

אוריאל

16357

מרחב תכנון מקומי  
שומרון

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 132/6  
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 132/1  
ולתכנית מתאר אזורית מס' S-15

**עלי זהב - מערב**

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יוזם התכנית: הרי זהב בע"מ

מגישי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית  
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון

עורך התכנית:

רוני גולדשמידט - אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 5650  
טל: 03-9523313 פקס: 03-9523050

מועצת התכנון העליונה  
الأعلى للبناء والتخطيط  
القومي  
132/6  
19.02/14  
3/14  
19.02/14  
19.02/14

תאריך עדכון: 03 באפריל 2014

## תוכן העניינים:

3	פרק א' – התכנית
3	פרק ב' – הגדרות
5	פרק ג' – טבלת אזורים שטחים
5	פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
14	פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
15	פרק ו' – פיתוח, נטיעות, קירות גבול
16	פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
16	פרק ח' – מרכיבי בטחון
17	פרק ט' – שונות
18	פרק י' – חתימות והצהרת מתכנן

## פרק א' – התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 132/6 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 132/1 ולתכנית מתאר אזורית מס' 15 – S, עלי זהב - מערב
2. המקום: גוש פיסקאלי מס' 2, חלק מחלקות וד-גיברן באדמות הכפר דיר בלוט  
גוש פיסקאלי מס' 2, חלק מחלקה חירבת אל חמקא באדמות הכפר אד-דיק  
גוש פיסקאלי מס' 2, חלק מחלקה חירבת דיר סמן באדמות הכפר אד-דיק  
בין הקואורדינטות: 204067 - 205556  
663418 - 664284
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול
4. מסמכי התכנית: א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)  
ב. תשריט בק.מ. 1:1,250 (להלן: התשריט)  
ג. נספח תנועה מנחה (תכנית + חתך לאורך)
5. שטח התכנית: כ- 500 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יוזם התכנית: הרי זהב בע"מ (ח.פ. 512694373)
8. מגישי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית,  
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון
9. עורך התכנית: רוני גולדשמידט – אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650  
טל: 03-9523313 פקס: 03-9523050
10. קבולת התכנית: 694 יח"ד
11. מטרות התכנית:
  1. שינויי יעודי קרקע לשכונת מגורים.
  2. קביעות ייעודי קרקע והוראות בנייה בתחום התכנית.
  3. התווית רשת דרכים.
  4. קביעת הוראות בניה והנחיות לביצוע התכנית.

## פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 132/6 לעלי זהב – מערב, כולל תשריט והוראות.
2. הועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. אזור: שטח קרקע המסומן בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
5. קו בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו, למעט מרפסות זיזיות/גגונים עד 40% מקו הבניין, חצרות אנגליים, פרגולות ומסתורי כביסה. לגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בניין צידיים.
6. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
7. מרתף: קומה בבסיס הבניין התחומה בקונטור קומת הקרקע שמעליו, בגובה עד 2.50 מ' (מרצפה לתקרה). נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד ששך אורך קירות

המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבנייה המירביים.

8. גובה מירבי : הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני לבנייה הקרקע המפותחת הסופית הקרובה כפי שייקבעו בתכנית בינוי. ימדד מנקודת מעקה הגג העליון של הבניין, אלא אם צויין אחרת בהוראות התכנית.

9. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך עפ"י המפורט בפרק ד' סעיפים 12,13.

10. שטח מותר : לבניה : השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט שטח מינימאלי של מקלטים ו/או מרחבים מוגנים ועובי קירותיהם עפ"י דרישת פקע"ר. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.

11. זכות מעבר : שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ומשמש למעבר תשתיות חשמל, מים, תקשורת, ביוב וניקוז ובלבד שלא ירחק מ- 1.5 מ' מגבול המגרש.

12. מסד : בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.

13. מעקה הגג : מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל לא יפחת מהנקבע בתקן ואינו עולה על 1.40 מ'.

14. תכנית בינוי : תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 על חלק מתחום התכנית כפי שייקבע ע"י המהנדס, ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם, מפלסי פיתוח ומפלסי 0.00. תכנית הבינוי תכלול נספח חנייה שיאושר ע"י המפע"ית. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שנה ממועד הגשת התכנית. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר בניה.

15. חזית קידמית : חזית המגרש לדרך/דרכים משיקה/משיקות.

16. חזית אחורית : חזית נגדית לחזית הקידמית.

17. חזית צידית : חזית למגרש שכן או לבית שכן, ניצבת לחזית הקידמית.

18. מבני עזר : בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי או כחלק ממנו והמיועד לחניה ו/או ייעודים אחרים המוגדרים בהוראות התכנית.

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

20. מפלס הכניסה : הקובע לבניין : מפלס ה-0.00 שהוא הגובה המוחלט ביחס לפני הים, של רצפת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין, ייקבע עפ"י תכנית בינוי.

21. מבנה יציאה לגג : מבנה בגובה שלא יעלה על 2.50 מ' מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 25 מ"ר.

## פרק ג' - טבלת אזורים ושטחים

צבע/ציון בתשריט	יעוד	שטח בדונם	ב - %	יח"ד
צהוב	אזור מגורים א'	91.69	18.49	154
צהוב ופסים באדום	אזור מגורים א' 3	51.95	10.48	138
כתום	אזור מגורים ב'	40.94	8.26	194
כתום כהה	אזור מגורים ג'	38.95	7.86	208
חום מותחם חום כהה	מבנים ומוסדות ציבור	31.62	6.38	
אפור	מסחר	5.56	1.12	
ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח	42.84	8.64	
ירוק לבן לסירוגין	קרקע חקלאית	10.81	2.18	
ירוק כהה	שטחים פתוחים	57.13	11.52	
ספורט ונופש	ירוק תחום בחום	16.55	3.34	
אדום וירוק לסירוגין	דרך משולבת	5.61	1.13	
מתקנים הנדסיים	סגול	0.22	0.05	
חום בהיר	דרך מאושרת	64.20	12.95	
אדום	דרך מוצעת	37.74	7.61	
סה"כ		495.86	100	694

## פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי
  - 1.1 לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
  - 1.2 בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
  - 1.3 מבנה לחניה באזורי מגורים יאושר ע"י הועדה ע"פ תכנית אחידה שתהווה חלק מתכנית הבינוי.
2. אזור מגורים א'
  - 2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א' ובו תותר בניית בית חד משפחתי במגרש בגודל מינימלי של 400 מ"ר.
  - 2.2 שטח מותר לבניה: 280 מ"ר ועוד מרתף בשטח 80 מ"ר.
  - 2.3 מספר קומות: 2 + קומת מבנה יציאה לגג + קומת מרתף.
  - 2.4 גובה בניה: שתי קומות עם גג שטוח - 7.5 מ'. במבנה עליו בנוי מבנה יציאה לגג - 10.0 מ'. לא תותר בניית גג רעפים.
  - 2.5 קוי בניין: כמצויין בטבלה בסעיף 2.8. במגרשים פינתיים, יותר קו בניין קדמי של 3 מ', בקטעים שאורכם המצטבר לא יעלה על 5 מ'. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המגרשים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בניין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה. במגרשים 1024, 1025, 1027-1031 בהם מותרת בנייה בקו בניין אחור/צידי 0- (כמצויין בטבלה בסעיף 2.9), הבנייה בשלמותה לרבות עבודות פיתוח, תימוך וגידור תהיינה בתחום המגרש ולא תחרוגנה ממנו או מגבול התכנית.
  - 2.6 פרגולה: א. תותר הקמת פרגולה על מרפסת ו/או על פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד.  
ב. תותר בנייתה עד 40% מעבר למרווח קו הבניין.

- ג. הפרגולה תבוצע מבנייה קונבנציונלית, מעץ טבעי, או ממתכת צבועה בגוון הבניין או שילוב בין החומרים, לשביעות רצון המהנדס.
- ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירת קירות בהיקף הפרגולה.

2.7 מבני עזר: תותר הקמת מבנה עזר המיועד לחנייה ולאחסון אשר יוגדר בתכנית הבינוי. שטחו המירבי לא יעלה על 40 מ"ר, והוא לא יכלל בשטח הבניה. קוי הבניין מחייב למבנה העזר יהיו:  
 קדמי - 1.5 מ', צידי - 0 מ'. גובה מירבי - 2.50 מ'.  
 גימור מבנה העזר יהיה כדוגמת המבנה העיקרי.

2.8 טבלת שטחי מגרשים וקווי בניין:

קווי בניין			שטח במ"ר	מס' מגרש	קווי בניין			שטח במ"ר	מס' מגרש
אחורי	צדדי	קדמי			אחורי	צדדי	קדמי		
4	3	5	663	1067	5	3	5	744	1001
4	3	5	570	1068	4	3	5	671	1002
4	3	5	615	1069	4	3	5	718	1003
4	3	5	578	1070	4	3	5	834	1004
4	3	5	629	1071	4	3	5	823	1005
4	3	5	623	1072	4	3	5	813	1006
4	3	5	579	1073	4	3	5	822	1007
4	3	5	565	1074	4	3	5	686	1008
4	3	5	553	1075	4	3	5	620	1009
4	3	5	543	1076	4	3	5	699	1010
4	3	5	544	1077	4	3	5	700	1011
4	3	5	559	1078	4	3	5	639	1012
4	3	5	516	1079	4	3	5	595	1013
4	3	5	570	1080	4	3	5	610	1014
4	3	5	590	1081	4	3	5	605	1015
4	3	5	559	1082	4	3	5	633	1016
4	3	5	564	1083	4	3	5	589	1017
4	3	5	579	1084	4	3	5	667	1018
4	3	5	543	1085	4	3	5	718	1019
4	3	5	624	1086	4	3	5	798	1020
4	3	5	538	1087	4	3	5	820	1021
4	3	5	584	1088	4	3	5	1,001	1022
4	3	5	570	1089	4	3	5	946	1023
4	3	5	552	1090	4	3	5	661	*1024
4	3	5	693	1091	0	3	5	477	*1025
4	3	5	735	1099	4	3	5	623	1026
4	3	5	690	1100	0	3	5	512	*1027
4	3	5	596	1101	0	3	5	408	*1028
4	3	5	573	1102	0	3	5	407	*1029
4	3	5	566	1103	0	3	5	477	*1030
4	3	5	572	1104	0	3	5	465	*1031
4	3	5	618	1105	4	3	5	753	1046
4	3	5	706	1106	4	3	5	774	1047
4	3	5	699	1107	4	3	5	692	1048
4	3	5	706	1108	4	3	5	610	1049
4	3	5	609	1109	4	3	5	687	1057
4	3	5	585	1110	4	3	5	642	1058
4	3	5	551	1111	4	3	5	606	1059
4	3	5	609	1112	4	3	5	648	1060
4	3	5	564	1113	4	3	5	514	1061
4	3	5	655	1114	4	3	5	539	1062
--	3	5	639	1115	4	3	5	544	1063
--	3	5	513	1116	4	3	5	733	1065
--	3	5	479	1117	4	3	5	628	1066
--	3	5	479	1117	4	3	5	683	1064

מס' מגרש	שטח במ"ר	קווי בניין			מס' מגרש	שטח במ"ר	קווי בניין			מס' מגרש
		קדמי	צדדי	אחורי			קדמי	צדדי	אחורי	
1118	668	5	3	--	1365	505	5	3	4	1118
1119	602	5	3	4	1366	550	5	3	4	1119
1120	540	5	3	4	1367	584	5	3	4	1120
1121	465	5	3	4	1380	686	5	3	4	1121
1122	465	5	3	4	1381	546	5	3	4	1122
1123	475	5	3	4	1382	613	5	3	4	1123
1124	465	5	3	4	1383	586	5	3	4	1124
1125	588	5	3	4	1384	540	5	3	4	1125
1126	565	5	3	4	1385	592	5	3	4	1126
1127	666	5	3	4	1386	626	5	3	4	1127
1128	596	5	3	4	1387	569	5	3	4	1128
1129	511	5	3	4	1388	545	5	3	4	1129
1130	592	5	3	4	1389	549	5	3	4	1130
1131	632	5	3	4	1390	602	5	3	--	1131
1132	571	5	3	4	1391	547	5	3	--	1132
1133	552	5	3	4	1392	546	5	3	4	1133
1346	525	5	3	--	1398	436	5	3	4	1346
1347	534	5	3	4	1399	455	5	3	4	1347
1348	551	5	3	4	1400	486	5	3	4	1348
1349	567	5	3	4	1401	488	5	3	4	1349
1350	521	5	3	4	1402	486	5	3	4	1350
1351	512	5	3	4	1403	486	5	3	4	1351
1352	502	5	3	4	1404	561	5	3	4	1352
1353	501	5	3	4	1405	514	5	3	4	1353
1354	551	5	3	--	1408	592	5	3	4	1354
1356	569	5	3	4	1409	564	5	3	4	1356
1357	563	5	3	4	1410	546	5	3	4	1357
1358	508	5	3	4	1411	661	5	3	--	1358
1359	550	5	3	4	1412	481	5	3	4	1359
1360	702	5	3	4	1413	489	5	3	4	1360
1361	558	5	3	4	1414	515	5	3	4	1361
1362	551	5	3	4			5	3	4	1362
1363	506	5	3	4			5	3	4	1363
1364	505	5	3	4			5	3	4	1364
154 יח"ד			סה"כ							

\* יותר קו בניין צדדי/אחורי פחות מ-3.0 מ' במגרשים בנויים בעת אישור התכנית (לפי המסומן במדידה בתשריט)

2.9 בנייה קיימת: בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו לפי קו בניין השונה מהמצויין בתכנית זו, לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית זו.

### 3. אזור מגורים א'3

3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ועליו קווים אדומים אלכסוניים הוא אזור מגורים א'3 ומיועד לבניית בית דו משפחתי במגרשים בשטח מינימלי של 550 מ"ר כמפורט בטבלה 3.8. בסמכות הוועדה להתיר בניית בית חד משפחתי על מגרש דו משפחתי. בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים וכן איחוד וחלוקת מגרשים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' יח"ד לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

3.2 שטח מותר לבניה: עד 240 מ"ר ועוד מרתף בשטח 60 מ"ר ליח"ד. תכסית – עד 40%.

3.3 מספר קומות: דו-משפחתי - 2 + קומת מבנה יציאה לגג + קומת מרתף. תלת משפחתי - 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע לבניין ועוד קומה אחת מתחת, + קומת מבנה יציאה לגג + קומת מרתף.

- 3.4 גובה בניה : שתי קומות עם גג שטוח - 7.5 מ' לא כולל מעקה הגג.  
במבנה עליו בנוי מבנה יציאה לגג – 10.0 מ'. לא תותר בניית גג רעפים.
- 3.5 קוי בניין : קדמי – 5/4 מ' - כמסומן ברוזטה, אחורי - 3 מ', צידי - 3 מ'. במגרשים פינתיים, יותר קו בניין קדמי של 3 מ', בקטעים שאורכם המצטבר לא יעלה על 5 מ'.  
במגרש 545 בו מותרת בנייה בקו בניין אחורי - 0 (כמצויין בטבלה בסעיף 3.8), הבנייה בשלמותה לרבות עבודות פיתוח, תימוך וגידור תהיינה בתחום המגרש ולא תחרוגנה ממנו או מגבול התכנית.
- 3.6 פרגולה : א. תותר הקמת פרגולה על מרפסת ו/או על פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד.  
ב. תותר בנייתה עד 40% מעבר למרווח קו הבניין.  
ג. הפרגולה תבוצע מבנייה קונבנציונלית, מעץ טבעי, או ממתכת צבועה בגוון הבניין או שילוב בין החומרים, לשביעות רצון המהנדס.  
ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירת קירות בהיקף הפרגולה.
- 3.7 מבני עזר : תותר הקמת מבנה עזר המיועד לחנייה ולאחסון אשר יוגדר בתכנית הבינוי, שטחו המירבי לא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד, והוא לא ייכלל בשטח הבניה. קוי הבניין מחייב למבנה העזר יהיו :  
קדמי - 1.5 מ', צידי - 0 מ'.  
גימור מבנה העזר יהיה כדוגמת המבנה העיקרי.



3.8 טבלת שטחי מגרשים וקווי בניין :

מס' מגרש	שטח במ"ר	יח"ד	קווי בניין			מס' מגרש	שטח במ"ר	יח"ד	קווי בניין		
			קדמי	צדדי	אחורי				קדמי	צדדי	אחורי
514	723	2	5	3	3	556	657	2	5	3	3
515	732	2	5	3	3	557	657	2	5	3	3
516	789	2	5	3	3	558	980	2	5	3	3
517	827	2	5	3	3	559	911	2	5	3	3
518	879	2	5	3	3	560	868	2	5	3	3
519	937	2	5	3	3	561	1,009	2	5	3	3
520	915	2	5	3	3	562	1,102	2	5	3	3
521	848	2	5	3	3	563	970	2	5	3	3
522	755	2	5	3	3	564	876	2	5	3	3
523	752	2	5	3	3	565	751	2	5	3	3
524	746	2	5	3	3	566	687	2	5	3	3
529	923	2	5	3	3	567	685	2	5	3	3
530	1,057	2	5	3	3	568	969	2	5	3	3
531	687	2	4/5	3	--	569	786	2	5	3	3
532	719	2	5/3	3	--	570	656	2	5	3	3
533	675	2	5/3	3	--	571	648	2	5	3	3
534	657	2	5	3	3	572	767	2	5	3	3
535	647	2	5	3	3	573	911	2	5	3	3
536	684	2	4/5	3	--	574	966	2	5	3	3
537	611	2	4/5	3	--	575	831	2	5	3	3
538	663	2	5/3	3	--	576	718	2	5	3	3
539	639	2	5/3	3	--	577	800	2	5	3	3
540	653	2	5	3	--	578	797	2	5	3	3
541	665	2	5	3	3	579	707	2	5	3	3
545	823	2	5	3	0	594	655	2	5	3	3
546	657	2	5	3	3	614	693	2	5	3	3
547	657	2	5	3	3	615	692	2	5	3	3
548	657	2	5	3	3	616	693	2	5	3	3
549	657	2	5	3	3	617	672	2	5	3	3
550	657	2	5	3	3	618	666	2	5	3	3
551	657	2	5	3	3	619	641	2	5	3	3
552	651	2	5	3	3	620	639	2	5	3	3
553	657	2	5	3	3	621	638	2	5	3	3
554	657	2	5	3	3	622	674	2	5	3	3
555	657	2	5	3	3	סה"כ	138 יח"ד				

4. אזור מגורים ב' :

- 4.1 השטח המסומן בתשריט בצבע כתום כהה מיועד לבנייה רוויה של מגורים בצפיפות של 4-6 יח"ד לדונם.  
בסמכות הוועדה לאשר חלוקת המגרש ללא צורך באישור תכנית מפורטת, ללא שינוי בקווי הבניין ההיקפיים.
- 4.2 לא תותר בניית מבני עזר.
- 4.3 פרגולה : א. תותר הקמת פרגולה על מרפסת ו/או על פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד, עפ"י פרט אחיד לכל יחידות הדיור שבמגרש.  
ב. תותר בנייתה עד 40% מעבר למרווח קו הבניין.  
ג. הפרגולה תבוצע מבנייה קונבנציונלית, מעץ טבעי, או ממתכת צבועה בגוון הבניין או שילוב בין החומרים, לשביעות רצון המהנדס.

מרווחים בין בניינים : עד 5.4 מ' בקירות עם פתחים, עד 3.0 מ' בקירות אטומים.

4.5 גובה מירבי : 7.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובע לבניין, 6.5 מ' מתחתיו.

4.6 טבלת זכויות ומגבלות בנייה :

מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	יחידות דיור	שטח בנייה מירבי (מ"ר)	מס' קומות
901	1,770	12	2,160	
902	6,869	24	4,320	
903	8,578	54	9,720	2 מעל מפלס הכניסה הקובע לבניין 2 מתחת מפלס הכניסה הקובע לבניין
904	2,920	12	2,160	
905	2,797	12	2,160	
906	7,362	48	8,640	
907	10,658	32	5,760	
סה"כ	40,948	** 194	** 34,920	-----

\*\* בסמכות הוועדה לאשר ניווד עד 20% מכמות יח"ד ו/או זכויות הבנייה בין המגרשים, ובלבד שסך כמות יח"ד וזכויות הבנייה לא יחרגו מסה"כ המותר בטבלה.

#### 5. אזור מגורים ג':

5.1 השטח המסומן בתשריט בצבע כתום כהה מיועד לבנייה רוויה של מגורים בצפיפות של 6-8 יח"ד לדונם.

בסמכות הוועדה לאשר חלוקת המגרש ללא צורך באישור תכנית מפורטת, ללא שינוי בקווי הבניין ההיקפיים.

5.2 לא תותר בניית מבני עזר.

5.3 פרגולה : א. תותר הקמת פרגולה על מרפסת ו/או על פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד, עפ"י פרט אחד לכל יחידות הדיור שבמגרש.

ב. תותר בגיחה עד 40% מעבר למרווח קו הבניין.

ג. הפרגולה תבוצע מבנייה קונבנציונלית, מעץ טבעי, או ממתכת צבועה בגוון הבניין או שילוב בין החומרים, לשביעות רצון המהנדס.

ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירת קירות בהיקף הפרגולה.

5.4 קווי בניין : כמצויין בטבלה בסעיף 5.5.

מרווחים בין בניינים : עד 5.4 מ' בקירות עם פתחים, עד 3.0 מ' בקירות אטומים.

5.5 טבלת זכויות ומגבלות בנייה :

מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	יחידות דיור	שטח בנייה מירבי (מ"ר)	מס' קומות	גובה מירבי (מ')	קווי בניין		
						קדמי	צידי	אחורי
801	4,102	20	3,600	5	17.0	5	3	4
802	12,728	66	11,880	2 (מעל לכביש העליון)	26.0	5	4	-----
804	11,149	62	11,160	6 (מתחת לכביש העליון)	26.0	5	4	-----
805	6,133	36	6,480		26.0	5	3	-----
806	4,843	24	4,320		26.0	5	3	4
סה"כ	38,955	** 208	** 37,440	-----	-----	-----	---	---

\*\* בסמכות הוועדה לאשר ניווד עד 20% מכמות יח"ד ו/או זכויות הבנייה בין המגרשים, ובלבד שסך כמות יח"ד וזכויות הבנייה לא יחרגו מסה"כ המותר בטבלה.

5.6 מסד : לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

5.7 גימור: ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור מהנדס הוועדה.

5.9 מסתור כביסה: בכל יחיד יהיה פתרון בנוי למסתור לכבסים תלויים.

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

## 6. מבנים ומוסדות ציבור

6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום יהיה מיועד למוסדות ציבור כגון: משרדים מקומיים, דת ותרבות, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ומעונות יום, מועדוני נוער וכיוצא ב. כמו-כן תותר הצבת מתקנים הנדסיים אשר אינם מהווים מטריד ליעוד הראשי ובתנאי ששטחם לא יעלה על 5% משטח המגרש.

6.2 גמר קירות המבנים יהיה אבן טבעית מסותתת. גמר גגות רעפים א/או גג בטון שטח ו/או גג מחומר מתכתי או קל באישור הוועדה.

### 6.3 טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

קווי בניין			ייעוד מוצע	גובה מירבי (מ')	מס' קומות	תכסית מירבית	שטח בנייה מירבי (מ"ר)	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש
אחורי	צידי	קדמי							
4	*4	5	בי"ס 18 כיתות	14.0	3 + מרתף	30%	4,250	8,972	701
3	3	5	בית כנסת מרכזי	10.0	3 + מרתף	40%	3,250	4,233	702
----	----	5	בית כנסת מרכזי	10.0	3 + מרתף	40%	2,250	3,343	703
עפ"י שיקול הוועדה			תנועת נוער	7.5	3 + מרתף	40%	1,250	1,902	704
---	4	5	מעונות יום, גני ילדים, בית כנסת, מקווה	14.0	3 + מרתף	40%	2,750	3,323	705
----	3	5	עפ"י החלטת הוועדה	10.0	3 + מרתף	40%	1,250	1,980	706
----	4	5	עפ"י החלטת הוועדה	10.0	3 + מרתף	40%	1,250	1,533	707
3	3	5	עפ"י החלטת הוועדה	10.0	3 + מרתף	40%	1,250	1,731	708
---	4	5	עפ"י החלטת הוועדה	10.0	3 + מרתף	40%	1,250	1,863	711
3	3	5	מועדון נוער +בתי כנסת	10.0	3 + מרתף	40%	1,000	1,177	712
4	*4	5	עפ"י החלטת הוועדה	10.0	3 + מרתף	40%	1,250	1,624	713
---	---	---	---	---	---	---	20,500	31,680	סה"כ

הערות לטבלת הזכויות ומגבלות הבנייה:

- תכליות נוספות – אשר לא יהוו מטריד ליעוד הראשי של המגרש עפ"י שיקול דעתה של הוועדה.
- בסמכות הוועדה לשנות קביעת התכלית המוצעת שבטבלה לעיל בכל אחד מהמגרשים.
- בסמכות הוועדה לצרף מספר שימושים במגרש אחד וכן לאשר תכנית חלוקה של מגרש ללא צורך באישור תכנית מפורטת.

\* מגרש 701 - קו בניין צידי מזרחי – 0.00 מ'

\* מגרש 713 – קו בניין צידי צפוני – 0.00 מ'.

**7. שטח ציבורי פתוח**

- 7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לגינות, מגרשי משחקים, מעברים להולכי רגל, שטחים שמורים לצרכי ניקוז ודרכי בטחון.
- 7.2 יותר ביצוע חניות ציבוריות ששטחם לא יעלה על 20% משטח המגרש.
- 7.3 תותר הקמת מתקני שאיבה, צוברי גז ומתקני תשתית ותקשורת בשטח שלא יעלה על 5% מגודל המגרש.
- 7.4 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום ורכב שירות.

**8. שטחים פתוחים**

- 8.1 השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק כהה הוא אזור זה המיועד לשימור נופי ותותר בו תחזוקת הצומח הקיים וכן ביצוע מרכיבי בטחון הכוללים דרכים, גדר ותאורה.
- 8.2 תותר הקמת מתקני שאיבה, צוברי גז ומתקני תשתית ותקשורת בשטח שלא יעלה על 5% מגודל המגרש.

**9. ספורט ונופש**

- 9.1 בסמכות הוועדה לאשר תכנית חלוקה של כל האזור בשלמותו, ללא תכנית מפורטת.
- 9.2 על שטח זה חלות ההוראות דלהלן:
- א. תכנית בינוי לכל האזור בשלמותו תאושר ע"י הוועדה בטרם הוצאת היתרי בנייה למתקנים/מבנים.
- ב. באזור זה תותר הקמת מבני ומתקני ספורט כגון: מגרשי ספורט, בריכת שחייה, אולמות ספורט, חדרי כושר וספא, מלתחות ומשרדים המשרתים מבנים ומתקנים אלו וכיוצ"ב.
- ג. שטח בנייה מותר לבנייה – עד 25% משטח המגרש.
- ד. מסי קומות מירבי – 2 ועוד קומת מרתף וחלל גג רעפים.
- ה. גובה בנייה מותר – 10.5 מ' בגג רעפים ו-9.0 מ' בגג שטוח.
- ו. קווי בניין: קדמי – 5 מ'. צידי – 4 מ'. אחורי – 4 מ'.

**10. מסחר**

- 10.1 השטח הצבוע באפור מיועד לבניית מבני מסחר, לרבות מסחר הכולל ייצור קל אשר אינו מהווה מטרד לשימושים המסחריים האחרים ובאישור הוועדה והרשות הסביבתית המוסמכת.
- 10.2 שטח מותר לבנייה: 80% משטח המגרש. תכסית עד 40% משטח המגרש.
- בנוסף תותר בניית מרתף בהיקף קומת הקרקע, שלא יכלל בשטח המותר לבנייה.
- 10.3 תותר בנייה ב-3 קומות, עד גובה מירבי של 18.0 מ' ועוד קומת מרתף.
- 10.4 קווי בניין: קדמי – 5 מ'. צידי: צפוני – 4 מ', דרומי – 0 מ'. אחורי – 4 מ'.
- 10.5 גמר קירות המבנים יהיה אבן טבעית מסותתת. גמר גגות רעפים א/או גג בטון שטח ו/או גג מחומר מתכתי או קל באישור הוועדה.

## 11. מתקנים הנדסיים

11.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מיועד להקמת תחנות שנאים (חדרי טרספורמציה) אשר יוקצו לחח"י. התחנות תהיינה על קרקעיות ותתאפשר גישה ישירה אליהן בכל עת. התחנות ייבנו במפלס הכביש הגובל ועד קו בניין 0 מ' לכל הכיוונים.

11.2 התחנות ייבנו עפ"י הנחיות חברת החשמל תוך השתלבות נופית בשטחים המפותחים הגובלים עמהם ולשביעות רצונו של המהנדס.

## 12. דרכים מאושרות ו/או מוצעות

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות ו/או מוצעות.

12.1 השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.

12.2 מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.

12.3 חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.

12.4 תוואי הדרכים - רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים, כמסומן בתשריט.

12.5 איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, הכל באישור הוועדה.

## 13. דרך משולבת

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים אדום וירוק בהיר לסירוגין הוא דרך משולבת.

ייעודו של השטח יהיה על-פי סעיף מס' 8 לעיל ("דרך מוצעת") למעט הסעיפים שלהלן:

א. השטח ישמש לדרכים אך תכנון הדרך יאפשר אך ורק שילוב תאורה, עיצוב, וריהוט רחוב, נטיעות לאורך הדרכים, ערוגות, עבודות גינון ומתקני אשפה ציבוריים.

ב. בנוסף תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב תוך עיצוב גנני המחייב מיתון תנועת רכב כפי שייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

## פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

### תנאים למתן היתרי בנייה:

1.1 אישור תכנית בינוי בקני"מ 1:500 או 1:250 לתכנית או לחלק ממנה עפ"י קביעת הוועדה, לגביו יוגשו בקשות להיתרי בנייה.

1.2 מתן היתרי בנייה ושיווק ליחידות הדיור מעבר ליחידות הדיור הבנויות בעת הפקדת התכנית טעונים אישור נוסף של משרד הבטחון.

1.3 הבקשה להיתר בניה תכלול את המרכיבים הבאים:  
א. הבקשה תוכן על רקע של מדידה מעודכנת בקנה מידה 1:100 או בקנה מידה 1:250.

ב. סימון קווי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.

ג. תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100 או 1:250 עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מכלים הטמונים באדמה, מתלי כביסה וכד' כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.

ד. חישוב השטחים בהתאם לחוק.

ה. תכנית הקומות בקנה מידה 1:100.

ו. תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.

- ז. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע סופית במישור החתך, דרך המבנה עד גבול המגרש ערוכים בקנה מידה 1:100.
- ח. חזיתות, כולל סימון קרקע סופית בכל חזית, ערוכים בקנה מידה 1:100.
- ט. חזית גדר לרחוב כולל חזית מבנה החניה המקורה, באם מוצע, כולל סימון גבהים וחומרי הבנייה בהתאם להוראות תכנית זו.
- י. פרט איטום נגד גז ראדון, בקני"מ 1:20.
- י"א. לא ינתן היתר בניה, אלא אם יקבע בהיתר אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר במהלך הבנייה.
- 1.4 לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו הם נמצאים.

## 2. אופן ביצוע של תכנית מפורטת:

- 2.1 בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעילות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- 2.2 לגבי כל אזור תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מפה מצבית מעודכנת ותהיה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- 2.3 יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי מים, חשמל ותקשורת וסילוק שפכים לשביעות הועדה והרשויות הנוגעות בדבר כל אחד מהשירותים דלעיל.
- 2.4 ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, לישור ולמילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות מהנדס הועדה.
- 2.5 תוכן תכנית תאום מערכות תשתית כולל מתקנים הנדסיים לאישורו של מהנדס הועדה.
- 2.6 **מובלעות:** השטח התחום בקו שחור עבה הינו שטח שהתכנית אינה חלה עליו. עבודות בנייה ופיתוח לא תחרוגנה מחוץ לגבול התכנית ו/או אל תחום המובלעות.
- א. השטח יגודר בגדר בתוך תחומי התכנית ועל פי הנחיות של לשכת התכנון.
- ב. תתאפשר נגישות בלתי מופרעת אל המובלעת מדרך או משטח ציבורי פתוח הכולל גם / או בין היתר זכות מעבר לרכב. לא תיחסם גישה למובלעת הפרטית לצרכי עיבוד. ככל שהדבר יחייב הצבת שערים חקלאיים, הדבר יבוצע בתיאום עם גורמי הפיקוד המוסמכים וככל הניתן עם בעלי הקרקע.
- ג. תמיכת הקרקע של המובלעת תהיה בקיר תומך בתוך תחומי התכנית אשר יבוצע על חשבון היזם המפתח בצמידות למובלעת וכחלק מקדים לעבודות הפיתוח במגרשים לבנייה.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים הצמודים למובלעת יהיה מתן פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממי הנגר העילי אל שטחי המובלעת הסמוכה בהתאם לתנאי הטופוגרפיה במקום.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה למגרשים הגובלים עם המובלעת יהיה ביצוע סעיפים א', ד' לעיל.

## פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. **היתרי בניה**
- 1.1 היתרי בניה יותרו רק אם התכנית תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו התואמת את נספח הבינוי שתאושר ע"י הועדה:
- 1.2 קירות תומכים – אבן טבעית עם גב בטון חשוף עם גימור לכל גובה הקיר.
- 1.3 גובה הקיר מפני קרקע סופיים לא יעלה על 4 מ'.
- 1.4 גובה קיר תומך ברצף אנכי אחד לא יעלה על 4 מ'. במקרה שהפרש גבהי פיתוח יעלה על 4.0 מ' יבוצעו קירות בנסיגה של 40 ס"מ לפחות בין הקירות,

לחילופין תותר בניית קיר נטוי בשיפוע של 1:5 (יחס גובה הקיר לבסיסו).

- 1.5 שביל גישה – אבן טבעית, מרצפות בטון או ריצוף משולב.
- 1.6 מדרגות לשביל גישה – אבן טבעית, מרצפות בטון או ריצוף משולב.
- 1.7 גדרות – תותר סבכת מתכת בגובה עד 80 ס"מ על גבי חגורת בטון בגובה עד 30 ס"מ.
- 1.8 מסלעות – מאבני האזור, עם שילוב אדמת גן וצמחיה.
- 1.9 מתקני אשפה – במפריצי חניה בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה.

## 2. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- 2.1 קירות גבול: הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהה.
- 2.2 שימור נוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית בשטח שאינו לבניה במשך הבניה.
- 2.3 למהנדס הוועדה תהיה סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרשים.
- 2.4 בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול/גדרות/מסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית.

## פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. **קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול**  
הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.  
כל תשתיות ורשתות החשמל יהיו תת קרקעיות. אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ, רשתות החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) וכן החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים. תחנות הטרנספורמציה יותקנו בתוך מבנים. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל לישראל בע"מ.  
בתיאום בין הוועדה לחברת החשמל לישראל ובהסכמת שני הצדדים ניתן יהיה להתקין קווי מתח גבוה על גבי עמודים ברשת עילית.
2. **שמירה על בריאות הציבור**  
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. **ניקוז**  
הוועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בנייה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. **ביוב וסילוק שפכים**  
כל מבנה בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הוועדה, פתרון ביוב כולל טיהור וסילוק שפכים יהיה באישור וועדת המשנה לאיכות הסביבה, ויהווה תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית.
5. **זיקת הנאה – זכות מעבר**  
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים.  
הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה, ובתנאי שיבוצעו במרחק של עד 1.5 מ' מגבולות המגרשים.  
לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
6. **חשמל ותקשורת**  
כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות למעט קווי חשמל במתח גבוה. בכל בניין תותר הצבת אנטנה/צלחת לויינית אחת בלבד.

## פרק ח' - מרכיבי הביטחון

### 1. פירוט מרכיבי בטחון

יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון ע"פ דרישות הגמ"ר.

### 2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה

- א. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פקע"ר.
- ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב פיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/ ק. הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.
- ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

## פרק ט' - שונות

### 1. מתקני גריסה

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.

### 2. פסולת בנין

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

### 3. נטיעות עצים ושמירתם

- א. הוועדה 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 הוועדה 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.

### 4. 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 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.

### 5. סידורים לנכים

בכל המבנים באזור מבנים ומוסדות ציבור, מסחר וספורט ונופש יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 - על כל תיקוניהם.

### 6. הקצאת שטחי ציבור

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



7. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א	2.00 מ'	2.25 מ'
ב	2.00 מ'	6.50 מ' 8.75 מ'
ג	9.00 מ' 12.0 מ'	12.50 מ' 18.50 מ'
ד	14.0 מ'	22.50 מ'

8. שטח שחוזר לייעודו – קרקע חקלאית

ייעודי קרקע שקיבלו תוקף לפי תכנית מפורטת מס' 132/1 ואינם בתחום תכנית זו, ייעודם יבוטל ויוחזרו לייעוד קרקע חקלאית לפי תכנית מתאר אזורית S-15.

9. חניות

- א. באזור מגורים א' ו א'3 יהיו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש. באזור מגורים ב' יהיו 1.5 מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש. בנוסף יהיו 0.3 מקומות חנייה לכל יחידת דיור לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.
- ב. במגרשי מגורים בהם רואה הוועדה כי משיקולי בטיחות או מאילוצים אחרים, לא ניתן לבצע חניות בתחום המגרשים, בסמכות הוועדה לאשר חניות בסמיכות למיסעה ולצמצם את המגרש המקורי לצורך זה. במקרה זה מיקום החניות וגבולות המגרשים ייקבעו בתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה. במסגרת התכנית:
  1. ייקבע שטח למעבר ציבורי להולכי רגל (כגון: מדרכה, צמחייה וכדומה) בתוך מגרש המגורים המקורי.
  2. ייקבע גודל מגרש המגורים הסופי.
  3. בסמכות המהנדס לקבוע תנאים למתן היתר כולל הנחיות לביצוע חניות ומדרכה בתחום המגרש המקורי.
- ג. במגרשי מגורים בנויים בעת מתן תוקף לתכנית זו, בהם לא קיימת חנייה הנדרשת לפי התקן, במידה ותוגש בקשה לתוספת בנייה, היתר הבנייה יינתן לאחר הבטחת ביצוע החנייה בתחום המגרש. במקרים בהם לא ניתן למלא את דרישות תקן החנייה כתוצאה מאילוצים קיימים, כגון: טופוגרפיה, בינוי קיים וכדומה, בסמכות הוועדה להקל בדרישה בתנאים שתקבע.
- ד. בייעודים שאינם למגורים תיקבע החנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן על-פי תקן החנייה המאושר. מיקום החניות והיקפן ייקבעו בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

**פרק י' - חתימות והצהרת מתכנן**

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית:

הרי זהב בע"מ ח.פ. 512694373

צו בדבר חוק תכנון ערים. כפרים ובנינים (יהודה ושומרון) מס' 418, תש"ל"ב 1971

**מרחב תכנון מקומי שומרון**  
 הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון

תכנית מס' 132/6  
 ועדת המשנה לתכנון ובניה

מישור תכנון מס' 197  
 מיום 13.08.11

לאשר את הבקשה ולהעביר למת"ע בהמלצה ל...  
 לדחות את הבקשה

מזכיר הועדה

הסטיבה להתיישבות  
 ותיבת חוזים, בטחונות וקרקעות  
 6.4.2014

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות -  
 מהנדס הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון -

עורך התכנית:

רוני גולדשמידט - אדריכל מס. רשיון 46412

הצהרת עורך התכנית:

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

עורך התכנית:

רוני גולדשמידט - אדריכל  
 רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650

**אור אדריכלים**  
 אור גולדשמידט  
 רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ  
 טל': 03-9523313  
 חתימה

4.6.2014  
 תאריך