

22.7.18

-מתן תוקף-

ועד א ההגנה לישראל
הממונה על מתן היתרים
תפוסים לצרכים צבאיים
לפי צו מס' 997 (תשמ"ב)
ת.ד. 16
טל: 02-9977355 פקס: 02-9977356

**אזור יהודה ושומרון
הממונה על מתן היתרים
בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים
לפי צו מס' 997 (התשמ"ב)**

22.7.18

הנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
נטליה אברבוך, אדריכלית
מנהלת לשכת התכנון המרכזית

מערכת הנחיות מס' 406/1/1

- שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 406/1
- שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 941
- שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 419
- שינוי לתוכנית מתאר אזורית RJ-5

כפר עציון

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

יזם מערכת ההנחיות: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתישבות

מגיש מערכת ההנחיות: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997

עורך מערכת ההנחיות: רוזנהיים - מקום אדריכלים בע"מ
האומן 21 תלפיות, ירושלים
טל': 02-6231041, פקס': 02-6231042
office@makomarc.co.il

תאריך עדכון: 19/07/18

תוכן העניינים:

- פרק א' - נתוני מערכת ההנחיות: 3
- פרק ב' - הגדרות: 5
- פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים במערכת ההנחיות: 8
- פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה: 9
- פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע מערכת ההנחיות: 29
- פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול: 33
- פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים: 35
- פרק ח' - מרכיבי ביטחון: 36
- פרק ט' - שונות: 36
- פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן: 39

פרק א' - נתוני מערכת ההנחיות:

1. שם מערכת ההנחיות: מערכת הנחיות מספר 406/1/1 בישוב כפר עציון, המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 406/1, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 941, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 419, שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' 5-RJ.
2. המקום: יישוב כפר עציון:
קואורדינטות (נ.צ. רשת ישראלית): קווי רוחב: 618183-617403
קווי אורך: 210580-211364
אדמות הכפרים:
נחליו: גוש פיסקאלי 7 חלק ממאוקעות אט-טוס, ודי שוחית.
גוש פיסקאלי 8 חלק ממאוקע וד סג'מה.
צורף: גוש פיסקאלי 2 חלק ממאוקע וד אבו-ריש.
3. גבול מערכת ההנחיות: כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי מערכת ההנחיות: א. 39 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות מערכת ההנחיות".
ב. תשריט בקני"מ 1:2,500/1:1,250 המצורף למערכת הנחיות זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה - להלן "התשריט".
5. שטח מערכת ההנחיות: 316.83 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יזם מערכת ההנחיות: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתישבות.
8. מגיש מערכת ההנחיות: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997.
9. עורך מערכת ההנחיות: רוזנהיים מקום אדריכלים בע"מ
רח' האומן 21 ירושלים
טלפון: 02-6231041 פקס: 02-6231042
מס' רישיון: 108599
10. מטרות מערכת ההנחיות:
א. שינוי יעודי קרקע ממגורים וייעודי קרקע נוספים לייעודים הבאים: מגורים מיוחד, מגורים א', מגורים ב', דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, מתקנים הנדסיים, קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, ספורט ונופש, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, שביל, חניון, דרך ואו טיפול נופי ודרכים.
ב. קביעת שימושים מותרים בייעודים השונים.
ג. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום מערכת ההנחיות.
ד. התווית רשת דרכים למינהן וסיווגן.
ה. הקטנת קו איסור בניה של דרך מס' 367 (תוכנית מתאר מפורטת מס' 941) מ-60 מ' ל-45 מ' בחלק מתחום מערכת הנחיות מס' 406/1/1 זו.
ו. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי מערכת ההנחיות.

עמוד 4 מתוך 39
כפר עציון 406/1/1

11. כפיפות מערכת ההנחיות: מערכת הנחיות זו משנה את תכנית מתאר אזורית מס' RJ-5 ואת תכנית מתאר

מפורטת מס' 406/1.

מערכת הנחיות זו כפופה לתוכנית מתאר מפורטת מס' 941 ותכנית מתאר מפורטת מס' 419. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של מערכת הנחיות זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. מערכת ההנחיות/מערכת הנחיות זו: מערכת הנחיות מפורטת מספר 406/1/1 בישוב כפר עציון כולל הוראות ותשריט.
2. מערכת הנחיות: מערכת כללים להוצאת היתרי בנייה בשטח תפוס, הכוללת תשריט והוראות בדבר תחימת שטחים ותנאי שימוש בקרקע ובבניינים בתוך כל שטח כאמור.
3. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
4. הממונה: הממונה על מתן היתרים בשטחים התפוסים לצרכים צבאיים על פי צו מספר 997 וכל מי שהממונה הסמיך למתן היתרים בשטחים אלו.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997.
7. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
8. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי מערכת הנחיות זו.
9. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.
10. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על מערכת הנחיות מאושרת כחוק.
11. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
12. קו בנין: התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית על-ידי הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
13. קו מגרש: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת במערכת הנחיות זו.
14. חזית קדמית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
15. חזית אחורית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
16. חזית צדדית: במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות.
17. קומת הכניסה: מפלס הכניסה הקובע של הבנין (0.00) כמוגדר בתכנית הבינוי.
18. מפלס ה-0.00: הגובה המוחלט ביחס לפני הים של קומת הכניסה.
19. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
20. מרתף: קומה בבסיס הבנין 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. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו, אלא אם יצוין אחרת במפורש במערכת הנחיות זו.

באזורי דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, ספורט ונופש ומבנים ומוסדות ציבור בלבד במידה ויבנו חניה תת-קרקעית ו/או מחסנים ו/או שרותי תפעול תותר הגבהת קומת המרתף לשימושים אלו בלבד באישור המהנדס. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על סך 40% מאורך קירות המרתף. בקירות החשופים תותר פתיחת פתחי אוורור בלבד ולא תותר גישה חיצונית למרתף. על אף האמור, תותר גישה חיצונית למרתף המשמש לחניה ושירותי תפעול בלבד באזורים המפורטים לעיל בלבד באישור המהנדס.

20. 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.

21. שטח בניה מירבי:

השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור, ולמעט מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, חלל גג רעפים שגובהו מתחת ל-1.80 מ', שטח מתחת למרפסות זיז, שטח מתחת לגשרי כניסה, שטח מתחת לגזונים ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.

22. מס' קומות מירבי:

מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך.
מס' הקומות המירבי אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג ומסד.

23. גובה בניה מירבי:

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה.

באזורי תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור וספורט ונופש בלבד הגובה נמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני מפלס ה-0.00.

בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.

24. קו הדרך:

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח 'דרך'.

25. זכות מעבר:

שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט במערכת הנחיות.

26. מעקה גג:

מעקה סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.10 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 גג לא יעלה על 1.80 מ'.

27. מבנה יציאה לגג/חדר טכני על הגג: מבנה בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבנין.

28. חלל/עליית גג:

חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי גג רעפים. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים או שימוש ציבורי, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' יחשב כשטח בניה, יתרתו לא תכלל במנין שטחי הבניה.

29. מרפסות זיזיות:

זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין.

30. מצללה (פרגולה): משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים או על קירות מבנה סמוך ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
31. מבנה עזר: בניין שנבנה ליד הבנין העיקרי ואשר בא לשרת את הבנין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות מערכת ההנחיות.
32. סככה: מבנה ללא קירות, בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה נטוי ומקורה בחומר אטום.
33. דרך משולבת: דרך אשר בה תתאפשר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב ומצוידת באלמנטים לריסון התנועה.
34. בית צמיחה: חממה, מנהרה או בית רשת.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים במערכת ההנחיות:

יח"ד מצב מוצע	מצב מוצע		יח"ד מצב מאושר	מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם		אחוז	דונם		
-	-	-	120	9.50	30.10	כתום בהיר	מגורים
22	1.95	6.19	-	-	-	צהוב משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע אדום	מגורים מיוחד
29	3.04	9.63	-	-	-	צהוב	מגורים א'
107	16.75	53.06	-	-	-	כתום	מגורים ב'
-	7.35	23.29	-	-	-	אלכסוניים צהוב וחום לסירוגין תחום בצבע באדום	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
-	-	-	-	3.06	9.70	חום בהיר תחום בחום	שטח למבני ציבור
-	2.14	6.79	-	-	-	חום	מבנים ומוסדות ציבור
-	27.13	85.94	-	-	-	סגול	תעסוקה
-	-	-	-	10.90	34.53	סגול בהיר תחום בסגול כהה ואחסנה	מלאכה תעשייה ואחסנה
-	0.26	0.81	-	0.35	1.10	אפור בהיר תחום באפור כהה מקווקוו/ סגול כהה	מתקנים הנדסיים
-	-	-	-	25.98	82.30	חום בהיר תחום בירוק	שטח למבני משק וחקלאות
-	-	-	-	0.19	0.59	אלכסוניים ירוק ולבן לסירוגין	אזור חקלאי/חקלאי וייעור
-	6.73	21.31	-	-	-	אלכסוניים ירוק ולבן לסירוגין עם פסים אלכסוניים בצבע שחור	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
-	3.78	11.99	-	-	-	ירוק בהיר תחום בחום כהה	ספורט ונופש
-	-	-	-	2.51	7.94	ירוק בהיר מוקף באדום	אזור ספורט
-	7.55	23.92	-	-	-	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
-	-	-	-	37.96	120.27	ירוק	שטח פרטי פתוח
-	6.95	22.02	-	-	-	ירוק בהיר משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק כהה	פארק/גן ציבורי
-	0.45	1.41	-	-	-	ירוק כהה	שביל
-	7.61	24.12	-	4.92	15.61	חום בהיר	דרך מאושרת
-	5.00	15.87	-	4.63	14.69	אדום	דרך מוצעת
-	2.22	7.03	-	-	-	אלכסוניים אדום וירוק בהיר לסירוגין	דרך משולבת
-	0.66	2.09	-	-	-	אלכסוניים אדום וירוק כהה לסירוגין	דרך ו/או טיפול נופי
-	0.43	1.36	-	-	-	אדום משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע אפור	חניון
158	100.00	316.83	120	100.00	316.83		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 תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק לתושבים ולסביבתו.
- 1.4 בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- 1.5 בנייה קיימת: בניינים שנבנו עד למתן תוקף למערכת הנחיות זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין במערכת הנחיות זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים/בניינים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו במערכת הנחיות זו בלבד.

2. הנחיות כלליות לאזורי מגורים:

2.1 קומת מסד:

אם כתוצאה משיפוע המגרש יוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המרבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה על-ידי בנית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים.

2.2 גימור חזיתות הבתים:

- א. אבן מסותתת. יותר לשלב אלמנטים מחומרים נוספים בהיקף של עד 20% מהחזית באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת המהנדס.
- ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס.
- ד. גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון. לא יותרו רעפים מחומרים אחרים אלא באישור המהנדס. ארגזי הרוח יהיו על-פי פרטי גמר אחידים אשר יאושרו על-ידי המהנדס.
- ה. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
- ו. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבנין העיקרי.

2.3 דודי שמש:

- א. ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, כחלק מהיתר הבניה והכול באישור המהנדס.
- ב. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס.
- ג. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן יוסתר באמצעות מעקה הגג או קיר מסתור.

2.4 מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה:

- א. ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- ב. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
- ג. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
- ד. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה לשביעות רצון המהנדס, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש, בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- ה. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ו. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.

2.5 צלחת טלויזיה:

תותר הצבת צלחת טלויזיה על הגג.

2.6 שימושים נוספים:

- א. כחלק ממבנה המגורים בלבד, יותר שילוב של שימושי תעסוקה כגון: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, קליניקות, משפחתונים אשר המבנה משמש למגוריהם הפרטיים, בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבניה. כל זאת בכפוף לאישור הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- ב. התנאים לאישור הם שהיקף ואופי הפעילות לא יגרמו למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל.
- ג. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטח שימוש כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות השימוש וכל הכרוך בו.
- ד. תנאי למתן היתר בניה לשימושים אלו יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן, לפי התקנים והנהלים החלים בישראל על אותו סוג שימוש בזמן הוצאת היתר הבניה והכל לשביעות רצונה של הועדה לגבי כל מקרה ומקרה ובתאום עם מפע"ת איו"ש ובאישורו.
- ה. שימוש תעסוקתי במגרש המיועד למגורים מצריך הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם מערכת ההנחיות. תנאי להיתר בניה לשימוש התעסוקתי כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

2.7 פרגולה (מצללה):

תותר בנית פרגולה (מצללה) על-פי ההנחיות הבאות:

- א. תותר בניית פרגולה עד 40% אל תוך המרווח בין קו הבנין לקו המגרש. שטח הפרגולה לא יחשב בשטח המותר לבניה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 30 בפרק ב' להוראות התכנית.
- ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 40 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ג. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ד. עלה שטח הפרגולה על האמור בס"ק 2.7 ב-ג' לעיל, יחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה.

ה. הפרגולה תיבנה באופן שתשתלב עיצובית עם הבנין והפיתוח. הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של הפרגולות.

- ו. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. והכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

2.8 בנייה במרווחי קווי בנין:

- א. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים כדוגמת: אדניות, כרכובים, מסתורי כניסה וכדומה עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין.
- ב. תותר בניית גשרי כניסה עד קו בנין בחזית המשיקה לדרך בלבד - 0.0 מ'.
- ג. תותר הבלטת מרפסות זיז וגגונים עד 30% אל תוך מרווח קווי הבנין.
- ד. תותר בנית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.

2.9 הנחיות להתקנת מעלית:

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה של הבניין הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכול כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.

3. מגורים מיוחד:

- 3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב משופץ קווי אלכסון מצולבים בצבע אדום הוא אזור מגורים מיוחד.
- 3.2 שטח זה מיועד לבניית מבני מגורים כמבנים בודדים ו/או משותפים בבניה מרוכזת. שטחי המגרשים וקיבולת יח"ד בכל מגרש יהיו כמפורט בסעיף 3.14 להלן.
- בסמכות הועדה להתיר ניווד יח"ד בין המגרשים באזור זה ובלבד ששה"כ קיבולת יח"ד באזור לא תגדל ושיינתנו פתרונות חניה כנדרש ע"פ תקן החניה המאושר.

3.3 שימושים:

- א. מגורים.
 - ב. שימושים נוספים על-פי המפורט בס"ק 2.6 לעיל.
 - ג. דרכים, מדרכות וחניות.
 - ד. ריהוט גן, פיתוח נופי, פרגולות על-פי המפורט בס"ק 2.7 לעיל, סככות צל, שבילי הולכי רגל ואופניים.
 - ה. נטיעות וגינות.
 - ו. העברת תשתיות על ו/או תת-קרקעיות.
 - ז. בניית מרחבים מוגנים ציבוריים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף.
- 3.4 באזור זה ינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר על ידי הועדה.
 - 3.5 סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר, מיקום חניות וכדומה - יקבעו על-פי תכנית בינוי באישור הועדה ובהתאם למגבלות הבנייה בסעיפים של הוראות מערכת הנחיות זו.
 - 3.6 בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא הגשת מערכת הנחיות ובתנאי שמש' יח"ד לא יגדל.

3.7 הוצאת היתרי בניה במגרש מס' 2/1 במבנים שאינם נכללים במלואם בתחום התכנית מותנה בכניסת תכנית מפורטת מס' 406/2/1 לתוקף.

3.8 שטח בניה מירבי: 150 מ"ר לכל יחיד.

א. מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא יחשבו בשטח הבני המירבי. תותר בניית מרחבים מוגנים כחלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ו/או כמבנה נפרד מהמבנה העיקרי עד קו בנין 0.0 מ', למעט בקווי בנין בחזיתות המשיקות לדרך.

ב. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' יחשב בשטח הבניה המירבי.

ג. לא תותר הקמת מבנה יציאה לגג.

3.9 מס' קומות מירבי: 3 קומות.

3.10 גובה בניה מירבי:

הגובה נמדד אנכית אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה והוא יהיה כדלקמן:

א. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 11.5 מ'.

ב. עם גג רעפים - 12.5 מ'.

ג. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.

ד. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשיעור רצון המהנדס.

3.11 קווי בנין:

קו בנין לכל הצדדים: 3.0 מ', למעט קו בניין בחזית המשיקה לגבול התכנית במגרש מס' 2/1 כמסומן בתשריט - 0.0 מ'.

3.12 מבני עזר: לא תותר בניית מבני עזר.

3.13 קומת מרתף: לא תותר בניית קומת מרתף.

3.14 טבלת שטחי מגרשים למגורים מיוחד:

מספר מגרש	שטח במ"ר*	מס' יח"ד
2/1	2,343	10
701	3,847	12
סה"כ	6,190	22

* שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

4. אזור מגורים א'

4.1 השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא אזור מגורים א'.

4.2 שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים/דו-משפחתיים. שטחי המגרשים וקיבולת יח"ד בכל מגרש יהיו כמפורט בסעיף 4.11 להלן.

4.3 שימושים:

א. מגורים.

ב. שימושים נוספים על-פי המפורט בס"ק 2.6 לעיל.

ג. ריהוט גן, פיתוח נופי, פרגולות על-פי המפורט בס"ק 2.7 לעיל, סככות צל.

4.4 שטח בניה מירבי:

א. עד 260 מ"ר לכל יח"ד אשר מחולקים כדלקמן: עד 200 מ"ר מעל מפלס ה-0.00, ועד 60 מ"ר מתחת למפלס ה-0.00.

ב. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לכל יח"ד לא יחשב בשטח הבניה המירבי.

- ג. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' יחשב בשטח הבניה המירבי.
- ד. תותר בניית מבנה עזר לטובת מחסן בשטח של עד 15.0 מ"ר לכל יח"ד, בהתאם להנחיות ס"ק 4.8 א' להלן. השטח לא יחשב בשטח הבניה המירבי.
- ה. תותר בניית מבנה עזר לטובת חניה בשטח של עד 25.0 מ"ר לכל יח"ד, בהתאם להנחיות ס"ק 4.8 ב' להלן. שטח זה לא יחשב בשטח הבניה המירבי.
- ו. לא תותר הקמת מבנה יציאה לגג.
- 4.5 מס' קומות מירבי:**
3 קומות שיחולקו כדלקמן: 2 קומות מעל מפלס ה-0.00, וקומה אחת מתחת למפלס ה-0.00.
- 4.6 גובה בניה מירבי:**
הגובה נמדד אנכית אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה והוא יהיה כדלקמן:
- א. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 11.5 מ'.
ב. עם גג רעפים - 12.5 מ'.
ג. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
ד. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשיעור רצון המהנדס.
- 4.7 קווי בנין:**
א. קו בנין בחזית המשיקה לדרך: 5.0/4.0 מ' כמסומן בתשריט.
ב. קו בנין אחורי/צדדי: 3.0 מ', למעט קו בנין בחזית המשיקה לגבול התכנית במגרשים מס' 100/1 ו-105/1 בלבד כמסומן בתשריט - 0.0 מ'.
- 4.8 מבני עזר:**
א. מחסן:
1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש לכל יח"ד אשר ישמש כמחסן.
2. שטח המחסן יהיה על-פי ס"ק 4.4 ד' לעיל.
3. קווי בנין למחסן: קו בנין צדדי/אחורי - 0.0 מ'.
4. גימור מבנה העזר המיועד למחסן וגגו יהיה בהתאם לסעיף 4.6 ג' לעיל.
ב. חניה מקורה:
1. תותר הקמת חניה מקורה כמבנה עזר מחומרים קלים בלבד לכל יח"ד.
2. שטח החניה המקורה יהיה על-פי סעיף 4.4 ה' לעיל.
3. קירוי חניה מקורה יהיה מחומרים קלים בלבד על-פי פרט אחיד שיכלל בתוכנית הבינוי המאושרת ע"י הועדה.
4. לא תותר כל סגירה בהיקף החניה המקורה מכל חומר שהוא.
5. תאסר סגירת החניה ע"י שער כנף.
6. קווי בנין לחניה המקורה: קו בנין קדמי/צדדי - 0.0 מ'.
ג. כללי למבני עזר:
קווי הבנין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. ניקוז גגות מבני העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. גובה מבני העזר יהיה עד 2.20 מ' נטו.
- 4.9 קומת מרתף:** לא תותר בניית קומת מרתף.

4.10 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת מערכת הנחיות ובתנאים הבאים: סה"כ מס' המגרשים לא ישתנה, מס' יחידות הדיור לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

4.11 טבלת שטחי מגרשים למגורים א':

מספר מגרש	שטח במ"ר*	מס' יח"ד
100/1	180	**2
104	723	2
105/1	265	**1
704	702	2
705	646	2
706	612	2
707	343	1
708	700	2
709	703	2
710	696	2
711	709	2
712	345	1
713	803	2
714	779	2
716	711	2
717	709	2
סה"כ	9,626	29

* שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.
** הוצאת היתרי בניה לתוספת בניה חדשה לאחר אישור מערכת הנחיות זו במגרשים 100/1 ו-105/1 מותנה בכניסת תוכנית מפורטת מס' 406/2/1 לתוקף.

5. מגורים ב':

- 5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב'.
- 5.2 שטח זה מיועד לבניית מבני מגורים משותפים/טוריים/דו-משפחתיים/מדורגים/דירות גן-גג וכדומה. שטחי המגרשים וקיבולת יח"ד בכל מגרש יהיו כמפורט בסעיף 5.15 להלן.
בסמכות הוועדה להתיר ניווד יח"ד בין המגרשים באזור זה ובלבד שסה"כ קיבולת יח"ד באזור לא תגדל ושיינתנו פתרונות חניה כנדרש ע"פ תקן החניה המאושר.
- 5.3 **שימושים:**
 - א. מגורים.
 - ב. שימושים נוספים על-פי המפורט בס"ק 2.6 לעיל.
 - ג. דרכים, מדרכות וחניות.
 - ד. ריהוט גן, פיתוח נופי, מיצללות על-פי המפורט בס"ק 2.7 לעיל, סככות צל, שבילי הולכי רגל.
 - ה. נטיעות וגינות.
 - ו. העברת תשתיות על ותת-קרקעיות.
 - ז. מתקנים הנדסיים למיניהם בשטח כולל שלא יעלה על 200 מ"ר על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה ובלבד שלא יהוו מטרד/מפגע סביבתי. הקמתם תהיה בכפוף לשמירה על דיני איכות הסביבה. שטח זה לא ייחשב בשטח הבניה המותר.
- 5.4 באזור זה ינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- 5.5 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

5.6 סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר, מיקום חניות וכדומה - יקבעו על-פי תכנית בינוי באישור הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות מערכת הנחיות זו.

5.7 שטח בניה מירבי:

- א. 200 מ"ר לכל יח"ד.
- ב. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לכל יח"ד לא יחשב בשטח הבניה המירבי.
- ג. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' יחשב בשטח הבניה המירבי.
- ד. תותר בניית מחסן כחלק אינטגרלי של הבניין או כמבנה עזר נפרד מהמבנה העיקרי על-פי תכנית בינוי באישור הועדה. שטח מחסן כאמור לא יעלה על 12.0 מ"ר לכל יח"ד, שטח זה לא יחשב בשטח הבניה המירבי.
- ה. תותר בניית חניה מקורה על-פי תכנית בינוי באישור הועדה. שטח חניה מקורה כאמור לא יעלה על 25.0 מ"ר לכל יח"ד, שטח זה לא יחשב בשטח הבניה המירבי. חניה מקורה תבנה בהתאם להנחיות בס"ק 5.12 ב' להלן.

ו. לא תותר הקמת מבנה יציאה לגג.

5.8 שטח תכסית מירבי: 50% משטח המגרש.

5.9 מס' קומות מירבי: 3 קומות.

5.10 גובה בניה מירבי:

הגובה נמדד אנכית אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה והוא יהיה כדלקמן:

- א. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 11.5 מ'.
- ב. עם גג רעפים - 12.5 מ'.
- ג. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
- ד. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון הועדה.

5.11 קווי בנין:

- א. קו בנין בחזית המשיקה לדרך: 5.0 מ'.
- ב. קו בנין אחורי/צדדי: 3.0 מ'.
- ג. בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר בלבד עד 20% מקווי הבנין במגרשים לא רגולריים בלבד בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה.

5.12 מבני עזר:

במקרים בהם מחסנים וחניות מקורות ייבנו כמבני עזר, הם ייבנו על-פי הנחיות כדלקמן:

א. מחסן:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד לכל יח"ד במגרש אשר ישמש כמחסן.
 2. שטח המחסן יהיה על-פי ס"ק 5.7 ג' לעיל.
 3. גימור מבנה העזר המיועד למחסן וגגו יהיה בהתאם לסעיף 5.10 ג' לעיל.
 4. קווי בנין למחסן:
- במידה ויבנה כחלק אינטגרלי של הבנין: בתחום קוי הבנין של המגרש.
- כמבנה ויבנה כמבנה עזר נפרד מהבנין העיקרי: קו בנין צדדי/אחורי - 0.0 מ'.

ב. חניה מקורה:

1. תותר הקמת חניה מקורה כמבנה עזר מחומרים קלים בלבד לכל יח"ד.

2. שטח החניה המקורה יהיה על-פי סעיף 5.7 ד' לעיל.
3. קירוי חניה מקורה יהיה מחומרים קלים בלבד על-פי פרט אחד שיכלל בתוכנית הבינוי המאושרת ע"י הועדה.
4. לא תותר כל סגירה בהיקף החניה המקורה מכל חומר שהוא.
5. תאסר סגירת החניה ע"י שער כנף.
6. קווי בנין לחניה המקורה: קו בנין קדמי/צדדי - 0.0 מ'.

ג. כללי למבני העזר:

קווי הבנין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. ניקוז גגות מבני העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. גובה מבני העזר יהיה 2.2 מ' נטו.

5.13 מרווחים בין בניינים:

המרווח המינימאלי בין הבניינים ייקבע על-פי תכנית בינוי המאושרת על-ידי הועדה, אך לא יפחת מ-6.0 מ' בקירות עם פתחים ו-3.0 מ' בקירות ללא פתחים.

5.14 קומת מרתף:

לא תותר בניית קומת מרתף.

5.15 טבלת שטחי מגרשים מגורים ב':

מס' יח"ד	שטח במ"ר*	מספר מגרש
12	5,088	200
22	9,068	201
8	3,100	202
10	3,627	203
12	8,620	204
35	22,149	205
4	604	715
4	806	718
107	53,062	סה"כ

* שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

6. דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור:

6.1 השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע צהוב וחום לסירוגין תחום בצבע באדום הוא אזור דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור.

6.2 שימושים:

- א. דיוור מוגן כולל מוסדות המותאמים לאוכלוסיה המבוגרת לרבות כל השימושים הנלווים: עד 300 יחידות דיוור מוגן, מחלקת דיוור תומך, מחלקה רפואית/מחלקות אשפוז, מגורי סגל ועובדים, חדרי אוכל/מטבחים/מזנונים, אולמות רב תכליתיים וכנסים, חדרי תעסוקה/חוגים, מבני דת, מועדון בריאות, בריכות שחיה, ספא, מבנים ומתקני שרות ואחסנה, משק בית, משרדי הנהלה/מזכירות/קבלה, מערכות ומתקנים טכניים וכדומה.
- ב. שימושים מסחריים לשירות הדיוור המוגן ומחלקת האשפוז בלבד שיכלול שימושים כדוגמת: בית מרקחת, חנויות, גלריות, מסחר מקומי, מסעדות, בתי קפה וכדומה. השימושים יותרו בכפוף לאישור הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה.
- ג. אזור זה ישמש בנוסף גם למבנים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף מס' 7 ("מבנים ומוסדות ציבור") להלן.
- ד. תותר הקמת מיצלות וסככות צל על-פי תכנית בינוי באישור הועדה. שטחם לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שיוקמו על-פי המצוין בסעיף מס' 30 ו-32 בפרק ב' להוראות מערכת ההנחיות.

- ה. פיתוח נופי, שבילים להולכי רגל ואופניים.
- ו. מתקנים הנדסיים למיניהם על-פי תכנית בינוי באישור הועדה ובלבד שלא יהוו מטרד/מפגע סביבתי. הקמתם תהיה בכפוף לשמירה על דיני איכות הסביבה. שטחם ייכלל בשטח המותר לבנייה כמפורט בס"ק 6.13 א' להלן.
- ז. מתקני ומרכיבי ביטחון, לרבות עמדות שמירה, והכל בהתאם לדרישת קש"צ/פקמ"ז.
- 6.3 המבנים ופיתוח השטח יתוכננו כך שישתלבו בנוף באופן מירבי לשביעות רצונה של הועדה.
- 6.4 לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע לסביבה. כמו כן, לקראת היתר הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- 6.5 בסמכות הועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה ביניהם באזור זה על-פי תכנית בינוי מאושרת.
- 6.6 באזור זה ינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
- 6.7 בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- 6.8 סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר, מיקום חניות וכדומה - יקבעו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות מערכת הנחיות זו.
- 6.9 במסגרת תוכנית הבינוי תוגדר שפה אדריכלית ואופי גימור אשר יאושרו ע"י המהנדס. שפה אדריכלית זו תהיה מחייבת בכל המגרש. בנוסף, תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת.
- 6.10 הוצאת היתרי בניה במגרש מס' 400/1 מותנה בכניסת תכנית מפורטת מס' 406/2/1 לתוקף.
- 6.11 מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
- 6.12 בבנינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- 6.13 שטח בניה מירבי:**
- א. 250% משטח המגרש שיחולקו כדלקמן: 150% מעל מפלס ה-0.00, ו-100% מתחת למפלס ה-0.00.
- ב. שטחי הבניה מתחת למפלס ה-0.00 מיועדים לחניה תת-קרקעית, חדרי מכונות ותשתיות, אחסנה, שירותים ומתקנים טכניים, שירותי תפעול וכדומה.
- ג. סך שטחי השימושים המסחריים כאמור לעיל בס"ק 6.2 ב' לא יעלו על 800 מ"ר. שטח זה יכלל בשטח המותר לבנייה כמפורט בס"ק 6.13 א' לעיל.
- ד. חלל גג רעפים מעל 1.80 מ' ומבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג ייכללו בשטח הבניה המותר.
- 6.14 **שטח תכסית מירבי:** 50% משטח המגרש.
- 6.15 **גובה בניה מירבי:** הגובה נמדד אנכית אל פני מפלס ה-0.00 והוא לא יעלה על 20.0 מ'.
- א. בכל מקרה גובה הבניה המירבי לא יעלה על קו גובה 962 מ' מעל פני הים.
- ב. בסמכות הועדה לאשר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון, אנטנות, מערכות צפירה לשעת חירום וכדומה) על-פי תכנית בינוי מאושרת.
- ג. ניתן לבנות גג שטוח/גג רעפים/כיפות/קמרונות או שילוב בין סוגי גגות אלה.
- ד. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון הועדה.

6.16 מס' קומות מירבי :

עד 5 קומות מעל מפלס ה-0.00. מתחת למפלס ה-0.00 תותר הקמת עד 2 קומות מרתף בלבד. בניית קומות המרתף תותר בהיקף הקומה שמעליהן ובגבולות קווי הבניין. על אף האמור, באישור המהנדס לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף עד גבול מגרש.

6.17 קווי בנין :

5.0 מ' לכל כיוון, למעט קו בניין בחזית המשיקה לגבול התכנית במגרשים מס' 300/1 ו-400/1 בלבד כמסומן בתשריט - 0.0 מ'.

6.18 טבלת שטחי מגרשים לדיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור :

שטח במ"ר*	מספר מגרש
19,960	300/1
3,332	400/1
23,292	סה"כ

* שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

7. מבנים ומוסדות ציבור :

7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.

7.2 שימושים :

אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור :

- א. מוסדות חינוך, כדוגמת: מעונות יום, גני ילדים וכדומה.
- ב. מוסדות תרבות, כדוגמת: מוסדות נוער וילדים, מועדון נוער/מבוגרים, ספריה, מתנ"ס וכדומה.
- ג. מבני דת, כדוגמת: בית כנסת, מקווה וכדומה.
- ד. מוסדות ומשרדים מקומיים, כדוגמת: מנהלה, מזכירות, מרפאה, שירותי בריאות, חדר אוכל ושטחי שרות נלוים לרבות מטבח, מתקני חירום והצלה וכדומה.
- ה. שירותי מסחר קהילתיים בלבד בשטח שלא יעלה על 700 מ"ר על-פי תכנית בינוי מאושרת ובלבד שלא יהוו מטרד/מפגע לשימושים הציבוריים ובכפוף לשמירה על דיני איכות הסביבה. השימושים ינוהלו על-ידי הרשות המקומית/האגודה השיתופית של היישוב בלבד. שטח זה ייכלל בשטח הבניה המותר.
- ו. מבנים ומתקני ספורט ופנאי.
- ז. התווית דרכים וחניית, שטח פריקה וטעינה.
- ח. תותר הקמת מיצללות וסככות צל על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיפים מס' 30 ו-32 בפרק ב' להוראות מערכת ההנחיות.
- ט. מתקנים הנדסיים למיניהם על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה ובלבד שלא יהוו מטרד/מפגע סביבתי. הקמתם תהיה בכפוף לשמירה על דיני איכות הסביבה. שטחם ייכלל בשטח הבניה המותר כמפורט בס"ק 7.10 א' להלן.
- י. במגרש מס' 501 בלבד תותר בניית מרחבים מוגנים כחלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ו/או כמבנה נפרד מהמבנה העיקרי בתחום קווי הבנין המחייבים באזור על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

7.3 באזור זה יתנוו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.

7.4 הוצאת היתרי בניה במגרש מס' 502/1 במבנים שאינם נכללים במלואם בתחום התכנית, ובמגרש 500/1 מותנים בכניסת תכנית מפורטת מס' 406/2/1 לתוקף.

7.5 בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

7.6 סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר, מיקום חניות וכדומה - יקבעו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות מערכת הנחיות זו.

7.7 מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.

7.8 בבנינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

7.9 שטח בניה מירבי:

א. 150% משטח המגרש שיחולקו כדלקמן: 100% מעל מפלס ה-0.00, ו-50% מתחת למפלס ה-0.00.

ב. שטחי הבניה מתחת למפלס ה-0.00 מיועדים לחניה, חדרי מכוונות ותשתיות, אחסנה, שירותים ומתקנים טכניים, שירותי תפעול וכדומה.

ג. חלל גג רעפים מעל 1.80 מ' ומבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג ייכללו בשטח הבניה המותר.

7.10 שטח תכסית מירבי: 50% משטח המגרש.

7.11 גובה בניה מירבי:

א. הגובה נמדד אנכית אל פני מפלס ה-0.00 והוא לא יעלה על 16.0 מ'.

ב. בסמכות הועדה לאשר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון אנטנות, מערכות צפירה לשעת חירום וכדומה) על-פי תכנית בינוי מאושרת.

ג. ניתן לבנות גג שטוח/גג רעפים/כיפות/קמרונות או שילוב בין סוגי גגות אלה.

ד. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון הועדה.

7.12 מס' קומות מירבי:

עד 4 קומות מעל מפלס ה-0.00. מתחת למפלס ה-0.00 תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד. בניית קומת המרתף תותר בהיקף הקומה שמעליה ובגבולות קווי הבניין. על אף האמור, באישור המהנדס לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף עד גבול מגרש.

7.13 קווי בנין:

א. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-3.0/5.0 מ' כמסומן בתשריט. שאר קווי הבניין יקבעו בתוכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ', למעט קו בנין בחזית המשיקה לגבול התכנית במגרשים מס' 500/1 ו-502/1 בלבד כמסומן בתשריט - 0.0 מ'.

7.14 טבלת שטחי מגרשים למבנים ומוסדות ציבור:

שטח במ"ר*	מספר מגרש
255	500/1
3,172	501
3,362	502/1
6,789	סה"כ

* שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

8. תעסוקה:

8.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור תעסוקה.

8.2 שימושים:

- א. משרדים ושרותים עסקיים.
- ב. שטחי מסחר, כדוגמת: מרכז מסחרי, בנק, סניף דואר, עסקים קמעונאיים, עסקים סיטונאים, חנויות, אולמות תצוגה, מוסדות השכלה גבוהה וכדומה.
- ג. שטחי בילוי ופנאי, כדוגמת: בית קולנוע, אולם באולינג, קרטינג, ספורט אתגרי וכדומה.
- ד. שטחי הסעדה, כדוגמת: בית קפה, מסעדה, שרותי קייטרינג, מזנון וכדומה.
- ה. שטחי כנסים וארועים, כדוגמת: אולם ארועים, אולם כנסים והרצאות וכדומה.
- ו. תעשיה עתירת ידע, מעבדות וכדומה.
- ז. מבני מלאכה ותעשיה קלה ונקייה בלבד, כדוגמת: נגריה, מסגריה, רפדיה, דפוס וכדומה. חל איסור על שימוש בתעשיה כבדה וחומרים מסוכנים.
- ח. מתקני ומבני אחסנה, מרכזי תפעול וכדומה.
- ט. שירותי דרך למיניהם כדוגמת מוסכים, תיקונים, רחיצה/שטיפה, שירותי רכב וכדומה.
- י. תחנת תדלוק:
 1. על תחנת תדלוק יחולו כל הוראות תכנית מתאר אזורית (חלקית) לתחנות תדלוק באיו"ש מס' 53 המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 372/5/93 מיום 08.09.1993 או כל החלטה ועדכון שיאושרו בתאריך מאוחר יותר.
 2. האמור בתכנית זו אינו משחרר את מקים התחנה או מפעילה מקיום ההוראות של כל חיקוק.
 3. תנאי להיתר בניה - קבלת האישורים הנדרשים על-פי חוק ועל-פי הנוהל של המינהל האזרחי, לרבות אישור וועדת קריטריונים במנהל האזרחי וביצוע דרישות הוועדה/מהנדס.
 4. יש להגיש מסמך הידרולוגי-סביבתי מטעם מבקש ההיתר לעניין מפגעים סביבתיים, מפגעים תברואתיים ולעניין סיכונים הנשקפים למקורות המים והקידוחים באזור והסכנה למי התהום מתחנת התדלוק המוצעת, ולקבל את חוות דעתם של קמ"ט מים, קמ"ט איכות הסביבה ומשרד הבריאות למסמך זה.
- יא. שטחים ציבוריים פתוחים ו/או מקורים, מעברים להולכי רגל, רחבות וכיכרות.
- יב. תותר הקמת מיצללות וסככות צל על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה. שטחם לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיפים 30 ו-32 בפרק ב' להוראות מערכת ההנחיות.
- יג. הסדרת דרכים, דרכים משולבות, חניות, דרכי גישה, משטחי פריקה וטעינה וכדומה.
- יד. מבני ומתקני ספורט, מבנים ומתקני שירות, משרדים ותפעול לשירותים הני"ל.
- טו. מתקנים הנדסיים למיניהם על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה ובלבד שלא יהוו מטרד/מפגע סביבתי. הקמתם תהיה בכפוף לשמירה על דיני איכות הסביבה. שטחם ייכלל בשטח הבניה המירבי כמפורט בס"ק 8.9 א' להלן.
- טז. מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) וכמפורט בס"ק 9 ב' בפרק ט' להוראות מערכת ההנחיות.

יז. לא תותר הקמת מבנים ושימושים חקלאיים.

על אף האמור לעיל, במבנים חקלאיים קיימים בלבד יותר שימוש לתקופה שלא תעלה על 10 שנים ממועד קבלת תוקף למערכת הנחיות זו. בתום תקופה של 10 שנים לא יותרו בהם שימושים חקלאיים.

יח. מתקני ומרכיבי ביטחון, לרבות עמדות שמירה והכל בהתאם לדרישת קש"צ/פקמ"ז.

8.3 באזור זה ינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.

8.4 בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

8.5 סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר, מיקום חניות וכדומה - יקבעו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות מערכת הנחיות זו.

8.6 לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע לסביבה. כמו כן, לקראת היתר הבניה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הועדה. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

8.7 מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.

8.8 בבנינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

8.9 שטח בניה מירבי:

א. 200% משטח המגרש שיחולקו כדלקמן: 100% מעל מפלס ה-0.00, ו-100% מתחת למפלס ה-0.00.

ב. שטחי הבניה מתחת למפלס ה-0.00 מיועדים לחניה, חדרי מכונות ותשתיות, אחסנה, שירותים ומתקנים טכניים, שירותי תפעול וכדומה.

ג. חלל גג רעפים מעל 1.80 מ' ומבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג ייכללו בשטח הבניה המותר.

8.10 שטח תכסית מירבי: 50% משטח המגרש.

8.11 גובה בניה מירבי: הגובה נמדד אנכית אל פני מפלס ה-0.00 והוא לא יעלה על 24.0 מ'.

א. בכל מקרה גובה הבניה המירבי לא יעלה על קו גובה 962 מטר מעל פני הים.

ב. על אף האמור, בסמכות הועדה לאשר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון מערכות צפירה לשעת חירום, אנטנות, מיכלים וכדומה) על-פי תכנית בינוי מאושרת.

ג. ניתן לבנות גג שטוח/גג רעפים/כיפות/קמרונות או שילוב בין סוגי גגות אלה.

ד. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון הועדה.

8.12 מס' קומות מירבי:

עד 6 קומות מעל מפלס ה-0.00. מתחת למפלס ה-0.00 תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד. בניית קומת המרתף תותר בהיקף הקומה שמעליה ובגבולות קווי הבניין. על אף האמור, באישור המהנדס לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף עד גבול מגרש.

8.13 קווי בנין:

א. 5.0 מ' לכל כיוון, למעט בחזית המשיקה לדרך מס' 367 בהתאם לקו איסור הבניה בלבד כמסומן בתשריט.

ב. בניינים שנבנו עד למתן תוקף למערכת הנחיות זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין במערכת הנחיות זו (כולל 2 המבנים הקיימים מחוץ לקו איסור הבניה לדרך

מס' 367 כמסומן בתשריט), לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי הבנין וקו איסור הבניה לדרך מס' 367 שנקבעו במערכת הנחיות זו בלבד.

8.14 טבלת שטחי מגרשים לתעסוקה:

שטח במ"ר*	מספר מגרש
85,940	800
85,940	סה"כ

* שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

9. מתקנים הנדסיים:

9.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.

9.2 שימושים:

א. שטח זה מיועד להקמת מערכות, מתקנים ומבנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים, כדוגמת: מתקני ביוב/אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה. הקמתם תהיה בכפוף לשמירה על דיני איכות הסביבה.

ב. שימושים, מיקום המבנים/מתקנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים/מתקנים - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות מערכת הנחיות זו.

9.3 שטח בניה מירבי: 60% משטח המגרש במפלס אחד.

9.4 גובה בניה מירבי:

הגובה נמדד אנכית אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה והוא לא יעלה על 8.0 מ'.
על אף האמור, בסמכות הועדה לאשר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון אנטנות, מיכלים וכדומה) על-פי תכנית בינוי מאושרת.

9.5 מס' קומות מירבי: קומה אחת בלבד.

9.6 קווי בנין: קו בניין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-4.0/3.0 מ' כמסומן בתשריט. בחזית המשיקה למגרש מס' 4000 יותר קו בניין 0.0 מ'.

9.7 טבלת שטחי מגרשים למתקנים הנדסיים:

שטח במ"ר*	מספר מגרש
808	901
808	סה"כ

* שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

10. קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות:

10.1 השטח הצבוע בתשריט באלכסוניים בצבע ירוק ולבן לסירוגין עם פסים אלכסוניים בצבע שחור הוא שטח לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.

10.2 השימושים המותרים בשטח זה הם:

א. שימושים הקשורים לעיבוד ולייצור חקלאי כדוגמת: בתי אריזה, סככות, חממות, בתי צמיחה למיניהם, עיבודים חקלאיים, מחסני קירור, מפעלים העוסקים בייצור חקלאי בלבד, בתי בד, כוורות, וכדומה.

ב. מבני ומתקני אחסנה לחומרים וציוד חקלאי, מוסך לכלים חקלאיים, מבני ומתקני שרות לעוסקים בחקלאות, עמדות שמירה אחזקה ותפעול, משרדים של האגודה השיתופית של היישוב.

- ג. פיתוח נופי, נטיעות, שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
- ד. דרכים למעבר כלי רכב חקלאיים ורכבי חירום/הצלה ותחזוקה/שירות לרבות גישה למגרשי מגורים סמוכים על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
- ה. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בשטח שלא יעלה על 1% מסך שטח הייעוד ובלבד שלא יהוו מטרד/מפגע סביבתי. הקמתם תהיה בכפוף לשמירה על דיני איכות הסביבה. שטחם לא ייכלל בשטח הבניה המותר כמפורט בס"ק 10.8 להלן.
- ו. מתקני ומרכיבי בטחון לרבות עמדות שמירה והכל בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז.
- 10.3 חל איסור על הקמת מבני משק מכל סוג שהם (כדוגמת לולים, דירים רפתות וכדומה).
- 10.4 באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- 10.5 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- 10.6 שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרחקים בין המבנים, גובהם, קווי בניין וחומרי גמר, מיקום חניות וכדומה - ייקבעו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות מערכת הנחיות זו.
- 10.7 לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע לסביבה. כמו כן, לקראת היתר הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה. בהקשר זה, הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- 10.8 שטח בניה מירבי: 60% משטח המגרש.
- 10.9 שטח תכנית מירבי: 50% משטח המגרש.
- 10.10 גובה בניה מירבי:
- הגובה נמדד אנכית אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה והוא לא יעלה על 15.0 מ'.
על אף האמור, בסמכות הוועדה לאשר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון אנטנות, מיכלים וכדומה) על-פי תכנית בינוי מאושרת.
- 10.11 מס' קומות מירבי: 2 קומות. לא תותר בנית קומת מרתף.
- 10.12 קווי בנין:
- 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'.
- 10.13 טבלת שטחי מגרשים לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות:

שטח במ"ר*	מספר מגרש
21,310	2004
21,310	סה"כ

* שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

11. ספורט ונופש:

- 11.1 השטח הצבוע בתשריט בירוק מותחם חום כהה הוא שטח ספורט ונופש.
- 11.2 שימושים:
- א. מבנים ומתקני ספורט, מגרשי ספורט, מועדונים קהילתיים ומועדונים לספורט ולחינוך גופני, בריכת שחיה/מזנון, חדר כושר, ספא הבראה ומרגוע, מתקני ספורט אתגרי, חדרי חוגים וכדומה.
- ב. פיתוח נופי וריהוט גן.
- ג. מתקני ומבני שירות ומתקנים טכניים.

- ד. תותר הקמת מיצללות וסככות צל על-פי תכנית בינוי באישור הועדה. שטחם לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיפים מס' 30 ו-32 בפרק ב' להוראות מערכת ההנחיות.
- ה. שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
- ו. מתקנים הנדסיים למיניהם על-פי תכנית בינוי באישור הועדה ובלבד שלא יהוו מטרד/מפגע סביבתי. הקמתם תהיה בכפוף לשמירה על דיני איכות הסביבה. שטחם ייכלל בשטח הבניה המותר כמפורט בס"ק 11.8 א' להלן.
- 11.3 באזור זה ינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
- 11.4 בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- 11.5 סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר, מיקום חניות וכדומה - יקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות מערכת הנחיות זו.
- 11.6 מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
- 11.7 במבנים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- 11.8 **שטח בניה מירבי:**
- א. 150% משטח המגרש כדלקמן: 100% מעל מפלס ה-0.00, ו-50% מתחת למפלס ה-0.00.
- ב. שטחי הבניה מתחת למפלס ה-0.00 מיועדים לחניה, חדרי מכונות ותשתיות, אחסנה, שירותים ומתקנים טכניים, שירותי תפעול וכדומה.
- ג. חלל גג רעפים מעל 1.80 מ' ומבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג ייכללו בשטח הבניה המותר.
- 11.9 **שטח תכסית מירבי:** 50% משטח המגרש.
- 11.10 **גובה בניה מירבי:** הגובה נמדד אנכית אל פני מפלס ה-0.00 והוא לא יעלה על 15.0 מ'.
- א. בסמכות הועדה לאשר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון, אנטנות, מערכות צפירה לשעת חירום וכדומה) על-פי תכנית בינוי מאושרת.
- ב. ניתן לבנות גג שטוח/גג רעפים/כיפות/קמרונות או שילוב בין סוגי גגות אלה.
- ג. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון הועדה.
- 11.11 **מספר קומות מותר:**
- עד 3 קומות מעל מפלס ה-0.00. מתחת למפלס ה-0.00 תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד. בניית קומת המרתף תותר בהיקף הקומה שמעליה ובגבולות קווי הבניין. על אף האמור, באישור המהנדס לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף עד גבול מגרש.
- 11.12 **קווי בנין:**
- א. קו בניין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-4.0/5.0 מ' כמסומן בתשריט. שאר קווי הבניין יקבעו בתוכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
- 11.13 **טבלת שטחי מגרשים לספורט ונופש:**

שטח במ"ר*	מספר מגרש
11,988	5000
11,988	סה"כ

* שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

12. שטח ציבורי פתוח:

12.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

12.2 שימושים:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 - ב. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
 - ג. מתקני ומגרשי משחקים וספורט, שבילי אופניים וכדומה.
 - ד. מדרכות, שבילים וצירים להולכי רגל ורחבות.
 - ה. פרגולות וסככות צל (כהגדרתן בסעיפים מס' 30 ו-32 בפרק ב' להוראות מערכת ההנחיות) בשטח שלא יעלה על 5% מסך שטח היעוד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה.
 - ו. ריהוט גן ורחוב, פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
 - ז. ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
 - ח. צירים למעבר תשתיות, ניקוז ותאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ט. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה) בתכסית שלא תעלה על 2% מסך שטח היעוד ובלבד שלא יהוו מטרד/מפגע סביבתי. הקמתם תהיה בכפוף לשמירה על דיני איכות הסביבה.
 - י. מיקום מקלטים/מרחבים מוגנים ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 2% מסך שטח היעוד.
 - יא. מתקני ומרכיבי בטחון לרבות עמדות שמירה והכל בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז.
- 12.3 כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק 12.2 לעיל ו/או לעבודות תיקון ואחזקה באישור הועדה.
- 12.4 בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 12.2 ט' לעיל.

12.5 טבלת שטחי מגרשים לשטח ציבורי פתוח:

שטח במ"ר*	מספר מגרש
942	4000
162	4001
818	4002/1
9,848	4003
392	4004
2,428	4005
767	4005/1
1,116	4006
1,958	4008
353	4009
465	4010/1
852	4012/1
1,343	4016
1,337	4017
799	4018
340	4019
23,920	סה"כ

* שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

13. פארק/גן ציבורי:

- 13.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר משופץ קווי אלכסון מצולבים בצבע כהה הוא שטח לפארק/גן ציבורי.

13.2 שימושים:

- א. שטחים לגינות ונטיעות, גנים וחורשות.
- ב. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
- ג. טיפול ופיתוח נופי, טיילת, אמפיתיאטרון, מצפור ונקודות תצפית.
- ד. מיצללות וסככות צל (כהגדרתן בסעיפים מס' 30 ו-32 בפרק ב' להוראות מערכת ההנחיות) בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש על-פי תוכנית בינוי באישור הועדה. שטח זה לא ייחשב בשטח הבניה המותר כמפורט בס"ק 13.3 להלן.
- ה. צירים ושבילים להולכי רגל ורחבות.
- ו. צמחיה מקומית, שיקום צמחיה תוך נטיעת עצים ושיחים מסוגים מקומיים, ללא פגיעה במרכיבי הנוף הטבעיים הקיימים.
- ז. מבנה הכולל בית קפה, חלל הדרכה, מרכז מבקרים וכדומה לטובת המבקרים באתר.
- ח. דרכי שרות ותחזוקה.
- ט. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה) בתכסית שלא תעלה על 1% מסך שטח הייעוד ובלבד שלא יהוו מטרד/מפגע סביבתי. הקמתם תהיה בכפוף לשמירה על דיני איכות הסביבה. שטח זה לא ייחשב בשטח הבניה המותר בס"ק 13.3 להלן.
- י. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- יא. צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
- יב. מתקני ומרכיבי בטחון לרבות עמדות שמירה והכל בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז.
- 13.3 **שטח בניה מירבי:** 500 מ"ר במפלס אחד.
- 13.4 **גובה בניה מירבי:** הגובה נמדד אנכית אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה והוא לא יעלה על 5.0 מ'.
- 13.5 **מספר קומות מותר:** קומה אחת בלבד.
- 13.6 **קווי בנין:** יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-5.0 מ' לכל כיוון.
- 13.7 באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
- 13.8 בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- 13.9 כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק 13.2 לעיל ו/או לעבודות תיקון ואחזקה והכל באישור הועדה.
- 13.10 בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 13.2 ט'.
- 13.11 **טבלת שטחי מגרשים לפארק/גן ציבורי:**

שטח במ"ר*	מספר מגרש
22,017	3000/1
22,017	סה"כ

* שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

14. שביל:

14.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח לשבילים.

14.2 שימושים:

א. מעברים להולכי רגל, מדרכות, ריצופים, רחבות, מדרגות, רמפות.

- ב. ריהוט גן ורחוב, פינות ישיבה, נטיעות וגינות.
- ג. מערכות ומעברן של תשתיות השירותים ההנדסיים, תעבורה גם בתחום השבילים.
- ד. בשטחים אלה מותרת תנועת הולכי רגל בלבד ותיאסר תנועה/גישה לכלי-רכב, למעט רכב חרום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים.
- ה. תוואי השבילים, מיקום השבילים ורוחבם כמסומן בתשריט.
- 14.3 **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.

14.4 **טבלת שטחי מגרשים המיועדים לשביל:**

שטח במ"ר*	מספר מגרש
100	558
61	559
59	560
59	561
1,135	562
1,414	סה"כ

* שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

15. דרכים:

- 15.1 השטח הצבוע בתשריט בצבעים אדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות.
- 15.2 **שימושים:**
- א. דרכים, כולל: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, אמצעים להאטת תנועה וכדומה.
- ב. נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח.
- ג. ריהוט רחוב וגן, מתקני תאורה ואשפה ציבוריים וכדומה.
- ד. מערכות תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- ה. תותר בניית עמדות שמירה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. המבנים יהיו בני עד קומה אחת בלבד ועד 3.0 מ' גובה (נמדד אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה). היתרים ינתנו בהתאם לתוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- 15.3 חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- 15.4 תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- 15.5 קו איסור הבנייה של דרך מס' 367 יהיה 45 מ' במקום 60 מ' בחלק מתחום מערכת הנחיות זו כמסומן בתשריט.
- 15.6 **איסור בניה ועבודות בדרכים** - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בהקמת עמדות שמירה, סלילה, תיקון ואחזקה ולמעט המפורט לעיל, והכל באישור הועדה.

16. דרך משולבת:

- 16.1 השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע אדום וירוק לסירוגין הוא שטח לדרך משולבת.
- 16.2 בשטח זה יחולו כל ההוראות כמפורט בסעיף מס' 15 לעיל ("דרכים"), ובנוסף תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב תוך עיצוב גנני המחייב מיתון תנועת רכב ואמצעים להאטת/ריסון תנועה כפי שייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.

17. דרך ו/או טיפול נופי:

- 17.1 השטח הצבוע בתשריט באלכסונים אדום וירוק כהה לסירוגין הוא שטח לדרך ו/או טיפול נופי.
17.2 בשטח זה יחולו כל ההוראות כמפורט בסעיף מס' 15 לעיל ("דרכים"), ובנוסף יותר בו טיפול ופיתוח נופי.

18. חניון:

- 18.1 השטח המסומן בתשריט בצבע אדום משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע אפור הוא שטח לחניון.
18.2 שטח זה מיועד לחניון עילי לכלי רכב עבור המגרשים הסמוכים. באזור זה לא תותר בנייה למעט עמדות שמירה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר וכן תותר הקמת מצללות וסככות צל (כהגדרתן בסעיפים מס' 30 ו-32 בפרק ב' להוראות מערכת ההנחיות) בשטח שלא יעלה על 25% משטח המגרש. המבנים יהיו בני קומה אחת בלבד ועד 3.0 מ' גובה (נמדד אנכית אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה) והקמתם תותר בקו בניין 0.0 מ'.
18.3 באזור זה יינתנו היתרי בנייה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר על-ידי הוועדה.
18.4 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
18.5 מיקום החניות והיקפן והמבנים המותרים באזור המפורטים לעיל, מספר החניות, תנאים וסידורים להקצאת מקומות חנייה - ייקבעו על-פי תכנית בינוי על-ידי הוועדה בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, ובהתאם למגבלות הבנייה בסעיפים של הוראות מערכת הנחיות זו.
18.6 מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה גם בתחום החניון.
18.7 **איסור בניה ועבודות בחניונים** - אין להקים על כל קרקע המיועדת לחניון מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בהקמת עמדות שמירה, בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט המפורט לעיל, והכול באישור הוועדה.

18.8 **טבלת שטחי מגרשים המיועדים לחניון:**

שטח במ"ר*	מספר מגרש
1,361	6000/1
1,361	סה"כ

* שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

19. דרך לביטול:

- 19.1 שטח דרך הצבוע בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים על גבי הייעוד המוצע הוא שטח דרך לביטול.
19.2 בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים כמפורט בסעיף מס' 15 ("דרכים"), ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקווקו.

20. מבנים להריסה:

- מבנים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט ואשר מתוחמים בצבע צהוב/כתום היקפי הם מבנים להריסה.
ההנחיות לגבי המבנים הללו הן כמפורט בסעיף מס' 1.1 בפרק ה' להוראות התכנית.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע מערכת ההנחיות:

1. תנאים למתן היתרי בניה:

1.1. הריסה:

ביצוע ההריסה על-פי המסומן בתשריט. לא ינתנו היתרי בנייה ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה ע"פ המסומן בתשריט בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.

1.2. תשתיות:

ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

- א. חיבור למאסף הביוב של היישוב.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. חיבור למערכת אספקת המים.
- ד. חיבור למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פיקוד המרכז, ובהתאם לפרק ח' בהוראות מערכת ההנחיות.
- ו. קירות תמך בתחום מערכת ההנחיות ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1ב' בפרק ו' להוראות מערכת ההנחיות ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

1.3. שימושים מסחריים ותעסוקתיים:

שימושים מסחריים ותעסוקתיים מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם מערכת ההנחיות. תנאי להיתר בניה לשימושים המסחריים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

1.4. שרותי כבאות:

על הועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:

- א. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד.
- ב. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש לאחסון חומרים מסוכנים.
- ג. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
- ד. תוספת לבניין קיים למגורים ששטחה הכולל אינו עולה על 50 מ"ר ליחיד.

1.5. 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.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים על-פי החלטת וועדה 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:

כתנאי להיתר בניה, יש להגיש תכנית בינוי 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. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, 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 הישוב והאזורית.
- ו. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשדל להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה ובהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ח. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם 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 בניה בתחום התכנית אלא אם יקבע בהיתר אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי מערכת ההנחיות.
- יא. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי יערך 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 מערכת ההנחיות, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
2. בשלב הביצוע 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 מערכת ההנחיות בלבד.
6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות מערכת ההנחיות.
7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבניה לאתר פינוי מאושר בלבד.

יג. שיקום נופי:

1. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
2. את השטחים הירוקים בתחומי מערכת ההנחיות 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 האופייניים למקום.

4. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

1.9. אישורים נוספים:

בסמכות המהנדס והועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- 2.1. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 250:1, 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 שבס"ק 2.1 לעיל בקני"מ 250:1.
- 2.4. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 100:1.
- 2.5. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- 2.6. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
- 2.7. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בנינים 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 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 המהנדס.
- 2.8. 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 100:1, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.
- 2.9. סכמת מערכת מים וביוב קבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. שלבים הדרושים למתן היתר הבניה:

3.1. הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:

- א. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין 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. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- ב. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים 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 בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

4. אופן הביצוע של מערכת ההנחיות:

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

4.1. תכנית בינוי ופיתוח:

תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר 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, 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 שבמערכת ההנחיות לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:

א. שינויים בפני הקרקע הטבעיים.

ב. ישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.

ג. ניקוז אזור הבינוי.

4.5. חניה:

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

4.6. שימור נוף:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור של התכסית הטבעית במידת האפשר ובהתאם לדרישות מערכת ההנחיות, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שמערכת ההנחיות תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

4.7. 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 תיקונייהם.

4.8. 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.

4.9. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי מערכת ההנחיות 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 מערכת ההנחיות. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים במערכת ההנחיות.

1.2. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה קיר תומך מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.2 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

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

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

1.5. מדרגות לשביל גישה יבנו מחומר שביל הגישה.

1.6. גדרות יבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.2 מ'.

1.7. שער הכניסה יבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).

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

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 ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.

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

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי מערכת ההנחיות 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 ס"ק 3א' 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 בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש מערכת ההנחיות 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:

4.1. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח מערכת ההנחיות, 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.

4.2. כריתה/העתקה של עצים בתחום מערכת ההנחיות מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את מבצעי מערכת ההנחיות 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 מערכת הנחיות 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 מערכת הנחיות זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתר בניה בתחום מערכת ההנחיות.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר:

בתחום מערכת הנחיות יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרש. 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:

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

7.2. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שיבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.

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

7.4. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיהם והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

8. בניה משמרת מים:

8.1. בקרקעות מחלחות (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 במערכת ההנחיות הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.

8.2. בקרקעות שאינן מחלחות (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.

- 8.3. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
8.4. 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 קש"צ/פקמ"ז/פקע"ר ובהסתמך על מרכיבי הביטחון הקיימים ביישוב.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס המתחם.
ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר/קש"צ/פקמ"ז, יוקמו ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר/קש"צ/פקמ"ז.
ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קש"צ/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 ע"י פקע"ר.
ו. הרשות המקומית תהיה אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הביטחון.

פרק ט' - שונות:

1. חניה:

- א. באזור מגורים מיוחד ידרשו 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש או בריכוזי חניה/מגרשי חניונים או לאורך הדרכים הציבוריות, ו-0.3 מקומות חניה לאורחים לאורך הדרכים הציבוריות בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.
- ב. באזור מגורים אי ידרשו 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש או בריכוזי חניה/מגרשי חניונים או לאורך הדרכים הציבוריות, ו-0.3 מקומות חניה לאורחים לאורך הדרכים הציבוריות בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.
- ג. באזור מגורים ב' ידרשו 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך תחומי המגרשים בלבד, ו-0.3 מקומות חניה לאורחים לאורך הדרכים הציבוריות.
- ד. ביעודים האחרים, למעט אזורי המגורים, החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.
- ה. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

2. גריסה וחציבה:

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום מערכת ההנחיות 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 מערכת ההנחיות יעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

3. פסולת בנין:

לא ינתנו היתרי בניה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבנין אשר תיווצר בתחומי מערכת ההנחיות.

4. עתיקות:

א. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
ב. בתחום גבעת הסלעים אשר בתחום מערכת ההנחיות מצוי אתר עתיקות הכולל מערת מגורים. בטרם יחלו עבודות הפיתוח באתר עתיקות זה יש לבצע חפירות הצלה באתר אשר רק לאחריהם ניתן יהיה לשחרר את השטח לפיתוח. החפירות יתבצעו במתווה של חפירה קהילתית על ידי בני נוער ומתנדבים מטעם בית הספר שדה כפר עציון. האחריות לביטוח המתנדבים תהיה של הבית ספר שדה. ניהול החפירה יהיה ע"י ארכיאולוג מטעם קמ"ט ארכיאולוגיה.
לא תבוצע כל עבודת בניה/הכשרה/פיתוח/תשתיות וכדומה בתחום האתר כאמור לפני סיום חפירות ההצלה במימון היזם ואישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.

5. 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.

6. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן		
-	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	תת-קרקעי
-	2.0 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה	
-	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	
-	2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	
-	3.0 מ'	ח. כבלי מתח גבוה	
-	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	
-	1.0 מ'	י. ארון רשת	
-	3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד	

7. בטיחות אש וגז:

כל הבניה בתחום מערכת ההנחיות תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה.

8. מיגון:

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

9. מתקנים פוטו-וולטאים:

א. בסמכות הועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בניה 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 הבניה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע מערכת ההנחיות.

11. רעידות אדמה:

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

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע _____

אוריאל רוזנהיים
אדר יבנה
רשיון מס 108599

19/07/2018

חתימת העורך _____

כפר עציון
מבנה בני עקיבא להתישבות
הקלאית שיתופית בע"מ
ד.פ. 578019745

חתימת היזם _____

הועדה המקומית להכנון ולבניה
מועצה אזורית גוש עציון
תכנית מס' 406/1/1
לישוב רב
וועדה המקומית בישיבתה ה-
מיום להפליץ לחסקי את התכנית / לתת
תוקף לתכנית הנכנסת לעיל.
עשר ראש הועדה

חתימת המגיש _____

הצהרת עורך מערכת ההנחיות:

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

אוריאל רוזנהיים
אדר יבנה
רשיון מס 108599

חתימה

אוריאל רוזנהיים - אדריכל

שם תפקיד

19/07/2018

תאריך