

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
מרחב תכנון מקומי מטה בנימין

**תכנית מפורטת מס' 216/7**  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 216/2  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 216/3

## יישוב גבעון החדשה שכונת הזית

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין

עורך התוכנית: אדריכל גיבור אברהם (מ.ר. 25613)  
א. גיבור אדריכלים - אדריכלות ובינוי ערים בע"מ  
שדרות שלמה המלך 2 ראש העין  
טל': 03-7329000, פקס: 03-7325079

תאריך עדכון אחרון: 02.03.2016

מס' התכנית: 216/7  
מס' המפרט: 216/2  
מס' השינוי: 216/3

שם היזם: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות

שם המגיש: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין

שם העורך: אדריכל גיבור אברהם (מ.ר. 25613)

תאריך עדכון אחרון: 02.03.2016

מס' התוכנית: 216/7  
מס' המפרט: 216/2  
מס' השינוי: 216/3

שם היזם: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות

שם המגיש: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין

שם העורך: אדריכל גיבור אברהם (מ.ר. 25613)

תאריך עדכון אחרון: 02.03.2016

תוכן העניינים:

<u>מס' עמוד:</u>		<u>הפרק:</u>
עמ' 3	התכנית	פרק א'
עמ' 4	הגדרות	פרק ב'
עמ' 7	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	פרק ג'
עמ' 8	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד'
עמ' 13	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה'
עמ' 16	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	פרק ו'
עמ' 17	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	פרק ז'
עמ' 19	מרכיבי בטחון	פרק ח'
עמ' 20	שונות	פרק ט'
עמ' 22	חתימות והצהרת המתכנן	פרק י'

## פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית:  
תכנית מפורטת מס' 216/7 ביישוב גבעון החדשה (שכונת הזית),  
המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס': 216/2 ו-216/3.
2. המקום:  
יישוב גבעון החדשה (שכונת הזית):  
נ.צ. רשת ישראלית: קווי אורך: 215300-215430  
קווי רוחב: 639180-639310  
גוש פיסקאלי מס' 3  
חלק מחלקה אס-סהל ואל-מנול  
באדמות הכפר בידו.
3. גבול התכנית:  
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית:  
א. 22 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".  
ב. תשריט בק"מ 1: 500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד  
ממנה.
5. שטח התכנית:  
8.99 דונם.
6. בעל הקרקע:  
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יזם התכנית:  
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
8. מגיש התכנית:  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
9. עורך התכנית:  
גבור אברהם - אדריכל (מ.ר. 25613)  
א. גבור אדריכלים - אדריכלות ובינוי ערים בע"מ  
שדרות שלמה המלך 2 ראש העין  
טל: 03-7329000 פקס: 03-7325079
10. מטרת התוכנית:  
א. שינוי ייעוד מאזור ספורט ונופש ודרך מאושרת לאזור מגורים ב',  
שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.  
ב. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.  
ג. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.  
ד. התוויית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.  
ה. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי  
התכנית.
11. כפיפות התכנית:  
תכנית זו כפופה להוראות תכניות מפורטת מס' 216/2 ו-216/3.  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 216/7 ביישוב גבעון החדשה (שכונת הזית) כולל תשריט והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. המהנדס: מהנדס הוועדה 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 התכנון העליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1: 500 או 1: 250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום החנייה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגראפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
9. קו בנין: 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.
10. 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 של עד 2.50 מ', נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו, ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. המרתף אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו והוא לא ישמש למטרת מגורים. 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.

12. גובה מרבי 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.
13. מספר קומות מרבי: מספר הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל חלל גג רעפים/עליית גג, מבנה יציאה לגג ומרתף/מסד.
14. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
15. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבניין למעט: מבני עזר, מרתפים ופרגולות כהגדרתם בתכנית זו, ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף ומרפסות בלתי מקורות או מרפסות 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 בנין 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'.
20. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
21. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
22. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
23. 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.

**24. 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, ויתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.

**25. רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

**26. מבני עזר:** בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי או כחלק ממנו ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

**27. בנייה בקיר משותף:** בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים.

**פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית:**

יח"ד	מוצע		קיים		צבע בתשריט	היעוד
	% מהסה"כ	שטח דונם	% מהסה"כ	שטח דונם		
22	56.51	5.08	-	-	כתום	מגורים ב'
-	7.78	0.70	-	-	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
-	14.35	1.29	14.35	1.29	חום בהיר	דרך מאושרת
-	21.36	1.92	-	-	אדום	דרך מוצעת
-	-	-	85.65	7.70	ירוק מותחם חום	ספורט ונופש
22	100	8.99	100	8.99		סה"כ

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

- 1. כללי:**
- 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 הבניין.
  - לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
  - קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
  - בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- 2. אזור מגורים ב'**
- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב'. שטח זה מיועד לבניית מגורים צמודי קרקע במבנים דו-משפחתיים בבנייה בקיר משותף. באזור זה ייבנו סה"כ 22 יחידות דיור. שטחי המגרשים וקיבולת יח"ד בכל מגרש הם כמפורט בסעיף מס' 2.15 ("טבלת שטחי מגרשים") להלן.
- 2.1. היתרי בניה:**
- באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר על-ידי הוועדה.
  - סוג הבינוי, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, מבני עזר, חומרי גמר וסוגי גגות - יקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- 2.2. חלוקת משנה:**
- בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ובתנאי שסה"כ מס' יח"ד לא יגדל ושטח מגרש מזערי ליחידת דיור לא יפחת מ-170 מ"ר.
- 2.3. קווי בניין:**
- קווי הבניין יהיו על-פי המסומן בתשריט.
  - בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה בתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין 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.
  - מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין כמפורט להלן בסעיף מס' 2.9.
  - מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.
- 2.4. מרווחים בין המבנים:**
- המרווח המינימאלי בין הבניינים ייקבע על-פי תכנית בינוי המאושרת על-ידי הוועדה, אך לא יפחת מ-5.4 מ' בקירות עם פתחים ו-3.0 בקירות ללא פתחים.
- 2.5. שטח מותר לבנייה:**
- שטח הבניה המותר ליח"ד בשתי קומות לא יעלה על 240 מ"ר, מזה עד 120 מ"ר במפלס אחד.
  - שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
  - חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף 2.7 ד' ייחשבו בשטח המותר לבניה.
  - מבני עזר כאמור להלן בסעיף מס' 2.8 בשטח כולל של עד 40 מ"ר (30 מ"ר לחניה מקורה ו-10 מ"ר למחסף) לכל יח"ד, לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.
  - תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
  - על אף האמור בס"ק ה' לעיל ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף ייחשב בשטח המותר לבנייה.



2.6

**מס' קומות מירבי:**

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

2.7

**גובה בניה מותר:**

- הגובה נמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד) והוא יהיה כדלקמן:
- א. עם גג רעפים - 9.0 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 15.0 מ"ר.
  - ה. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

2.8

**מבני עזר:****א. כללי:**

1. מיקום וקווי הבנין של מבני העזר ייקבע על-פי תכנית בינוי המאושרת על-ידי הוועדה.
2. מבני העזר ייבנו על-פי פרט אחד שיאושר על-ידי הוועדה.
3. ניקוז גגות מבני העזר ופתחיהם לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך.
4. גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

**ב. חניה מקורה:**

תותר הקמת מבנה עזר אחד לכל יחיד אשר ישמש כחניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל יחיד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 2.5 א'.

**ג. מחסן:**

תותר הקמת מבנה עזר אחד לכל יחיד אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 10.0 מ"ר לכל יחיד והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.5 א'.

2.9

**פרגולות:**

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

- א. תותר בניית פרגולה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 23 בפרק ב' לעיל.
- ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ד. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק ב'-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
- ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיבוד. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיבוד האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ו. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ואו 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 בהיקף הפרגולות.

2.10

**גמור חזיתות הבתים:**

- א. חומרי בניה ופרטי בניה - חיפוי הבניינים יעשה באבן טבעית מלבנית מסותתת. יותר שילוב של חומרים אחרים כגון, טיח, קרמיקה בלא יותר מאשר 10% משטח החזית ובאישור המהנדס. גמר מעקות וגמלוניים יעשה באבן קופינג מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות.
- ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בסביבה הקרובה לפי החלטת הוועדה.
- ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי: כיסוי גג בחצץ, אבן, נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יאושר גג עם הלכנה בלבד על אספלט.
- ד. הגגות של הבתים יהיו שטוחים ואו משופעים עשויים מרעפים או מבטון. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.

- ה. גימור מבני עזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור המבנה העיקרי או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.
- ו. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיף מס' 2.7 לעיל), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

#### 2.11 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 המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. 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 המהנדס.

#### 2.12 מתקן כביסה, מסתור 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 אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מתייבת 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, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש, והכל באישור המהנדס.

#### 2.13 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.

#### 2.14 תקן חנייה:

תקן החנייה הינו 2.3 חניות ליחיד כדלקמן: 2 חניות לכל יחיד בתחום המגרש כמסומן בתשריט (כמפורט בסעיף מס' 3 לחלף), ובנוסף 0.3 חניות לכל יחיד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.

**2.15 טבלת שטחי מגרשים :**

יעוד	מס' מגרש	שטח בדונם	יח"ד
מגורים ב'	501	2.46	10
	502	2.62	12
סה"כ מגורים ב'		5.08	22

**3. חנייה:**

הסימון של רשת אלכסונית שחורה על גבי הייעוד של מגורים ב' הינו סימון שמהווה מיקום חנייה פרטית ליח"ד המוצעות בתחומי המגרשים של הייעוד הנ"ל. בשטח זה יחולו הוראות ומגבלות הבנייה באזור מגורים ב' (סעיף מס' 2 דלעיל) לרבות הסדרת מקומות חנייה כאמור.

**4. שטח ציבורי פתוח**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

**4.1 השימושים המותרים בשטח זה הם:**

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. שבילים להולכי רגל.
- ג. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- ד. צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
- ה. פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
- ו. ריהוט גן/רחוב, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
- ז. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
- ח. אנטנות/מתקני תקשורת באישור הועדה.
- ט. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז (כולל דרך היקפית, גדר בטחון, תאורת גדר וכדומה).

**4.2** כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בסעיף מס' 4.1 לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב שרות/אחזקה וחירום/הצלה ואופניים ופרט לאמור בס"ק 4.1 ז' לעיל.

**5. דרכים:**

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

**6. דרך לביטול:**

- שטח דרך הצבוע בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים על גבי הייעוד המוצע הוא שטח דרך לביטול.
- בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים כמפורט בסעיף מס' 5 ("דרכים") לעיל, ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקווקוו.

**7. מבנים להריסה:**

- מבנים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט ואשר צבועים בצבע צהוב הם מבנים להריסה.
- ההנחיות לגבי המבנים הללו הן כמפורט בסעיף מס' 1.1 בפרק ה' להוראות התכנית .

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

- 1. תנאים למתן היתר בניה**
- 1.1 ביצוע הריסה על-פי המסומן בתשריט .
- 1.2 לא יינתנו היתרי בנייה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצוען של התשתיות הבאות בערובות להנחת דעתה של הועדה :
- א. חיבור למאסף הביוב של היישוב.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. חיבור למערכת אספקת המים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי ביטחון לפי המפורט בפרק ח' להוראות התכנית באישור קצין הגמ"ר פיקוד מרכז.
- 1.3 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 הועדה.
- 1.4 שירותי כבאות:**
- תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.
- 1.5 חברת החשמל:**
- א. תיאום הבקשה עם חברת החשמל
- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים בתיאום עם חברת החשמל.
- 1.6 פיקוד העורף:**
- תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.
- 1.7 עיצוב ארכיטקטוני:**
- טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.
- 1.8 איכות הסביבה:**
- תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:
- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ג. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
- ד. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ה. 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.
- ו. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ז. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

- ח. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- ט. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

#### 1.9 אישורים נוספים :

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

#### 2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקני"מ 1: 250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1: 1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק א' לעיל 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 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. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

### 3. שלבים הדרושים למתן היתר:

#### 3.1 הוצאת היתר בניה תבצע בשני שלבים:

- א. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
- ב. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

#### 3.2 בנייה בשלבים:

- א. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- ב. 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 ב.

### 4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

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

- א. תכנית בינוי ופיתוח:
  - תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.
  - ב. תכנית חלוקה עדכנית:
    - תצורף לגבי כל אזור, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
    - ג. תשתיות:
      - ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
        - ניקוז הקרקע.
        - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
        - הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.
      - ד. פיתוח:
        - ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:
          - שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
          - יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
          - ניקוז אזור הבינוי.
        - ה. חניה:
          - ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
        - ו. שימור נוף:
          - ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכנית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן לשביעות רצון הועדה.

#### 4.1 סידורים לנכים:

בשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקונייהם.

#### 4.2 יועץ נגישות:

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

#### 4.3 תעודת גמר:

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

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

### 1. הוראות לפיתוח:

- היתרי בניה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
- בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יתרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
  - קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגומור 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 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 מ-1.0 מ'.
  - קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.
  - שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
  - הדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
  - גדרות: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.
  - שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).
  - מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

### 2. מתקני אשפה ציבוריים:

- המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

### 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

- 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.
- לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.
- שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
  - מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
  - הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
  - קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

### 4. נטיעות עצים ושמירתם:

- 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 להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.



## פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1. **קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:**  
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים ומי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

2. **שמירה על הבריאות:**  
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

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

4. **ביוב וסילוק שפכים:**  
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב זמנית לפי דרישת וועדת משנה לאיכות הסביבה. פתרון ביוב קבוע כולל טהור וסילוק שפכים יהיה פתרון סילוק שפכים אזורי לכשיוקם לפי תכנית המאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה. המפורט בסעיף זה יהווה תנאי למתן היתרי 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 יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

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

7. **קווי חשמל, תקשורת ותאורה:**  
א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.  
ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים 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 30%-10% משטח המגרש, מגוונים 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, קרטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע 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 התוכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ולפי הפרוט הבא:
  - א. דרך היקפית + גדר רשת.
  - ב. תאורת בטחון היקפית.
  
2.
  - א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה.
  - ב. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף/פיקוד המרכז 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/פיקוד המרכז.
  - ד. לא יוצאו היתרי בנייה על-ידי הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פיקוד המרכז למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופרוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבנייה.
  - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.

## פרק ט' - שונות:

### 1. חניות:

- א. באזור מגורים ב' מקומות החנייה יהיו כמפורט בסעיף מס' 2.14 וסעיף מס' 3 בפרק ד' להוראות התכנית. כל החניות תהיינה בתחום מגרשי המגורים כמסומן בתשריט או לאורך הדרכים הציבוריות.
- ב. מערכת הדרכים והחניות באזור יבוצעו בהתאם לנספח תנועה וחנייה המאושר על-ידי המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- ג. 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, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
- ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

### 3. פסולת בנין:

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

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

- א. 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'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
ב.	5.00 מ' 6.25 מ'	6.50 מ' 8.75 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח הבנוי בשטח הפתוח
ג.	9.00 מ' 12.00 מ'	12.50 מ' 18.50 מ'	קו חשמל מתח עליון (110-150 ק"ו) בשטח הבנוי בשטח פתוח
ד.	14.00 מ'	22.50 מ'	קו חשמל "מתח עליון" (עד 400 ק"ו)

### 5. עתיקות:

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

### 6. מיגון:

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

### 7. בטיחות אש וגז:

- א. כל הבנייה למגורים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני גז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

**8. 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 ואו כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

**9. הקצאת שטחי ציבור:**

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

**10. פיקוח על בניה**

- הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

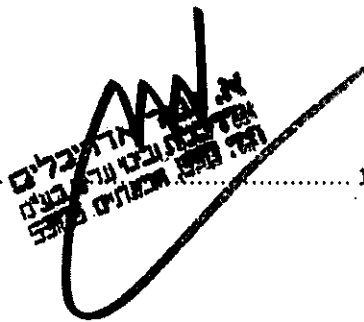
**פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:**

**חתימות:**

**תאריך:**

..... חתימת בעל הקרקע

17/3/16



..... חתימת עורך התכנית

..... חתימת היזם

17/3/16



..... חתימת המגיש

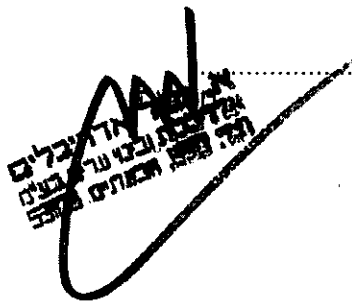
**הצהרת עורך התכנית:**

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.

17/3/16

..... שם ותפקיד

..... תאריך



חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה