

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

-הפקדה-

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

-נותן תוקף-

תכנית מפורטת מספר 205/2/1/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 205/2/1

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط لهيئة القدس والاسمراء
مجلس التخطيط الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر بشأن تنظيم تنظيم المدن، القرى والأحياء
(القدس والاسمراء) (رقم 418) 1971-1972
נפח
מרחב תכנון מקומי
מחלקת תכנון מקומי
תכנית
מס' 205/2/1/1
ועדת המשנה ל
התכנון העליונה
בישיבה מס' 6/19 בתאריך 5/8/19
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
עודת המתכנן על עתידה להסרוג לאמור
מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
יו"ר מועצת
התכנון העליונה/ משנה
ראש מועצת
התכנון העליונה/ משנה

התכנית הנזכרת כאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط لهيئة القدس والاسمراء
مجلس التخطيط الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر بشأن تنظيم تنظيم المدن، القرى والأحياء
(القدس والاسمراء) (رقم 418) 1971-1972
נפח
מרחב תכנון מקומי
מחלקת תכנון מקומי
תכנית
מס' 205/2/1/1
ועדת המשנה ל
התכנון העליונה
בישיבה מס' 12/18 בתאריך 25/12/18
החליטה להפקיד את התוכנית לתקופה של 60
ימים
מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
יו"ר מועצת
התכנון העליונה/ משנה
ראש מועצת
התכנון העליונה/ משנה

ש י ל ה שכונת שבות רחל

- בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באר"ש
- יוזם התכנית : ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות חבל המרכז
- מגיש התכנית : הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין
- עורך התכנית : שחר יהושע - אדריכלים (מס' רשיון 08567)

רח' משה שרת 82, תל-אביב 6250417
פלי : 050-5344119, טל' : 03-5467576, פקס : 03-5467670

shahar@shahar-arc.co.il

תאריך : 9/1/2019

תוכן העניינים:

<u>מס' עמוד</u>	<u>הפרק</u>
3.....	<u>פרק א'</u> - התכנית
4.....	<u>פרק ב'</u> - הגדרות
6.....	<u>פרק ג'</u> - טבלת השטחים הכלולים בתכנית
8.....	<u>פרק ד'</u> - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
14.....	<u>פרק ה'</u> - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
19.....	<u>פרק ו'</u> - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
21.....	<u>פרק ז'</u> - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים
23.....	<u>פרק ח'</u> - מרכיבי בטחון
24.....	<u>פרק ט'</u> - שונות
26.....	<u>פרק י'</u> - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' - התכנית:

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 205/2/1/1 ליישוב שילה (שכונת שבות רחל), המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 205/2/1.
2. **המקום:** יישוב שילה – שכונת שבות רחל
נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 662170 - 662535
קווי אורך: 229185 - 229910
אדמות הכפר:
ג'אלוד
גוש פיסקאלי 13 חלק ממאוקע אל-חי'פפש.
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. **גבול התכנית:**
4. **מסמכי התכנית:** א. 26 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
31.70 דונם.
5. **שטח התכנית:**
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. **יחם התכנית:** ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישובות חבל המרכז.
8. **מגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
9. **עורך התכנית:** שחר יהושע – אדריכלים (מס' רשיון 08567)
רח' משה שרת 82, תל-אביב 6250417
פלי: 050-5344119, טלי: 03-5467576, פקס: 03-5467670
shahar@shahar-arc.co.il
10. **מטרת התכנית:** 1. שינוי ייעודי קרקע משטח לתכנון בעתיד, משטח ציבורי פתוח ומשטח למבנים ומוסדות ציבור לאזור מגורים א' (סה"כ 51 יח"ד) שטח ציבורי פתוח ולדרכים.
2. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
3. התוויית רשת הדרכים למיניהם וסיווגן.
4. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
5. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו משנה את תכנית המפורטת מס' 205/2/1.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מספר 205/2/1/1 ליישוב שילה (שכונת שבות רחל) כולל תשריט והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או בל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמבויותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, בפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת 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: 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 למעט קומת מרתף הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
- בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף.
12. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
13. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך.
- מס' הקומות המירבי אינו כולל מבנה יציאה, לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, קומת חניה מקורה, מחסנים ולא כולל מרתף/מסד.
14. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
15. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכלל 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 המגורים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו להעברת תשתיות ציבוריות 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 הבניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, אשר תקרתה נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות.
19. **מעקה גג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע ובלבד שגובה מעקה הגג לא יעלה על 1.80 מ'.
20. **חזית קדמית:** חזית המגרש לדרך.
21. **חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
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 יחיד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשת היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים.
24. **מצללה (פרגולה):** מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
25. **רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה ושומרון.
26. **מבני עזר:** בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
27. **עליית/חלל גג:** חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושימועי גג הרעפים. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב בשטח הבניה המותר, אלא אם כן רשום במפורש אחרת בהוראות התכנית, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.
28. **מגרש עולה:** מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).
29. **מגרש יורד:** מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש נמוך יותר מהדרך המשיקה אליו (מתחת לדרך).
30. **מרפסות זיזיות:** זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.
31. **סככה:** מבנה ללא קירות, בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה נטוי ומקורה בחומר אטום.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. טבלת ייעודי קרקע בדונם

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
-	--	--	38.50	12.20	אלכסונים אפור ולבן לסירוגין	שטח לתכנון בעתיד
-	10.47	3.32	13.69	4.34	ירוק	שטח ציבורי פתוח
-	--	--	39.58	12.55	חום	מבנים ומוסדות ציבור
51	76.25	24.17	--	--	צהוב	אזור מגורים א'
-	5.43	1.72	--	--	אדום	דרך מוצעת
-	7.85	2.49	8.23	2.61	חום בהיר	דרך מאושרת
51	100.0	31.70	100.0	31.70		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים במ"ר:

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

שטח בדונם	מס' מגרש	אזורים
0.45	1111	שטח ציבורי פתוח
2.05	1112-1	
0.20	1112-2	
<u>0.62</u>	<u>1113</u>	
3.32	סה"כ	
1.72	סה"כ	דרך מוצעת
2.49	סה"כ	דרך מאושרת
31.70	סה"כ	שטח התכנית

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר:

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית ע"י מודד האתר

אזור מגורים א':

מס' מגרש	שטח בדונם	יח"ד	מס' מגרש	שטח בדונם	יח"ד
583	0.52	1	849	0.47	1
584	0.46	1	850	0.47	1
585	0.49	1	851	0.47	1
648	0.43	1	סה"כ	24.17	51
649	0.48	1			
650	0.48	1			
651	0.48	1			
652	0.48	1			
657	0.45	1			
658	0.48	1			
659	0.48	1			
660	0.48	1			
661	0.48	1			
662	0.48	1			
663	0.48	1			
664	0.48	1			
665	0.47	1			
667	0.47	1			
668	0.46	1			
669	0.48	1			
670	0.48	1			
671	0.48	1			
672	0.47	1			
673	0.47	1			
674	0.48	1			
675	0.48	1			
676	0.48	1			
677	0.48	1			
678	0.48	1			
812	0.53	1			
813	0.45	1			
814	0.45	1			
815	0.45	1			
816	0.45	1			
822	0.45	1			
823	0.45	1			
824	0.45	1			
825	0.45	1			
830	0.56	1			
831	0.44	1			
832	0.45	1			
833	0.45	1			
834	0.46	1			
835	0.48	1			
836	0.49	1			
837	0.50	1			
838	0.51	1			
848	0.47	1			

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה :

1. כללי:

- 1.1 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.
- 1.2 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- 1.3 קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- 1.4 בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור מגורים א':

- השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא אזור מגורים א'.
שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי של 430 מ"ר.
שטחי המגרשים הם כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' לעיל.

2.1 שימושים:

- א. המגרשים ישמשו למגורים.
- ב. כחלק ממבנה המגורים, יותר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים ו/או משפחתונים, אשר המבנה משמש למגוריהם הפרטיים, בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה כאמור בסעיף מסי 2.3 להלן. 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 בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שכרוך בה.
- תנאי למתן היתר בנייה לשימושי תעסוקה אלה יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש ובקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות לאורך/לקוחות והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ולפי הוראות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- שימוש תעסוקתי במגרש המיועד למגורים מצריך הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בנייה לשימוש התעסוקתי כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

2.2 קווי בנין:

- קו בנין קדמי - 5.0 מ'.
- קו בנין אחורי - 4.0 מ'.
- קו בנין צדדי - 3.0 מ'.
- א. באישור הוועדה יותר קו בנין בחזית המשיקה עם שטח ציבורי פתוח - 2.0 מ'.
- ב. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
- ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.

ד. תותר בניית שני בתים צמודים, כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול במפריד בין שני המגרשים. במקרה כזה, יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה על-ידי שני בעלי המגרשים ובאישור הוועדה. במקרה זה קווי הבניין יהיו כדלקמן:
 קו בניין צדדי משותף 0.0 מ' וקו הבניין הנגדי יהיה 6.0 מ'. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות, פתחי איורור ו/או פתחי יציאה כולל יציאות צנרת.

2.3 שטח מותר לבניה:

- א. שטח הבניה המירבי המותר לכל יחידת דיור בשתי קומות לא יעלה על 230 מ"ר, מזה עד 175 מ"ר במפלס אחד.
- ב. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח בניה המותר.
- ג. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף 2.6 ד' יחשבו בשטח המותר לבניה.
- ד. מבני עזר כאמור בסעיף מס' 2.4 בשטח שלא יעלה על 45 מ"ר (30 מ"ר לחנייה מקורה ו-15 מ"ר למחסן) לכל יח"ד, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
- ה. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ו. למרות האמור בס"ק ה' לעיל ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף ייחשב בשטח המותר לבניה.

2.4 מבני עזר:

א. חניה מקורה:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחניה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.
2. קווי הבנין לחניה יהיו כדלהלן:
 - קו בנין קדמי - 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי - 2.0 מ'. כל זאת על-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.
 - קו בנין צדדי - 0.0 מ'. בהסכמת וחתומת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.

ב. מחסן:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 15.0 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.
2. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתומת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.
3. תותר הקמת מבנה עזר למחסן מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים שטחו לא יעלה על שטח החניה שמעליו ולא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.

ג. קווי הבנין וגובה בנייה מותר:

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

2.5 מס' קומות מירבי:

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

2.6 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. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.

ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יוראם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

2.7 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 מס' המגרשים לא ישתנה ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

2.8 קומת מסד:

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף מס' 2.6 ו' 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 ויאטם 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.

2.9 גימור חזיתות הבתים:

1. אבן נסורה או טבעית לפחות 20% משטח החזית, טיח השלכה או התזה, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או גרנוליט עד 80% משטח החזית. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלכו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה 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 יהוו 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. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיף מס' 2.6 לעיל), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

2.10 דחי 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.

2.11 מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה ומדרגות חיצוניות:

1. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, 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 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.
8. לא תותר בניית מבנה מדרגות חיצוניות מכל סוג וחומר בחזית הקדמית. בניית מדרגות חיצוניות בחזיתות צדדיות ואחוריות תותר במגבלות קווי הבניין המחייבים למגורים ובאישור המהנדס.

2.12 אנטנות טלוויזיה:

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

2.13 פרגולות:

- תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי התנחיות הבאות:
1. תותר בניית מיצללה 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' 24 בפרק ב' לעיל.

2. 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'.
3. 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'.
4. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק 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 כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ואו מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום, P.V.C והכל באישור המהנדס.
7. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

3. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה:

- (1) שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- (2) מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
- (3) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
- (4) שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- (5) שבילים להולכי רגל.
- (6) צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
- (7) אנטנות/מתקני תקשורת באישור הוועדה.
- (8) פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש.
- (9) ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
- (10) פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.

ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק א'3 ו-ב'ה' לעיל.

4. דרכים :

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

5. 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' 10 ("דרכים"), ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקווקו.

6. מבנים להריסה:

- מבנים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט ואשר מתוחמים בצבע צהוב היקפי הם מבנים להריסה.
- ההנחיות לגבי המבנים הללו הן כמפורט בסעיף מס' 2.1 בפרק ה' להוראות התכנית.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן אישורי אכלוס:

- 1.1 לא יינתנו אישורי אכלוס וטופסי 4 בתחום התכנית אלא לאחר הקמת מתקן לטיהור שפכים.
 1.2 לא יינתנו אישורי אכלוס וטופסי 4 בתחום התכנית אלא לאחר השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט בפרק ח' להוראות התכנית.

2. תנאים למתן היתרי בניה:

2.1 הריסה:

ביצוע ההריסה על-פי המסומן בתשריט. לא יינתנו היתרי בנייה למבנים/דרכים ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה על-פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בשטח נשוא הבקשה להיתר.

2.2 מובלעת:

לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר השלמת כלל התנאים כמפורט בסעיף מס' 12 בפרק ט' להוראות התכנית הנוגעים למובלעת בתחומי התכנית כמסומן בתשריט.

2.3 תשתיות:

ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

- א. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ב. מערכת אספקה ראשית של המים.
- ג. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ד. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"י ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית, כאשר לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם.
- ה. כל עבודה/בניה בתחום האתרים הארכיאולוגיים שבתחום התכנית כמסומן בתשריט טעונה אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה והכל בהתאם לאמון בסעיף מס' 5 בפרק ט' להוראות התכנית.

ו. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ו' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

2.4 שימושים מסחריים ותעסוקתיים:

שימושים מסחריים ותעסוקתיים בתחום התכנית מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בניה לשימוש התעסוקתי כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

2.5 מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים:

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

2.6 תכנית פיתוח:

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

2.7 שירותי כבאות:

- על הועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בנייה לכל בניין, למעט בניינים אלה:
- א. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד.
 - ב. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש לאחסון חומרים מסוכנים.
 - ג. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
 - ד. תוספת לבניין קיים למגורים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר ליחיד.

2.8 חברת החשמל:

- א. תיאום הבקשה להיתר 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 בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים על-פי החלטת ועדה בתיאום עם חברת החשמל.

2.9 פיקוד העורף:

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

2.10 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 הועדה.

2.11 איכות הסביבה:

- תיאום עם הרשות קמ"ט איכות הסביבה/הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:
1. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
 2. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
 3. חיבור הבניין לרשת המים.
 4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
 5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
 6. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 7. 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 קמ"ט איכות הסביבה/הרשות הסביבתית המוסמכת.
 8. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
 9. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

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

11. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסבלבתית המוסמכת.

יב. עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
2. בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

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 נטיעיות של עצים ושיחים האפייניים למקום.
4. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

2.12 אישורים נוספים:

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

3. 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 שבס"ק 3א' דלעיל 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.
 1. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
 2. 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 המהנדס.

ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון תניה, 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 בקניימ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה והכל בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.

ט. סכימת מערכת מים וביוב ומתווה החיבור למערכת של הישוב והכל באישור המהנדס.

4. שלבים הדרושים למתן היתר הבניה:

א. הוצאת היתר בניה תבצע בשני שלבים:

1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
 2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.
- ב. בנייה בשלבים:
1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
 2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

5. 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 ותאשר על-ידי הועדה.
 - ב. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור בעל תכנית בינוי ופיתוח, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
 - ג. תשתיות:
 - 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.

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 עזפים.
- ניקוז אזור הבינוי.

ה. חניה:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, בהתאם לנדרש על-פי תכנית זו.

ו. שימור נוף:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף לשביעות רצון הועדה.

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

5.1 סידורים לנכים:

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקונייהם.

5.2 יועץ נגישות:

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

5.3 תעודת גמר:

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

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח:

- היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
- א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
 - ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 4.0 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תמך ברצף אחד לא יעלה על 5.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דיוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.
 - ג. קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.
 - ד. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
 - ה. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.
 - ו. גדרות ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.50 מ'.
 - ז. שער הכניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
 - ח. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחייבה של שפני הסלע.

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 תכנית הבינוי 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 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 3א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.

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. נטיות עצים ושמירתם:

א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.

ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

פרק ז' - 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 לבנית 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 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 יתנו 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 בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.

ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.

ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.

ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

9. בנייה משמרת מים:

- א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות המשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), 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 מפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא.
 - א. מרכיבי ביטחון והתרעה ככל שיידרשו ובהתאם למפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.

2.
 - א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס היישוב.
 - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי קש"צ, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/פיקוד המרכז/קש"צ.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/פיקוד המרכז/קש"צ למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
 - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.
 - ו. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם.
 - ז. לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.
 - ח. הרשות המקומית תהיה אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הביטחון.

פרק ט' - שונות:**1. חניות:**

א. תקן החנייה הינו כדלקמן:

תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	ייעודים*
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	א'

* בייעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח

בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.

ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

2. גריסה וחציבה:

א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה

לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה,

לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר 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:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין

אשר תיווצר בתחומי התכנית.

4. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתנו היתרי בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים ומאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן		
-	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	א.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד)	ב.
-	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה	ג.
-	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	ד.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	ה.
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:	ו.
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:	ז.
-	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	ח.
-	3.0 מ'	כבלי מתח גבוה	ט.
-	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון	י.
-	1.0 מ'	ארון רשת	יא.
-	3.0 מ'	שנאי על עמוד	

תת-
קרקעי

5. עתיקות:

- א. לא תבוצע כל עבודת בניה/הכשרה/פיתוח/תשתית בתחום האתרים הארכיאולוגיים המסומנים בתכנית לפני סיום חפירות הצלה במימון היזם ואישור בכתב מקמי"ט ארכיאולוגיה.
- ב. תנאי להיתרי בניה וביצוע תשתיות בתחום האתרים הארכיאולוגיים בתחום התכנית כמסומן בתשריט הינו אישור בכתב מקמי"ט ארכיאולוגיה.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמי"ט ארכיאולוגיה.

6. הקצאת שטחי ציבור:

- שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על-פי שיקול דעתו ובהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

7. בטיחות אש וגז:

- כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר בניה.

8. מיגון:

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

9. מתקנים פוטו-וולטאים:

- א. בסמכות הועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בניה 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 שיאושרו מאוחר יותר.

10. פיקוח על הבנייה:

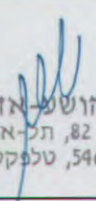
- הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

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.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

שילה (שכונת שבות רחל)
תכנית מפורטת מס' 205/2/1/1
תאריך עדכון: 9/1/19

<u>תאריך:</u>	<u>חתימות:</u>
_____	_____ חתימת בעל הקרקע
_____	 שחר יהושע-אדריכלים רח' שרת 82, תל-אביב 62504 טל. 5467576, טלפקס: 5467670 _____ חתימת עורך התכנית
<u>9/1/19</u>	

15-01-2019	ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה לתכנון ולבניה חטיבת תכנון ובטחונות _____ חתימת היזם
-------------------	--

<u>16/1/19</u>	חתימת המגיש הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מנהל כבימים _____ חתימת 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	9/1/19 _____ תאריך
--	-------------------	--------------------------

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה