

מס' עמוד:הפרק:

3	נתוני התכנית.....	- <u>פרק א'</u>
4	הגדרות.....	- <u>פרק ב'</u>
6.....	טבלת השטחים הכלולים בתכנית.....	- <u>פרק ג'</u>
9.....	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....	- <u>פרק ד'</u>
22.....	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....	- <u>פרק ה'</u>
27.....	פיתוח, נטיעות וקירות גבול.....	- <u>פרק ו'</u>
29.....	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....	- <u>פרק ז'</u>
31	מרכיבי בטחון.....	- <u>פרק ח'</u>
32	שונות.....	- <u>פרק ט'</u>
35	חתימות והצהרת המתכנן.....	- <u>פרק י'</u>

פרק א' - נתוני התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:** תכנית מפורטת מס' א/521/1 ליישוב נגוהות - שלב א', המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 521/1/1.
2. **המקום:** יישוב נגוהות:
נ.צ. רשת ישראלית: קווי אורך: 197269-198836
קווי רוחב: 599931-600668
אדמות הכפר דורא:
גוש פיסקאלי מס' 21 חלק ממאוקע אפקסיס
גוש פיסקאלי מס' 4 חלק ממאוקע אם-חדווה.
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. **גבול התכנית:**
4. **מסמכי התכנית:**
א. 35 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1:2,500 / 1:1,250 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי בניין ומבנים להריסה) בקני"מ 1:1,000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ד. 2 גיליונות נספח תנועה וחניה מנחה חלקית (מחייב לעניין מאזן חניה ומיקום גשר/מעבר עילי) בקני"מ 1:1,000 המצורפים לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 291.092 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. **יזמי התכנית:**
1. המועצה האזורית הר חברון.
2. ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר חברון.
8. **מגיש התכנית:** בינה נודלמן - אדריכלים (מס' רשיון 31765)
9. **עורך התכנית:** רח' משה שרת 82, תל-אביב 6250417
פל': 050-6344119, טל': 03-5467060, פקס: 03-5467670
Bina Nudelman@shahar-arc.co.il
10. **מטרות התכנית:**
א. הסדרת שלב א' בפיתוח היישוב.
ב. שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי ודרך מאושרת ו/או קיימת לייעודים הבאים: אזור מגורים א', אזור מגורים ב', אזור מבנים ומוסדות ציבור, אזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, אזור תעסוקה, שטח ציבורי פתוח, שטח לפארק/גן ציבורי, שטחים פתוחים, שטח למתקנים הנדסיים, דרך ו/או טיפול נופי ודרכים.
ג. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
ד. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
ה. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
ו. הקטנת קו איסור בניה של דרך מס' 345 מ-100 מ' ל-45 מ' ול-30 מ' בחלק מתחום תכנית א/521/1 זו.
ז. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5 ואת תכנית מפורטת מס' 521/1/1. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מספר א/521/1 ליישוב נגהות כולל תשריט, נספח בינוי, נספח תנועה וחניה והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר חברון.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. קו בניין: התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית על-ידי הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
10. קו קומה: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
11. מרתף: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. גובה מירבי לבניה: קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
13. מס' קומות מירבי: בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף.
14. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
15. מס' קומות מירבי: באזור מגורים ב' בלבד הגובה נמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני מפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין (לא כולל מרתף/מסד).
16. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד בכל תתך וחתך.
17. מס' קומות מירבי: באזור מגורים ב' בלבד מס' הקומות הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין עד גג הבניין.
18. מס' קומות מירבי: מס' הקומות המירבי אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, חניה מקורה, מחסנים ולא כולל מרתף/מסד.

14. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
15. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור, ולמעט מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
16. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בהוראות התכנית.
17. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
18. קומת עמודים מפולשת: קומה בבסיס הבניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות.
19. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג 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'.
20. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
21. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
22. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
23. בנייה בקיר משותף: בניית שתי יחיד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים.
- במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים.
24. מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
25. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.
26. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
27. עליית/חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי גג הרעפים. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח בניה, אלא אם כן רשום במפורש אחרת בהוראת התכנית, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.
28. מגרש עולה: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).
29. מגרש יורד: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש נמוך יותר מהדרך המשיקה אליו (מתחת לדרך).
30. מרפסות זיזיות: זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.
31. סככה: מבנה ללא קירות, בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה נטוי ומקורה בחומר אטום.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	ב- %	בדונם		
78	8.82	25.676	צהוב	מגורים א'
24	2.17	6.326	כתום	מגורים ב'
-	6.92	20.156	חום	מבנים ומוסדות ציבור
-	2.21	6.424	אלכסונים בצבע אפור וחום לסירוגין	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
-	2.21	6.431	סגול בהיר	תעסוקה
-	1.75	5.079	סגול כהה	מתקנים הנדסיים
-	2.32	6.765	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
-	2.39	6.957	ירוק משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק כהה	פארק/גן ציבורי
-	30.53	88.864	ירוק כהה	שטחים פתוחים
-	10.11	29.443	חום בהיר	דרך מאושרת ו/או קיימת
-	13.35	38.858	אדום	דרך מוצעת
-	17.22	50.113	אלכסונים בצבע אדום וירוק כהה לסירוגין	דרך ו/או טיפול נופי
102	100.00	291.092		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים במ"ר:

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

מוסמך.

שטח במ"ר	מס' מגרש	ייעוד
4,859	201/1	מבנים ומוסדות ציבור
4,047	201/2	
8,236	201/3	
3,014	202	
20,156	סה"כ	
6,424	251	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
6,424	סה"כ	
5,079	261	מתקנים הנדסיים
5,079	סה"כ	
6,431	310	תעסוקה
6,431	סה"כ	
84,836	320	שטחים פתוחים
4,028	321	
88,864	סה"כ	
227	410	שטח ציבורי פתוח
2,639	411	
116	412	
1,427	414	
1,115	415	
539	416	
702	418	
6,765	סה"כ	
6,957	360	
6,957	סה"כ	
38,858	סה"כ	דרך מוצעת
29,443	סה"כ	דרך מאושרת ו/או קיימת
9,706	322	דרך ו/או טיפול נופי
11,441	323	
6,282	324	
11,678	325	
11,006	326	
50,113	סה"כ	

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר:

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

מוסמך.

מגורים ב':

מס' מגרש	שטח במ"ר	יח"ד	מגורים ב'
1001	2,077	6	
1002	1,554	6	
1003	1,280	6	
1004	1,415	6	
סה"כ	6,326	24	

מגורים א' - דו-משפחתי:

מספר מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד	מספר מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד	מגורים א'	
1	646	2	28	713	2		
2	656	2	29	687	2		
3	645	2	30	661	2		
4	644	2	31	600	2		
5	657	2	32	600	2		
6	659	2	33	600	2		
7	623	2	34	600	2		
10	613	2	35	654	2		
11	695	2	36	763	2		
12	656	2	37	672	2		
13	651	2	38	789	2		
14	636	2	39	600	2		
17	790	2	40	592	2		
18	729	2	41	624	2		
19	726	2	42	618	2		
20	680	2	70	662	2		
21	601	2					
22	658	2					
23	695	2					
24	650	2					
25	595	2					
26	663	2					
27	673	2					
			סה"כ	25,676	78		

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

1. כללי:

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

2. אזור מגורים א':

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'.
- שטח זה מיועד לבניית בתים דו-משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי של 550 מ"ר.
- שטחי המגרשים הם כמפורט ברשימת השטחים בפרק ג' להוראות התכנית.
- במגרשים דו-משפחתיים לא מותרת בנייה חד-משפחתית.**

2.1 שימושים:

- א. המגרשים ישמשו למגורים.
- ב. כחלק ממבנה המגורים יותר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר המבנה משמש למגוריהם הפרטיים, בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה כאמור בסעיף מס' 2.3 להלן. כל זאת בכפוף לאישור הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ושמירה על דיני איכות הסביבה.
- התנאים לאישור הם שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ואו לתנועת הולכי רגל.
- כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שכרוך בה.
- תנאי למתן היתר בנייה לשימושי תעסוקה אלה יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן, לפי התקנים והנהלים החלים בישראל על אותו סוג תעסוקה בזמן הוצאת היתר הבנייה והכל לשביעות רצונה של הועדה לגבי כל מקרה ומקרה ובתאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- שימוש תעסוקתי במגרש המיועד למגורים מצריך הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם התכנית. תנאי להיתר בניה לשימוש התעסוקתי כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

2.2 קווי בנין:

- קו בנין קדמי - 5.0 מ'.
- קו בנין אחורי - 3.0 מ'.
- קו בנין צדדי - 3.0 מ'.
- א. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
- ב. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים, מרפסות זיזיות וכדומה.

ג. בנייה חדשה: בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדים ואחוריים בלבד במגרשים לא רגולריים בלבד בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה.

ד. בנייה קיימת: בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בנין שנקבעו בתכנית הזו.
ה. תותר בניית שני בתים צמודים, כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים. במקרה כזה, יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה על-ידי שני בעלי המגרשים ובאישור הועדה. במקרה זה קווי הבניין יהיו כדלקמן:
קו בנין צדדי משותף 0.0 מ' וקו הבנין הנגדי יהיה 6.0 מ'. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות, פתחי איוורור ו/או פתחי יציאה כולל יציאות צנרת.

2.3 שטח מותר לבניה:

- א. שטח הבניה המירבי המותר לכל יח"ד בשתי קומות לא יעלה על 200 מ"ר, מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד.
- ב. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- ג. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ייחשב בשטח הבנייה המותר.
- ד. מבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף 2.6 ד' לא יחשב בשטח המותר לבניה.
- ה. מבני עזר כאמור להלן בסעיף מס' 2.4 בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר (30 מ"ר לתניה מקורה ו-20 מ"ר למחסן) לכל יח"ד, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
- ו. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
- ז. על אף האמור בס"ק 2.3 דלעיל ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף ייחשב בשטח המותר לבנייה.

2.4 מבני עזר:

א. חניה מקורה:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחניה בשטח שלא יעלה על 30.0 מ"ר לכל יח"ד אשר אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.
2. קווי הבנין לחניה יהיו כדלהלן:
- קו בנין קדמי - 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי - 2.0 מ'.
כל זאת על-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.
- קו בנין צדדי - 0.0 מ'. בהסכמת וחתומת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.

ב. מחסן:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח שלא יעלה על 20.0 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.
 2. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'.
 3. תותר הקמת מבנה עזר למחסן, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטחו לא יחרוג מהיקף החניה שמעליו והוא לא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.
- ג. קווי הבנין וגובה בנייה מותר למבני העזר:

קווי הבנין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי

מאושרת על-ידי הועדה. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. גובה מבנה העזר יהיה 2.20 מ' נטו.

2.5 מס' קומות מירבי:

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

2.6 גובה בניה מותר:

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

א. עם גג רעפים - 9.5 מ'.

ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 8.0 מ'.

ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 9.5 מ'.

ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 15.0 מ"ר. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.

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

ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון המהנדס.

2.7 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

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

3. אזור מגורים ב':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב'.

אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים בעלי קיבולת של 6 יח"ד בשטח מגרש מינימאלי של 1.2 דונם בסוגי בינוי כגון: מבנים מדורגים, דירות גן-גג, בתים טוריים, בניית שטיח מדורגת וכדומה. מס' הקומות המירבי המותר לבניינים יהיה על-פי המפורט בסעיף מס' 3.7 דלהלן. שטחי המגרשים יהיו כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' להוראות התכנית.

3.1 קווי בנין

קו בנין בחזית המשיקה לדרך - 5.0 מ'.

קו בנין צדדי - 3.0 מ'.

א. באישור הועדה יותר קו בנין בחזית המשיקה לכביש העליון בלבד 3.0 מ' לחדרי מדרגות ולמבואת כניסה בלבד.

ב. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.

ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטיונים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים, מרפסות זיזיות וכדומה.

ד. בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25%

מקווי בנין צדדיים בלבד במגרשים לא רגולריים בלבד בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה.

3.2 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-4.5 בקירות ללא פתחים.

3.3 שטח מותר לבנייה:

3.3.1 יחידות הדיור בבניין ניתנות לבנייה בקומה אחת או בשתי קומות (דופלקס) כדלקמן:

א. יחידת דיור בקומה אחת:

1. שטח הבניה המירבי המותר ליחידת דיור בקומה אחת לא יעלה על 170 מ"ר, כאשר שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
 2. ביחידת הדיור בקומה העליונה של הבניין בלבד בנוסף לאמור בס"ק 3.3.1 לעיל ניתן יהיה לבנות חלל גג רעפים בגובה מעל 1.80 מ' בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר או מבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף מס' 3.8 ד' אשר לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.
- ב. יחידת דיור בשתי קומות (דופלקס):

1. יחידת הדיור העליונה של הבניין - במקרה זה שטח הבניה המרבי המותר ליח"ד לא יעלה על 240 מ"ר, כאשר שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר. במקרה זה לא ניתן לבנות בנוסף חלל גג רעפים בגובה מעל 1.80 מ', אך ניתן לבנות מבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף מס' 3.8 ד' אשר ייחשב בשטח המותר לבנייה.
2. יח"ד האמצעית והתחתונה של הבניין - במקרים אלה שטח הבניה המרבי המותר ליח"ד לא יעלה על 240 מ"ר, כאשר שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר

3.3.2 תותר הצמדת גינה פרטית לדירות.

- 3.3.3 חנייה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ומחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר כאמור להלן בסעיפים מס' 3.4 ו-3.5 לכל יח"ד כחלק אינטגרלי של הבניין, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
- 3.3.4 תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

3.3.5 שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 55% משטח המגרש.

3.4 חניה מקורה:

תותר הקמת חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 30.0 מ"ר לכל יח"ד כחלק אינטגרלי של הבניין. שטח זה לא ייכלל במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 3.3.

3.5 מחסן:

- א. תותר הקמת מחסן בשטח שלא יעלה על 20.0 מ"ר לכל יח"ד כחלק אינטגרלי של הבניין. שטח זה לא ייכלל במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 3.3.
- ב. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן לכל יח"ד מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח חניה. שטח המחסנים הכולל לא יעלה על שטח החנייה שמעליהם, והם לא יחשבו במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת מחסן כחלק אינטגרלי של הבניין.

3.6 מבני עזר:

לא תותר בניית מבני עזר, למעט האמור בסעיף מס' 3.5 ב' דלעיל.

3.7 מס' קומות מירבני:

מס' הקומות נמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין עד גג הבנין והוא יהיה כדלקמן:

- א. 3 קומות לבנין כאשר תותר תוספת קומות לדירות דופלקס כאמור בס"ק מס' 3.3.1 ב' דלעיל, במקרים אלה בלבד גובה הבניין יכול שיגיע עד 6 קומות.
- ב. יותר לבנות עד 2 קומות בלבד מעל מפלס הכביש העליון (כולל תוספת הקומות לדירות הדופלקס).

ג. מס' הקומות המירבי המותר אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, חניה מקורה ומחסנים ולא כולל מרתף/מסד.

3.8 גובה בניה מותר:

הגובה נמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין (לא כולל קומת מרתף/מסד) עד גג הבניין והוא יהיה כדלקמן:

א. עם גג רעפים - 12.5 מ'.

ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 11.0 מ'.

ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 12.5 מ'.

ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 25.0 מ"ר. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה כאמור דלעיל בס"ק 3.3.1 א'2, אך כן ייחשב בשטח המותר לבניה כאמור לעיל בס"ק 3.3.1 ב'1.

ה. בתוספת קומות דירות דופלקס כמפורט בס"ק מס' 3.3.1 ב'3 דלעיל יגדל גובה הבניין כמפורט בסעיף מס' 3.8 זה ב-3.0 מ' נוספים לכל יחידת דיור שתיבנה כדופלקס כאמור.

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

ז. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון המהנדס.

3.9 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.

3.10 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

בסמכות הועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים ואיחוד וחלוקת מגרשים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' יחידות הדיור לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

4. הוראות כלליות לאזורי המגורים:**א. קומת מסד/עמודים מפולשת:**

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיפים מס' 2.6 ו', 3.8 ז' דלעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המרבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה על-ידי בנית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותוצר התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית/קומת עמודים מפולשת במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבניה ובנוסף מרתף בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר.

ב. גימור חזיתות הבתים:

1. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט. לא יותרו חומרים אחרים אלא באישור המהנדס.
2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת המהנדס בכל מקרה ומקרה.
3. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי: כיסוי גג בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
4. 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.
5. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
6. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.
7. תותר הקמת ארובות על-פי התקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיפים מס' 2.6, 3.8 לעיל), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

ג. דודי שמש:

1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, והכל באישור המהנדס.
2. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
3. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט בס"ק 1'ג'4 דלעיל.
4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

ד. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר, מכלי גז ודלק להסקה ומדרגות חיצוניות:

1. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, והכל באישור המהנדס.
2. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
3. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
4. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
5. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
6. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
7. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
8. לא תותר בניית מבנה מדרגות חיצוניות מכל סוג וחומר בחזית הקדמית. בניית מדרגות חיצוניות בחזיתות צדדיות ואחוריות תותר במגבלות קווי הבנין המחייבים למגורים. המדרגות תהיינה עשויות חומרי חיפוי קשיחים ובעלות מעקה תקני, והכל באישור המהנדס.

ה. אנטנות טלוויזיה:

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

ו. פרגולות:

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

1. תותר בניית מצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה בס"ק 1'04 ו-2'14 דלהלן לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית.
2. שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
3. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 70 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בס"ק 1'14 דלעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
4. עלה שטח הפרגולה על האמור בס"ק 2'14 ו-3'14 דלעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
5. המצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
6. חומרים: מצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ואו מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C והכל באישור המהנדס.
7. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.

א. שימושים:

1. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:

א. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר.

ב. מוסדות תרבות - מרכז לימודי תורני, מועדוני נוער ותנועות נוער, מועדון מבוגרים/קשישים,

ספריה, מתני"ס.

ג. מבני דת - בית כנסת, מקווה.

ד. מוסדות ומשרדים מקומיים.

ה. מבנים ומתקני ספורט ופנאי.

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

אחד לשני.

3. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד

מהשימושים.

ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.

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

ד. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי

גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של

הוראות תכנית זו.

ה. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון

המהנדס.

ו. טבלת הוראות ומגבלות בניה:

קווי בניין ב-מ'***			מס' קומות מירבי	גובה מבנה מירבי ב-מ'***	שטח תכסית מירבי ב-%	שטח בניה מירבי מ"ר*	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
אחורי	צדדי	חזית משיקה לדרך						
3	5	5	5 + מרתף	25 מ'	50%	7,500	4,859	201/1
			ולא יותר מ-2 קומות מעל מפלס הכביש העליון					
5	5	5	3 + מרתף	15 מ'	50%	4,500	4,047	201/2
3	5	5	3 + מרתף	15 מ'	50%	9,000	8,236	201/3
5	4	4	2 + מרתף	10 מ'	50%	2,400	3,014	202

* מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכללו בשטח המותר לבנייה.

בנוסף, תותר בניית קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה, ושטחה אינו נכלל בשטח הבנייה המותר.

** בסמכות הועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה

לשעת חירום וכיוצ"ב על-פי תכנית בינוי באישור הועדה.

*** בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה

מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הועדה לגבי כל מקרה ומקרה.

בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בטבלה הזו בלבד.

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע אפור וחום לסירוגין הוא אזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

א. שימושים:

1. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:

א. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים.

ב. מוסדות תרבות - מועדוני נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתני"ס.

ג. מבני דת - בית כנסת, מקווה.

ד. מוסדות ומשרדים מקומיים.

2. אזור זה ישמש גם למסחר כגון: חנויות, צרכניה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, משרדים, סטודיו, גלריות, קליניקות וכדומה. כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הועדה.

3. השימושים המסחריים יותרו בכפוף לאישור הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

4. השימושים המסחריים באזור זה מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם התכנית. תנאי להיתר בניה לשימושים המסחריים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

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

6. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

ב. בסמכות הועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה ביניהם באזור זה על-פי תכנית בינוי מאושרת.

ג. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הועדה.

ד. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.

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

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

ז. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 100% משטח המגרש שיחולקו כדלקמן: 30% למסחר ו-70% למבנים ומוסדות ציבור.

ח. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 50% משטח המגרש.

ט. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

י. גובה בנייה מותר ומסי' קומות מירבי: עד 3 קומות ועד 15 מ'. כמו כן, מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון של המהנדס.

יא. קווי בניין:

1. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט, וכן קו בניין בחזית המשיקה למגורים לא יפחת מ-5.0 מ'. שאר קווי הבניין ייקבעו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
2. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית הזו בלבד.

7. תעסוקה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול בהיר הוא אזור תעסוקה.

א. שימושים:

1. אזור זה ישמש לשימושי תעסוקה כגון:
 - א. משרדים ושירותים עסקיים.
 - ב. תעשייה עתירת ידע, אלקטרוניקה, בתי תוכנה, עיבוד שבבי עדין וכדומה.
 - ג. מבני מלאכה זעירים כדוגמת: נגריה, מסגריה, רפדיה, דפוס וכדומה.
 - ד. תעשייה קלה ונקיה בלבד כגון: מפעלי עץ/ריהוט, מזון, חקלאות מתועשת, טקסטיל וכדומה.
 - ה. מתקני ומבני אחסנה, מרכזי תפעול וכדומה.
 - ו. מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע).
 - ז. שטחי מסחר כדוגמת, עסקים סיטונאיים, אולמות תצוגה, חנויות המפעל וכדומה.
 - ח. שטחי כנסים ואירועים כדוגמת: אולם אירועים, אולם כנסים והרצאות וכדומה.
2. השימושים באזור זה מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יום התכנית. תנאי להיתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.
3. חל איסור על שימוש בתעשייה כבדה ועל שימוש בחומרים מסוכנים.
4. השימושים יותרו בכפוף לאישור הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע לסביבה. כמו כן, לקראת היתר הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הועדה. בהקשר זה, הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
5. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
6. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
 - ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
 - ג. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
 - ד. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
 - ה. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 120% משטח המגרש.
 - ו. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 50% משטח המגרש.
 - ז. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
 - ח. גובה מירבי לבנייה מותר ומסי' קומות מירבי: 3 קומות ועד 15 מ'. כמו כן, מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון המהנדס.

ט. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט, וכן קו בנין בחזית המשיקה למבנים ומוסדות ציבור לא יפחת מ-5.0 מ'. שאר קווי הבניין ייקבעו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.

8. שטח ציבורי פתוח:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.
- א. ייעודו של שטח זה:
1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 2. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
 3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה) בתכנית שלא תעלה על 3% מסך שטח הייעוד.
 5. פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.
 6. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
 7. שבילים וצירים להולכי רגל ורחבות.
 8. צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
 9. פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
 10. ניתן למקם מרכיבי ביטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות פקמ"ז/קש"צ כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק 8א' דלעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 8א'4 דלעיל.

9. שטחים פתוחים:

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטחים פתוחים.
- א. ייעודו של שטח זה:
1. נטיעות עצים, יער ונוף פתוח, עבודות גינון, פיתוח נופי, ערוגות, חורשות, בוסתנים, טרסות, קירות תמך, מסלעות וכדומה.
 2. שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים, ספסלים/פינות ישיבה, מצפור ונקודות תצפית.
 3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה) בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.
 4. צירים למעבר תשתיות.
 5. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 6. מתקני/אנטנות תקשורת באישור הועדה.
 7. ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הפתוחים (בהתאם לדרישות פקמ"ז/קש"צ כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
 - ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק 9א' דלעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 9א'3 דלעיל.

ג. במגרש מס' 320 תתאפשר תנועה של אנשים וכלי רכב לצורך גישה למובלעת בתחום התכנית כמסומן בתשריט. על הוועדה לקבוע הסדרים לפיקוח כדי להבטיח ביצוע ס"ק זה והכל כמפורט בסעיף מס' 12 בפרק ט' להוראות התכנית.

10. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות ו/או קיימות ו/או מוצעות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
 - ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
 - ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
 - ה. קו איסור הבניה של דרך מס' 345 יהיה מ' 45 ו-30 מ' במקום 100 מ' בחלק מתחום תכנית זו כמסומן בתשריט.
 - ו. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

11. דרך ו/או טיפול נופי:

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים אדום וירוק כהה לסירוגין הוא שטח לדרך ו/או טיפול נופי. בשטח זה יחולו כל ההוראות כמפורט בסעיף מס' 10 לעיל ("דרכים"), ובנוסף יותר בו טיפול ופיתוח נופי.

12. פארק/גן ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק כהה הוא שטח לפארק/גן ציבורי.
א. ייעודו של שטח זה:

1. שטחים לגינות, גנים, חורשות, נטיעות וערוגות.
2. פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.
3. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
4. טיפול ופיתוח נופי, טיילת, אמפיתיאטרון, מצפור ונקודות תצפית.
5. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בניוי באישור הוועדה) בתכסית שלא תעלה על 3% מסך שטח הייעוד.
6. צירים ושבילים להולכי רגל ורחבות.
7. צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
8. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
9. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
10. מבנה הכולל בית קפה/קפיטריה/מזנון, חלל הדרכה, מרכז מבקרים וכדומה לטובת המבקרים באתר בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר.

- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק 12א' לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 12א'5 דלעיל.
- ג. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
- ד. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ה. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ו. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: קומה אחת בלבד ועד 5.0 מ'. כמו כן, מפלס רצפת הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון המהנדס.
- ז. קווי בנין: יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ 5.0 מ' לכל כיוון.

13. מתקנים הנדסיים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.
- השטח ישמש להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת-קרקעיים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה.
- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
- ב. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. שימושים, מיקום המבנים/מתקנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים/מתקנים - ייקבעו על-פי תוכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ד. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 50% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
- ה. קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-2.0 מ' לכל כיוון. כמו כן, מפלס רצפת הבניין/המתקן יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון המהנדס.
- ו. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: קומה אחת בלבד ועד 8.0 מ'. על אף האמור, תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים בלבד (כגון, אנטנות, מיכלים וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הועדה.

14. דרך לביטול:

- שטח דרך הצבוע בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים על גבי הייעוד המוצע הוא שטח דרך לביטול. בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים כמפורט בסעיף מס' 10 ("דרכים"), ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקווקו.

15. מבנים להריסה:

- מבנים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט ואשר מתוחמים בצבע צהוב היקפי הם מבנים להריסה.
- ההנחיות לגבי המבנים הללו הן כמפורט בסעיף מס' 2.1 בפרק ה' להוראות התכנית.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן אישורי אכלוס:

- 1.1 לא יינתנו אישורי אכלוס וטופסי 4 בתחום התכנית אלא לאחר הקמת מתקן לטיהור שפכים.
 1.2 לא יינתנו אישורי אכלוס וטופסי 4 בתחום התכנית אלא לאחר השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט בפרק ח' להוראות התכנית.

2. תנאים למתן היתרי בניה:

2.1 הריסה:

ביצוע ההריסה על-פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. לא יינתנו היתרי בנייה למבנים/דרכים ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה על-פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בשטח נשוא הבקשה להיתר.

2.2 מובלעת:

לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר השלמת כלל התנאים כמפורט בסעיף מס' 12 בפרק ט' להוראות התכנית הנוגעים למובלעת בתחומי התכנית כמסומן בתשריט.

2.3 תשתיות:

ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:
 א. תכנון מערכת סילוק השפכים ומערכת פיזור הקולחין ומתווה החיבור של הבניינים אליהן.
 ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 ג. מערכת אספקה ראשית של המים.
 ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית, כאשר לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם.
 ו. כל עבודה/בניה בתחום האתרים הארכיאולוגיים שבתחום התכנית כמסומן בתשריט טעונה אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה והכל בהתאם לאמור בסעיף מס' 5 בפרק ט' להוראות התכנית.

ז. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ו' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

2.4 שימושים מסחריים ותעסוקתיים:

שימושים מסחריים ותעסוקתיים בתחום התכנית מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם התכנית. תנאי להיתר בניה לשימוש התעסוקתי כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

2.5 מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים:

- א. יובטחו להנחת דעתה של הועדה בניית מוסדות הציבור ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יחסית להיקף הבנייה המבוקש. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פני קצב ושלבי הביצוע של בנייני מגורים.
 ב. הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בנייה של המגורים בהקמתם של מבנים ומוסדות ציבור נוספים או הבטחת פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים נוספים והכל בהתאם לתכנית זו.

2.6 תכנית פיתוח:

- א. 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 בנייה וכדומה הכול לפי דרישות הועדה.

2.7 שירותי 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 ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר ליחיד.

2.8 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 עלילים קיימים או מתוכננים באזור.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים על-פי החלטת ועדה בתיאום עם חברת החשמל.

2.9 פיקוד העורף:

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

2.10 עיצוב ארכיטקטוני:

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

2.11 איכות הסביבה:

- א. תיאום עם הרשות קמ"ט איכות הסביבה/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 היישוב והאזורית.
- ו. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי קמ"ט איכות הסביבה/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 בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- יא. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- יב. עבודות עפר:
1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
 2. בשלב הקמת היישוב 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 בנייה 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 הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.
- יג. שיקום נופי:

1. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
2. את השטחים הירוקים בתחומי היישוב יש לפתח תוך הישענות על צמחיית האזור הטבעית.
3. את קו המגע בין השטח הבנוי לשטח הפתוח יש לטשטש על-ידי נטיעיות של עצים ושיחים האפייניים למקום.
4. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

2.12 אישורים נוספים:

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

3. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק 3א' דלעיל בקני"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו

של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים 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.

ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בק"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה והכל בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.

ט. סכימת מערכת מים וביוב ומתווה החיבור למערכת של הישוב והכל באישור המהנדס.

4. שלבים הדרושים למתן היתר הבניה:

א. הוצאת היתר בניה תבצע בשני שלבים:

1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
 2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.
- ב. בנייה בשלבים:
1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
 2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.
- התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

5. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

- בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- א. תכנית בנינו ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגראמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הועדה.
 - ב. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור בעל תכנית בנינו ופיתוח, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
 - ג. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
 - ניקוז הקרקע.
 - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
 - הנחת קווי חשמל תת-קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ד. פיתוח:

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

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

ה. חניה:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, בהתאם לנדרש על-פי תכנית זו.

ו. שימור נוף:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף לשביעות רצון הועדה.

תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

5.1 סידורים לנכים:

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

5.2 יועץ נגישות:

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

5.3 תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבנייה.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח:

היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:

- א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
- ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 4.0 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תמך ברצף אחד לא יעלה על 5.0 מ'. 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.**
- ג. קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.
- ד. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ה. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.
- ו. גדרות ייבנו 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 1.50 מ'.
- ז. שער הכניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
- ח. 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:

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי 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 התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי סעיף 3א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחיהותם לגבי פגיעה ונזק.
 2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית 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 התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים ומי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

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

4. ביוב וסילוק שפכים:

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

5. זיקת הנאה - זכות מעבר:

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

6. תאום:

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

7. קווי חשמל, 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 וועדה בתיאום עם חברת החשמל.
- ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
- ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

9. בנייה משמרת מים:

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

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. גדר היקפית אינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים..
 - ג. דרך פטרול ואחזקה בצמוד לגדר האינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
 - ד. תאורת בטחון היקפית לאורך דרך הפטרול והגדר האינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
 - ה. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
 - ו. מרכיבי ביטחון והתרעה נוספים ככל שיידרשו ובהתאם למפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.

2.
 - א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס היישוב.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/פיקוד המרכז/קש"צ.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/פיקוד המרכז/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 שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.
 - ו. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתקצבים באופן מלא על-ידי היזם.
 - ז. לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.
 - ח. הרשות המקומית תהיה אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הביטחון.

פרק ט' - שונות:**1. חניות:**

א. תקן החנייה הינו כדלקמן:

תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	ייעודים*
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	א'
0.3 מקומות חנייה	1.5 מקומות חנייה	ב'

* בייעודים שאינם למגורים 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.

ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

2. גריסה וחציבה:

א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה

לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה,

לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי

חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

3. פסולת בנין:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין

אשר תיווצר בתחומי התכנית.

4. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתנו היתרי בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים ומאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

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

תת-קרקעי

5. עתיקות:

- לא תבוצע כל עבודת בניה/הכשרה/פיתוח/תשתית בתחום האתרים הארכיאולוגיים המסומנים בתכנית לפני סיום חפירות הצלה במימון היזם ואישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- תנאי להיתרי בניה וביצוע תשתיות בתחום האתרים הארכיאולוגיים בתחום התכנית כמסומן בתשריט הינו אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

6. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על-פי שיקול דעתו ובהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

7. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר בניה.

8. מיגון:

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

9. מתקנים פוטו-וולטאים:

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

10. פיקוח על הבנייה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

11. 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 וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

12. מובלעת:

- השטח החקלאי התחום בקו כחול בתוך תחומי התכנית ומסומן באות עברית גדולה הינו מובלעת, קרי שטח שהתכנית אינה חלה עליו.
- א. לא תקודם כל בניה/עבודה אשר תימנע גישה למקרקעין אלה.
- ב. שטח המובלעת יגודר בגדר בתוך תחומי התכנית על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו ועל-פי הנחיות של לשכת התכנון המרכזית לאיו"ש.
- ג. תתאפשר נגישות בלתי מופרעת אל המובלעת מהשטחים הפתוחים (בין היתר זכות מעבר לרכב). כמו כן, לא תחסם גישה למובלעת הפרטית לצרכי עיבוד. ככל שהדבר יחייב הצבת שערים חקלאיים, הדבר יבוצע על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו בתאום עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר וככל הניתן עם בעלי הקרקע.
- ד. תמיכת הקרקע של המובלעת תהיה בקיר תומך בתוך תחומי התכנית אשר יבוצע על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו וכחלק מקדים לעבודות הפיתוח במגרשים לבנייה.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים הצמודים למובלעת יהיה מתן פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממי הנגר העילי אל השטחים הפתוחים הגובלים במובלעת, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה במקום על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
- ו. על הוועדה לקבוע הסדרים לפיקוח כדי להבטיח ביצוע סעיף מס' 12 זה כאמור.
- ז. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית, טרם יגודר שטח המובלעת בגדר, וטרם ייקבעו על-ידי הוועדה ההסדרים לפיקוח להבטחת ביצוע סעיף מס' 12 זה כאמור.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן: יישוב נגוהות- שלב א' - תכנית מפורטת מס' א' / 521/1

תאריך עדכון: 31/1/18

תאריך:

חתימות:

_____ חתימת בעל הקרקע

31/1/18

נו/נ/מ/מ - אודיכלים
רח' עדה 22 תל אביב 6102002
טל 03-6222222

חתימת עורך התכנית

אשרתי את תוכנית
אשרתי את תוכנית
אשרתי את תוכנית

מ/מ
ה'

חתימת היזמים

בג"ד/ה
אגודה שטרופות חקלאית
להתעסקות החקלאית בישוב

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה

הר ח' ח' ח'

חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

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

חתימה

שם תפקיד

תאריך