בשטח זה זיקת הנאה למעבר ברכב ותותר בו גישה לכלי רכב. תכנון השטח יחייב מיתון תנועת כלי רכב כפי שיקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.
- 5.3 הפיתוח יותאם ליעודו של שטח זה, כולל כל האלמנטים המתלווים אליו, כגון: מדרכות, מעברים להולכי רגל, ספסלים, ריהוט רחוב, ריצופים, רחבות, עבודות גינון ופיתוח ונטיעות לאורך השבילים והכל על-פי תכנית בינוי באישור הועדה.
- 5.4 מערכות של תשתיות השירותים ההנדסיים, תעבורנה גם בתחום השבילים.
- 5.5 תוואי השבילים, מיקומם ורוחבם כמסומן בתשריט.
- 5.6 איסור בניה ועבודות בשבילים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לשביל, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הועדה.

6. דרכים:

- 6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרכים מוצעות.
- 6.2 שטח זה ישמש לטובת:
 - א. דרכים, מדרכות, חניות.
 - ב. פיתוח נופי, גינון נטיעות, ריהוט רחוב ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ג. מערכות של תשתיות השירותים ההנדסיים.
 - ד. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
 - ה. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים כמסומן בתשריט.
- 6.3 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 הועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה:

1.1 הריסה: לא יינתנו היתרי בנייה ללא ביצוע ההריסה כמסומן בתשריט.

1.2 תשתיות ושטחי ציבור:

לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ושטחי הציבור הבאים להנחת דעתה של הועדה:

א. חיבור למאסף הביוב של הישוב.

ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

ג. חיבור למערכת אספקת המים של הישוב.

ד. חיבור למערכות תקשורת וחשמל.

ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קש"צ ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית.

ו. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בפרק ו' סעיפים 1.2-1.4.

ז. הבטחת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים שיפותחו על פי קצב ושלבי הביצוע של בניי המגורים.

1.3 פיתוח השטח:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הועדה.

ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר: פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה הכל לפי דרישות הועדה.

1.4 שירותי כבאות: תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.5 חברת החשמל:

א. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.

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

ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים על-פי החלטת ועדה בתיאום עם חברת החשמל.

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

1.7 עיצוב ארכיטקטוני:

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

1.8 איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.

ב. חיבור הבנין לרשת המים.

ג. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.

- ד. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב היישובית.
- ה. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ו. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ז. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ח. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ט. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבנין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- י. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי יערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- יא. עבודות עפר:
1. לא תותר שפיקת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
 2. בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
 3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
 4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
 5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
 6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
 7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבניה לאתר פינוי מאושר בלבד.

1.9 אישורים נוספים:

- אישורים נוספים על אלו המפורטים לעיל על פי דרישת המהנדס והחלטת הועדה.
2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:
- 2.1 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.
 - 2.2 תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
 - 2.3 תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף 2.1 לעיל בקני"מ 1:250.
 - 2.4 תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
 - 2.5 חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
 - 2.6 חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.

2.7 תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בנינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבנינים 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, פרגולות, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הועדה.

2.8 תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחיה, 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 והסקיה.

2.9 סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. שלבים הדרושים למתן ההיתר:

3.1 הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:

- א. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבנין בלבד.
- ב. שלב ב' - היתר בניה סופי לבנין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

3.2 בניה בשלבים:

- א. מימוש בניה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה.
- ב. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- ג. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבניה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בניתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא"ב.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

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

4.1 תכנית בנינו ופיתוח:

תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.

4.2 תכנית חלוקה עדכנית:

תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי השנה האחרונה.

4.3 תשתיות:

יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:

- א. ניקוז הקרקע.
- ב. סלילת הדרכים והגישות אליהן.
- ג. הנחת קווי חשמל תת קרקעיים או עיליים, מים ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.

4.4 פיתוח:

יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:

- א. שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
- ב. יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
- ג. ניקוז אזור הבינוי.

4.5 חניה:

יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובהתאם לנספח הבינוי, התנועה והחניה המצורף לתכנית זו.

4.6 שימור נוף:

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

5. סידורים לנכים:

בשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על כל תיקונייהם.

6. יועץ נגישות:

בעת תכנון השטחים 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 חציה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

7. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) יעשה 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:

1.1 בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא ייחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.

1.2 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 1.05 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'.

1.3 לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של מהנדס/קונסטרוקטור מוסמך.

1.4 קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.

1.5 שביל גישה יבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

1.6 מדרגות לשביל גישה ייבנו: מחומר שביל הגישה.

1.7 גדרות ייבנו מחומרים כגון: 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'.

1.8 שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.9 מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשאת ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

2.1 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.

2.2 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 ובחניות ע"פ תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

3.1 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 יבנו, 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.

3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

- 3.3 שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
- א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - ב. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 - ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

- 4.1 הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים ובמקומות שיקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ואו שיחים הקיימים בשטח.
- 4.2 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 והביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.
2. **שמירה על הבריאות:**
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. **ניקוז:**
הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בנין 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 המאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתר בניה בתחום התכנית.
5. **זכות מעבר:**
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תאפשר 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 הועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת ועדה 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. **בניה משמרת מים:**
א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 30% - 10% משטח המגרש, מגוונים 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 הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של הישוב.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים 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 על-פי דרישות פקע"ר/קש"צ ובהסתמך על מרכיבי הביטחון הקיימים בישוב.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס המתחם.
ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר/קש"צ, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח המתחם יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר/קש"צ.
ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קש"צ למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פקע"ר.

פרק ט' - שונות:

גריסה וחציבה:

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
- ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

פסולת בנין:

לא ינתנו היתרי בניה אלא אם יקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבנין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא ינתן היתר בניה 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 לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

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

עתיקות:

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

הקצאת שטחי ציבור:

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת הקצאה.

בטיחות אש וגז:

כל הבניה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר בניה.

מיגון:

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו ע"פ תקנות פיקוד העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.

מתקנים פוטו-וולטאים:

א. בסמכות הועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתרי בניה כחוק.

ב. על מתקנים פוטו-וולטאים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאים באיו"ש – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושר מאוחר יותר.

פיקוח על הבניה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

רעידות אדמה:

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחשובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך:

חתימות:

_____ חתימת בעל הקרקע

18/06/2017

אוריאל רוזנהיים
אדרכל
רשיון מס 108599
חתימת עורך התכנית

28/6/17

מועצה אזורית *
מטה כנזמין *
_____ חתימת היזם

28/6/17

מועדה תכנון ולבניה
מטה כנזמין
_____ חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

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

אוריאל רוזנהיים
אדרכל
רשיון מס 108599

חתימה

אוריאל רוזנהיים - אדרכל

שם תפקיד

18/06/2017

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה