

**תכנית מפורטת מס' 242/1/3**

- שינוי לתכנית מתאר מס' 242
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 242/1
- שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

**ישוב כוכב יעקב**

**שכונת "צבר"**

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأمانة العامة للتخطيط والبناء  
مجلس الأعلى للتخطيط والبناء  
ועד הדבר הישן בנימין (מס' 242/1/3)  
11.06.14

לכבוד  
מנהל תכנון  
מטה בנימין

11.06.14

11.06.14

11.06.14

- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
- יוזם התכנית: תנועת ההתיישבות אמנה
- מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מטה בנימין
- עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים
- תאריך: 11 יוני 2014

## תוכן העניינים

## עמוד

3	.....התכנית	פרק א' -
4	.....הגדרות	פרק ב' -
6	.....טבלת השטחים הכלולים בתכנית	פרק ג' -
8	.....רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד' -
14	.....תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה' -
18	.....פיתוח נטיעות וקירות גבול	פרק ו' -
20	.....תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים	פרק ז' -
21	.....מרכיבי בטחון	פרק ח' -
22	.....שונות	פרק ט' -
25	.....חתימות	פרק י' -

## פרק א': התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 242/1/3 לשוב כוכב יעקב, שכונת צבר, שינוי לתכנית מתאר מס' 242, שינוי לתכנית מפורטת מס' 242/1, שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.

2. המקום: נ.צ. ישראלית: קווי רוחב: 642900-642600

קווי אורך: 223750-223450

אדמות הכפר:

עקב

גוש פיסקאלי מס' 3 חלק ממאקע אל-בריה אל גרביה ואל בריה אש-שרקיה. כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. גבול התכנית:

4. מסמכי התכנית: 25 דפי הוראות בכתב – להלן "הוראות התכנית"

התשריט בק.מ. 1:1250 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה. נספח התנועה.

5. שטח התכנית: 37.61 דונם

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

6. בעל הקרקע:

7. יוזם התכנית: תנועת ההתיישבות אמנה.

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מטה בנימין.

8. מגישי התכנית:

שחר יהושע – אדריכלים

רח' משה שרת 82, ת"א 62504

טל': 03-5467576 פקס: 03-5467670

מס' רישיון: 08567

9. עורך התכנית:

א. שינוי יעודי קרקע משטח חקלאי ומאזור מגורים בעתיד לאזור מגורים א'3, אזור מגורים א' למבנים ומוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח ולדרכים.

10. מסרת התכנית:

ב. הסדרת סימון גבולות השטח לפיתוח.

ג. קביעת שינוי אזורי ושימושים שונים בתחום התכנית כולל חלוקה למגרשים.

ד. שינוי בגבולות מגרשים מגורים א' (קיימים) וקביעת קווי בנין במגרשים אלו.

ה. התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.

ו. קביעת הוראות בניה ומגבלות בניה בתחום התכנית.

ז. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים.

קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית

11. כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 242 ולתכנית מפורטת מס' 242/1.

בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' – הגדרות

1. התכנית  
תכנית מפורטת מס' 242/1/3 לשוב כוכב יעקב, שכונת צבר שינוי לתכנית מתאר מס' 242, שינוי לתכנית מפורטת מס' 242/1, שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.
2. הועדה:  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. המהנדס:  
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו 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 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. מבנו:  
קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנו מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.
9. תכנית בינוי:  
תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 של המבנו או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י 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. במגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.
11. קומה:  
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. מרתף:  
קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 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 סופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
13. גובה מירבי לבניה:  
הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
14. מס' קומות מירבי:  
מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, קומת חניה מקורה/מחסנים ולא כולל מרתף.
15. מפלס הכניסה הקובע של הבניין:  
מפלס קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר כמפלס ה-0.00 שהוא הגובה המוחלט ביחס לפני הים. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

16. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
17. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
18. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית בפרק ז' סעיף 5.
19. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדו', גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
20. 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.
21. קומה מדורגת: קומה הבנויה ברובה או כולה בנסיגה ביחס לקומה שמתחתיה.
22. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ – 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
23. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
24. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
25. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
26. מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
27. בליטה: בליטה ארכיטקטונית מחוץ לחזית הבניין כגון: גגון, כרכוב, אדנית וכדו', גודל הבליטה עד 75 ס"מ.
28. חלל גג רעפים: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש ליעוד המוגדר לאזור, הטל שטח החלל הגובה מ-1.8 מ' יחשב כשטח בניה, יתרתו לא נכללת במנין שטחי הבניה.

## פרק ג' – טבלת השטחים הכלולים בתכנית

הערה: שטחי המגרשים ניתנים במדידה גרפית. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד האתר

### 1. ייעודי קרקע

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
11	18.03	6.78	8.93	3.36	כתום	אזור מגורים א' (קיימים)
29	26.46	9.95	--	--	אלכסוניים כתומים על רקע צהוב	אזור מגורים א'3
16	8.56	3.21	--	--	צהוב	אזור מגורים א'
	1.63	0.61	--	--	חום	מבנים ומוסדות ציבור
	16.00	6.02	0.37	0.14	ירוק	שטח ציבורי פתוח
	--	--	35.47	13.34	אלכסוניים ירוקים על רקע לבן	שטח חקלאי
	-	-	42.65	16.04	ירוק מותחם ירוק	שטח ליעור
	--	--	2.37	0.89	אלכסוניים כתום ולבן לסירוגין	אזור מגורים בעתיד
	8.85	3.33	8.85	3.33	חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
	20.51	7.71	--	--	אדום	דרך מוצעת
	--	--	1.36	0.51	אלכסוניים כתום וחום לסירוגין	שטח לדרך זמנית
56	100.0	37.61	100.0	37.61		סה"כ

### 2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים

שטח בדונם	מס' מגרש	אזורים
0.61	590	מבנים ומוסדות ציבור
0.33	520	שטח ציבורי פתוח
0.64	521	
0.16	522	
0.24	523	
0.55	524	
3.40	525	
0.36	526	
0.05	527	
0.28	528	
6.02		
3.33		
7.71		דרך מוצעת

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר

יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	אזור	
1	480	99	מגורים א' (לפי תכנית 242/1)	
1	460	100		
1	700	109		
1	620	110		
1	610	111		
1	620	112		
1	620	113		
1	630	114		
1	630	115		
1	670	116		
1	740	117		
<b>11</b>	<b>6,780</b>	<b>סה"כ</b>		סה"כ א' (לפי תכנית 242/1)
1	320	551		מגורים א' 3
1	340	552		
1	340	553		
1	340	554		
1	340	555		
1	340	556		
1	340	557		
1	340	558		
1	340	559		
1	340	560		
1	340	561		
1	340	562		
1	340	563		
1	340	565		
1	350	566		
1	340	567		
1	340	568		
1	340	569		
1	340	570		
1	380	572		
1	380	573		
1	350	575		
1	340	577		
1	340	578		
1	340	579		
1	340	581		
1	340	582		
1	340	584		
1	340	587		
<b>29</b>	<b>9,950</b>	<b>סה"כ</b>	סה"כ מגורים א' 3	
2	450	592	מגורים א'	
2	410	593		
2	390	594		
2	390	595		
2	390	596		
2	390	597		
2	390	598		
2	390	599		
<b>16</b>	<b>3,210</b>	<b>סה"כ</b>	סה"כ מגורים א'	
<b>56</b>	<b>19,940</b>	<b>סה"כ</b>	סה"כ מגורים	

## פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה

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.

### 1. אזורי מגורים

א. אזורים אלו נועדו לבניית מגורים בלבד וע"פ המפורט להלן.:

#### 1.1. אזור מגורים א' (לפי תכנית 242/1)

השטח הצבוע בתשריט בכתום הוא אזור מגורים א'. תכנית זו משנה גבולות מגרשים באזור זה וקווי בנין המפורטים בתכנית מפורטת מס' 242/1.

##### 1.1.1 קווי בנין

קו בנין קדמי – 5.0 מ'

קו בנין צדדי – 3.0 מ'

קו בנין אחורי – 4.0 מ'

כל בקשה לתוספת בניה תהיה בהתאם לקווי בנין המפורטים לעיל.

1.1.2 כל בקשה לתוספת בניה, תבדק ותבחן ע"י הוועדה ותאושר ע"פ שיקול דעתה ובכפוף להוראות תכנית מפורטת מס' 242/1.

##### 1.1.3 שטח מותר לבניה

ע"פ המפורט בתכנית מפורטת מס' 242/1, סך כל שטחי הבניה ליחידה בודדת יהיה 210 מ"ר. כל שטחי הבניה, לרבות שטחים מנוצלים מתחת לגג הרעפים ומרתפים ימנו בשטחי הבניה למעט מבנה לחניה עד 30 מ"ר.

א. חריגות בגובה בניה מירבי בבניה הקיימת בעת מתן תוקף לתכנית זו, לא ייחשבו כחריגה או בתנאי שיאושרו ע"י הוועדה.

ב. בסמכות הוועדה לאשר חריגה נקודתית בקו בנין בבניה קיימת בעת מתן תוקף לתכנית זו.

### 1.2 אזור מגורים א'3

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים כתומים על רקע צהוב הוא אזור מגורים א'3. שטח זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 320 מ"ר וכרשום ברשימת שטחי המגרשים.

##### 1.1.1 קווי בנין

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך), 5.0 מ' או ע"פ המסומן בתשריט. במגרשים 572, 571 ו-551, תותר חריגה נקודתית עד 40% בקו בנין קדמי ואחורי ע"פ תכנית בינוי באישור הוועדה. מגרש 551 לא ייחשב כמגרש פינתי בקווי הבנין.



קו בנין אחורי - 4.0 מ'.

קו בנין צדדי - 2.7 מ'.

1.1.2 מותרות חריגת פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין ועד 60% באזור הכניסה בלבד.

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

אדניות, כרכובים וכו'.

#### 1.1.4 שטח מותר לבניה

סה"כ שטח הבניה המירבי המותר ליח"ד בשתי קומות 230 מ"ר, מזה עד 120 מ"ר במפלס אחד. שטח ממ"ד מינמלי הנדרש ע"י פיקוד העורף, לא יכלל בשטח הבניה המותר. חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג כאמור בסעיף

1.1.7 יחשבו בסה"כ השטח המותר לבניה.

בנוסף תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.

#### 1.1.5 מבני עזר לחניה ולמחסן

תותר הקמת מבנה עזר לחניה בשטח עד 20.0 מ"ר והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר לבניה לגביו יהיו קווי הבנין כלהלן: קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) - 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי 2 מ'. קו בנין צדדי - 0.0 מ', או ע"פ תכנית בינוי.

תותר הקמת מבנה עזר למחסן בשטח 8.0 מ"ר והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל לגביו יהיו קווי הבנין כלהלן:

קו בניה אחורי - 0.0 מ'.

קו בנין צדדי - 0.0 מ' או ע"פ תכנית בינוי.

קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי. ניקוז גגות מבנה לחניה ומבנה למחסן ופתחיהם לא יופנו למגרש שכן.

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. תאסר הקמת כל מבנה עזר מסוג אחר.

#### 1.1.6 מס' קומות מירבי:

2 קומות + מרתף + חלל גג.

#### 1.1.7 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 הועדה.

#### 1.1.8 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.

**אזור מגורים א'**

השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא אזור מגורים א'.  
שטח זה מיועד לבניה בקומה מדורגת בבתים בני 2 יח"ד אחת מעל השניה על מגרשי בניה  
בשטח מינימלי 380 מ"ר וכרשום ברשימת שטחי מגרשים.  
חלוקת שטחי החצר והגגות לשימוש היחידות תפורט בתכנית ההיתר בניה.

**1.2.1 קווי בנין**

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך), 5.0 מ' או ע"פ המסומן  
בתשריט.

קו בנין אחורי - 4.0 מ'.

קו בנין צדדי - 2.7 מ'.

1.2.2 מותרות חריגת פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין ועד 60% באזור הכניסה בלבד.

1.2.3 מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון:  
אדניות, כרכובים וכו'.

1.2.4 מותרת חריגת בניה נקודתית של 60% מקו בנין צדדי ביחידה התחתונה בשטח  
שמתחת לכניסה של היחידה העליונה, ע"פ "נספח לחריגות מקו בנין", כמתואר  
בפרק ט' בסעיף 11, ובלבד שלא יהיה פתח בקיר הפונה לשכן.

**1.2.5 שטח מותר לבניה**

סה"כ שטח הבניה המירבי המותר ליח"ד כדלקמן:

א. ליחידות עליונות, בשתי קומות 200 מ"ר, מזה עד 120 מ"ר במפלס אחד. שטח  
ממ"ד מינמלי הנדרש ע"י פיקוד העורף, לא יכלל בשטח הבניה המותר. חלל גג  
רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג כאמור בסעיף 1.2.7 יחשבו  
בסה"כ שטח המותר לבניה.

ב. ליחידות התחתונות, בקומה אחת עד 120 מ"ר. שטח ממ"ד מינמלי הנדרש ע"י  
פיקוד העורף, לא יכלל בשטח הבניה המותר.

ג. מבנה למחסן כאמור בסעיף 1.2.6 בשטח 8.0 מ"ר לכל יחידה לא יחשב בסה"כ  
השטח המותר לבניה.

ד. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר ליחידה התחתונה.

ה. תאסר הקמת כל מבנה עזר למעט מבני עזר למחסן.

**1.2.6 מבני עזר למחסן**

תותר הקמת מבנה עזר למחסן כאמור בסעיף 1.2.5 ג' לעיל, לגביו יהיו קווי בנין  
ע"פ תכנית בינוי, באישור הוועדה.

ניקוז גגות מחסן ופתחו לא יופנו למגרש שכן.

**1.2.7 גובה בניה מותר**

א. ליחידות העליונות

בשתי קומות עם גג רעפים - 9.0 מ'.

בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג - 7.5 מ'.

יותר מבנה יציאה אל הגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני הרצפה

ושטחו לא יעלה על 10.0 מ"ר. גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה

על 9.0 מ'.

- ב. ליחידות התחתונות בקומה אחת עם גג שטוח – 3.5 מ'.
- ג. סת"כ מס' הקומות יהיה 3 קומות + מרתף + חלל גג או חדר יציאה לגג. גובה הבנין המותר 12.5 מ'.
- 1.2.8 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.
- 1.2.9 **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' יחידות הדיור לא יגדל

### **1.3. הוראות כלליות לאזורי מגורים:**

#### **א. קומת מסד/עמודים מפולשת:**

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיפים מס' 1.1.7 ו- 1.2.7 לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המירבי 1.5 מ' מרווח שייווצר מעל גובה זה ימולא ויאטס 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 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 סיליקיט או גרנוליט. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה 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. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.
5. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיפים מס' 1.1.7 ו-1.2.7), 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, הכל באישור המהנדס.
2. 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.
3. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט לעיל.
4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

#### **ד. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה:**

1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.

2. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
3. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה 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 באישור המהנדס.

#### ה. אנטנות טלוויזיה/צלחת קליטה:

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.
3. התקנת צלחת קליטה בהתאם להוראות חוק בזק התשי"ס 2000 (תיקון מס' 23) על כל תיקוניו.

#### ו. פרגולות:

- תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
1. 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' 26 בפרק ב' לעיל.
  2. 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 מ'.
  3. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 30 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
  4. עלה שטח המצללה על האמור בסעיפים 2 ו-3 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: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
  7. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

#### 2. אזור למבנים ומוסדות ציבור

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.
- אזור זה ישמש להקמת מבנה ציבורי כגון: מבנה דת, בית כנסת, מקווה, מוסד חינוכי, גן ילדים, מעון יום, מועדון וכו'.
- א. סוג הבינוני, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, מרחקים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית הבקשה להיתר באישור הוועדה.
  - ב. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה הוא 120% משטח המגרש.
  - ג. שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 60% משטח המגרש.

- ד. תותר הקמת קומת מרתף בחיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ה. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: 3 קומות ועד 12.0 מ', מחושב מהמפלס התחתון. לא יותר מ-7.0 מ' מעל הכביש.
- ו. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט, וכן קו בניין בחזית המשיקה למגורים לא יפחת מ-3.0 מ'. שאר קווי הבנין, אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
- ז. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
- ח. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

### **3. שטח ציבורי פתוח**

השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

2.1 ייעודו של שטח זה:

- 2.1.1 שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- 2.1.2 צירים להולכי רגל, שבילי גישה לרכב, גישה לרכב חרום ושירותיהם.
- 2.1.3 צירים למעבר תשתיות, מתקני אשפה ציבוריים, מתקנים הנדסיים כגון: תחנת שנאים, אנטנות וכד'. שטח המתקנים לא יעלה על 5% משטח המגרש.
- 2.1.4 ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.
- 2.2 כל בניה אסורה פרט לעיל על פי תכניות בינוי ופיתוח באישור הועדה.

### **4. דרכים**

- השטח הצבוע בתשריט באדום הוא דרך מוצעת ובחוס בהיר הוא דרך קיימת.
- 3.1 השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות לאורך הדרכים ומתקני אשפה ציבוריים.
- 3.2 מערכות של תשתית השרותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
- 3.3 חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל של החניה בהתאם לתקנות ובאישור המפקח על התעבורה.

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

### 1. תנאים למתן היתר בניה:-

- א. היתרי בניה מעבר ליחידות הבנויות בפועל יינתנו בכפוף לאישור נוסף ממשרד הביטחון.
- ב. תשתיות- מתן היתרי בניה למגורים מותנה בביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הועדה:

1. חיבור למאסף הביוב של היישוב.
2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
3. חיבור למערכת אספקת המים.
4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
5. מרכיבי בטחון, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר איו"ש.

### ג. מוסדות ציבור וש"פ:

1. הבטחת בניית מוסדות הציבור והבטחת ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים.
2. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פני קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

### ד. פיתוח השטח:

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

### ה. שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

### ו. חברת החשמל:

1. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.
2. 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.

### ז. פיקוד העורף:

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

### ח. עיצוב ארכיטקטוני:

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

### ט. איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

1. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
2. חיבור הבניין לרשת המים.
3. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
4. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
5. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

6. 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.

7. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים להם את הקרקע ומקורות המים.

8. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

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

#### **י. אישורים נוספים:**

אישורים נוספים על אלו המפורטים לעיל על-פי דרישת מהנדס והחלטת הוועדה.

### **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 בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.

ט. סכימות מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

### 3. שלבים הדרושים למתן ההיתר:

#### א. הוצאת היתר בניה תתבצע 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. תנאי לבקשת היתר בנייה לחלק מזכויות הבנייה במגרש הוא לכלול בתכנית הבקשה להיתר הצגת מלוא הזכויות תוך סימון חלקי הבניין הקיימים, המבוקשים ואלה שניתן לבקשם בעתיד.
2. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
3. 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. הועדה רשאית לקבוע סידורים כדי להבטיח ביצוע סעיף ב' זה.

#### 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 בעל תכנית בינוי ופיתוח, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי "מודד האתר" (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:
  - א. שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
  - ב. יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
  - ג. ניקוז אזור הבינוי.
5. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, בהתאם לנדרש על-פי תכנית זו.



#### 4.1 סידורים לנכים :

בכל המבנים שאינם מיועדים למגורים והמיועדים 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 תבוצע 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 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 בחלקי 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 3.0 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'.

ג. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

ד. מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.

ה. גדרות: משבכת מתכת, גדר חייה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.

ו. שער כניסה: ממתכת ולוחות עץ.

ז. מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

### 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. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנייל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

### 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

א. הוועדה 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 הוועדה 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 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 לבניית 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 לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

### **5. זיקת הנאה - זכות מעבר:**

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

### **6. תאום:**

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

### **7. קווי חשמל ותקשורת:**

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

### **8. בנייה משמרת מים:**

א. בקרקעות מחלחות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע 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-קרקעית מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנייל, 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. דרך היקפית + שב"מ טכנולוגי + כלבים.
- ג. תאורת בטחון היקפית.
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.
- ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי הגורם הבונה/ המיישב /יזם.
- ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח השכונה יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
- ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"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.

## 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 אחרים החנייה תיקבע לפי תקן מאושר על-ידי המפקח על התעבורה באיו"ש.

ב. במגרשי מגורים בהם רואה הועדה כי משיקולי בטיחות או מאילוצים אחרים, לא ניתן לבצע חניות בתחום המגרשים, בסמכות הועדה לאשר חניות בסמיכות למיסעה ולצמצם את המגרש המקורי לצורך זה.

במקרה זה מיקום החניות וגבולות המגרשים ייקבעו בתכנית בניוי שתאושר על-ידי הועדה.

במסגרת התכנית:

1. ייקבע שטח למעבר ציבורי לחולכי 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.

1. במקרים בהם לא ניתן למלא את דרישות תקן החנייה כתוצאה מאילוצים קיימים, כגון: טופוגרפיה, בניוי קיים וכדומה, 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. מתקן 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.

### 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 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. קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	2.00 מ'	2.25
ב. קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו)	בשטח בנוי בשטח פתוח	2.00 מ' 6.25 מ' 6.50 מ' 8.75 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון (110 – 150 ק"ו)	בשטח בנוי בשטח פתוח	9.00 מ' 12.00 מ' 12.50 מ' 18.50 מ'
ד. קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)	14.00 מ'	22.50 מ'

**5. עתיקות:**

א. בתחום התכנית ישנם עתיקות. לא תבוצע כל עבודת הכשרה/פיתוח בתחום התכנית לפני סיום חפירות הצלה במימון היזם.

ב. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק על 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 בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

**7. בטיחות אש וגז:**

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

**8. מיגון:**

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

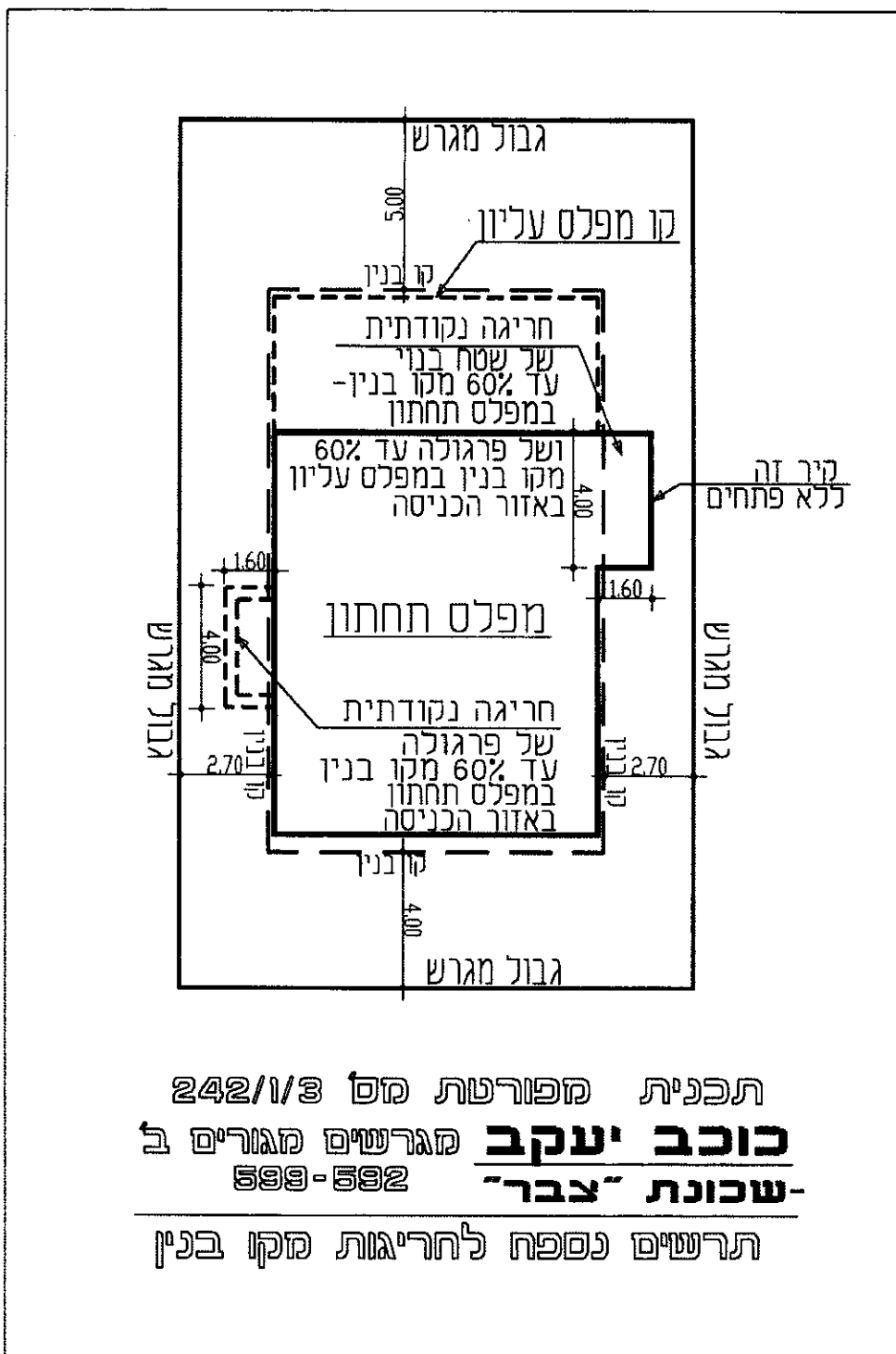
**9. מתקנים פוטו-וולטאים:**

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 יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מסי' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

**10. פיקוח על הבנייה:**

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.



תכנית מפורטת מס' 242/ו/3  
**כוכב יעקב** מארשים מאורים ב'  
 שכונת "צבר" 592-599  
 תרשיים נספח לחריגות מקו בנין



תאריך 11/6/14

**חתימות:**

**תאריך:**

חתימת בעל הקרקע

11/6/14  
11/6/14  
18/6/14

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

חתימת היזם  
תנועת התיישבות של גוש אמונים  
אגודה שיתופית מרכזית חקלאית בע"מ  
טל: 02-5816691, 02-5822225  
פקס: 02-5821666

חתימת המגיש

הועדה הממונה לתכנון ולבניה  
מטה בנימין

**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.

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

שם תפקיד

תאריך

11/6/14

חותמת מתו תוקף

חותמת הפקדה