

# -מתן תוקף-

# -הפקדה-

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי  
מועצה אזורית הר-חברון

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة

مجلس التنظيم الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים

(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971

אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية

ببهدا والسامرة (رقم 418) 5732 - 1971

נפה

לוא

מרחב תכנון מקומי

מט"פ 52/1/2

תכנית מס' 52/1/2

מס' 52/1/2

ועדת המשנה ל

اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 22/18/18

במجلس رقم بتاريخ

החליטה להפקיד את התכנית לתקופה של 60 יום

قررت ايداع المشروع لمدة 60 يوم

מנהל הלשכה

המרכזית לתכנון ובניה

מנהל הדائرة

المركزية للتخطيط والبناء

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

**תכנית מפורטת מספר 512/1/2**  
**שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 512**  
**שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5**

**עתניאל**

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة

مجلس التنظيم الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים

(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971

אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية

ببهدا والسامرة (رقم 418) 5732 - 1971

נפה

לוא

מרחב תכנון מקומי

מט"פ 52/1/2

תכנית מס' 52/1/2

מס' 52/1/2

ועדת המשנה ל

اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 618/19

בمجلس رقم بتاريخ

החליטה לתת תוקף לתכנית המתאר לעיל

قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה

המרכזית לתכנון ובניה

מנהל الدائرة

المركزية للتخطيط والبناء

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

תאריך: 03/02/2019

תוכן הענייניםעמ'

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

**פרק א' - התכנית**

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מספר 512/1/2 לשוב עתניאל, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 512, שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.  
 ישוב עתניאל
2. המקום: נ.צ. רשת ישראלית: קווי אורך: 202800 - 203100  
 קווי רוחב: 594170 - 594390  
 אדמות הכפרים:  
 גוש פיסקאלי מס' 13 חלק ממאוקע ח'רבת-כרמה, באדמות הכפר דורא.
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: א. 27 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".  
 ב. תשריט בקני"מ 1:1,000 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
 ג. 1 גיליון נספח תנועה וחניה מנחה חלקית בקני"מ 1:1,000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 22.20 דונם.
6. יוזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
7. מגישי התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר חברון.
8. עורכי התכנית: שחר יהושע - אדריכלים  
 רח' משה שרת 82, ת"א 6250403  
 טלפון: 03-5467576 פקס: 03-5467670  
 מס' רישיון: 08567
9. מטרת התכנית: 1. שינוי יעודי מאזור חקלאי לאזורי מגורים א' ו-ב' (סה"כ 29 יח"ד), לשטח ציבורי פתוח, לשביל, לשטחים פתוחים ולדרכים.  
 2. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.  
 3. קביעת שימושים ביעודי הקרקע השונים.  
 4. התווית רשת הדרכים וסיווגן.  
 5. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.  
 6. קביעת תנאים שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
10. כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5.  
 תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 512.  
 בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

**פרק ב' - הגדרות:**

1. **התכנית**: תכנית מפורטת מספר 512/1/2, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 512, שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ5.
2. **הועדה**: הועדה המקומית לתכנון ובניה הר חברון.
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 בחוק.
8. **תכנית בינוי**: תכנית בינוי ופיתוח 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**: 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 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.
13. **מס' קומות מירבי**: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
- באזור מגורים ב' בלבד** הגובה נמדד אנכית בכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני המפלס של הקומה התחתונה של הבניין (לא קומת מרתף ולא קומת מסד).
- מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, קומת חניה מקורה/מחסנים ולא כולל מרתף.
- באזור מגורים ב' בלבד** מס' הקומות נמדד ממפלס הקומה התחתונה 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. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
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. קומה מדורגת: קומה הבנויה ברובה או כולה בנסיגה ביחס לקומה שמתחתיה.
20. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
21. צפיפות בניה מירבית: מספר מירבי של יח"ד לדונם נטו.
22. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
23. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
24. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
25. בנייה בקיר משותף: בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים.
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. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום הר חברון.
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. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

**פרק ג' – טבלת השטחים הכלולים בתכנית**

**1. טבלת ייעודי שטחים**

יח"ד	מצב מוצע		יח"ד	מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם		אחוז	דונם		
15	22.23	4.94	7	12.28	2.73	צהוב	אזור מגורים א'
14	15.21	3.38	--	--	--	כתום בהיר	אזור מגורים ב'
--	4.06	0.90	--	43.32	9.62	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
--	1.06	0.24	--	--	--	ירוק כהה	שביל
--	30.86	6.85	--	--	--	ירוק	שטחים פתוחים
--			--	32.79	7.28	אלכסוניים ירוק ולבן לסירוגין	קרקע חקלאית
--	8.95	1.98		11.61	2.58	חום בהיר	דרך מאושרת
--	2.23	0.50	--	--	--	אדום	דרך מוצעת
--	15.40	3.42	--	--	--	אלכסוניים אדום וירוק לסירוגין	דרך משולבת
29	100.00	22.20	7	100.00	22.20		סה"כ

**2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים**

\*הערה: שטחי המגרשים ניתנים במדידה גרפית- שטחים אלו ייקבעו סופית ע"י מודד האתר

שטח בדונם	מס' מגרש	אזורים
0.56	311	שטח ציבורי פתוח
0.34	332	
0.90		
0.08	330	שביל
0.16	331	
0.24		סה"כ
2.07	392	שטחים פתוחים
0.39	393	
4.40	450	
6.85		סה"כ
1.98		דרך מאושרת
0.50		דרך מוצעת
3.42		דרך משולבת
22.20		סה"כ תכנית

## 3. טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר:

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

מגורים ב'

יח"ד	שטח מגרש בדונם	מספר מגרש
2	0.46	238
4	0.98	239
4	1.00	240
4	0.94	241
<b>14</b>	<b>3.38</b>	<b>סה"כ</b>

מגורים א'

יח"ד	שטח מגרש בדונם	מספר מגרש
2	0.84	74
2	0.72	75
2	0.65	76
2	0.78	77
2	0.72	78
1	0.20	79
2	0.70	122
2	0.65	123
<b>15</b>	<b>5.27</b>	<b>סה"כ</b>

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

### 1. כללי:

- 1.1 תכליות ושימושים: לא יישמשו 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 200 מ"ר ולבניית בתים דו-משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי של 600 מ"ר. שטחי המגרשים הם כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' לעיל.

#### 2.1 שימושים:

- א. המגרשים יישמשו למגורים.
- ב. כחלק ממבנה המגורים, יותר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, 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.
- 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 המגרשים והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ולפי הוראות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

#### 2.2 קווי בנין:

חזית אחורית	חזית צדדית	חזית משיקה לדרך	מס' מגרש
3.0 מ'	3.0 מ'	4.0 מ'	74
3.0 מ' או 0.84 מ' למבנה קיים	3.0 מ'	4.0 מ'	75
3.0 מ' או 1.11 מ' למבנה קיים	3.0 מ'	4.0 מ'	76
3.0 מ' או 2.37 מ' למבנה קיים	3.0 מ'	4.0 מ'	77
3.0 מ' או 1.84 מ' למבנה קיים	3.0 מ' או 1.95 מ' למבנה קיים מצד ימין	4.0 מ'	78
3.0 מ' או 2.10 מ' למבנה קיים	3.0 מ' או 0.0 מ' למבנה קיים מצד שמאל	4.0 מ'	79
3.0 מ'	3.0 מ'	4.0 מ'	122
3.0 מ'	3.0 מ'	4.0 מ'	123

א. קוי בנין אחוריים וצדדיים של מבנים קיימים בכביש מס' 4 במגרשים 74-79 ייקבעו ע"פ המרחק הקיים בפועל ויאושר בתכנית בינוי ע"י הוועדה.



- ב. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין, למעט קו בניין קידמי.
- ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה, למעט קו בניין קידמי.
- ד. בנייה קיימת: בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית הזו.
- קווי בנין אחוריים וצדדיים של מבנים קיימים בכביש מס' 4 במגרשים 75-79, ייקבעו ע"פ המרחק הקיים בפועל ויאושר בתכנית בינוי ע"י הוועדה.
- ה. תותר בניית שני בתים צמודים, כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול במפריד בין שני המגרשים. במקרה כזה, יש צורך בהסכמה כתובה ותתומה על-ידי שני בעלי המגרשים ובאישור הוועדה. במקרה זה קווי הבניין יהיו כדלקמן:
- קו בניין צדדי משותף 0.0 מ' וקו הבניין הננדי יהיה 6.0 מ'. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות, פתחי איורור ו/או פתחי יציאה כולל יציאות צנרת.

### 2.3 שטח מותר לבניה:

- שטח הבניה המירבי המותר לכל יחידת דיור בשתי קומות לא יעלה על 250 מ"ר, מזה עד 175 מ"ר במפלס אחד.
- שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף 2.6 ד' יחשבו בשטח המותר לבניה.
- מבני עזר כאמור בסעיף מס' 2.4 בשטח של עד 50 מ"ר לכל יח"ד, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
- תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
- שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא עד 175 מ' למגרש.

### 2.4 מבני עזר:

#### א. חניה מקורה:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחניה בשטח של עד 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'. על-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.

#### ב. מחסן:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 20.0 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 הוועדה.

3. תותר הקמת מבנה עזר למחסן מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים נמוכים מהכביש. שטחו לא יעלה על 30 מ"ר ולא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.

ג. קווי הבנין וגובה בנייה מותר:

קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן. 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.

2.6 גובה בניה מותר:

- עם גג רעפים - 9.5 מ'
- עם גג שטוח כולל מעקה גג - 8 מ'
- עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג 9.5 מ'
- תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 12.0 מ"ר.
- ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
- מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

2.7 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי ססה"כ מס' המגרשים לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

3. אזור מגורים ב':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום בהיר הוא אזור מגורים ב'. אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים בסוגי בינוי כגון: מבנים מזורגים, דירות גן-גג, בתים טוריים, בניית שטיח מדורגת וכדומה. הבניה תהיה עד 4 קומות ממפלס הקומה התחתונה של הבנין עד גג הבנין, כאשר תותר תוספת קומות לדירות דופלקס כאמור בסעיף מס' 3.6 בהתאם לתכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה. סה"כ יח"ד במגרשים יהיו כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג'.

3.1 קו בניין:

מס' מגרש	חזית משיקה לדרך	חזית צדדית	חזית אחורית
238	5.0 מ' או 3.5 מ'	3.0 מ' או 2.85 מ' למבנה קיים מצד שמאל או 0.00 מ' למבנה קיים מצד ימין	4.0 מ'
239	5.0 מ'	3.0 מ' או 0.00 מ' למבנה קיים מצד שמאל	4.0 מ'
240	5.0 מ'	3.0 מ' או 2.05 מ' למבנה קיים מצד שמאל	4.0 מ'
241	5.0 מ'	3.0 מ' או 0.69 מ' למבנה קיים מצד שמאל	4.0 מ'

- א. קווי בנין קדמיים וצדדיים של מבנים קיימים בכביש מס' 4 במגרשים 238-241 ייקבעו ע"פ המרחק הקיים בפועל ויאושר בתכנית בינוי ע"י הוועדה.
- ב. באישור הוועדה יותר קו בנין בחזית המשיקה לשטח ציבורי פתוח - 2.0 מ'.
- ג. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
- ד. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.
- ה. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המגרשים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

### 3.2 שטח מותר לבנייה:

- א. שטח הבניה המירבי המותר הוא עד 170 מ"ר לכל יח"ד, כאשר שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- ב. יחידת דיור בקומה העליונה של הבנין:
1. יחידת דיור זו ניתנת לבניה בקומה אחת, במקרה זה ניתן לבנות חלל גג רעפים בגובה מעל 1.80 מ' בשטח של עד 60 מ"ר או מבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף מס' 3.5 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 הוא עד 230 מ"ר. במקרה זה לא ניתן לבנות בנוסף חלל גג רעפים בגובה מעל 1.80 מ' ו/או מבנה יציאה לגג.
  - ג. יחידת הדיור בקומה התחתונה של הבנין ניתנת לבניה בשתי קומות (דופלקס) בשטח בנייה מרבי מותר של עד 230 מ"ר.
  - ד. תותר הצמדת גינה פרטית לדירות בבניה מדורגת.
  - ה. חניה מקורה ומחסן כאמור להלן בסעיפים מס' 3.3 ו-3.4 בשטח כולל של עד 42 מ"ר לכל יח"ד, לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.
  - ו. תותר בנית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
  - ז. שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 55% משטח המגרש.

### 3.3 חניה מקורה:

- תותר הקמת חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד כחלק אינטגראלי של הבנין.
- שטח זה לא ייכלל במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 3.2.

### 3.4 מחסן:

- תותר הקמת מחסן בשטח של עד 12.0 מ"ר לכל יח"ד כחלק אינטגראלי של הבנין.
- שטח זה לא ייכלל במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 3.2.

### 3.5 מבני עזר:

- לא תותר בניית מבני עזר.

### 3.6 מס' קומות מירבי:

- א. 4 קומות לבנין (ממפלס הקומה התחתונה של הבנין עד גג הבנין). תותר תוספת קומות לדירות דופלקס כאמור בסעיפים מס' 3.2 ב' ו-3.2 ג', במקרים אלה בלבד גובה הבנין יכול שיגיע עד 6 קומות (ממפלס הקומה התחתונה של הבנין עד גג הבנין).

ב. במגרש יורד, יותר לבנות עד 2 קומות בלבד מעל מפלס הדרך לא 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.

### 3.7 גובה בניה מותר:

הגובה נמדד ממפלס הקומה התחתונה של הבנין (לא קומת מרתף ולא קומת מסד) עד גג הבנין והוא יהיה כדלקמן:

א. עם גג רעפים - 15.5 מ'

ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 14.0 מ'

ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 15.5 מ'

ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 20.0 מ"ר (רק במקרה שבו יח"ד העליונה תיבנה בקומה אחת).

ה. בתוספת קומות בהקמת דירות דופלקס יגדל גובה הבנין המותר כמפורט לעיל ב-3.0

מ' נוספים ליחידת דיור העליונה, וב-3.0 מ' נוספים ליחידת דיור התחתונה. במקרים

אלה בלבד גובה הבנין יכול שיגיע עד 21.0 מ'.

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 הועדה.

### 3.8 הנחיות להתקנת מעלית:

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבנין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבנין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי.

### 3.9 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 מס' יחידות הדיור לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

## 4. הוראות כלליות לאזורי מגורים:

### א. קומת מסד/עמודים מפולשת:

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיפים מס' 2.6 ו' ו- 3.7 ז' 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.

### גימור חזיתות הבתים:

1. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או גרנוליט. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.

2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
3. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא 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.
5. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיפים מס' 2.6 ו-3.7), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

### ב. דודי שמש:

1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
2. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור הוועדה. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור הוועדה. 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.

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

1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
2. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
3. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
4. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
5. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
6. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
7. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים באישור המהנדס.

### ד. 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.

**ה. פרגולות:**

תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

1. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין עד 40% אל תוך המרווח, למעט בקו בנין קדמי. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 27 בפרק ב' לעיל.
2. שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 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 מ'.
4. עלה שטח המצללה על האמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
5. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
6. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. בלבד והכל באישור המהנדס.
7. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

**5. שטח ציבורי פתוח:**

שטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר 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 הוועדה בתכנית שלא תעלה על 5% מסך השטח.
  - (4) שבילים להולכי רגל.
  - (5) צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
  - (6) ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר איו"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית ותאורת גדר).
- 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 והצלה ולדרכי גישה למתקנים הנדסיים ע"פ תכנית בינוי ובאישור הוועדה.

**6. שביל:**

השטח הצהוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח של שביל.

ייעודו של שטח זה:

- א. מעבר להולכי רגל במשולב עם עיצוב גנני.
  - ב. מעבר קווי תשתיות.
- לא תותר גישה לרכב למעט לרכב חירום או שירות.

**7. שטחים פתוחים:**

השטחים הצבועים בתשריט בירוק הם שטחים פתוחים.

א. ייעודם של שטחים אלה הוא כדלהלן:

1. נטיעות עצים, עבודות גינון, ערוגות, חורשות וכדומה.
  2. ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטח (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר איז"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
  3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד) בתכסית שלא תעלה על 3% מסך השטח.
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ואחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום והצלה.

**8. דרכים:**

השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר ו/או אדום ו/או אלכסוניים אדום וירוק לסרוגין הוא שטח לדרכים מאושרות/קיימות ו/או מוצעות ו/או משולבות.

- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיז"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.

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

### 1. תנאים למתן היתר בניה:

- א. היתרי בנייה מעבר ליחידות הבנויות בפועל יינתנו בכפוף לאישור נוסף ממשרד הביטחון.
- ב. לא יינתנו היתרי בנייה למבנים ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה על-פי המסומן בתשריט בתחום השטח שהינו נושא הבקשה להיתר.
- ג. מתן היתרי בניה למגורים מותנה בביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה:
  1. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
  2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
  3. מערכת הספקה ראשית של המים.
  4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
  5. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר אי"ש.
  6. הבטחת בניית מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פני קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

### ד. תכנית פיתוח:

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

### ה. שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

### ו. חברת החשמל:

1. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.
2. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נושא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.

### ז. פיקוד העורף:

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

### ח. 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.

### ט. איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות 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 הרשות הסביבתית המוסמכת.
8. הוועדה 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 אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- י. אישורים נוספים:**

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

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

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף (א') בקני"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, מזרקות או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הוועדה.
- ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

### 3. שלבים הדרושים למתן ההיתר:

- 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, על-ידי מודד האתר כמתאימים להיתר הבניה.
- ב. בנייה בשלבים:
1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה.
  - אסור 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 תכנית מפורטת:

- בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.
  2. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד האתר, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
  3. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
    - ניקוז הקרקע.
    - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
    - הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.
  4. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:
    - שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
    - יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
    - ניקוז אזור הבינוי.
  5. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
  6. 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 מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה.
- תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

#### 4.1 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 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 תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

#### 4.3 תעודת גמר:

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

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

### 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 הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
  - ג. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
  - ד. מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
  - ה. גדרות: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים.
- הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.
- ו. שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).
  - ז. מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

### 2. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

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

### 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי סעיף א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

#### 4. נטיעות עצים ושמירתם:

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

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

### **1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:**

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים 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 בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

### **4. ביוב וסילוק שפכים:**

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

### **5. זיקת הנאה - זכות מעבר:**

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

### **6. תאום:**

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

### **7. קווי חשמל ותקשורת:**

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

**8. 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-קרקעית 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 + שב"מ טכנולוגי + כלבים.
- ג. תאורת בטחון היקפית.
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.
- ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי הגורם הבונה/ המיישב/יזם.
- ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח השכונה יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
- ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
- ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.

## פרק ט' - שונות:

### 1. חניות:

א. תקן החנייה הינו כדלקמן:

תקן חנייה לכל יחיד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	ייעודים*
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	מגורים א'
0.3 מקומות חנייה	1.5 מקומות חנייה	מגורים ב'

\* בייעודים אחרים החנייה תיקבע לפי תקן מאושר על-ידי המפקח על התעבורה באיו"ש.

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

במקרה זה מיקום החניות וגבולות המגרשים ייקבעו בתכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה לאחר קבלת אישור המפע"ת. במסגרת התכנית:

1. ייקבע שטח למעבר ציבורי להולכי רגל (כגון: מדרכה, צמחייה וכדומה) בתוך מגרש המגורים המקורי.

2. ייקבע גודל מגרש המגורים הסופי.

3. בסמכות המהנדס לקבוע תנאים למתן היתר כולל הנחיות לביצוע חניות ומדרכה בתחום המגרש המקורי.

ג. במגרשי מגורים בנויים בעת מתן תוקף לתכנית זו, בהם לא קיימת חנייה הנדרשת לפי התקן, במידה ותוגש בקשה לתוספת בנייה, היתר הבנייה יינתן לאחר הבטחת ביצוע החנייה בתחום המגרש.

1. במקרים בהם לא ניתן למלא את דרישות תקן החנייה כתוצאה מאילוצים קיימים, כגון: טופוגרפיה, בינוי קיים וכדומה, אישור הקלה בדרישות, תקני/מיקום החניות, יהיה בסמכות המפע"ת בלבד.

ד. בייעודים שאינם למגורים תיקבע החנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן על-פי תקן החנייה המאושר.

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

### 2. מתקן גריסה:

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

### 3. פסולת בניין:

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



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

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

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

**5. עתיקות:**

- א. בתחום התכנית ישנן עתיקות. לא תבוצע כל עבודת הכשרה/פיתוח בתחום התכנית לפני סיום חפירות הצלה במימון היזם ואישור בכתב מקמי"ט ארכיאולוגיה.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק על עבודה ולהודיע לקמי"ט ארכיאולוגיה.

**6. 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.

**7. בטיחות אש וגז:**

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

**8. מיגון:**

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

**9. מתקנים פוטו-וולטאים:**

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

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

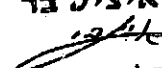
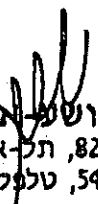
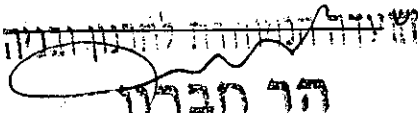
**10. פיקוח על הבנייה:**

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

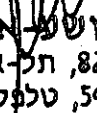
עתניאל תכנית מפורטת 512/1/2

תאריך עדכון: 03/02/2019

<u>תאריך:</u>	<u>איציק בר</u> 	<u>חתימות:</u>
_____	מנהל מרחב דרום	חתימת בעל הקרקע החטיבה להתיישבות
_____		_____
03/02/2019	שחר יהושע - אדריכלים רח' שרת 82, תל-אביב 62504 טל. 5467576, טלפקס: 5467670	חתימת עורך התכנית
_____	_____	חתימת היזם
5.2.2019	 הר חברון	חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

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

03/02/2019

חתימה

שם תפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקףחותמת הפקדה