

# - מתן תוקף -

מרחב תכנון מקומי  
הר חברון

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

## תכנית מפורטת מס' 516/2/1

**שינוי לתכנית מתאר מפורטת 516/2 ,**

**שינוי לתכנית מתאר מפורטת 516**

**שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5**

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الإدارة المنبئية لمنطقة يهودا والسامرة  
مجلس التنظيم الاعلى  
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971  
أمر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والبلدات  
بإيحاء والسامرة (رقم 418) 1972  
נפה  
לוא  
מרחב תכנון מקומי  
منطقة تنظيم محلي  
תכנית  
مشروع  
מס' 516/2/1  
رقم  
ועדת המשנה ל  
اللجنة الفرعية ل  
בישיבה מס' 12/18 בתאריך 25.12.18  
بمجلس رقم  
החליטה לתת תוקף לתכנית המכונה לעיל  
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه  
מנהל הלשכה  
المركزية للتخطيط والبناء  
התכנון העליונה/משנה  
مدير الدائرة  
مجلس  
التنظيم الاعلى /اللجنة الفرعية

בישוב

# אדורה

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש :

יזמי התכנית : המועצה האזורית הר חברון ו ההסתדרות הציונית החטיבה להתיישבות.

מגיש התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר חברון

עורך התכנית : בינה נודלמן - אדריכלים (מס' רשיון 31765)

רח' משה שרת 82, תל אביב 62504

פלי: 050-6344119, טלי: 03-5467060, פקס: 03-5467670

תאריך: 5.2.19

**תוכן הענינים:****מס' עמוד:****הפרק:**

3 .....	התכנית	- <b><u>פרק א'</u></b>
4 .....	הגדרות	- <b><u>פרק ב'</u></b>
7 .....	טבלת השטחים הכלולים בתכנית	- <b><u>פרק ג'</u></b>
8 .....	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	- <b><u>פרק ד'</u></b>
20 .....	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	- <b><u>פרק ה'</u></b>
25 .....	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	- <b><u>פרק ו'</u></b>
27 .....	תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים	- <b><u>פרק ז'</u></b>
29 .....	מרכיבי בטחון	- <b><u>פרק ח'</u></b>
30 .....	שוונות	- <b><u>פרק ט'</u></b>
33 .....	חתימות והצהרת המתכנן	- <b><u>פרק י'</u></b>

**פרק א' - התכנית:**

- 1. שם התכנית:** תכנית מתאר מפורטת מס' 516/2/1 ליישוב אדורה, שינוי לתכנית מתאר מפורטת 516/2, שינוי לתכנית מתאר מפורטת 516 ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.
- 2. המקום:** יישוב אדורה-  
באדמות הכפר תרקומיא, גוש פיסקלי 8  
חלק ממאוקע: שעב אל- קיוקב ומרחן ביר-אן נגיד  
נ.צ. רשת ישראלית: קווי אורך: -20185-201821  
קווי רוחב: -607019-606667  
כמותחם בתשריט בקו כחול.
- 3. גבול התכנית:**
- 4. מסמכי התכנית:**
- א. 33 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".  
ב. תשריט בקנ"מ 1: 1250 .  
ג.נספח בינוי ופיתוח וחתכים מנחה (מחייב לעניין תוספות בניה במגרשים 191-194) בקנ"מ 1: 500 ו-1: 250  
ג.נספח תנועה מנחה המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
49.756 דונם.
- 5. שטח התכנית:**
- 6. בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
- 7. יזמי התכנית:** המועצה האזורית הר חברון וההסתדרות הציונית החטיבה להתיישבות.
- 8. מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר חברון.
- 9. עורך התכנית:** בינה נודלמן - אדריכלים (מס' רשיון 31765)  
רח' משה שרת 82, תל אביב 62504  
פלי: 050-6344119, טל': 03-5467060, פקס: 03-5467670.
- 10. מטרת התכנית:** א. עדכון ושינוי בגבולות מגרשים בתבע מאושרת ושינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזורי מגורים: א', א'3, ב', לאזור מבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח, למתקנים הנדסיים ולדרכים.  
ב. קביעת שימושים בייעודי הקרקע השונים.  
ג. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.  
ד. התווית רשת הדרכים וסיווגן.  
ה.קביעת הוראות לטיפול בשטחים הפתוחים וקביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
- 11.כפיפות התכנית:** תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5. ושינוי לתכנית מתאר מפורטת 516, בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

**פרק ב' - הגדרות:**

1. **התכנית:** תכנית מתאר מפורטת מספר 516/2/1 ליישוב אדורה כולל תשריט 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 בחוק.
8. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1: 500 או 1: 250 ומציגה 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 הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
10. **קו בניין:** 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. **קומה:** במגרש פינתי שני קווי הבניין הנגדיים לדרכים יחושבו כקווי בניין צידיים.
12. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **מרתף:** 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.
12. **גובה מירבי לבניה:** בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף.
12. **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.

**באזור מגורים ב' בלבד** הגובה נמדד אנכית בכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני מפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין (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 מרחב מוגן 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 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.

**21. חזית צדדית:** חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

**23. בנייה בקיר משותף:** בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים.

**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 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 הגג. 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 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. תכסית: השטח הבנוי אותו ניתן לבנות בקומת הקרקע.
32. נסיגה/מדורג: דרוג חזית המבנה ע"י הרחקת קו קצה הכומה ביחס לקצה הקומה שמתחתיה.

**פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:****1. ייעודי קרקע**

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם		
23	20.57	10.236	צהוב	מגורים א'
4	2.29	1.141	צהוב עם קווים אלכסוניים באדום	מגורים א'3
32	14.57	7.248	כתום	מגורים ב'
-	4.51	2.243	חום	מבנים ומוסדות ציבור
-	1.51	0.750	סגול	מתקנים הנדסיים
-	37.21	18.513	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
-	11.83	5.887	חום בהיר	דרך מאושרת
-	7.51	3.738	אדום	דרך מוצעת
<b>59</b>	<b>100.00</b>	<b>49.756</b>		<b>סה"כ</b>

## פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

- 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:

- 2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מגרשים 92-108, 209-214 הינו שטח למגורים המיועד למגרשים חד משפחתיים, הוראות ומגבלות הבנייה תהינה בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת מס' 516/2.

מס' מגרש	שטח בדונם	יח"ד	מס' מגרש	שטח בדונם	יח"ד
92	0.380	1	104	0.437	1
93	0.384	1	105	0.415	1
94	0.499	1	106	0.405	1
95	0.417	1	107	0.421	1
96	0.460	1	108	0.500	1
97	0.458	1	209	0.465	1
98	0.465	1	210	0.404	1
99	0.448	1	211	0.466	1
100	0.426	1	212	0.512	1
101	0.460	1	213	0.493	1
102	0.434	1	214	0.469	1
103	0.417	1	סה"כ	10.236	23

## 2.2 שימוש תעסוקתי

- כל 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.



**3. אזור מגורים א'3:**

3.1. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים באדום הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבניית בתים דו-משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי של 550 מ"ר.

מס' מגרש	שטח בדונם	יח"ד
197	0.590	2
198	0.551	2
סה"כ	1,141	4

**3.2 שימושים:**

א. המגרשים ישמשו למגורים.

ב. שימושי תעסוקה :

1. 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' 3.3 להלן. כל זאת בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה.
  2. התנאים לאישור הם שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי מגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל.
  3. כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שרוך בה.
  4. תנאי למתן היתר בנייה לשימושי תעסוקה אלה יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש ובקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות לאורחים/לקוחות והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ולפי הוראות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
  5. כל 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.

**3.3 קווי בנין:**

קו בנין קדמי - כמסומן בתשריט

קו בנין אחורי - 3.0 מ'.

קו בנין צדדי - 3.0 מ'.

א. במגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

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

ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות,

כרכובים וכדומה.

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

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

ו. 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 הוועדה. במקרה זה קווי הבניין יהיו כדלקמן:  
קו בניין צדדי משותף 0.0 מ' וקו הבניין הנגדי יהיה 6.0 מ'. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות, פתחי אוורור ו/או פתחי יציאה כולל יציאות צנרת.

#### 3.4 שטח מותר לבניה:

א. שטח הבניה המירבי המותר לדו בשתי קומות הוא עד 200 מ"ר ליחידה אחת, מזה עד 35% בתכנית.

ב. שטח ממ"ד מינימלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח בניה המותר.

ג. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף 3.7 ד' יחשבו בשטח מותר לבניה.

ד. מבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף 3.7 ד' לא יחשב בשטח המותר לבניה.

ה. מבני עזר כאמור בסעיף מס' 3.5 בשטח של עד 42 מ"ר 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 לבניה.

ז. על אף האמור בס"ק 3.4 ו' דלעיל ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף ייחשב בשטח המותר לבניה.

#### 3.5 מבני עזר:

א. חניה מקורה:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד לכל יחידת דיור במגרש אשר ישמש כחניה בשטח של עד 15

מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 3.4.

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 לכל יחידת דיור במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 25.0

- מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 3.4.
2. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.
3. תותר הקמת מבנה עזר למחסן, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים נמוכים מהכביש. שטחו לא יחרוג מהיקף החניה ולא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.
- ג. קווי הבנין וגובה בנייה מותר:

קווי הבנין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן. גובה מבנה העזר יהיה 2.20 מ' נטו.

### 3.6 מס' קומות מירבני:

2 קומות.

### 3.7 גובה בניה מותר:

- א. עם גג רעפים - 9.0 מ'.
- ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 7.5 מ'.
- ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 9.0 מ'.
- ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 10.0 מ"ר.
- 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 רצונה של הוועדה.

### 3.8 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 מס' המגרשים לא יגדל.

### 3.9 חנייה:

- א. יח"ד קיימות/יח"ד במהלך בניה לעת מתן תוקף לתכנית זו: תקן החנייה הינו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור, במגרשים 92-108, 209-214, כאשר מתוכם מקום חנייה אחד בתחום המגרש ומקום חנייה אחד מחוץ למגרש בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות ובנוסף 0.3 מקומות חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים
- ב. יח"ד חדשות/בקשות לתוספות בנייה: תקן החנייה הינו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.

**4. אזור מגורים ב':**

4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב'.  
אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים בשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר בסוגי בינוי כגון:  
מבנים מדורגים, דירות גן-גג, בתים טוריים, בניית שטיח מדורגת וכדומה. הבניה תהיה עד 4 קומות  
כאשר תותר תוספת קומות לדירות דופלקס כאמור בסעיף מס' 4.4 בהתאם לתכנית בינוי שתאושר  
על-ידי הוועדה.

שטחי מגרשים ומספר יח"ד:

מס' מגרש	שטח בדונם	יח"ד	מס' מגרש	שטח בדונם	יח"ד
191	0.808	4	195	0.853	4
192	0.861	4	196	0.751	4
193	0.874	4	199	2.189	8
194	0.912	4	סה"כ	7.248	32

**4.2 קווי בנין**

קו בנין קדמי - 5.0 מ'.

קו בנין אחורי - 4.0 מ'.

קו בנין צדדי - 3.0 מ'.

א. באישור הוועדה יותר קו בנין קדמי 3.0 מ' לחדרי מדרגות ולמבואת כניסה בלבד.

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

ג. במגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

ד. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטיוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון:  
אדניות, כרכובים וכד'.

ד. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המגרשים בלבד) בבניית דגם חוזר עד

25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי

באישור הוועדה.

ה. 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.

**4.3 שטח מותר לבנייה:**

א. שטח הבניה המירבי המותר הוא עד 160 מ"ר לכל יח"ד, כאשר שטח ממ"ד מינימאלי

הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא יכלל בשטח הבניה המותר.

ב. יחידת דיור בקומה העליונה של הבניין:

1. יחידת דיור זו ניתנת לבניה בקומה אחת, במקרה זה ניתן לבנות חלל גג רעפים בגובה מעל 1.80 מ' בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר או מבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף מס' 3.9 ד' אשר לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.
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', אך ניתן לבנות מבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף מס' 4.9 ד' אשר ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ג. יחיד התחתונה בקומה התחתונה של הבניין ניתנת לבניה בשני מפלסים (דופלקס) בשטח בנייה מרבי מותר שלא יעלה על 240 מ"ר.
- ד. תותר הצמדת גינה פרטית לדירות בבניה מדורגת.
- ה. מבני עזר כאמור להלן בסעיף מס' 4.4 בשטח של עד 42 מ"ר לכל יחיד, לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.
- ו. תותר בניית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר לכל יחיד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ז. שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 55% משטח מגרש.

#### **4.4 מבני עזר:**

##### **א. חניה מקורה:**

תותר הקמת חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יחיד כחלק אינטגראלי של הבנין. על-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.

##### **ב. מחסן:**

1. תותר הקמת מחסן אחד בשטח שלא יעלה על 25.0 מ"ר לכל יחיד והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 4.3.
2. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן לכל יחיד מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטח המחסנים הכולל לא יעלה על שטח החנייה שמעליהם, והם לא ייחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת מחסן כחלק אינטגראלי של הבניין.
3. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן לכל יחיד מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטח המחסנים הכולל לא יעלה על שטח החנייה שמעליהם, והם לא ייחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת מחסן כחלק אינטגראלי של הבניין.

#### **4.5 מס' קומות מירבי:**

- 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 בסעיפים מס' 4.3 ב' ו-4.3 ג' דלעיל, במקרים אלה בלבד גובה הבניין יכול שיגיע עד 5 קומות.

- ב. במגרש יורד, יותר לבנות עד 2 קומות בלבד מעל מפלס הכביש העליון כולל תוספת קומה לדירת דופלקס.
- ג. מס' הקומות המירבי המותר אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, חניה מקורה, מחסנים ולא כולל מרתף/מסד.

#### 4.6 גובה בניה מותר:

- 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 - 12.0 מ'.
  - ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 11.0 מ'.
  - ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 12.0 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 4.3 ב'1, אך כן ייחשב בשטח המותר לבניה כאמור לעיל בס"ק 4.3 ב'2
  - ה. בתוספת קומות בהקמת דירות דופלקס יגדל גובה הבניין המותר כמפורט לעיל ב-3.0 מ' נוספים לדירה עליונה, וב-3.0 מ' נוספים לדירה תחתונה.
  - 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 רצונה של הועדה.

#### 4.7 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 הבנייה.

#### 4.8 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.

**1. קומת מסד/עמודים מפולשת**

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיפים מס' 3.7 ו', 4.7 ה' ו-4.6 ז' לעיל 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' מהמקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה על-ידי בנית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותוצר התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיפים מס' 3.4, 4.4 ו-4.3 לעיל ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.5 מ'. במקרה זה לא תותר הקמת קומת מרתף.

**2. גימור חזיתות הבתים**

- א. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. **גימור גג שטוח**: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי: כיסוי גג בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
- ד. **גג רעפים**: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון. לא יותרו רעפים מחומרים אחרים אלא באישור המהנדס. ארגזי הרוח יהיו על-פי פרטי גמר אחידים אשר יאושרו על-ידי המהנדס.
- ה. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
- ו. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.
- ז. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיפים מס' 3.6, 4.6 ו-4.5 לעיל), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

**3. דודי שמש**

- א. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
- ב. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור הועדה. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור הועדה. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
- ג. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט לעיל.
- ד. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון מהנדס הועדה.

#### 4. מתקן כביסה ומסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה

- א. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- ב. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
- ג. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
- ד. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
- ה. 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.
- ו. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ז. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים באישור המהנדס.

#### 5. 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.

#### 6. פרגולות:

- א. תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
  - א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 29 בפרק ב' לעיל.
  - ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 10 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
  - ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 30 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה.
  - ד. עלה שטח המצללה על האמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
  - ה. 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.
- ו. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. בלבד והכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בריקף הפרגולות.



## 5. אזור למבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.  
א.טבלת מגרשים והשימושים המותרים

שטח בדונם	מס' מגרש	
0.588	400	מבנים ומוסדות ציבור
1.655	401	
2.243		סה"כ

- מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים.
  - מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתנ"ס.
  - מבני דת - בית כנסת, מקווה.
  - מוסדות ומשרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות, מרפאה.
  - מבנים ומתקני ספורט ופנאי.
- ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
- בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
  - סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.
  - שטח הבניה המרבי המותר באזור זה הוא 100% משטח המגרש.
  - שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 60% משטח המגרש.
  - תותר הקמת קומת מרתף בשטח התכסית המותרת. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
  - גובה בנייה מותר ומס' קומות מרבי: 2 קומות ועד 12 מ'. כמו כן, מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשיעור רצונה של הועדה.
  - קווי הבניין: יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יהיו פחות מ-3.0 מ' לכל כיוון, כאשר קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' או 4.0 מ' כמסומן בתשריט, וכן קו בניין בחזית המשיקה לאזור מגורים לא יפחת מ-5.0 מ'. קו בנין בחזית המשיקה לשטח ציבורי פתוח-0.0 מ'.
  - מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
  - 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.

שטח בדונם	מס' מגרש	ייעוד
0.750	340	מתקן הנדסי

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, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ד. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה הוא 80% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.

ה. קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-2.0 מ' לכל כיוון.

ו. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי של המתקנים: קומה אחת בלבד ועד 8.0 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 בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

0.697	500	שטח ציבורי פתוח
13.014	501	
0.126	502	
0.673	503	
1.460	504	
0.542	505	
0.084	506	
0.539	520	
0.106	521	
0.086	522	
0.332	523	
0.357	524	
0.170	525	
0.327	526	
18.513		סה"כ

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 בתכסית שלא תעלה על 3% מסך שטח הייעוד.

5. פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש.
6. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
7. שבילים להולכי רגל ורחבות.
8. צירים למעבר תשתיות וניקוז ומתקני אשפה ציבוריים.
9. פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
10. ניתן למקם מרכיבי ביטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר איו"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
11. מתקני/אנטנות תקשורת באישור הועדה.
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק א' דלעיל 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 9 א' דלעיל.

### 8. דרכים

- השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, 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. אישור 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.

### 9. מתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול בהיר הוא שטח למתקנים הנדסיים.

מתקנים הנדסיים	340	0.750
סה"כ		0.750

- השטח ישמש למתקנים למערכות הנדסיות עליונים ותת קרקעיים כגון: מתקני סניקה לביוב.
- א. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים, ייקבעו על-פי תוכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.
- ב. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה הוא 80% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
- ג. קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-2.0 מ' לכל כיוון.
- ד. גובה הבנייה המותר של המתקנים לא יעלה על 8.0 מ'.

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

### 1. תנאים למתן היתר בניה:

#### 1.1 תשתיות:

ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הוועדה:

- א. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- 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 קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית, כאשר לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היוזם. וכן לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט בפרק ח' להוראות התכנית.
- ו. כל עבודה בתחום האתר הארכיאולוגי 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.

#### 1.2 הסדרי תנועה:

השלמת תכנון תחבורה ציבורית (הצבת תמרור 505) וקבלת אישור המפקח על התעבורה באיו"ש.

#### 1.3 מבני ומוסדות ציבור וש"פ:

- א. יובטחו להנחת דעתה של הוועדה 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. הוועדה תוכל להתנות מתן היתרי בנייה של המגורים בהקמתם של מבנים ומוסדות ציבור נוספים או הבטחת פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים נוספים ורכל בהתאם לתכנית זו.

#### 1.4 תכנית פיתוח:

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.
- ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הוועדה.

#### 1.5 שירותי כבאות:

על הוועדה 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.

#### **1.6 חברת החשמל:**

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

#### **1.7 פיקוד העורף:**

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

#### **1.8 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.

#### **1.9 איכות הסביבה:**

- תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:
- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.  
 ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.  
 ג. חיבור הבניין לרשת המים.  
 ד. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.  
 ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של 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 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 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.

#### **1.10 אישורים נוספים:**

- א. בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.
- ב. שיווק מגרשים בשימוש תעסוקתי, כל מגרש/ מתחם בו קיים ייעוד/ שימוש תעסוקתי (מסחר, תעשייה, מלאכה, תחנת דלק, תיירות, אירוח, מרכז אזרחי וכו'...) ישווק על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי מנא"ז ורמ"י.

#### **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 שבסעיף (א') 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 והצהרת 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, מזרקות 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 הוועדה.
- 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 בקנ"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב קבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

### 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 ומיקום קירות המגרש, 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:

- א. בכוחה של הוועדה 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 הוועדה.
  2. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור בעל תכנית בינוי ופיתוח, 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
  - לכל אחד מהשירותים דלעיל.
  - 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.
- 4. פיתוח :**
- ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי
  - דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
  - 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.
- 5. חניה :**
- 6. שימור נוף :**
- תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי**
- אדריכל /מתכנן נוף.**

#### **4.1 סידורים לנכים :**

בכל המבנים שאינם מיועדים למגורים והמיועדים לשימוש הציבור 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 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 הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.5 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 4.5 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תמך ברצף אחד לא יעלה על 5.5 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'. **לא יבנו 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: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ה. מדרגות לשביל גישה: 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 הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים או קיר הגדר הבנוי לא יעלה על 1.10 מ'.
- ז. שער כניסה: 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 מהשארת ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.

### 2. מתקני אשפה ציבוריים:

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 התכנית 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 סעיף א' 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 לאורךן 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' - 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 או מי 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 בית 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 באישור ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

### **5. זיקת הנאה - זכות מעבר:**

השטח המסומן במגרשי המגורים בפסים אלכסוניים הינו שטח אשר בו תתאפשר זכות מעבר רגלי לדיירים. 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 ותקשורת:**

- 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, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע 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-קרקעית 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. מחסן תחמושת/נשק.
  - ב. גדר היקפית אינדוקטיבית על-פי מפרטי פיקוד העורף.
  - 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. עמדת בקרה (ש"ג) המאוישת 24 שעות ביממה לבידוק כלי רכב והולכי רגל הנכנסים ליישוב.
- ו. מערך מצלמות אבטחה היקפיות לכל אורך הגדר הביטחונית עם תכולת שידור של המצלמות לחמ"ל הביטחון הקרוב ביותר, מפרטי המצלמות יהיו בהתאם למפרטי פיקוד העורף/ענף מיגון יישובים והנחיות מפקד חטמ"ר בנימין.
  - ז. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
2. א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס היישוב.
  - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי הזם התכנית ועל חשבונו.
  - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פיקוד מרכז/קש"צ
  - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר או"ש 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 הזם.
  - ז. לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.

**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	2 מקומות חנייה	מגורים א'3
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	ב'

\* בייעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיחיש 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 ומזאתר 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 אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

**4. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:**

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים 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 (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.

		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	-
	ה.	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	-	20.0 מ'
	ו.	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.0 מ'
תת קרקעי	ז.	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	-
	ח.	כבלי מתח גבוה	3.0 מ'	-
	ט.	כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	-
	י.	ארון רשת	1.0 מ'	-
	יא.	שנאי על עמוד	3.0 מ'	-

### 5. עתיקות:

- א. א בטרם יחולו העבודות בתחום התכנית יגודר האתר הארכיאולוגי כמסומן בתשריט בתחום התכנית בלבד על-פי הנחיות קמ"ט ארכיאולוגיה על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
- ב. יש להימנע מכל תכנון שהוא בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית כמסומן בתשריט. על אף האמור, באם יהיה תכנון כלשהו הוא יחייב את אישורו בכתב של קמ"ט ארכיאולוגיה בכפוף לביצוע חפירות בדיקה והצלה ארכיאולוגיות.
- ג. לא תבוצע כל עבודת הכשרה/פיתוח/תשתית בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית לפני סיום חפירות הצלה במימון היזם ואישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- ד. תנאי להיתר בניה וביצוע תשתיות בתחום האתר הארכיאולוגי בתחום התכנית כמסומן בתשריט הינו אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה.
- ה. 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 בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

### 7. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

### 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 גגית מבנים בתנאי שהבנייה 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.

**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.



**פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן** יישוב אדורה - תכנית מתאר מפורטת מס' 516/2/1

תאריך עדכון: 5/2/19

<u>תאריך:</u>	<u>איציקה בר</u>	<u>חתימות:</u>
<u>12/1/19</u>	<u>מנהל מרחב דרום</u> <u>המטבה להתיישבות</u>	חתימת בעל הקרקע

<u>5/2/19</u>	<u>5/2/19</u> נין מילר - אדריכלים רח' ערבה 82 תל אביב 62504 טל: 03-5421100, טלפקס: 5461707	חתימת עורך התכנית
---------------	---	-------------------

<u>13.2.2019</u>	<u>מועצה אזורית</u> <u>הר-חברון</u>	חתימת היזם
------------------	--	------------

<u>13.2.2019</u>	<u>הר-חברון</u>	חתימת המגיש
------------------	-----------------	-------------

הצהרת עורך התכנית:

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

-----	-----	-----
חתימה	שם תפקיד	תאריך

<u>חותמת מתן תוקף</u>	<u>חותמת הפקדה</u>
-----------------------	--------------------