

מתן תוקף -

מרחב תכנון מקומי
שומרון

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

הפקדה -

תכנית מפורטת מס' 160/6

שינוי לתכנית מפורטת 160/4
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 160
ושינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
האגף המנהל למחוז יהודה ושומרון

מجلس التخطيط الاعلى
مجلس تخطيط المنطقة بيهودا والسامرة
ועדת חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב - 1971
מר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأحياء
بيهودا والسامرة (رقم 418) 5722 - 1971

נפה
לואה
מרחב תכנון מקומי
מחוז יהודה ושומרון
תכנית מס' 160/6
מס' 160/6
מס' 160/6
מס' 160/6

ועדת המשנה ל
לجنة الفرعية ل
בשיבה מס' 30/5/18
במארח 30/5/18
במجلس رقم
החליטה להפקיד את התכנית לתקופה של 5 שנים
אשר לא תהא המועצה המקומית

מנהל המשנה
המרכזית לתכנון ובניה
עליונה
מחוז יהודה ושומרון
מجلس التخطيط الاعلى
لجنة الفرعية

ליישוב

פדואל

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
יוזם התכנית: ההסתדרות הציונית החטיבה להתיישבות
מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון
עורך התכנית: אדריכלית נודלמן בינה אדריכלים מס' (רישיון 31765)
טלפון 03-5467060; פקס 03-5467670; נייד 050-6344119
כתובת: רחוב משה שרת 82, תל אביב 6250434

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
האגף המנהל למחוז יהודה ושומרון
מجلس التخطيط الاعلى
ועדת חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב - 1971
מר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأحياء
بيهودا والسامرة (رقم 418) 5722 - 1971
נפה
לואה
מרחב תכנון מקומי
מחוז יהודה ושומרון
תכנית מס' 160/6
מס' 160/6
מס' 160/6
מס' 160/6
ועדת המשנה ל
لجنة الفرعية ل
בשיבה מס' 30/5/18
במארח 30/5/18
במجلس رقم
החליטה לתת חוקף לתכנית המוכרת לעיל
אשר לא תהא המועצה המקומית
מנהל המשנה
המרכזית לתכנון ובניה
עליונה
מחוז יהודה ושומרון
מجلس التخطيط الاعلى
لجنة الفرعية

תאריך: 19.11.18

תוכן העניינים:מס' עמוד:

| | <u>פרק:</u> |
|--|---------------|
| 3 התכנית | <u>פרק א'</u> |
| 4 הגדרות | <u>פרק ב'</u> |
| 6 טבלת השטחים הכלולים בתכנית | <u>פרק ג'</u> |
| 8 רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה | <u>פרק ד'</u> |
| 18 תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית | <u>פרק ה'</u> |
| 23 פיתוח, נטיעות וקירות גבול | <u>פרק ו'</u> |
| 24 תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים | <u>פרק ז'</u> |
| 27 מרכיבי בטחון | <u>פרק ח'</u> |
| 27 שונות | <u>פרק ט'</u> |
| 30 חתימות והצהרת המתכנן | <u>פרק י'</u> |

פרק א' - התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:** תכנית מפורטת מספר 160/6 לשוב פדואל, שינוי לתכנית מפורטת 160/4, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 160, שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15.
2. **מקום התכנית:** יישוב פדואל: קוארדינטות (נ.צ. רשת ישראלית):
 קווי רוחב: 663154-663542
 קווי אורך: 205060-205592
 גוש פיסקאלי מס' 2
 אדמות כפר אד-דיך
 חלק ממאוקע חירבת אל-חמקא
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:** א. 31 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
 ב. תשריט בקני"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 ג. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:1000, 1:500.
5. **שטח התכנית:** 76.086 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יזם התכנית:** ההסתדרות הציונית החטיבה להתיישבות
8. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
9. **עורך התכנית:** אדריכלית נודלמן בינה מס' רישיון 31765
 טלפון 03-5467670, 03-5467060, 050-6344119 פקס 03-5467670
 כתובת משה שרת 82, תל אביב, 6250434
10. **מטרות התכנית:**
 1. שינוי ייעודים קרקע בתחום תכנית מפורטת 160 ע"י איחוד וחלוקה מחדש באזור מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח, ולדרכים.
 2. קביעת שימושים מותרים בייעודים השונים.
 3. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 4. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
 5. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:** תכנית זו משנה את תכנית מפורטת 160/4 ותכנית מתאר מפורטת 160 ותכנית מתאר האזורית S-15.
 בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מסמך 160/6 ליישוב פדואל כולל תשריט, נספח תנועה והוראות.
2. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
3. **המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
5. **מועצת תכנון עליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. **קו בניין:** התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
10. **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:** במגרש פינתי שני קווי הבניין הנגדיים לדרכים יחושבו כקווי בניין צידיים.
12. **גובה מירבי לבניה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
13. **מס' קומות מירבי:** 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.
14. **גובה מירבי לבניה:** בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף.
15. **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.
16. **מס' קומות מירבי:** באזור מגורים ב' בלבד הגובה הנמדד אנכית בכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני מפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין (לא כולל מרתף/מסד).
17. **מס' קומות מירבי:** פני מפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין (לא כולל מרתף/מסד).
18. **מס' קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים, קומת חניה מקורה ומחסנים ולא כולל מרתף/מסד.
19. **מס' קומות מירבי:** באזור מגורים ב' בלבד מס' הקומות נמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין עד גג הבניין.

14. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
15. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור, ולמעט מרחב מוגן בשטח מינימלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
16. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
17. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
18. קומת עמודים מפולשת: קומה בבסיס בניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות.
19. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
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.
24. מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
25. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
26. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
27. עליית/חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח בניה, אלא אם כן רשום במפורש אחרת בהוראת התכנית, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.
28. מבנה יציאה לגג: מבנה בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' מפני גג שטוח ובשטח המוגדר בהוראות התכנית.
29. מגרש עולה: מגרש הגבוה מהדרך הסמוכה ב-1.20 מ' לפחות מגובה הכביש.
30. מגרש יורד: מגרש הנמוך מהדרך הסמוכה ב-1.20 מ' לפחות מגובה הכביש.
31. מרפסות זיזות: זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.
32. תכסית: השטח הבנוי אותו ניתן לבנות בקומת הקרקע.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

| יח"ד | מצב מוצע | | צבע בתשריט | אזור מיועד ל- |
|------------|---------------|---------------|------------|---------------------|
| | אחוז | דונם | | |
| 54 | 29.73 | 22.620 | צהוב | אזור מגורים א' |
| 35 | 10.68 | 8.123 | כתום בהיר | אזור מגורים ב' |
| 18 | 4.64 | 3.530 | כתום כהה | אזור מגורים ג' |
| - | 10.68 | 8.125 | חום | מבנים ומוסדות ציבור |
| - | 25.94 | 19.735 | ירוק | שטח ציבורי פתוח |
| - | 11.69 | 8.897 | חום בהיר | דרך מאושרת |
| - | 6.65 | 5.056 | אדום | דרך מוצעת |
| 107 | 100.00 | 76.086 | | סה"כ |

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים במ"ר:

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

| שטח במ"ר | מס' מגרש | אזורים |
|------------------|----------|---------------------|
| 5696.75 | 504 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 2428.30 | 505 | |
| 8125.05 | | סה"כ |
| 3061.51 | 611 | שטח ציבורי פתוח |
| 7334.28 | 613 | |
| 1208.33 | 614 | |
| 2544.58 | 615 | |
| 172.94 | 616 | |
| 5162.00 | 624 | |
| 250.28 | 625 | |
| 19,734.92 | | סה"כ |
| 8,921.30 | - | דרך מאושרת |
| 5,056.17 | - | דרך מוצעת |

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר:

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

מגורים א'-חד משפחתי

| מס' יח"ד | שטח במ"ר | מספר מגרש |
|----------|-----------|-----------|
| 1 | 497.28 | 2030 |
| 1 | 525.30 | 2031 |
| 1 | 457.67 | 2032 |
| 1 | 532.62 | 2033 |
| 1 | 484.70 | 2034 |
| 1 | 486.72 | 2035 |
| 1 | 502.59 | 2036 |
| 1 | 511.43 | 2037 |
| 1 | 497.83 | 2038 |
| 1 | 508.13 | 2039 |
| 1 | 511.74 | 2040 |
| 1 | 522.74 | 2041 |
| 1 | 497.17 | 2042 |
| 1 | 578.08 | 2043 |
| 1 | 506.72 | 2044 |
| 1 | 580.27 | 2045 |
| 1 | 583.82 | 2047 |
| 1 | 592.71 | 2048 |
| 1 | 517.52 | 2049 |
| 1 | 536.21 | 2050 |
| 20 | 10,431.35 | סה"כ |

מגורים א'-דו משפחתי

| מס' יח"ד | שטח במ"ר | מספר מגרש |
|----------|-----------|-----------|
| 2 | 781.72 | 2010 |
| 2 | 727.65 | 2011 |
| 2 | 732.81 | 2012 |
| 2 | 622.85 | 2013 |
| 2 | 646.37 | 2014 |
| 2 | 750.24 | 3101 |
| 2 | 673.28 | 3102 |
| 2 | 671.55 | 3103 |
| 2 | 666.25 | 3104 |
| 2 | 668.85 | 3105 |
| 2 | 779.13 | 3106 |
| 2 | 788.07 | 3107 |
| 2 | 737.65 | 3108 |
| 2 | 668.36 | 3109 |
| 2 | 705.61 | 3110 |
| 2 | 697.49 | 3111 |
| 2 | 870.93 | 3112 |
| 34 | 12,188.81 | סה"כ |

מגורים ב'

| מס' יח"ד | שטח במ"ר | מספר מגרש |
|----------|----------|-----------|
| 4 | 1094.14 | 416 |
| 4 | 923.41 | 417 |
| 4 | 847.43 | 418 |
| 4 | 742.04 | 419 |
| 4 | 743.31 | 420 |
| 3 | 673.97 | 421 |
| 4 | 961.09 | 413 |
| 4 | 953.82 | 414 |
| 4 | 1183.91 | 415 |
| 35 | 8123.12 | סה"כ |

מגורים ג'

| מס' יח"ד | שטח במ"ר | מספר מגרש |
|----------|----------|-----------|
| 6 | 1134.32 | 410 |
| 6 | 1047.24 | 411 |
| 6 | 974.84 | 412 |
| - | 138.97 | 426 |
| - | 109.44 | 427 |
| - | 125.64 | 428 |
| 18 | 3530.45 | |

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור מגורים א':

- השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי של 450 מ"ר ובתים דו-משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי של 600 מ"ר. שטחי המגרשים כמפורט ברשימת השטחים בפרק ג' להוראות התכנית.

2.1 שימושים:

- א. המגרשים ישמשו למגורים.
- ב. 1. כחלק ממבנה המגורים, יותר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים אשר המבנה משמש למגוריהם הפרטיים, בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה כאמור בסעיף מס' 2.3 להלן. כל זאת בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ושמירה על דיני איכות הסביבה.
2. 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.
3. כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שכרוך בה.
4. תנאי למתן היתר בנייה לשימושי תעסוקה אלה יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן, לפי התקנים והנהלים החלים בישראל על אותו סוג תעסוקה בזמן הוצאת היתר הבנייה והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ובתאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

2.2 קווי בנין:

- קו בניין קדמי- 5.0 מ' .
 צידי - 3.0 מ'
 אחורי - 4.0 מ'
- א. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
 - ב. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים, מרפסות זיזיות וכדומה.
 - ג. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדים ואחוריים בלבד במגרשים לא רגולריים בלבד בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

ד. בנייה קיימת: בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במזיחה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית הזו.
ה. תותר בניית שני בתים צמודים, כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים. במקרה כזה, יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה על-ידי שני בעלי המגרשים ובאישור 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 ו/או פתחי יציאה כולל יציאות צנרת.

2.3 שטח מותר לבניה:

א. בית חד-משפחתי:

שטח הבניה המירבי המותר ליח"ד בשתי קומות לא יעלה על 240 מ"ר, מזה עד 170 מ"ר במפלס אחד.

ב. בית דו-משפחתי:

שטח הבניה המירבי המותר ליח"ד בשתי קומות לא יעלה על 200 מ"ר, מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד.

ג. כללי:

1. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' אשר יש אליו גישה מתוך חדר המדרגות הפנימי של הבית ייחשב בשטח הבניה המותר.
2. מבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף 2.6 ד' לא יחשב בשטח המותר לבניה.
3. מבני עזר כאמור להלן בסעיף מס' 2.4 בשטח כולל שלא יעלה על 40 מ"ר (30 מ"ר לחנייה מקורה ו-10 מ"ר למחסן) לכל יח"ד, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
4. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח המרתף לא יחשב בשטח המותר לבניה.
5. על אף האמור בס"ק 5 לעיל ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף יחשב בשטח המותר לבניה.

2.4 מבני עזר:

א. חנייה מקורה:

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

ב. מחסן:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 10.0 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 בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.

3. תותר הקמת מבנה עזר למחסן, 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' מפני הרצפה עד פני התקרה.

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 יהיה כדלקמן:

- א. עם גג רעפים - 9.5 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 3.00 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 יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

2.7 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

בסמכות הועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים באותו ייעוד על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מסי המגרשים ומספר יחיד לא ישתנה ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

2.8 חנייה:

- א. יחיד קיימות לעת מתן תוקף לתכנית זו: תקן החנייה הינו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור, כאשר מתוכם מקום חנייה אחד בתחום המגרש ומקום חנייה אחד מחוץ למגרש בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות. ובנוסף 0.3 מקומות חנייה לכל יחיד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.
- ב. יחיד חדשות/בקשות לתוספות בנייה: תקן החנייה הינו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חנייה לכל יחיד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.

אזור מגורים ב':

.3

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב'.
 אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים בעלי קיבולת של 4 יח"ד בסוגי בינוי כגון: מבנים מדורגים, דירות גן-גג, בתים טוריים, בניית שטיח מדורגת וכדומה.
 סה"כ יח"ד במגרשים יהיו כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' להוראות התכנית.
 הבניה תהיה עד 3 קומות כאשר תותר תוספת קומות לדירות דופלקס כאמור בסעיף מס' 3.7 בהתאם לתכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.

3.1 קו בניין:

קידמי - 3.0 מ'

צידי - 3.0 מ'

אחורי - 4.0 מ'

- א. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
 ב. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.
 ג. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

3.2 מרווחים בין בניינים:

המרווח המינימאלי בין הבניינים ייקבע על-פי תכנית בינוי המאושרת על-ידי הוועדה, אך לא יפחת מ-6.0 מ' בקירות עם פתחים ו-4.5 בקירות ללא פתחים.

3.3 שטח מותר לבנייה:

- א. השטח המירבי המותר לבניה לא יעלה על 180 מ"ר לכל יח"ד,
 ב. יחידת דיור בקומה העליונה של הבניין:
 1. יחידת דיור זו ניתנת לבניה בקומה אחת, במקרה זה ניתן לבנות חלל גג רעפים בגובה מעל 1.80 מ' בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר או מבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף מס' 3.7 ד' אשר לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.
 2. יחידת דיור זו ניתנת לבניה גם בשתי קומות (דופלקס), במקרה זה שטח הבניה המרבי המותר ליח"ד לא יעלה על 240 מ"ר. במקרה זה לא ניתן לבנות בנוסף חלל גג רעפים בגובה מעל 1.80 מ' ו/או מבנה יציאה לגג.
 ג. יח"ד התחתונה ניתנת לבניה בשני מפלסים (דופלקס) בשטח בנייה מרבי מותר שלא יעלה על 240 מ"ר.
 ד. תותר הצמדת גינה פרטית לדירות.
 ה. חנייה מקורה ומחסן להלן בסעיפים מס' 3.4 ו-3.5 לכל יח"ד, השטח לא יחשב בשטח המותר לבניה.
 ו. תותר בנית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח זה לא יחשב בשטח המותר לבניה.
 ז. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 55% משטח המגרש.

3.4 חניה מקורה:

תותר הקמת קומת חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יחיד.

3.5 מחסן:

- א. תותר הקמת מחסן בשטח של עד 10.0 מ"ר לכל יחיד כחלק אינטגרלי של הבנין. שטח זה לא יכלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 3.3.
- ב. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.
- ג. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן לכל יחיד מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטח המחסנים הכולל לא יעלה על שטח החנייה שמעליהם, והוא לא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת מחסן כחלק אינטגרלי של הבניין.

3.6 מס' קומות מירבי:

מס' הקומות נמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין עד גג הבנין והוא יהיה כדלקמן:

- א. 3 קומות לבנין (ממפלס הקומה הנמוכה ביותר של הבנין עד גג הבנין). תותר תוספת קומות לדירות דופלקס כאמור בסעיפים מס' 3.3 ב' ו-3.3 ג', במקרים אלה בלבד גובה הבנין יכול שייגיע עד 5 קומות (ממפלס הקומה הנמוכה ביותר של הבנין עד גג הבנין).
- ב. במגרש יורד, יותר לבנות עד 2 קומות בלבד מעל מפלס הכביש העליון כולל תוספת קומה לדירת דופלקס.
- ג. מס' הקומות אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, קומת חניה מקורה/ מחסנים ולא כולל מרתף/מסד.

3.7 גובה בניה מותר:

הגובה הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין (לא כולל קומת מרתף/מסד) עד גג הבנין והוא יהיה כדלקמן:

- א. עם גג רעפים - 13.0 מ'.
- ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 12.0 מ'.
- ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 13.0 מ'.
- ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 15.0 מ"ר (רק במקרה שבו יחיד העליונה תיבנה במפלס אחד).
- ה. בתוספת קומות בהקמת דירות דופלקס יגדל גובה הבנין המותר כמפורט לעיל ב-3.0 מ' נוספים לדירה עליונה, וב-3.0 מ' נוספים לדירה תחתונה. במקרים אלה בלבד גובה הבנין יכול שייגיע עד 18.0 מ'. במקרים אלו לא יותר חדר יציאה לגג.
- ו. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
- ז. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

3.8 הנחיות להתקנת מעלית:

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.

3.9 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

בסמכות הועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים באותו ייעוד ואיחוד וחלוקת מגרשים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מסי יחידות הדיור לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

3.10 חנייה:

- א. יחיד קיימות לעת מתן תוקף לתכנית זו: תקן החנייה הינו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור, כאשר מתוכם מקום חנייה אחד בתחום המגרש ומקום חנייה אחד מחוץ למגרש בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות. ובנוסף 0.3 מקומות חנייה לכל יחיד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.
- ב. יחיד חדשות/בקשות לתוספות חנייה: תקן החנייה הינו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חנייה לכל יחיד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.

4. אזור מגורים ג':

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים ג'.
על אזור זה יחולו הוראות תכנית 160 ותכנית 160/4
א. אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים בסוגי בינוי כגון: מבנים מדורגים, דירות גן-גג, בתים טוריים, בניית שטיח מדורגת וכדומה.
ב. סה"כ יחיד במגרשים יהיו כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' להוראות התכנית.

4.1 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים ואיחוד וחלוקת מגרשים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מסי יחידות הדיור לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

4.2 חנייה:

- א. תקן החנייה הינו 1.5 מקומות חנייה לכל יחידת דיור, החנייה תהיה במגרשים שיעודם מגורים ג' ומספרם 426,427,428.
בנוסף 0.3 מקומות חנייה לכל יחיד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.

5. הוראות כלליות לאזורי המגורים:

א. קומת מסד:

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט במגורים א' וב' בסעיפים מס' 2.6 ו', 3.7 ז', לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המרבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה על-ידי בניית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין מידה ותיווצר התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבניה וכנוסף מרתף בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר.

ב. גימור חזיתות הבתים:

1. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
3. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
4. גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון. ארגזי הרוח יהיו על-פי פרטי גמר אחידים אשר יאושרו על-ידי המהנדס. שיפוע גג רעפים לא יעלה על 30 מעלות.
5. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
6. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג של מבנה העזר יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.
7. תותר הקמת ארובות על-פי התקן החל בישראל בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיפים מס' 2.6, 3.7, 4.5 לעיל), והיא תיבנה אך רק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

ג. דודי שמש:

1. ייתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, והכל באישור המהנדס.
2. 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.
3. בגג שטוח המערכת הסולארית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט בס"ק 1 דלעיל.
4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

ד. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אוויר ומכלי גז ודלק להסקה, צנרות לבתים ומדרגות חיצוניות:

1. ייתן להם פתרון אדריכלי נאות, והכל 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, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים, והכל באישור המהנדס. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
8. כל הצנרת בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד למעט במקרים מיוחדים באישור המהנדס והוועדה. תיאסר התקנת צנרת על גבי הצד הפונה לחוץ של קירות חיצוניים, למעט צינורות מי גשם וגז.
9. לא תותר בניית מבנה מדרגות חיצוניות מכל סוג וחומר בחזית הקדמית. בניית מדרגות חיצוניות בחזיתות צדדיות ואחוריות תותר במגבלות קווי הבניין המחייבים למגורים. המדרגות תהיינה עשויות חומרי חיפוי קשיחים ובעלות מעקה תקני, והכל באישור המהנדס.

ה. 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.
3. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית כאמור לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

ו. פרגולות:

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות:

- א. לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 24 בפרק ב' להוראות התכנית.
- ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 40 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ג. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש (נוסף למבני העזר) ונקווי בנין כהגדרתם בס"ק 2.8 א' דלעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ד. עלה שטח הפרגולה על האמור בס"ק ב' ו- ג' דלעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
- ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ו. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. והכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

6. אזור מבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום כהה הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.

א. שימושים:

אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:

1. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים.
 2. מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתני"ס.
 3. מבני דת - בית כנסת, מקווה.
 4. מוסדות ומשרדים מקומיים
 5. מבנים ומתקני ספורט ופנאי.
- ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
- ג. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ד. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ה. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 100% משטח המגרש.
- ו. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 50% משטח המגרש.
- ז. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- ח. גובה בנייה מותר ומסי קומות מירבי: עד 3 קומות ועד 15 מ'.

ט. קווי בנין:

- קו בניין קדמי 3.0 מ'
- קו בניין צידי 3.0 מ'
- קו בניין אחורי 3.0 מ'
1. בניינים באזור זה שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בניין 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 הזו.
 - י. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
 - יא. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

7. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר 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 על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
 5. פרגולות (כהגדרתן בסעיף מסי 24 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. פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
 10. ניתן למקם מרכיבי ביטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קשי"צ איו"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
 11. מתקני/אנטנות תקשורת באישור הוועדה.
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק א' דלעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק א' דלעיל.

8. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט באדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, תניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ב. מערכת של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
 - ג. חניות ותותרנה 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.

9. דרך לביטול:

שטח דרך הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום עם מרווחים על גבי הייעוד המוצע הוא שטח דרך לביטול.

בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים כמפורט בסעיף מסי 21 ("דרך מוצעת ו/או מאושרת") לעיל, ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקווקו.

10. 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 מסי 1.1 בפרק ה' להוראות התכנית.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע מערכת ההנחיות:

1. תנאים למתן היתרי בניה:

1.1 הריסה:

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

1.2 תשתיות:

ביצוען של התשתיות הכאות להנחת דעתה של הועדה:

- א. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
 - ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - ג. מערכת אספקה ראשית של המים.
 - ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית, כאשר לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היוזם. וכן לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסו 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט בפרק ח' להוראות התכנית.
- ו. כל עבודה בתחום האתר הארכיאולוגי שבתחום התכנית כמסומן בתשריט טעונה אישור בכתב מקמ"ט ארכיאולוגיה והכל בהתאם לאמור בסעיף מס' 5 בפרק ט' להוראות התכנית.
 - ז. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ו' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

1.3 הסדרי תנועה:

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

1.4 מבנים ומוסדות ציבור וש"פ:

- א. יובטחו להנחת דעתה של הוועדה בניית מוסדות הציבור ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יחסית להיקף הבנייה המבוקש. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פני קצב ושלב 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.

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 הועדה.

1.6 שירותי כבאות:

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

- ג. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
 ד. תוספת לבניין קיים למגורים ששטחה הכולל אינו עולה על 50 מ"ר ליחיד.

1.7 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 בתיאום עם חברת החשמל.

1.8 פיקוד העורף:

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

1.9 עיצוב ארכיטקטוני:

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

1.10 איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
 ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
 ג. חיבור הבניין לרשת המים.
 ד. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
 ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
 ו. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
 ח. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
 ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
 י. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
 יא. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
 יב. עבודות עפר:
1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
 2. בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.

3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים והודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

1.10 אישורים נוספים:

- א. כסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

1.11 שימושים תעסוקתיים

- א. כל מגרש/מתחם בו קיים יעוד/שימוש תעסוקתי (מסחר, תעשייה, מלאכה, תחנת דלק, תיירות, דיור מוגן, אירוח, מרכז אזרחי וכו') בתחום חוזה משבצת, ישווק על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי המנהל האזרחי ורשות מקרקעי ישראל, התנאי הינו הפנייה והמלצה של החטיבה להתיישבות והאגודה השיתופית.
- ב. תנאי להיתר בניה מהרשות המקומית וחתימת הממונה על התכניות במגרשים/מתחמים אלה הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מזידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתימה על-ידי מודד מוסמך, בקניימ 250:1, 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 בקניימ 1,000:1.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסייק אי לעיל בקניימ 250:1.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקניימ 100:1.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
 - ו. חישובים סטטיים ודוייח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
 - ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס והוועדה.
 - ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקניימ 100:1, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינות, נטיעות והשקיה.

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

3. שלבים הדרושים למתן היתר הבניה:

א. הוצאת היתר בניה תבצע בשני שלבים:

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

4. אופן הביצוע של התכנית המפורטת:

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

4.1 סידורים לנכים:

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

4.2 יועץ נגישות:

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

4.3 תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית 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. כעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
 - ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
 - ג. 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 הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.1 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 התכנית למיכלים הנייל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק א' 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 ונוזק.
 2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

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

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

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

2. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

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

4. ביוב וסילוק שפכים:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר:

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

6. תאום:

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

7. קווי חשמל, תקשורת ותאורה:

- א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
- ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים בתיאום עם חברת החשמל.
- ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
- ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
- ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

9. בנייה משמרת מים:

- א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנייל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס היישוב.
- ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף/פיקוד המרכז, יוקמו על-ידי הגורם הבונה/המיישב/זום.
- 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 מכוונים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה האחרונה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
- ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.

פרק ט' - שונות:

1. חניות:

תקן החנייה לבנייה חדשה 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' |
| 0.3 מקומות חנייה | 2 מקומות חנייה | ב', |
| 0.3 מקומות חנייה | 1.5 מקומות חנייה | ג' |

* בייעודים האחרים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה 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, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
- ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

3. פסולת בנין:

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:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:

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

5. הקצאת שטחי ציבור:

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

6. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה הציבורית והבנייה 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.

7. מיגון:

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

8. מתקנים פוטו-וולטאים:

א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.

ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים (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 מסי' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

10. פיקוח על הבנייה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

11. רעידות אדמה:

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מסי' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מסי' 413.

