

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
בקעת הירדן

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' א/322

שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

**רותם
שלב א'**

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
יוזמי התכנית: המועצה האזורית בקעת הירדן
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתישבות

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בקעת הירדן
עורך התכנית: אדריכל גבור אברהם (מס' רשיון 25613)
א. גבור אדריכלים
אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
שדרות שלמה המלך 2 ראש העין
טל': 03-7329000, פקס: 03-7325079

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط للقطاع الشمالي
مجلس التخطيط الأعلى

יצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1972
أمر ببناء وتقسيم وتخطيط المدن والقرى والأحياء
(قضية بالسامرة) (رقم 418) 1972-0722

נסח
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 322/א
מס' 322/א

ועדת המשנה ל...
בנייה מס' 322/א בתאריך 16.12.2016

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
موت المجلس على طلب الشروع بالبدء بأعمال

יוזר מועצת
מנהל הלשכה
המרכזיות לתכנון ובניה
מנהל תכנון העליונה/מטח
מנהל האזור
מנהל התכנון והבניה

תאריך עדכון אחרון: 06 מרץ 2016

תוכן העניינים :

<u>מס' עמוד</u>	<u>הפרק</u>
3	התכנית - <u>פרק א'</u>
4	הגדרות - <u>פרק ב'</u>
6.....	טבלת השטחים הכלולים בתכנית - <u>פרק ג'</u>
10.....	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה - <u>פרק ד'</u>
23.....	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית - <u>פרק ה'</u>
27.....	פיתוח, נטיעות וקירות גבול - <u>פרק ו'</u>
30.....	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים - <u>פרק ז'</u>
32	מרכיבי בטחון - <u>פרק ח'</u>
33	שונות - <u>פרק ט'</u>
35	חתימות והצהרת המתכנן - <u>פרק י'</u>

פרק א' - התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:** תכנית מפורטת מס' א/322 ליישוב רותם - שלב א', המהווה שינוי לתכנית לתכנית מתאר אזורית S-15.

2. **מקום:** יישוב רותם.

נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 694480 - 693240

קווי אורך: 249990 - 248470

גוש	סוג הגוש	חלקות במלואן	חלקי חלקות	אדמות הכפר
194	מוסדר	49,40	48,47,46,45,41,39,26,0	טובאס
195	מוסדר	-	21,14,13,9,0	
196	מוסדר	-	47,1	

3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט בקו כחול.

4. **מסמכי התכנית:** א. 35 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".

ב. תשריט בקני"מ 1:2,500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. **שטח התכנית:** 952.14 דונם.

6. **בעלי הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

7. **יזמי התכנית:** המועצה האזורית בקעת הירדן.

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.

8. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בקעת הירדן.

9. **עורך התכנית:** אדריכל גבור אברהם (מסי רשיון 25613)

א. גבור אדריכלים

אדריכלות ובינוי ערים בע"מ

שדרות שלמה המלך 2 ראש העין

טל': 03-7329000, פקס: 03-7325079

10. **מטרות התכנית:** א. הסדרת שלב א' בפיתוח היישוב.

ב. שינוי ייעוד חלק מקרקע חקלאית לאזורי מגורים א' ו-א' מיוחד,

אזור מבנים ומוסדות ציבור, אזור מסחר ותיירות, אזור ספורט ונופש,

שטח ציבורי פתוח, אזור חקלאות תיירותית, מתקנים הנדסיים ודרכים.

ג. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.

ד. קביעת מגבלות והוראות בנייה בתחום התכנית.

ה. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.

ו. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי

התכנית.

11. **כפיפות לתוכניות אחרות:** תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית S-15.

בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' א/322, ליישוב רותם- שלב א' כולל תשריט והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בקעת הירדן.
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 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 בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. קו בניין: התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית על-ידי הועדה מהווה תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
10. קומה: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
11. מרתף: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. גובה מירבי לבניה: קומה בבסיס הבניין בגובה 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. המרתף לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
13. מס' קומות מירבי: 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.
14. קו הדרך: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה הגג.
15. שטח מותר לבנייה: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל: מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, מרתף ומסד.
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 התכנית לכל אזור ואזור ולמעט מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.

16. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בהוראות התכנית.
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'.
20. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
21. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
22. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
23. בנייה בקיר משותף: בניית שתי יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין המגרשים.
24. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
25. 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, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.
26. 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.
27. יחידת אירוח (צימר): חדר או מערכת חדרים המשמשים לצרכי נופש ובהם ההשכרה מתבצעת על בסיס יומיומי.
28. דרך משולבת: דרך אשר תתאפשר בה תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב ומצוידת באלמנטים לריסון התנועה.
29. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
30. מגרש עולה: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).
31. מגרש יורד: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש נמוך יותר מהדרך המשיקה אליו (מתחת לדרך).
32. בית צמיחה: חממה, מנהרה או בית רשת.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. יעודי קרקע

יחידות דיור	מצב מוצע		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	סה"כ באחוזים	שטח בדונם		
13 יח"ד	0.72%	6.85	צהוב	אזור מגורים א'
84 יח"ד + 84 יח' אירוח	6.08%	57.90	צהוב משוכך קווי אלכסון מצולבים בצבע אדום	אזור מגורים א' מיוחד
-	1.18%	11.26	חום	מבנים ומוסדות ציבור
-	2.60%	24.76	אלכסונים בצבע אפור וורוד לסירוגין	מסחר ותיירות
-	0.53%	5.01	ירוק מותחם חום כהה	ספורט ונופש
-	9.48%	90.28	ירוק	שטח ציבורי פתוח
-	7.44%	70.86	אלכסונים בצבע ירוק וורוד לסירוגין	חקלאות תיירותית
-	66.47%	632.90	אלכסונים בצבע ירוק ולבן לסירוגין	קרקע חקלאית
-	0.34%	3.25	סגול כהה	מתקנים הנדסיים
-	3.06%	29.14	אדום	דרך מוצעת
-	2.09%	19.93	חום בהיר	דרך מאושרת /קיימת
97 יח"ד + 84 יח' אירוח	100.0	952.14	-	סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים:

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

שטח בדונם	מס' מגרש	אזורים
76.05	601	שטח ציבורי פתוח
5.60	602	
8.63	603/1	
<u>90.28</u>		
11.26	801	סה"כ מבנים ומוסדות ציבור
24.76	2004	מסחר ותיירות
70.86	903	חקלאות תיירותית
5.01	2007	שטח ספורט ונופש
10.42	1001	קרקע חקלאית
167.40	1002	
127.17	1003	
<u>327.91</u>	1005/1	
<u>632.90</u>		
3.25	701	סה"כ מתקנים הנדסיים
29.14	-	דרך מוצעת
19.93	-	דרך מאושרת

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים בדונם:

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

אזור מגורים א':

מספר מגרש	שטח בדונם	יחידות דיור
101	0.55	1
102	0.51	1
103	0.53	1
104	0.53	1
105	0.51	1
209	0.50	1
210	0.52	1
211	0.54	1
212	0.53	1
213	0.53	1
214	0.54	1
215	0.53	1
216	0.53	1
סה"כ מגורים א'	6.85	13

אזור מגורים א' מיוחד:

מספר מגרש	שטח בדונם	יחידות דיור	יחידות אירוח
1	1.53	2	2
2	1.53	2	2
3	1.53	2	2
4	1.53	2	2
5	1.51	2	2
6	1.53	2	2
7	1.51	2	2
8	1.51	2	2
9	1.51	2	2
12	1.64	2	2
13	1.56	2	2
14	1.52	2	2
15	1.52	2	2
16	1.51	2	2
17	1.50	2	2
18	1.50	2	2
19	1.49	2	2
20	1.51	2	2
21	1.54	2	2
22	1.22	2	2
23	1.20	2	2
24	1.25	2	2
25	1.25	2	2
26	1.25	2	2
27	1.24	2	2
28	1.22	2	2
29	1.23	2	2
30	1.24	2	2
31	1.22	2	2
32	1.29	2	2
33	1.26	2	2
34	1.26	2	2
35	1.26	2	2
36	1.26	2	2
37	1.40	2	2
38	1.40	2	2
39	1.20	2	2
40	1.25	2	2
41	1.21	2	2
42	1.27	2	2
43	1.24	2	2
44	1.30	2	2
סה"כ מגורים א' מיוחד	57.90	84	84

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה :

1. כללי:

- א. 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 הועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור מגורים א'

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'.
אזור זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים על מגרשים בשטח מינימאלי של 500 מ"ר.

2.1 קווי בנין:

- קו בנין קדמי : 5.0 מ'.
 - קו בנין אחורי : 4.0 מ'.
 - קו בנין צדדי : 3.0 מ'.
- א. בנייה חדשה : בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בניין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בנינו באישור הועדה.
 - ב. בנייה קיימת : בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין שונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית זו.
 - ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.
 - ד. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין כמפורט להלן בסעיף מס' 4.10.
 - ה. תותר בניית שני בתים צמודים, כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים באישור הועדה. 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 איוורור ופתחי יציאה כולל יציאות צנרת.

2.2 שטח מותר לבניה:

- א. בבניית שתי קומות:
שטח הבניה המירבי המותר ליח"ד לא יעלה על 250 מ"ר, מזה עד 180 במפלס אחד.
- ב. בניה בקומה אחת:
שטח הבנייה המירבי המותר ליח"ד לא יעלה על 200 מ"ר.
- ג. כללי:
 1. ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייחשב בשטח הבניה המותר.
 2. חלל גג רעפים/עלית גג מעל גובה 1.80 מ' ייחשב בשטח הבנייה המותר.
 3. מבנה יציאה לגג כמפורט להלן בסעיף מס' 2.4 ד' לא ייחשב בשטח הבנייה המותר.

4. מבני עזר כמפורט כמפורט להלן בסעיף מס' 4.2 בשטח כולל שלא יעלה על 40 מ"ר (30 מ"ר לחניה מקורה ו-10 מ"ר למחסן) לכל יחידת דיור, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
5. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יחיד. שטח המרתף אשר לא יחשב בשטח המותר לבניה.
6. על אף האמור בס"ק 5 לעיל, ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף מעל 50 מ"ר יחשב בשטח המותר לבנייה.

2.3 מס' קומות מירבי

2 קומות לא כולל: חלל גג רעפים/עלית גג או מבנה יציאה לגג, מרתף ומסד.

2.4 גובה בניה מותר:

- א. בשתי קומות עם גג רעפים: 9.0 מ'.
- ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג: 7.5 מ'.
- ג. בשתי קומות 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 אלו.
- ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

3. אזור מגורים א' מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב משופץ קווי אלכסון מצולבים בצבע אדום הוא אזור מגורים א' מיוחד. שטח זה מיועד לבניית בתים דו-משפחתיים ובנוסף יחידת אירוח (צימר) אחת לכל יחידת דיור בשטח מגרש מינימאלי של 1,200 מ"ר. שטחי המגרשים הם כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' לעיל.

מיקום יחידת האירוח במגרש יקבע בשלב הבקשה להיתר הבניה לשביעות רצון המהנדס, כאשר הכניסה ליחידת האירוח תהיה נפרדת ממבנה המגורים ולא יהיה מעבר בניהם.

3.1 שימושים:

המגרשים ישמשו למגורים ולארוח (צימרים), בנוסף לשימושים המצויינים בסעיף 4.1 כדלהלן.

3.2 קווי בניין:

קו בניין קדמי: 5.0 מ'.

קו בניין אחורי: 4.0 מ'.

קו בניין צדדי: 3.0 מ'.

א. בנייה חדשה: בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בניין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה.

ב. בנייה קיימת: בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין שונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית זו.

ג. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בניין כמפורט כדלהלן בסעיף 4.10.

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

ה. תותר בניית שתי יחידות דיור למגורים אשר תהינה צמודות, כל אחת במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים באישור 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 איוורור ופתחי יציאה כולל יציאות צנרת.

ו. בניית יחידת האירוח תותר בצמוד לבית המגורים או בנפרד ממבנה המגורים בתוך המגרש בתחום קווי הבניין המחייבים לעיל. על האף האמור, באישור הוועדה יותר גם קו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'. ניקוז גגות יחידת האירוח ופתחיה לא יופנו למגרש שכן.

3.3 שטח מותר לבניה:

א. יחידת הדיור למגורים:

1. בבניית שתי קומות:

שטח הבניה המירבי המותר ליחיד לא יעלה על 250 מ"ר, מזה עד 180 במפלס אחד.

2. בניה בקומה אחת:

שטח הבניה המירבי המותר ליחיד לא יעלה על 200 מ"ר.

3. כללי:

א. ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייחשב בשטח הבניה המותר.

ב. חלל גג רעפים/עליית גג מעל גובה 1.80 מ' ייחשב בשטח הבניה המותר.

ג. מבנה יציאה לגג כמפורט להלן בסעיף מס' 3.4 ג' לא ייחשב בשטח הבניה המותר.

ד. מבני עזר כמפורט כמפורט להלן בסעיף מס' 4.2 בשטח כולל שלא יעלה על 40 מ"ר (30 מ"ר לחניה מקורה ו-10 מ"ר למחסן) לכל יחידת דיור, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.

ה. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יחיד. שטח המרתף אשר לא יחשב בשטח המותר לבניה.

ו. על אף האמור בס"ק ה' לעיל, ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור

קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף מעל 50 מ"ר יחשב בשטח המותר לבניה.

ב. יחידת אירוח (צימר):

1. יחידת האירוח תותאם לדרישות של משרד התיירות אלא אם שונו הדרישות על-ידי

משרד התיירות בין מתן תוקף לתוכנית לבין מועד בקשת היתר הבניה.

2. שטח הבניה המותר ליחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר. שטח זה הוא בנוסף לשטח

המותר לבניה ליחידת הדיור למגורים כפי שמפורט בסעיף מס' 3.3 א' לעיל.

3. תותר הקמת בריכת שחיה/ג'קוזי ליחידות האירוח.

4. בניית הבריכה/ג'קוזי תתאפשר תוך מתן פתרון הסתרה להנחת דעתה של הוועדה וכן

שהוועדה שוכנעה שהבריכה/ג'קוזי לא יהוו מטרד סביבתי.

5. בניית הבריכה/ג'קוזי מותנת באישור משרד הבריאות והרשות הסביבתית המוסמכת

וע"פ כל דין וכמפורט בס"ק 6 להלן.

6. בניית הבריכה/ג'קוזי תהיה עפ"י תקנים ישראליים מתאימים ועפ"י הסטנדרטים

הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה.

7. בניית הבריכה/ג'קוזי תותר בצמוד למבנה המגורים או בנפרד ממבנה המגורים בתוך המגרש בתחום קווי הבניין המחייבים למגורים. על אף האמור, תותר בניית בריכה/ג'קוזי מחוץ לקו בניין אחורי ו/או צדדי בלבד בהסכמת וחתימת שכן ובאישור המהנדס/הוועדה.

8. אישורים נוספים: בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלה.

3.4 גובה בניה מותר ומס' קומות מרבי:

א. יחידת דיור למגורים:

מס' קומות מרבי: 2 קומות לא כולל חלל גג רעפים/עליית גג או מבנה יציאה לגג, מרתף ומסד.

גובה בנייה מותר: בשתי קומות עם גג רעפים: 9.0 מ'.

בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג: 7.5 מ'.

בשתי קומות עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג: 9.0 מ'.

ב. יחידת אירוח (צימר):

מס' קומות מרבי: קומה אחת בלבד.

גובה בנייה מותר: עם גג רעפים: 6.0 מ'.

עם גג שטוח כולל מעקה גג: 4.5 מ'.

ג. תותר הקמת מבנה יציאה לגג ליחידת הדיור למגורים בלבד שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר.

ד. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלו.

ה. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של יחידת הדיור למגורים ומפלס רצפת יחידת האירוח (צימר) יותאמו ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

4. הוראות כלליות לאזורי המגורים:

4.1 שימוש למשרד/סדנא:

כחלק ממבנה המגורים, יותר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדי בעלי מקצועות חופשיים, אשר המבנה משמש למגוריהם הפרטיים, בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה כאמור לעיל בסעיפים מס' 2.2 א' ו- 3.3 א'1. כל זאת בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ושמירה על דיני איכות הסביבה.

התנאים לאישור הם שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שכרוך בה.

תנאי למתן היתר בניה לשימושי תעסוקה אלה יהיה מתן פתרונות לחניה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן, לפי התקנים והנהלים החלים בישראל על אותו סוג של תעסוקה בזמן הוצאת היתר והכל לשביעות רצונה של הוועדה ובתאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

4.2 מבני עזר:

א. חניה מקורה:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחניה בשטח של עד 30.0 מ"ר לכל יחידת מגורים והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיפים מס' 2.2 א' ו-3.3 א'1.

2. קווי הבנין לחניה יהיו:

קו בנין קדמי: 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי 2.0 מ' באישור הועדה.

קו בנין צדדי: 0.0 מ' באישור הועדה.

ב. מחסן:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 10.0 מ"ר לכל יחיד, והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיפים מס' 2.2 א' ו-3.3 א'1.

2. קווי הבנין למחסן יהיו: קו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ' באישור הועדה.

3. במגרשים יורדים בלבד אם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה תותר הקמת מבנה עזר למחסן מתחת למשטח החניה. שטחו לא יחרוג משטח החניה שמעליו והוא לא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת 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 בניני מאושרת על ידי הועדה. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. גובה מבנה העזר יהיה 2.20 מ' נטו.

4.3 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

בסמכות הועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מספר המגרשים לא ישתנה ולא ישתנה הגבול החיצוני של היעוד.

4.4 קומת מסד/עמודים מפולשת:

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט לעיל בסעיפים מס' 2.4 ו', ו-3.4 ה' (ללא יחידות האירוח) ייוצר 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 שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבנייה על ידי בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 או לחילופין במידה ותבוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית במפלס המרתף במסגרת שטח המותר לבניה ובנוסף מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.

4.5 גימור חזיתות הבתים:

א. טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, בטון חשוף, לבנים שרופות או לבני סיליקט. 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. גגות: ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלו.

לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון: פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.

ד. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק מהנוף של בתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי

כדוגמת: כיסוי בתצף, אבן נחל או כל חומר אחר באישור המהנדס. לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

ה. גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון.

ו. גימור מבני העזר יהיו כדוגמת הבניין העיקרי. בסמכות הועדה לאשר מבנה עזר מחומרים שונים ובתנאי שיתאימו לאדריכלות של המבנה העיקרי. סוגי גגות מבני העזר יטופלו בשלב היתרי הבניה לשביעות רצון המהנדס.

ז. גימור יחידת האירוח יהיו כדוגמת הבניין העיקרי. בסמכות המהנדס יותרו חומרים נוספים (כדוגמת עץ) ובתנאי שישתלבו ויותאמו מבחינה אדריכלית למבנה המגורים. סוגי הגגות של יחידות האירוח יטופלו בשלב ההיתר לשביעות רצון המהנדס.

ח. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיפים מס' 2.4 ו-3.4 דלעיל) ותבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

4.7 דוד שמש:

א. בבקשה להיתר הבניה ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש והכל 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 הסולארית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט בס"ק א' לעיל.

4.8 מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אוויר, מכלי גז ודלק להסקה ומדרגות חיצוניות:

א. יינתן פתרון הסתרה אדריכלי נאות למרכיבים אלו, הכל באישור המהנדס.
ב. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
ג. 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.

ד. בלוני גז יוסתרו על ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.

ה. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים או באמצעות מעקה גג בנוי וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס.

ו. לא תותר בניית מבנה מדרגות חיצוניות בחזית הקדמית. בניית מדרגות חיצוניות בחזיתות צדדיות ואחוריות תותר במגבלות קווי הבניין המחייבים למגורים ובאישור המהנדס.

4.9 אנטנות טלוויזיה:

א. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנות טלוויזיה ולא תותר הקמת מתקנים של תרנים נוספים.

ב. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.

4.10 פרגולות:

- תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח.
 - ב. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על פי המצוין בסעיף מס' 26 בפרק ב' להוראות התוכנית.
 - ג. שטח הפרגולה במרפסת לא יעלה 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
 - ד. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר. ובקווי בניין כהגדרתם בס"ק 1 לעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
 - ה. באזור מגורים א' מיוחד תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר לכל יחידת אירוח. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'. תותר הצמדת הפרגולה לקו בנין צדדי ואו אחורי 0.0 מ' במקרה שבו יחידת האירוח תיבנה בקו בנין צדדי ואו אחורי 0.0 מ' בלבד.
 - ו. עלה שטח המיצללה על האמור בס"ק ג-ה' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח מותר לבניה של יחידת הדיור למגורים.
 - ז. המיצללה תיבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ואו מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. באופן שתשתלב עם הבנייה/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב והכל באישור המהנדס.
 - הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של הפרגולות.
 - ח. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
 - ט. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.
 - י. בקירוי הפרגולה לא תותר סגירת המרווחים כמפורט לעיל בסעיף מס' 26 בפרק ב' להוראות התכנית.

5. אזור למבנים ומוסדות ציבור

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.
- אזור זה ימשש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, כגון: מוסדות חינוך, מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, פנימייה/מדרשה (ושימושים נילווים כגון: מגורי פנימייה, מגורי סגל, חדרי אוכל, מטבחים, מבני מנהלה ומזכירות, מתקנים ומבנים לספורט למשחק ולפנאי, מבני דת ושירותים ומתקנים טכניים), מוסדות תרבות, מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מבני דת, בית כנסת, מקווה, מנהלה, מזכירות, מרפאה, מבנים ומתקני ספורט מגרשי ספורט, מועדונים לספורט וחינוך גופני ומועדונים קהילתיים וכדומה.
- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר ע"י הועדה.
 - ב. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תוכנית בינוי לכל המגרש.
 - ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, מרווחים בין המבנים, שטחם, סוגי גגות וחומרי גמר, מבנים קיימים לשימור ומבנים לפינוי/הריסה ייקבעו על פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
 - ד. בעת בניית מבני הקבע על-פי תכנית הבינוי ושלבי הביצוע המפורטים בה, יפונג/ייהרסו מתחום התכנית המבנים הזמניים/יבילים הרלוונטיים שהפינוי שלהם נדרש לביצוע. מבנים לשימור יטופלו

על-פי סטנדרטים תכנוניים ואדריכליים שייקבעו בתכנית הבינוי וכן יטופלו על מנת שתתקבל חזות אדריכלית נאותה לשביעות רצון הוועדה והמהנדס.

ה. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 50% משטח המגרש.

ו. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 40% משטח המגרש.

ז. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא יחשב בשטח המותר לבניה.

ח. מספר קומות מירבי וגובה בניה מותר: עד 2 קומות ועד 12 מ'.

ט. קווי בניין

1. קו בניין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט. שאר קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.

2. בניינים באזור זה שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בניין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה, ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו תבוצע לפי קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.

י. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים, במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
יא. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

6. אזור מסחר ותיירות

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע אפור, וורוד לסירוגין הוא אזור מסחר ותיירות.

א. שימושים מותרים:

1. מבנים ומתקנים תיירותיים: אכסון מלונאי, מלונית, הארחה/חדרי אירוח, צימרים, מרכז מבקרים, מרכז לסמינרים והרצאות וסדנאות, פעילויות הדרכה והתנסות, מבני בילוי ומופעים, מתקני נופש פעיל ומשחקים, ספא, הבראה ומרגוע, מתקני ספורט בעלי אופי תיירותי וכדומה.

המבנים והמתקנים התיירותיים יותאמו לדרישות של משרד התיירות אלא אם שונו הדרישות ע"י משרד התיירות בין מתן תוקף לתוכנית לבין מועד בקשת היתר הבנייה. כמו כן, הוא יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתרי הבנייה.

2. שימושים מסחריים: חנויות, צרכניה, מכולת, בתי קפה, מסעדות, בנק, סטודיו, גלריות, סדנאות אומנים, סניף דואר וכדומה. כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה.

3. השימושים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ושמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהיו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

ב. בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה בניהם באזור זה על-פי תכנית בנוי מאושרת.

ג. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמיקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה.

ד. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.

- ה. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ו. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר, מבנים קיימים לשימור, ומיבנים לפינוי/הריסה - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ז. בעת בניית מבני הקבע על פי תכנית הבינוי ושלבי הביצוע המפורטים בה, יפוננו/ייהרסו מתחום התכנית המבנים הזמניים/יבילים הרלוונטיים שהפינוי שלהם נדרש לביצוע. מבנים לשימור יטופלו על פי סטנדרטים תכנוניים ואדריכליים שייקבעו בתכנית הבינוי וכן יטופלו על מנת שתתקבל חזות אדריכלית נאותה לשביעות רצון הוועדה והמהנדס.
- ח. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 50% משטח המגרש. מתוכם 25% למסחר ו-25% לתיירות.
- ט. שטח התכנית המרבי המותר לא יעלה על 25% משטח המגרש.
- י. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- יא. גובה הבנייה המותר ומס' קומות מרבי: 2 קומות ועד 12 מ'.

יב. קווי בניין

1. קו בניין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט. שאר קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
2. בניינים באזור זה שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בניין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה, ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו תבוצע לפי קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטריד אחד לשני.
- ד. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

7. אזור חקלאות תיירותית:

- השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע ירוק וורוד לסירוגין הוא אזור לחקלאות תיירותית. אזור זה ישמש לעיבוד חקלאי שאינו מהווה מטריד/מפגע סביבתי למגורים, הקמת בתי אריזה, סככות, חממות, בתי צמיחה למיניהם, מוסך לכלים חקלאיים, מבני אחסנה לחומרים חקלאיים ומבני שירות לעוסקים בחקלאות. כמו כן, אזור זה ישמש גם להקמת מבני תירות ואירוח, מרכזי מבקרים כגון: מבנה קבלה, מסעדה/בית קפה/קפיטריה, מבני שירותים, מתקני תצוגה, הפעלות הדרכות סדנאות והתנסויות, פינות ישיבה וסככות צל, חנות מזכרות וחנויות בוטיק (יינות, גבינות, מוצרים היישר מהמשק וכדומה).
- א. בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה בניהם באזור זה על-פי תכנית בניי מאושרת.
- ב. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמיקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה.
- ג. באזור זה יינתנו היתר בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ד. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות, חומרי גמר ודרכי גישה-ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

- ה. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה 25% משטח המגרש במפלס אחד.
- ו. גובה בנייה מותר ומס' קומות מרבי: קומה אחת בלבד ועד 6.0 מ'.
- ז. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט.
- שאר קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
- ח. לא יותרו שימושים שיהוו מטריד/מפגע לסביבה. כמו כן, לקראת היתר הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה. בהקשר זה, הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ט. באזור זה כל פעילות חקלאית ועבודות פיתוח ייעשו באישור מראש של הוועדה.

8. אזור ספורט ונופש

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בצבע חום כהה הוא שטח ספורט ונופש.
- אזור זה ישמש להקמת מבנים ומתקני ספורט, מגרשי ספורט, מועדונים לספורט ולחינוך גופני ומועדונים קהילתיים, בריכת שחייה, חדר כושר, ספא וכדומה לרבות שטחי שרות ומנהלה.
- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר ע"י הוועדה.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - יקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ד. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 40% משטח המגרש.
- ה. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 30% משטח המגרש.
- ו. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ז. מספר קומות מירבי וגובה בניה מותר: עד 2 קומות ועד 12 מ'.
- ח. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט.
- שאר קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.
- ט. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים במידה ואין הם מהווים מטריד אחד לשני.
- י. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

9. שטח ציבורי פתוח

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
- 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 הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכסית שלא תעלה על 5% מסך שטח היעוד.
 5. פרגולות כהגדרתן בסעיף מס' 26 בפרק ב' להוראות התכנית וסככות צל בשטח

- שלא יעלה על 5% משטח המגרש.
6. ריהוט גן, ספסלים ופינוט ישיבה, מתקנים למי שתייה.
 7. שבילים להולכי רגל ורחבות.
 8. צירים למעבר תשתיות ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
 9. מתקני/אנטנות תקשורת באישור הועדה.
 10. פיתוח נופי קירות תומכים ומסלעות.
 11. מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז (כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
- ב. כל בניה ועבודה אסורים בשטח זה פרט לעיל בס"ק א' ופרט לעבודה הקשורה בתיקון באחזקה והכול באישור הועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ורכבי שירות/תפעול ותחזוקה ואופניים וכמפורט בס"ק א' 4 דלעיל.

10. קרקע חקלאית:

- השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע ירוק ולבן לסירוגין הוא קרקע חקלאית.
- א. באזור זה יותרו השימושים הבאים בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ושמירה על דיני איכות הסביבה:
1. אזור זה ישמש לעיבוד חקלאי שאינו מהווה מטרד/מפגע סביבתי למגורים, ויתרו בו גם שימושים הקשורים בייצור חקלאי בלבד כגון: הקמת בתי אריזה, מחסני קירור, סככות, חממות, בתי צמיחה למיניהם, מוסך לכלים חקלאיים ומבני אחסנה לחומרים חקלאיים, מבני שירות לעוסקים בחקלאות, מפעלים העוסקים בייצור חקלאי בלבד, ביתן שוער וכדומה.
 2. הקמת מבני משק חקלאיים כגון: לולים, דירים, רפתות וכדומה.
 3. ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום האזור החקלאי (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
 4. יותר להקים שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
 5. יותר לסלול דרכים אשר ישמשו מעבר כלי רכב למטרת גישה למבנים החקלאיים בלבד על-פי תוכנית בינוי באישור הוועדה. כמו כן תותר בהם גישה לרכב חירום/הצלה ושירות/תפעול ותחזוקה.
 6. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה בתכנית שלא תעלה על 0.5% מסך שטח הייעוד, כולל מתקני סניקה לביוב במיקום על-פי המסומן בתשריט ("סמל מתקן הנדסי ומספרו") כולל דרך גישה אליהם בלבד על פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
 7. במגרש 1002 תותר הקמת דרכי גישה למגרש 701 ("מתקנים הנדסיים") על-פי תוכנית בינוי באישור הוועדה.
- ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר ע"י הוועדה.
- ג. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ד. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, וחומרי גמר - ייקבעו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה ובהתאם למגבלות הבנייה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ה. שטח הבנייה המירבי לא יעלה על 20% משטח המגרש שייבנו במפלס אחד.

1. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: קומה אחת בלבד ועד 12 מ'.
2. קו בניין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט. שאר קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-2.0 מ'.
- ח. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע לסביבה. כמו כן, לקראת היתר הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה. בהקשר זה, הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. במידה ויוקמו מבני משק כמפורט בס"ק א'2 לעיל הם יוקמו הרחק מהמגורים ועל-פי הנחיות והדרישות של הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- ט. באזור זה כל בנייה אסורה פרט למבנים ולמתקנים המפורטים בהוראות אלה וכל פעילות חקלאית ועבודות פיתוח ייעשו באישור מראש של הוועדה.

11. מתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בתשריט בסגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.

- א. שטח זה מיועד להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת-קרקעיים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת, מתקנים פוטו-וולטאיים וכדומה.
- ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר ע"י הוועדה.
- ג. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ד. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גובהם, שטחם, מרווחים בין המבנים - יקבעו על-פי תוכנית בינוי מאושרת לכל מגרש על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ה. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 50% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
- ו. קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-2.0 מ' לכל כיוון.
- ז. גובה בניה מותר ומס' קומות מירבי: קומה אחת בלבד בגובה שלא יעלה על 8.0 מ'. על אף האמור, תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון, אנטנות, מיכלים וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

12. דרכים:

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

13. מבנים להריסה:

מבנים שנבנו עד למתן תוקף לתוכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט ואשר מתוחמים בצבע צהוב או כתום (על גבי אזורי המגורים) הם מבנים להריסה.
ההנחיות לגבי המבנים הללו הן כמפורט בסעיף מס' 1.1 בפרק ה' להוראות התוכנית.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתרי בניה:

1.1 הריסה:

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

1.2 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 הספקה ראשית של המים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז, ובהתאם למפורט בפרק ח' להוראות התכנית.

1.3 יחידות אירוח:

- א. לא יינתן היתר בניה ליחידות אירוח ללא אישור משרד התיירות ומשרד הבריאות.
- ב. יחידת אירוח אשר תיבנה מעץ תהיה טעונה אישורים נוספים על-פי דרישות המהנדס והוועדה (הצהרת מהנדס וחישוב סטטי, קונסטרוקטור, יועץ בטיחות וכדומה) ואישור שירותי הכבאות בין היתר לבטיחות מתקני הגז שבקרבת יחידת האירוח.

1.4 מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ:

- א. יובטחו להנחת דעתה של הוועדה בניית מוסדות הציבור ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יחסית להיקף הבניה המבוקש. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פי קצב ושלבי הביצוע של בנייני מגורים.
- ב. הוועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה של המגורים בהקמתם של מבנים ומוסדות ציבור נוספים או הבטחת פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים נוספים והכל בהתאם לתוכנית זו.

1.5 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.

1.6 שירותי כבאות

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.7 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.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים /או מבני שנאים בתיאום עם חברת החשמל.

1.8 פיקוד העורף

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

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. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- י. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- יא. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגאולוגי יוערך 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 התוכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן להוצאת היתרים.
 2. בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו ע"י 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 התוכנית 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.
- יג. שיקום נופי:
1. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
 2. את השטחים הירוקים בתחומי היישוב יש לפתח תוך הישענות על צמחיית האזור הטבעית.
 3. את קו המגע בין השטח הבנוי לשטח הפתוח יש לטשטש על-ידי נטיעות של עצים ושיחים האופייניים למקום.
 4. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.
 5. הוראות לשילוב האתר המתוכנן בנוף:
- א. כל תכנית פיתוח (דרכים, תשתיות, מגרשים לבנייה וכדומה) אשר תוגש בשטח התכנית, תכלול נספח נופי אשר יתוכנן ע"י אדריכל/מתכנן נוף ויכלול הנחיות לפיתוח ועיצוב גנני לשילוב בנוף הקיים ולמניעת מפגעים נופיים.

ב. כל תכנית בינוי בתחום התכנית תייעד 10% משטח המגרש לגינון ונטיעות.

ג. התוכנית תוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

1.10 אישורים נוספים:

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

2. 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 ולו זמנים מאושר לביצוע

ותאושר על-ידי הועדה.

ב. **בנייה אקולוגית:** תכניות הבינוי ייקבעו הנחיות לבניה "אקולוגית/ירוקה" דהיינו בניה חוסכת

אנרגיה, מזעור עבודות פיתוח וחציבה, צמצום סלילת דרכים באספלט,

הפחתת שימוש בחומרים מזהמים וחומרים שבתהליך היצור שלהם יש נזק

אקולוגי, שילוב טכנולוגיה אקולוגית לחיסכון באנרגיה ובמשאבים, הפחתת

רעש והגנה אקוסטית, מחזור פסולת ומחזור מי ביוב להשקיה.

ג. **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.

ד. **תשתיות:** יקבעו 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.

ה. **פיתוח:** יקבעו 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.

ו. **חניה:** יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי

דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

ז. **שימור נוף:** ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית

בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה ולאחר מכן

על-פי הנחיות אדריכל/מתכנן הנוף ולשביעות רצון הועדה.

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

2.1 סידורים לנכים

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור לרבות ביחידות האירוח באזור מגורים א' מיוחד ובשטחים הציבוריים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 - על כל תיקוניהם.

2.2 יועץ נגישות

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור לרבות ביחידות האירוח באזור מגורים א' מיוחד ובשטחים הציבוריים הפתוחים, יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הבטחת 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 בהתאם לסטנדרטים התחבורתיים ותסומן בהתאם.

2.3 תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) יעשה רק לאחר שיינתן 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. הטיפול בהפרשי גבהים במגרשים יהיה כדלהלן: הפרש גובה של 1.0 מ' ומטה יטופל בשיפוע קרקע לפי הנחיות יועץ הקרקע או בשורת סלעים/מסלעה. בהפרש גובה מעל 1.0 מ' תהיה העדפה לטיפול במסלעה בעלת שיפוע המאפשר נטיעת שיחים ו/או עצים. בהפרש גובה שמעל 1.5 מ' ניתן יהיה לטפל באמצעות קירות תמך.
- 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 2.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
- ג. קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.
- ד. שביל גישה יהיה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ה. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.
- ו. גדרות יבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.1 מטר.
- ז. שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
- ח. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים. ובהתאם להוראת המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשאת ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים לצמצום תנאי המחיה של שפן הסלעים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר, ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.

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

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 מתסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק 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 בשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
1. מסירת הוראות מתאימות וכל המידע הדרוש 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 שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, ישמרו, יוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה לכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

5. הנחיות נופיות:

5.1 כללי:

- א. פיתוח היישוב יבוצע באופן המשמר במידה האופטימלית את ערכיו הטבעיים של המקום, המסלע והצמחיה.
- ב. תאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לתחומי הכבישים והמגרשים. הפגיעה מתייחסת לשפיכת חומרי מילוי, חציבה, השלכת פסולת, מעבר לדרכי שירות, אחסנת ציוד וכלים ועוד.
- ג. לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלו יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דירדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.

5.2 פיתוח מגרשים:

- א. יש לדאוג במידה המיטבית לשימור של קרקע טבעית בתחומי המגרש.
- ב. על מנת לאפשר שימור של קרקע טבעית ניתן יהיה להציב את הבתים על גבי מסד. גובה המסד המקסימאלי המותר יהיה 1.5 מ'.
- ג. במגרשים הגובלים בשטחים פתוחים יטופלו מדרונות המילוי באמצעות נטיעות המתאימות לאזור.

5.2 פיתוח תשתיות:

- א. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים יוצנעו ע"י מיקומם במשולב עם קירות תומכים ומסלעות. במידת האפשר ימוקמו הארונות בחזית צדדית הפונה לשטחים פתוחים ומעברים.
- ב. תכניות לקווי תשתיות (ביוב, מים, חשמל, תקשורת, טל"כ וכדומה) יוגשו, יאושרו ויבוצעו יחד עם תכניות לשיקום נופי, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות ומביצוע הקווים.
- ג. תחנות שאיבה, טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים אחרים, יקבלו פתרון אדריכלי ונופי לשילובם בסביבה במסגרת התכנון המפורט. המבנים ימוקמו במרחק של 5.0 מ' לפחות מקו הרחוב ויוצנעו ע"י נטיעת עצים ושיחים.

5.3 פיתוח שטחים פתוחים:

- א. בשטחים הפתוחים ישמרו במידת האפשר הקרקע והצמחיה הטבעית, למעט במקומות בהם יפותחו שבילים, משטחי משחק והתכנסות ופינות ישיבה.
- ב. הטיפול בהפרשי הגבהים שבין השטחים הפתוחים לכבישים/מגרשים או הפרשי גובה בתוך השטחים הפתוחים עצמם, יבוצע כמפורט בסעיף מס' 1 ב' לעיל. במסגרת השטחים הפתוחים ניתן יהיה לפתח שבילים להולכי רגל ואופניים אשר יקשרו את חלקי היישוב ויתחברו אל מערכת הרחובות.

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

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

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

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית 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 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 ותקשורת 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, תקשורת ותאורה

- א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הועדה בתאום עם חברת החשמל.
- 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 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, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע.
- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"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. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, וגרר בטחון.

2. א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס היישוב.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פיקוד העורף/ פיקוד המרכז, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב/יזם.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/ פיקוד המרכז.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה על -ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פיקוד המרכז 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. באזור מגורים אי יהיו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתוך המגרש. באזור מגורים אי מיוחד יהיו שני מקומות חנייה בתוך המגרש לכל יחידת דיור ובנוסף חניה אחת לכל יחידת האירוח בתוך המגרש.
- ב. באזורי המגורים יהיו 0.3 מקומות חנייה לכל יחידת דיור לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.
- ג. בייעודים האחרים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהינה בתוך המגרשים.

2. גריסה וחציבה

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
- ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית יעשה 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני		
2.25 מ'	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	א.
6.50 מ' 8.75 מ'	5.00 מ' 6.25 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	ב.
12.50 מ' 18.50 מ'	9.00 מ' 12.00 מ'	קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	ג.
22.50 מ'	14.00 מ'	קו חשמל "מתח עליון" (עד 400 ק"ו)	ד.

5. עתיקות

- א. בכל האתרים המסומנים בתכנית כאתרי עתיקות לא תותר כל עבודת בנייה או פיתוח אלא באישור קמ"ט ארכיאולוגיה.
- ב. 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 ונהליו הנהוגים לעת הקצאה.

7. בטיחות אש וגז

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

8. מיגון

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו עפ"י תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.

9. מתקנים פוטו-וולטאים

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

10. פיקוח על הבניה

הועדה 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.

רותם - תכנית מפורטת מס' א/322

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך עדכון: 06.03.2016

תאריך:

16/02/2016

20.3.16

חתימות:

חתימת בעל הקרקע _____

חתימת עורך התכנית _____

חתימת היזם _____

חתימת המגיש _____

הועדה המקומית לתכנון וקנייה
במחלקת תכנון

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.

שם תפקיד

אדריכל

16/02/2016
תאריך

חותמת מתן תוסף

חותמת הפקדה