

# הפקדה

מרחב תכנון מקומי  
שומרון

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

המנחה האזרחי לאזור יהודה וש  
מועצת התכנון העליונה  
الأمانة العامة للتخطيط  
مجلس التنظيم الأعلى  
יצא בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
لم يوافق عليه تنظيم المدن . التي والبلد  
أمانة التسمية (رقم 418) 1971-1972  
نسخة  
מרחב תכנון מקומי / 149/7/1  
תכנית / 149/7/1  
ועדת המשנה ל  
בנייה מס' 8/18 בתאריך 04/11/18  
החליטה להפיק את התוכנית לתקופה של 3 שנים  
מנהל השכח  
המרכזית לתכנון ובניה  
מנהל האזור  
למחוז התכנון העליונה/ משנה  
רئيس مجلس  
التنظيم الاعلى / اللجنة العليا

**תכנית מפורטת מס' 149/7/1**

**שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 149/4**

## צופים מערב שלב א'

- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון
- יזמי התכנית: 1. הקרן לגאולת הקרקע  
2. לידר ניהול ופיתוח בע"מ  
3. המועצה האזורית שומרון
- מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון
- עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים

המנחה האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأمانة العامة للتخطيط  
مجلس التنظيم الأعلى  
יצא בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
لم يوافق عليه تنظيم المدن . التي والبلد  
أمانة التسمية (رقم 418) 1971-1972  
نسخة  
מרחב תכנון מקומי / 149/7/1  
תכנית / 149/7/1  
ועדת המשנה ל  
בנייה מס' 8/18 בתאריך 22.8.18  
החליטה לתת תוקף לתכנית המפורטת לעיל  
מרת המותנה על תשלום המס / אגרה  
מנהל השכח  
המרכזית לתכנון ובניה  
מנהל האזור  
למחוז התכנון העליונה/ משנה  
رئيس مجلس  
التنظيم الاعلى / اللجنة العليا

תאריך: 13/3/2018

**תוכן העניינים:****הפרק:****מס' עמוד:**

3	פרק א' - נתוני התכנית.....
4	פרק ב' - הגדרות.....
7	פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית.....
9	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....
19	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....
24	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.....
26	פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....
27	פרק ח' - מרכיבי בטחון.....
28	פרק ט' - שונות.....
31	פרק י' - חתימות והצהרת מתכנן.....

## פרק א' - נתוני התכנית

1. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' 149/7/1 ביישוב צופים (צופים מערב שלב א'), המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15, ושינוי לתכנית מפורטת מס' 149/4.
2. המקום: יישוב צופים (מערב):  
נ.צ. רשת ישראלית: קווי אורך: 200480 - 201030  
קווי רוחב: 678320 - 678800  
גוש פיסקאלי מס' 3  
חלק ממאוקעות חרבת נופל, אל-לשלין (לשליש) באדמות הכפר ג'יוס. כמתוחם בתשריט התכנית בקו כחול.
3. גבול התוכנית: א. 31 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".  
ב. תשריט בקני"מ 1:2,500/1:1,250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. מסמכי התכנית: ג. נספח בינוי בקני"מ 1:1,000/1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי בניין).  
101.56 דונם.
5. שטח התכנית: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון.
6. בעל הקרקע: 1. הקרן לגאולת קרקע.  
2. לידר ניהול ופיתוח בע"מ.  
3. המועצה האזורית שומרון.
7. יזמי התכנית: 8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה שומרון.  
9. עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים  
רח' שרת 82, תל-אביב 6250434  
טל: 03-5467575, פקס: 03-5467670  
מס' רישיון: 08567
10. מטרת התכנית: א. שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי לאזורי מגורים א' ו-ב', לאזור מבנים ומוסדות ציבור, לשטח למתקנים הנדסיים, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים.  
ב. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.  
ג. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.  
ד. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.  
ה. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.  
168 יח"ד.
11. קיבולת התכנית: תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית S-15.
12. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 149/4.  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מסי' 149/7/1 ביישוב צופים (צופים מערב שלב א'), כולל תשריט, נספח בינוי והוראות.
  2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון.
  3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
  4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מסי' 79 לשנת 1966 וצו מסי' 418 תשל"א-1971.
  5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מסי' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
  6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
  7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת בחוק.
  8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 והמציגה 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 בניה.
  10. קומה: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
  11. מרתף: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
  12. גובה מירבי לבניה: קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
- 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.
- 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 המעקה.
- 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).

- 13. מס' קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך.
- באזור מגורים ב' בלבד** מס' הקומות הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין עד גג הבנין.
- 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 בתכנית.
- 17. מסד:** בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
- 18. קומת עמודים מפולשת:** קומה בבסיס בניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות.
- 19. מעקה גג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. 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 יח"ד 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 ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
- 25. רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
- 26. מבני עזר:** בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
- 27. מגרש עולה:** מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).

מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש נמוך יותר מהדרך המשיקה אליו (מתחת לדרך).  
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' מ' ייחשב כשטח בניה, אלא אם כן רשום במפורש אחרת בהוראת התכנית, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.  
זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.

**28. מגרש יורד:**

**29. עליית/חלל גג:**

**30. מרפסות זיזיות:**

## פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית

### 1. יעודי קרקע

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	שטח בדונם	אחוז	שטח בדונם		
62	17.90	18.18	---	---	צהוב	אזור מגורים א'
106	24.48	24.86	---	---	כתום	אזור מגורים ב'
---	4.06	4.12	---	---	חום	אזור למבנים ומוסדות ציבור
---	0.20	0.20	---	---	סגול כהה	מתקנים הנדסיים
---	27.57	28.00	0.35	0.36	ירוק	שטח ציבורי פתוח
---	---	---	98.35	99.88	אלכסונים ירוק ולבן לסירוגין	קרקע חקלאית
---	0.23	0.23	1.30	1.32	חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
---	25.57	25.97	---	---	אדום	דרך מוצעת
168	100.00	101.56	100.00	101.56	סה"כ	

### 2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים בדונם

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

שטח בדונם	מס' מגרש	אזורים
1.23	3001	אזור למבנים ומוסדות ציבור
2.89	3003	
4.12		סה"כ
0.20	2051	מתקנים הנדסיים
0.69	2001	שטח ציבורי פתוח
2.51	2002	
2.97	2003	
2.96	2004	
5.25	2005	
1.82	2006	
1.34	2007	
4.41	2008	
1.69	2009	
0.81	2010	
2.31	2011/1	
0.21	2019	
1.03	2012/1	סה"כ
28.00		דרך קיימת/מאושרת
0.23	---	דרך מוצעת
25.97	---	

### 3. טבלת שטחי מגרשים למגורים בדונם

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

#### מגורים ב'

מס' יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש
10	1.41	1001
10	1.36	1002
4	1.31	1040
4	1.10	1041
4	1.09	1042
4	1.16	1043
4	1.08	1044
4	1.08	1045
4	1.08	1046
4	1.08	1047
8	2.19	1048
8	2.27	1049
4	1.12	1050
4	1.05	1051
7	1.41	1052
8	1.60	1053
8	1.51	1054
3	0.99	1089
4	0.97	1090
<b>106</b>	<b>24.86</b>	<b>סה"כ</b>

#### מגורים א'

מס' יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש
2	0.57	1007
2	0.65	1008
2	0.64	1009
2	0.54	1010
2	0.53	1011
2	0.73	1012
2	0.57	1013
2	0.58	1014
2	0.64	1015
2	0.56	1016
2	0.55	1017
2	0.62	1018
2	0.65	1019
2	0.55	1020
2	0.59	1021
2	0.57	1022
2	0.56	1023
2	0.55	1024
2	0.55	1025
2	0.56	1026
2	0.68	1027
2	0.60	1028
2	0.63	1029
2	0.57	1030
2	0.55	1031
2	0.57	1032
2	0.57	1033
2	0.54	1034
2	0.59	1035
2	0.58	1036
2	0.54	1037
<b>62</b>	<b>18.18</b>	<b>סה"כ</b>



## 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 הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל 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 500 מ"ר. שטחי המגרשים הם כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' להוראות התכנית.

#### 2.1 שימושים:

- א. המגרשים ישמשו למגורים.
- ב. כחלק ממבנה המגורים, יותר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר המבנה משמש למגוריהם הפרטיים, בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה כאמור בסעיף מס' 2.3 להלן. כל זאת בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ושמירה על דיני איכות הסביבה.
- התנאים לאישור הם שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל.
- כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שכתוב 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 לשיעור רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ובתאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

#### 2.2 קווי בנין:

- קו בנין קדמי - 5.0 מ'
- קו בנין אחורי - 4.0 מ'
- קו בנין צדדי - 3.0 מ'
- א. 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. 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 הוועדה.

### 2.3 שטח מותר לבניה:

#### א. בית דו-משפחתי:

שטח הבניה המירבי המותר לכל יחיד בשתי קומות הוא לא יעלה על 220 מ"ר, מזה עד 170 מ"ר במפלס אחד.

#### ב. חיבור יחידות דיור:

יותר חיבור של שתי יחידות דיור במבנה הדו-משפחתי ליחידת דיור אחת על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה. במקרה זה שטח הבניה המירבי המותר ליחידת הדיור המאוחדת בשתי קומות לא יעלה על 300 מ"ר, מזה עד 220 מ"ר במפלס אחד.

#### ג. כללי:

1. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח בניה המותר.
2. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג כאמור להלן בס"ק 2.6 די' ייחשבו בשטח המותר לבניה.
3. מבני עזר כאמור להלן בסעיף מס' 2.4 בשטח כולל של עד 45 מ"ר (30 מ"ר לחניה מקורה ו-15 מ"ר למחסן) לכל יחיד, לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.
4. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יחיד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
5. על אף האמור בס"ק מס' 4 לעיל ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף ייחשב בשטח המותר לבניה.

### 2.4 מבני עזר:

#### א. חניה מקורה:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל יחיד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.

#### 2. קווי הבנין לחניה יהיו כדלהלן:

- קו בנין קדמי - 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי - 2.0 מ'. כל זאת על-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.
- קו בנין צדדי - 0.0 מ'. בהסכמת וחתומת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.

#### ב. מחסן:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 15.0 מ"ר לכל יחיד והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.
2. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קו בנין צדדי ואו אחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתומת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.

3. תותר הקמת מבנה עזר למחסן מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטחו לא יעלה על שטח החניה שמעליו והוא לא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תיאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.

**ג. גובה בנייה מותר:**

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/עלית 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 יחשב 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 קומות המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונו של המהנדס.

**2.7 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:**

בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מספר המגרשים לא ישתנה, מספר יחיד 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 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. סה"כ יחיד במגרשים ושטחי המגרשים יהיו כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' להוראות התכנית.

**3.1 קו בניין:**

- קו בניין קדמי - 5.0 מ'.
- קו בניין אחורי - 4.0 מ'.
- קו בניין צדדי - 3.0 מ'.
- א. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בניין.

- ב. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים, מרפסות זיזיות וכדומה.
- ג. בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים 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 הוועדה, אך לא יפחת מ-6.0 מ' בקירות עם פתחים ו-4.5 בקירות ללא פתחים.

### 3.3 שטח מותר לבנייה:

- א. שטח הבניה המירבי המותר לא יעלה על 185 מ"ר לכל יחיד, כאשר שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- ב. יחידת דיור בקומה העליונה של הבנין:
1. יחידת דיור זו ניתנת לבניה בקומה אחת, במקרה זה ניתן לבנות חלל גג רעפים בגובה מעל 1.80 מ' בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר או מבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף מס' 3.8 ה' אשר לא ייחשבו בשטח המותר לבנייה.
  2. יחידת דיור זו ניתנת לבניה גם בשתי קומות (דופלקס), במקרה זה שטח הבניה המרבי המותר ליחיד לא יעלה על 240 מ"ר. במקרה זה לא ניתן לבנות בנוסף חלל גג רעפים בגובה מעל 1.80 מ' ו/או מבנה יציאה לגג.
  - ג. יחידת דיור בקומה התחתונה של הבנין ניתנת לבניה בשני קומות (דופלקס) בשטח בנייה מרבי מותר של עד 240 מ"ר.
  - ד. תותר הצמדת גינה פרטית לדירות.
  - ה. חנייה מקורה בשטח שלא יעלה על 36 מ"ר ומחסן בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר כאמור להלן בסעיפים מס' 3.4 ו-3.5 לכל יחיד, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
  - ו. תותר בנית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל אחת מיחיד התחתונות בבנין בלבד. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
  - ז. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 55% משטח מגרש.

### 3.4 חנייה מקורה/תת-קרקעית:

- א. תותר בניית חניות מקורות או כחלק אינטגראלי של הבנין או בקומת חניה תת-קרקעית או שילוב ביניהם ובלבד שהשטח הכולל שלהן לא יעלה על 36 מ"ר לכל יחיד. שטח זה לא ייכלל בשטח המותר לבנייה כאמור לעיל בסעיף מס' 3.3.
- ב. במקרה בו תיבנה קומת חניה תת-קרקעית בנייתה תותר כחלק אינטגראלי של הבנין בקו בנין קדמי ו/או צדדי 0.0 מ' על-פי תכנית בינוי המאושרת על-ידי הוועדה.

### 3.5 מחסן:

- א. תותר הקמת מחסן בשטח שלא יעלה על 15.0 מ"ר לכל יחיד כחלק אינטגראלי של הבנין. 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 במגרשים יורדים. שטח המחסנים הכולל לא יעלה על שטח החנייה שמעליהם, והם לא יחשבו במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תיאסר הקמת מחסן כחלק אינטגרלי של הבניין.

### מבני עזר

3.6

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

### מס' קומות מירבי:

3.7

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

א. עד 4 קומות לבנין, כאשר תותר תוספת קומות לדירות דופלקס כאמור בס"ק מס' 3.3 ב'2 ו-3.3 ג' דלעיל, במקרים אלה בלבד גובה הבנין יכול שיגיע עד 6 קומות.

ב. על אף האמור בס"ק 3.7 א' לעיל, במגרשים מס' 1001-1002 בלבד מס' הקומות המירבי יהיה עד 5 קומות לבנין, כאשר תותר תוספת קומות לדירות דופלקס כאמור בס"ק מס' 3.3 ב'2 ו-3.3 ג' דלעיל, במקרים אלה בלבד גובה הבנין יכול שיגיע עד 7 קומות.

ג. במגרש יורד, יותר לבנות עד 3 קומות בלבד מעל מפלס הכביש העליון (כולל תוספת קומות לדירות דופלקס).

ד. מס' הקומות אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, חניה מקורה/חנייה תת-קרקעית, מחסנים ולא כולל מרתף/מסד.

### גובה בניה מותר:

3.8

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

א. עם גג רעפים - 15.0 מ'.

ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 14.0 מ'.

ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 15.0 מ'.

ד. על אף האמור, במגרשים מס' 1001-1002 בלבד באם יבנו 5 קומות כמפורט בס"ק 3.7 ב' לעיל, גובה הבנין כמפורט בס"ק 3.8 א'-ג' לעיל יגדל ב-3.0 מ' נוספים.

ה. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 25.0 מ"ר (רק במקרה שבו יח"ד העליונה תיבנה בקומה אחת). שטח זה לא יחשב בשטח המותר לבניה כאמור לעיל בס"ק 3.3.1.

ו. בתוספת קומות בהקמת דירות דופלקס כמפורט בס"ק מס' 3.7 א' דלעיל יגדל גובה הבנין כמפורט בס"ק מס' 3.8 א'-ד' לעיל ב-3.0 מ' נוספים לכל יחידת דיור שתיבנה כדופלקס כאמור.

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

ח. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונו של המהנדס.

### 3.9 הנחיות להתקנת מעלית:

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבניה.

### 3.10 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

בסמכות הוועדה 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' ו-3.8 ח' לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המירבי 1.5 מ' מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבנייה על-ידי בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותבוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית/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 יהיו 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 יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יושאר 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 בניית 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 תקן ישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבניה מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיפים מס' 2.6 ו-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 14 ג' לעיל.
  4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.
- ד. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אוויר ומכלי גז, דלק 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:**

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

**ז. פרגולות:**

- תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
1. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 24 בפרק ב' 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 שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בס"ק 1'14 זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
4. עלה שטח המצללה על האמור בסעיפים 2'14 ו-3'14 לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
5. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה 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 הבנייה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

### 5. אזור למבנים ומוסדות ציבור:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.
- אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:
1. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים.
  2. מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתני"ס.
  3. מבני דת - בית כנסת, מקווה.
  4. מוסדות ומשרדים מקומיים.
  5. מבנים ומתקני ספורט ופנאי.
- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ג. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 120% משטח המגרש.
- ד. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 60% משטח המגרש.
- ה. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ו. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: 3 קומות ועד 15 מ'. כמו כן, מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון של המהנדס.
- ז. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט, וכן קו בנין בחזית המשיקה למגורים לא יפחת מ-5.0 מ'. שאר קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
- ח. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרה אחת לשני.



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

## 6. מתקנים הנדסיים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.
- א. שטח זה מיועד להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת-קרקעיים כגון: מתקני ביוב ו/או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה.
- 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. 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.
- ה. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה הוא 80% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
- ו. קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-1.0 מ' לכל כיוון.
- ז. גובה בנייה מותר ומסי' קומות מירבי: קומה אחת בלבד ועד 9.0 מ'. על אף האמור, תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון, אנטנות, מיכלים וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הועדה.

## 7. שטח ציבורי פתוח:

- השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
- א. ייעודו של שטח זה:
- (1) שטחים לגינות, גנים וחורשות.
  - (2) מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
  - (3) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה) בתכנית שלא תעלה על 3% מסך שטח הייעוד.
  - (4) שבילים וצירים להולכי רגל ורחבות.
  - (5) צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
  - (6) ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
  - (7) אנטנות/מתקני תקשורת באישור הועדה.
  - (8) פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש.
  - (9) פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
  - (10) שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
  - (11) ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז כולל דרך היקפית, גדר היקפית ותאורת גדר וכדומה).

- ב. במגרש מס' 2008 תותר הקמתן של דרכי גישה למעבר כלי רכב למגרש מס' 2051 (מתקנים הנדסיים) על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
- ג. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק 7א' לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/והצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 7א'3 ו-7ב' לעיל.

### **8. דרכים:**

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

## פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

### 1. תנאים למתן היתר בניה:

#### 1.1 הריסה:

ביצוע ההריסה על-פי המסומן בתשריט. לא יינתנו היתרי בנייה למבנים/דרכים ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה על-פי המסומן בתשריט בתחום השטח שהינו נשוא הבקשה להיתר.

#### 1.2 תשתיות:

א. ביצועם של התשתיות ושטחי הציבור הבאים להנחת דעתה של הועדה:

1. חיבור למאסף הביוב של היישוב
2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים/שבילים להולכי רגל.
3. חיבור למערכת אספקת המים.
4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
5. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קשי"צ/פקמ"ז ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית.
6. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ו' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.
7. הבטחת בניית מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים. מוסדות הציבור השטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פי קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

#### 1.3 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 הכל לפי דרישות הועדה.

#### 1.4 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 ששטחה הכולל אינו עולה על 50 מ"ר ליחיד.

#### 1.5 חברת החשמל:

- א. זתיאום הבקשה עם חברת החשמל.
- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת 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:**

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

**1.8 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.
- 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 הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ח. הוועדה 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 אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- יא. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- יב. **עבודות עפר:**

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
2. בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או 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.
8. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
9. 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:

- 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 שבסייק מס' 2א' 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 בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינן, נטיעות והשקיה והכל בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.
  - ט. סכימת מערכת מים וביוב ומתווה החיבור למערכת של הישוב והכל באישור המהנדס.

## 3. שלבים הדרושים למתן ההיתר:

- 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.

**4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:**

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

1. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.

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

3. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:  
- ניקוז הקרקע.

- סלילת הדרכים והגישות אליהן.

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

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

- שינויים בפני הקרקע הטבעיים.

- יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.

- ניקוז אזור הבינוי.

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

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

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

**4.1 סידורים לנכים:**

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

**4.2 יועץ נגישות:**

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

**4.3 תעודת גמר:**

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

## פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

### 1. הוראות פיתוח:

היתרי בניה יינתנו 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 1.1 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.5 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'. **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. גימור ופרטי הקיר ייקבעו בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

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

ה. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומרי 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 הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.1 מ'.

ז. שער כניסה 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 הני"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.



### 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

- א. 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 ס"ק מסי' 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 בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
  2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
  3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

### 4. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. **כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.**

## **פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים :**

### **1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:**

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים ומי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

### **2. שמירה על הבריאות:**

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

### **3. ניקוז:**

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

### **4. ביוב וסילוק שפכים:**

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

### **5. זיקת הנאה - זכות מעבר:**

יותר מעבר צנרת של כל אחת מהמערכות ההנדסיות הציבוריות בכל האזורים, כולל מגרשי מגורים ומגרשים ציבוריים, בתנאי שיהיו בתחום מרווח קווי בניין ולא יהוו הפרעה למימוש תכליות האזור. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון קווים 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:**

כל התשתיות עבור מערכות חשמל, תקשורת ותאורה תהיינה תת קרקעיות.

### **8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

### **9. בנייה משמרת מים:**

א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מוגננים 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. בקרקעיות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי. בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

### פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
- א. דרך היקפית + שב"מ טכנולוגי.
- ב. תאורת בטחון היקפית.
- ג. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
- ד. מרכיבי ביטחון והתרעה נוספים ככל שיידרשו ובהתאם למפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס המתחם.
- ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/שיקבעו על-ידי פיקוד העורף/פיקוד המרכז/קש"צ, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח המתחם 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 שנה 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 תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים 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 יחיד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	ייעודים*
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	מגורים א'
0.3 מקומות חנייה	1.5 מקומות חנייה	מגורים 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. במגרשי מגורים בהם רואה הועדה כי משיקולי בטיחות או מאילוצים אחרים, לא ניתן לבצע חניות בתחום המגרשים, בסמכות הועדה לאשר חניות בסמיכות למיסעה. במקרה זה מיקום החניות וגבולות הבניה ייקבעו בתכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה. במסגרת התכנית:

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

ב.2. ייקבע גודל הבניה במגרש המגורים.

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

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

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

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

**2. גריסה וחציבה:**

א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, 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:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן		
-	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	א.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם 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.

ת-ת  
קרקעי

#### 5. עתיקות:

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

#### 6. הקצאת שטחי ציבור:

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

#### 7. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות ומתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי-הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתרי הבניה.

#### 8. מיגון:

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

**9. מתקנים פוטו-וולטאים:**

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

**10. פיקוח על הבנייה:**

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

**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.

תאריך: 13/3/2018

**חתימות:**

**תאריך:**

התקן מס' 149/7/1  
בע"מ  
התקן מס' 149/7/1  
בע"מ

חתימת בעל הקרקע

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

13/3/2018

חתימת עורך התכנית

הקרוניולוגיה לידרניהול ופיתוח בע"מ

תכנון ופיה

<p>צד בדר' חוקל תכנון ערים. כפרים ובנינים (נהוגה ושימרו) מס' 418, תשל"ב 1971</p> <p><b>מרחב תכנון מקומי שומרון</b> הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה שומרון 149/7/1</p> <p>תכנית מס' ..... ועדת המשנה לתכנון ובנייה 232 מיום 8.5.17</p> <p>בישיבתה מס' ..... החליטה: <input checked="" type="checkbox"/> לאשר את הבקשה ולהעביר למת"ע בהמלצה ל ..... לדחות את הבקשה <input type="checkbox"/></p> <p>מזכיר הועדה יו"ר ועדת המשנה לתו"ב שומרון</p>	<p>חתימת היוזמים</p> <p>חתימת המגיש</p> <p><b>הצהרת עורך התכנית:</b></p>
---	--

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

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

13/3/2018

חתימה

שם תפקיד

תאריך