

# -מתן תוקף-

## תכנית מפורטת מספר 205/22

- שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15
- שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 205
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 205/12

## שילה

בצל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

יזם התכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להת

מגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין

עורך התכנית:

רוזנהיים - מקום אדריכלים בע"מ

האומן 21 תלפיות, ירושלים

טל': 02-6231041, פקס': 02-6231042

office@makomarc.co.il

10.01.2021

תאריך עדכון:

מפעל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
المنطقة للبناء والتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
أمر ببناء المدن وتخطيط المدن . أخرى والبناء  
(مجلس التخطيط الأعلى) رقم 1214 - 2022 - 1171  
נפח  
מרחב תכנון מקומי  
מס' 205/22  
תכנית  
ועדת המשנה ל  
בישיבה מס' 15140/2021  
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל  
במידת הולמתה על פי חוק התכנון והבניה  
מנהל הלשכה  
יו"ר מועצת  
התכנון העליונה, מטה

**תוכן העניינים:**

פרק א' - נתוני התכנית: ..... 3

פרק ב' - הגדרות: ..... 5

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית: ..... 8

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה: ..... 9

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית: ..... 20

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול: ..... 25

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים: ..... 27

פרק ח' - מרכיבי ביטחון: ..... 28

פרק ט' - שונות: ..... 28

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן: ..... 31

## פרק א'- נתוני התכנית:

### 1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' 205/22 בישוב שילה,  
המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' S-15,  
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 205,  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 205/12.

### 2. המקום:

ישוב שילה.

קואורדינטות (נ.צ. רשת ישראלית): קווי רוחב: 662710 - 662265

קווי אורך: 228601 - 228019

| מס' גוש | סוג גוש | חלקי מאוקעות           | אדמות הכפר |
|---------|---------|------------------------|------------|
| 1       | פיסקאלי | רס אמויס<br>תין אל-עין | קריות      |
| 12      | פיסקאלי | רס אמויס               | ג'אלוד     |
| 3       | פיסקאלי | שעב אל מצרי            | תורמוס עיא |

### 3. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

### 4. מסמכי התכנית:

- א. 31 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".
- ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה - להלן "התשריט".
- ג. נספח בינוי מנחה חלקית, מחייב לקווי בנין בלבד בקני"מ 1:1,000 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ד. נספח תנועה בקני"מ 1:500 על כל גליונותיו.

### 5. שטח התכנית:

134.27 דונם.

### 6. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

### 7. יזם התכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתישבות.

### 8. מגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.

### 9. עורך התכנית:

רוזנהיים מקום אדריכלים בע"מ

רח' האומן 21 ירושלים

טלפון: 02-6231041 פקס: 02-6231042

מס' רישיון: 108599

### 10. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעודי קרקע ממגורים א', מגורים ב', אזור למבני ציבור, שטח למוסד, מתקנים הנדסיים, אזור יעור, קרקע חקלאית, אזור פרטי פתוח, שבילים ודרכים לייעודים הבאים: אזור מגורים א', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, מתקנים הנדסיים ודרכים.
- ב. קביעת שימושים מותרים בייעודים השונים.
- ג. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
- ד. התווית רשת דרכים למינהן וסיווגן.
- ה. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

עמוד 4 מתוך 31  
שילה 205/22

תכנית זו משנה את התכנית המפורטת 205/12, תכנית מתאר מפורטת מס' 205 ותכנית מתאר אזורית S-15. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

**11. כפיפות התכנית:**

## פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מספר 205/22, בישוב שילה כולל תשריט, הוראות ונספח בינוי.
  2. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
  3. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
  4. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
  5. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב, כולן או מקצתן.
  6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
  7. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
  8. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
  9. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
  10. קו בנין: התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית על-ידי הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.  
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, ולמעט אלמנטים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות, גגות רעפים, חצרות אנגליות, גשרי גישה ומדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו.
  11. חזית קדמית: במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קוי בנין.
  12. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
  13. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
  14. מפלס הכניסה הקובע של הבנין: הכניסה הראשית לבנין מעל פני הכביש או מתחתיו, המשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל המבנה. תוגדר כמפלס ה-0.00 שהוא הגובה המוחלט ביחס לפני היס. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.
  15. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
  16. מרתף: קומה בבסיס הבנין 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. לא יתרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו, אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו.
- בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על סך 40% מאורך קירות

המרתף. תותר גישה חיצונית למרתף המשמש לחניה ושירותי תפעול בלבד באזורים המפורטים לעיל בלבד באישור המהנדס.

**17. מסד:**  
בסיס בנין או חלק מבסיס בנין 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 הבנין.

**18. שטח מותר לבניה:**  
השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור, ולמעט מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, חלל גג רעפים שגובהו מתחת ל-1.8 מ', שטח מבנה יציאה לגג, שטח מתחת למרפסות זיז, שטח מתחת לגשרי כניסה, שטח מתחת לגגונים ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.

**19. מס' קומות מירבי:**  
מס' קומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של קומת המגורים הנמוכה ביותר של הבנין.  
מס' הקומות המירבי אינו כולל מסד כהגדרתו, מרתף וחלל גג רעפים.

**20. גובה בניה מירבי:**  
הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל הקומה התחתונה בבנין אלא אם יצויין אחרת בהוראות התכנית (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף). בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.

**21. קו הדרך:**  
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח 'דרך'.

**22. זכות מעבר:**  
שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בהתכנית.

**23. קומה מדורגת:**  
נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה בעומק של 3 מ' לפחות ובאורך של 50% לפחות מחזית המבנה.

**24. מעקה גג:**  
מעקה סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.10 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. על אף האמור בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע ובלבד שגובה מעקה גג לא יעלה על 1.80 מ'.

**25. מבנה יציאה לגג/חדר טכני על הגג:** מבנה בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבנין.

**26. חלל/עליית גג:**  
חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי גג רעפים. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים או שימוש ציבורי, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' יחשב כשטח בניה, יתרתו לא תכלל במנין שטחי הבניה.

**27. מרפסות זיזיות:**  
זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין.

**28. מצללה (פרגולה):**  
משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי הנסמך על עמודים או על קירות מבנה סמוך ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. עבור מצללות תותר בליטה של עד 40% מקו הבנין אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בהוראות תכנית זו. שטח המצללה לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

**29. מבנה עזר:**  
בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי ואשר בא לשרת את הבנין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

30. סככה: מבנה ללא קירות, בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה נטוי ומקורה בחומר אטום.
31. שטחים משותפים: שטחים בבנין מגורים המשמשים את כלל דיירי הבנין, כדוגמת: אזורי מבואה ותנועה ציבוריים, חדרי מערכות ותפעול, חדרי שרות, חדרי טכניים, מחסן משותף, מועדון, חדר כושר וכדומה.
32. בניה בקיר משותף: בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים.
33. תכסית: השטח הבנוי במגרש בצמוד לקרקע למעט מבני עזר.

**פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:**

| יח"ד       | מצב מוצע     |               | מצב מאושר    |               | צבע בתשריט               | ייעודי קרקע                             |
|------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------------------|---|
|            | אחוז         | דונם          | אחוז         | דונם          |                          |   |
| 57         | 18.33        | 24.61         | -            | -             | צהוב                     | אזור מגורים א'                          |
| -          | -            | -             | 14.46        | 19.41         | כתום בהיר                | אזור מגורים ב'                          |
| 104        | 14.94        | 20.06         | -            | -             | כתום כהה                 | אזור מגורים ג'                          |
| -          | -            | -             | 2.77         | 3.72          | חום כהה                  | אזור למבני ציבור                        |
| -          | 14.11        | 18.94         | -            | -             | חום בהיר                 | מבנים ומוסדות<br>ציבור                  |
| -          | -            | -             | 16.16        | 21.70         | כתום כהה מוקף<br>חום     | שטח למוסד                               |
| -          | 2.50         | 3.35          | -            | -             | ירוק וחום<br>לסירוגין    | שטחים פתוחים<br>ומבנים ומוסדות<br>ציבור |
| -          | 1.63         | 2.19          | 1.69         | 2.27          | אפור/סגול כהה            | מתקנים הנדסיים                          |
| -          | -            | -             | 5.77         | 7.74          | ירוק כהה                 | אזור פרטי פתוח,<br>שבילים               |
| -          | -            | -             | 19.86        | 26.67         | קוים ירוקים<br>אלכסוניים | קרקע תקלאית                             |
| -          | -            | -             | 34.06        | 45.73         | ירוק כהה                 | שטח ליעור/ אזור<br>יעור                 |
| -          | 4.05         | 5.44          | -            | -             | ירוק                     | שטח ציבורי פתוח                         |
| -          | 28.39        | 38.12         | -            | -             | ירוק כהה                 | שטחים פתוחים                            |
| -          | 2.70         | 3.62          | 1.53         | 2.07          | חום בהיר                 | דרך קיימת/מאושרת                        |
| -          | 13.35        | 17.93         | 3.70         | 4.96          | אדום                     | דרך מוצעת                               |
| <b>161</b> | <b>100.0</b> | <b>134.27</b> | <b>100.0</b> | <b>134.27</b> | -                        | <b>סה"כ</b>                             |



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

### 1. כללי:

- 1.1 תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 1.2 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הועדה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק.
- 1.3 בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- 1.4 בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה 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.
- 1.5 בנייה חדשה: בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המגרשים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקוי בנין צדדים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה.

### 2. הנחיות כלליות לאזורי מגורים:

#### 2.1 קומת מסד:

אם כתוצאה משיפוע המגרש יוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המרבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה על-ידי בנית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים.

#### 2.2 גימור חזיתות הבתים:

- א. אבן נסורה או מסותתת, לבנים שרופות או לבני סיליקיט, טיח, בטון חשוף. לא יותרו חומרים אחרים אלא באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת המהנדס.
- ג. 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.
- ד. גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון. לא יותרו רעפים מחומרים אחרים אלא באישור המהנדס. ארגזי הרוח יהיו על-פי פרטי גמר אחידים אשר יאושרו על-ידי המהנדס.
- ה. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
- ו. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבנין העיקרי.

#### 2.3 דודי שמש:

- א. ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, כחלק מהיתר הבניה והכול באישור המהנדס.
- ב. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס.
- ג. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן יוסתר באמצעות מעקה הגג או קיר מסתור.

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

- א. ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- ב. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
- ג. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
- ד. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה לשביעות רצון המהנדס, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש, בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- ה. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ו. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.

#### 2.5 אנטנת טלוויזיה ורדיו:

- א. בכל בניין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
- ב. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.
- ג. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותר אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנת אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

#### 2.6 שימושים נוספים:

- א. בסמכות הועדה להתיר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים כחלק ממבנה המגורים שישמשו את המתגורר בדירה בלבד ולא יושכרו. שטחם לא יעלה על 15% מסך שטח המותר לבניה. כל זאת בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות בדבר, תוך שמירה על דיני איכות הסביבה.
- ב. התנאים לאישור הם שהיקף ואופי הפעילות לא יגרמו למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל.
- ג. כל בקשה להתיר בניה הכוללת שטח שימוש כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות השימוש וכל הכרוך בו.
- ד. תנאי למתן היתר בניה לשימושים אלו יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן, לפי התקנים והנהלים החלים בישראל על אותו סוג שימוש בזמן הוצאת היתר הבניה והכל לשביעות רצונה של הועדה לגבי כל מקרה ומקרה ובתאום עם מפע"ת איו"ש ובאישורו.
- ה. שימוש תעסוקתי במגרש המיועד למגורים מצריך הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להתיר בניה לשימוש התעסוקתי כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להתיר.

#### 2.7 פרגולה (מצללה):

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

- א. תותר בניית פרגולה עד 40% אל תוך המרווח בין קו הבנין לקו המגרש. שטח הפרגולה לא יחשב בשטח המותר לבניה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 28 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 50 מ"ר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ד. עלה שטח הפרגולה על האמור בס"ק 2.7 ב-ג' לעיל, יחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה.

ה. הפרגולה תיבנה באופן שתשתלב עיצובית עם הבנין והפיתוח. הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של הפרגולות. מי גשם מהפרגולה 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.

### 3. אזור מגורים א':

- 3.1 השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא אזור מגורים א'.
- 3.2 שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים/דו-משפחתיים. שטחי המגרשים וקבולת יח"ד בכל מגרש יהיו כמפורט בסעיף 3.9 להלן.
- 3.3 **שימושים:**
  - א. מגורים.
  - ב. שימושים נוספים על-פי המפורט בס"ק 2.6 לעיל.
  - ג. ריהוט גן, פיתוח נופי, פרגולות על-פי המפורט בס"ק 2.7 לעיל, סככות צל.
- 3.4 קוי בנין, שטחי בניה מירבי, גובה בניה מירבי, מספר קומות ותכסית – יהיה ע"פ טבלה זכויות והוראות בניה כמפורט בסעיף 3.9 להלן.
- 3.5 ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
- 3.6 **מבני עזר:** לא תותר בניית מבני עזר.
- 3.7 **קומת מרתף:** לא תותר בניית קומת מרתף.
- 3.8 **שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:**

בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה, ללא צורך בהגשת תכנית, בתנאים הבאים: סה"כ מספר המגרשים לא ישתנה, מספר יחידות הדיור לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

### 3.9 **טבלת זכויות והוראות בניה לאזור מגורים א':**

| קוי בניין |      |      | גובה בניה מירבי (מ') |          | מס' קומות מירבי*** | שטח מותר לבנייה (מ"ר) | יחידות דיור במגרש | שטח המגרש (דונם)* | מס' מגרש |
|-----------|------|------|----------------------|----------|--------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|----------|
| אחורי     | צידי | קדמי | גג שטוח              | גג רעפים |                    |                       |                   |                   |          |
| 4         | 3    | 5    | 8                    | 9        | 2                  | עד 240 מ"ר ליח"ד      | 1                 | 0.47              | 412      |
| 4         | 3    | 5    | 8                    | 9        | 2                  |                       | 1                 | 0.50              | 413      |
| 4         | 3    | 5    | 8                    | 9        | 2                  |                       | 1                 | 0.51              | 414      |
| 4         | 3    | 5    | 8                    | 9        | 2                  |                       | 1                 | 0.50              | 415      |
| 4         | 3    | 5    | 8                    | 9        | 2                  |                       | 1                 | 0.55              | 416      |
| 4         | 3    | 5    | 8                    | 9        | 2                  |                       | 1                 | 0.57              | 417      |
| 4         | 3    | 5    | 8                    | 9        | 2                  |                       | 1                 | 0.64              | 418      |
| 4         | 3    | 5    | 8                    | 9        | 2                  |                       | 1                 | 0.62              | 419      |
| 4         | 3    | 5    | 8                    | 9        | 2                  |                       | 1                 | 0.63              | 420      |
| 4         | 3    | 5    | 8                    | 9        | 2                  |                       | 1                 | 0.64              | 421      |
| 4         | 3    | 5    | 8                    | 9        | 2                  |                       | 1                 | 0.65              | 422      |
| 4         | 3    | 5    | 8                    | 9        | 2                  |                       | 1                 | 0.65              | 423      |
| 4         | 3    | 5    | 8                    | 9        | 2                  |                       | 1                 | 0.64              | 424      |
| 4         | 3    | 5    | 8                    | 9        | 2                  |                       | 1                 | 0.67              | 425      |
| 4         | 3    | 5    | 8                    | 9        | 2                  |                       | 1                 | 0.67              | 426      |

| קווי בניין |      |      | גובה בניה<br>מירבי (מ') |             | מס'<br>קומות<br>מירבי*** | שטח מותר<br>לבנייה<br>(מ"ר) | יחידות<br>דיור<br>במגרש | שטח<br>המגרש<br>(דונם)* | מס'<br>מגרש |
|------------|------|------|-------------------------|-------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------|
| אחורי      | צידי | קדמי | גג<br>שטוח              | גג<br>רעפים |                          |                             |                         |                         |             |
| 3          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        | עד 240 מ"ר<br>ליח"ד         | 2                       | 0.70                    | 461         |
| 3          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.70                    | 462         |
| 3          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.76                    | 463         |
| 3          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.79                    | 464         |
| 3          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.76                    | 465         |
| 3          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.70                    | 467         |
| 3          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.70                    | 468         |
| 3          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.78                    | 469         |
| 3          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.82                    | 470         |
| 3          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.84                    | 471         |
| 3          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.66                    | 472         |
| 4          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.76                    | 473         |
| 4          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.76                    | 474         |
| 4          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.75                    | 475         |
| 4          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.75                    | 476         |
| 4          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.75                    | 477         |
| 4          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.75                    | 478         |
| -          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.58                    | 479         |
| -          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.66                    | 480         |
| -          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        |                             | 2                       | 0.75                    | 481         |
| -          | 3    | 5    | 8                       | 9           | 2                        | 2                           | 0.98                    | 482                     |             |

\* שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.  
\*\* לא כולל חלל גג רעפים / עליית גג.

#### 4. אזור מגורים ג':

- 4.1 השטח הצבוע בתשריט בכתום כהה הוא אזור מגורים ג'.
- 4.2 שטח זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים. שטחי המגרשים וקיבולת יח"ד בכל מגרש יהיו כמפורט בסעיף 4.14 להלן.
- 4.3 שימושים:
- ד. מגורים.
- ה. שימושים נוספים על-פי המפורט בס"ק 2.6 לעיל.
- ו. ריהוט גן, פיתוח נופי, פרגולות על-פי המפורט בס"ק 2.7 לעיל, סככות צל.
- 4.4 קווי בנין, שטחי בניה, גובה מבנים, מספר קומות ותכסית – יהיה ע"פ טבלה זכויות והוראות בניה כמפורט בסעיף 4.14 להלן.
- 4.5 באזור זה ינתנו היתרי בניה אך ורק על-פי תכנית בינוי לכל המגרש בו מבוקש ההיתר, שתאושר על-ידי הועדה.
- 4.6 הוצאת היתר לניצול יתרת זכויות בניה לאחר בנית המבנה תינתן בכפוף לנספח בינוי לכלל השכונה.
- 4.7 מבני עזר: לא תותר בניית מבני עזר.
- 4.8 קומת מרתף: תותר בנייה של קומת מרתף אחת לטובת שטחי שרות, מחסנים וחניות. בסמכות הוועדה להוסיף קומת מרתף נוספת.
- 4.9 חניות: תותר בניית חניות מקורות כחלק מהמבנה במפלס הכניסה בשטח של עד 35 מ"ר ליח"ד או בקומת המרתף בשטח של עד 35 מ"ר למקום חניה.

4.10 **מחסנים:** תותר בניית מחסנים בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד, כחלק מהמבנה בקומות המגורים או בקומות המרתף.

4.11 **גגות:** תותר בניית גגות שטוחים בלבד.

4.12 **בנייה במרווחי קווי בנין:**

א. תותר בניית גשרי כניסה עד קו בניין בחזית המשיקה לדרך בלבד – 0.0 מ'.

ב. תותר הבלטות מרפסות זיז וגגונים עד 30% אל תוך מרווח קווי הבנין- למעט קו בניין קדמי.

4.13 **שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:**

בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית ובתנאים הבאים: סה"כ מספר המגרשים לא יגדל, מספר יחידות הדיור לא יגדל, המרווח בין הבנינים לא יקטן מ-6 מ' ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

4.14 **טבלת זכויות והוראות בניה לאזור מגורים ג':**

| קווי בניין |      |      | גובה בניה<br>(מ') מירבי | מס' קומות<br>מירבי**  |                     | תכנית<br>מירבית<br>(אחוזים) | שטח<br>מותר<br>לבניה<br>(מ"ר)   | יחידות<br>דיור<br>במגרש | שטח<br>המגרש<br>(דונם)* | מס'<br>מגרש |
|------------|------|------|-------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------|
| אחורי      | צידי | קדמי |                         | מתחת<br>למפלס<br>0.00 | מעל<br>מפלס<br>0.00 |                             |   |                         |                         |             |
| 4          | 3    | 5    | 20                      | 4                     | 2                   | 45%<br>משטח<br>המגרש        | עד<br>170<br>מ"ר<br>ליח"ד<br>+ 15 מ"ר<br>למחסן<br>ליח"ד +<br>עד 35 מ"ר<br>חניה<br>ליח"ד | 8                       | 1.87                    | 600         |
| 4          | 3    | 5    | 20                      | 4                     | 2                   |                             |   | 8                       | 1.42                    | 601         |
| 4          | 3    | 5    | 20                      | 4                     | 2                   |                             |   | 8                       | 1.40                    | 602         |
| 4          | 3    | 5    | 20                      | 4                     | 2                   |                             |   | 8                       | 1.56                    | 603         |
| 4          | 3    | 5    | 20                      | 4                     | 2                   |                             |   | 8                       | 1.61                    | 604         |
| 4          | 3    | 5    | 20                      | 4                     | 2                   |                             |   | 8                       | 1.61                    | 605         |
| 4          | 3    | 5    | 20                      | 4                     | 2                   |                             |   | 8                       | 1.35                    | 606         |
| 4          | 3    | 5    | 20                      | 4                     | 2                   |                             |   | 8                       | 1.35                    | 607         |
| 4          | 3    | 5    | 17                      | 3                     | 2                   |                             |   | 8                       | 1.48                    | 608         |
| 4          | 3    | 5    | 17                      | 3                     | 2                   |                             |   | 8                       | 1.91                    | 609         |
| 4          | 3    | 5    | 17                      | 3                     | 2                   |                             |   | 8                       | 1.50                    | 610         |
| 4          | 3    | 5    | 17                      | 3                     | 2                   |                             |   | 8                       | 1.50                    | 611         |
| 4          | 3    | 5    | 17                      | 3                     | 2                   |                             |   | 8                       | 1.50                    | 612         |
|            |      |      |                         |                       |                     |                             |   | <b>104</b>              | <b>20.06</b>            | <b>סה"כ</b> |

\* שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

\*\*לא כולל קומת מרתף.

\*\*\*בסמכות הוועדה לאשר ניוד קומות מעל ומתחת ל: 0.00. ובלבד שמספר קומות מעל הכביש לא יעלה על 2 קומות.

## 5. מבנים ומוסדות ציבור:

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

5.2 השימושים המותרים בשטח זה הם:

אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור:

א. מוסדות חינוך, כדוגמת: בתי ספר, מעונות יום, גני ילדים וכדומה.

ב. מוסדות תרבות, כדוגמת: מוסדות נוער וילדים, מועדון נוער/מבוגרים, ספריה, מתניס וכדומה.

ג. מבני דת, כדוגמת: בית כנסת, מקווה וכדומה.

ד. מבני ישיבה הכוללים מגורי סגל, פנימיות תלמידים, מבנים לכיתות והרצאות, משרדי הנהלת

המוסד, מבנים הנדסיים ומבנים אחרים הנדרשים לתפעולו.

ה. מבנים ומתקני ספורט ופנאי.

- ו. התווית דרכים וחניות.
- ז. אולם כנסים ואירועים.
- ח. תותר הקמת מיצללות וסככות צל על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיפים מס' 28 ו-30 בפרק ב' להוראות התכנית.
- ט. מתקנים הנדסיים למיניהם על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה ובלבד שלא יהוו מטרד/מפגע סביבתי. הקמתם תהיה בכפוף לשמירה על דיני איכות הסביבה. שטחם ייכלל בשטח הבניה המותר.

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

5.4 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

5.5 סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר, מיקום חניות וכדומה - יקבעו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

5.6 מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.

5.7 בבנינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

5.8 קוי בנין, שטחי בניה, גובה מבנים, מספר קומות ותכסית – יהיה ע"פ טבלה זכויות והוראות בניה כמפורט בסעיף 5.12 להלן.

5.9 **קומת מרתף:** תותר הקמת קומת מרתף אחת בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה. על אף האמור, באישור המהנדס לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף עד גבול מגרש.

#### 5.10 שטח בניה מירבי:

א. שטח בניה מותר יהיה בהתאם לטבלה 5.12

ב. חלל גג רעפים מעל 1.80 מ' ומבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג ייכללו בשטח הבניה המותר.

#### 5.11 גובה בניה מירבי:

א. בסמכות הוועדה לאשר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון, אנטנות, מערכות צפירה לשעת חירום וכדומה) על-פי תכנית בינוי מאושרת.

ב. ניתן לבנות גג שטוח/גג רעפים/כיפות/קמרונות או שילוב בין סוגי גגות אלה.

ג. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון הוועדה.

#### 5.12 טבלת זכויות והוראות בניה לאזור מבנים ומוסדות ציבור:

| קווי בניין |      |      | גובה מירבי (מ') | מס' קומות מירבי | תכסית מירבית (אחוזים) | שטח בנייה מירבי (אחוזים) | שטח המגרש (דונם) | מס' מגרש    |              |
|------------|------|------|-----------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|------------------|-------------|--------------|
| אחורי      | צידי | קדמי |                 |                 |                       |                          |                  |             |              |
| 4          | 4    | 5    | 21              | 4               | 50%                   | 100%                     | 7.93             | 2600        |              |
| 4          | 4    | 5    | 21              | 4               | 50%                   | 100%                     | 9.28             | 2601        |              |
| 4          | 4    | 5    | 21              | 4               | 50%                   | 100%                     | 1.73             | 2602        |              |
|            |      |      |                 |                 |                       |                          |                  | <b>סה"כ</b> | <b>18.94</b> |

\* לא כולל קומת מרתף.

## 6. שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:

- 6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק וחום הוא אזור ל שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 6.2 השימושים המותרים בשטח זה הם:
- אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור:
- א. מוסדות חינוך, כדוגמת: בתי ספר, מעונות יום, גני ילדים וכדומה.
  - ב. מוסדות תרבות, כדוגמת: מוסדות נוער וילדים, מועדון נוער/מבוגרים, ספריה, מתנ"ס וכדומה.
  - ג. מבני דת, כדוגמת: בית כנסת, מקווה וכדומה.
  - ד. מוסדות ומשרדים מקומיים, כדוגמת: מנהלה, מזכירות, שירותי בריאות, חדר אוכל ושטחי שרות נלוים לרבות מטבח, מתקני חירום והצלה וכדומה.
  - ה. מבנים ומתקני ספורט ופנאי.
  - ו. תותר הקמת מיצללות וסככות צל על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיפים מס' 30 ו-32 בפרק ב' להוראות התכנית.
  - ז. מתקנים הנדסיים למיניהם על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה ובלבד שלא יהוו מטרד/מפגע סביבתי. הקמתם תהיה בכפוף לשמירה על דיני איכות הסביבה. שטחם ייכלל בשטח הבניה המותר. שטחם לא יעלה על 5% משטח המגרש.
  - ח. פיתוח נופי והסדרת מעבר להולכי רגל.
  - ט. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
  - י. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
  - יא. צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
- 6.3 באזור זה ינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- 6.4 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- 6.5 סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר, מיקום חניות וכדומה - יקבעו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- 6.6 מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
- 6.7 בבנינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- 6.8 חלה חובה על יזם התכנית להקצות שטח שלא יפחת מ- 1.0 דונם למטרות ושימושי שטח ציבורי פתוח עם גישה לציבור בכל שעות היממה. הדבר יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה והיתרים לביצוע/פיתוח במגרש. על הוועדה לקבוע הסדרים לפיקוח כדי להבטיח סעיף זה כאמור.
- 6.9 קוי בנין, שטחי בניה, גובה מבנים, מספר קומות ותכסית - יהיה ע"פ טבלה זכויות והוראות בניה כמפורט בסעיף 6.12 להלן.
- 6.10 **קומת מרתף:** תותר הקמת קומת מרתף אחת בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה. על אף האמור, באישור המהנדס לצורך חנייה ושירותי תפעול בלבד ניתן לבנות מרתף עד גבול מגרש.
- 6.11 שטח בניה מירבי:

- א. שטחי הבניה מתחת למפלס ה-0.00 מיועדים לחניה, חדרי מכונות ותשתיות, אחסנה, שירותים ומתקנים טכניים, שירותי תפעול וכדומה, לא יכללו בשטח הבניה המותר.
- ב. חלל גג רעפים מעל 1.80 מ' ומבני יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג יכללו בשטח הבניה המותר.

**6.12 גובה בניה מירבי:**

- ד. בסמכות הועדה לאשר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון, אנטנות, מערכות צפירה לשעת חירום וכדומה) על-פי תכנית בינוי מאושרת.
- ה. ניתן לבנות גג שטוח/גג רעפים/כיפות/קמרונות או שילוב בין סוגי גגות אלה.
- ו. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון הועדה.

**6.13 טבלת זכויות והוראות בניה לאזור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:**

| קווי בניין |      |      | גובה בניה מירבי (מ')* | מס' קומות מירבי | תכסית מירבית (אחוזים) | שטח מותר לבניה (אחוזים) | שטח המגרש (דונם) | מס' מגרש |      |
|------------|------|------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|------------------|----------|------|
| אחורי      | צידי | קדמי |                       |                 |                       |                         |                  |          |      |
| 4          | 3    | 5    | 15                    | 3               | 35%                   | 100%                    | 3.35             | 2200     |      |
|            |      |      |                       |                 |                       |                         |                  | סה"כ     | 3.35 |

\* לא כולל קומת מרתף.

**7. מתקנים הנדסיים:**

7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.

**7.2 השימושים המותרים בשטח זה הם:**

- א. שטח זה מיועד להקמת מערכות, מתקנים ומבנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים, כדוגמת: מתקני ביוב/אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה. הקמתם תהיה בכפוף לשמירה על דיני איכות הסביבה ובכפוף לאישור קמ"ט איכות הסביבה.
- ב. שימושים, מיקום המבנים/מתקנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים/מתקנים - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- 7.3 קווי בנין, שטחי בניה, גובה מבנים, מספר קומות ותכסית - יהיה ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה כמפורט בסעיף 7.4 להלן.

**7.4 טבלת זכויות והוראות בניה למתקנים הנדסיים:**

| קווי בניין** |      |      | גובה בניה מירבי (מ')* | מס' קומות מירבי | שטח מותר לבניה (אחוזים) | שטח המגרש (דונם) | מס' מגרש |      |
|--------------|------|------|-----------------------|-----------------|-------------------------|------------------|----------|------|
| אחורי        | צידי | קדמי |                       |                 |                         |                  |          |      |
| 4            | 3    | 5    | 8                     | 1               | 30%                     | 2.19             | 500      |      |
|              |      |      |                       |                 |                         |                  | סה"כ     | 2.19 |

\* על אף האמור, בסמכות הועדה לאשר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון, אנטנות, מיכלים וכדומה) על-פי תכנית בינוי מאושרת.



## 8. שטח ציבורי פתוח:

8.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

8.2 השימושים המותרים בשטח זה הם:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
  - ב. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
  - ג. מתקני ומגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
  - ד. מדרכות, שבילים וצירים להולכי רגל ורחבות.
  - ה. פרגולות וסככות צל (כהגדרתן בסעיפים מס' 28 ו-30 בפרק ב' להוראות התכנית) בשטח שלא יעלה על 5% מסך שטח היעוד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה.
  - ו. ריהוט גן ורחוב, פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
  - ז. ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
  - ח. צירים למעבר תשתיות, ניקוז ותאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
  - ט. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה). הקמתם תהיה בכפוף לשמירה על דיני איכות הסביבה.
  - י. מיקום מקלטים/מרחבים מוגנים ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 2% מסך שטח היעוד.
  - יא. מתקני ומרכיבי בטחון לרבות עמדות שמירה והכל בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז.
- 8.3 כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק 8.2 לעיל ואו לעבודות תיקון ואחזקה באישור הועדה.
- 8.4 בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה וחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 8.2 ט' לעיל.

8.5 טבלת שטחי מגרשים לשטח ציבורי פתוח:

| שטח בדונם | מספר מגרש |
|-----------|-----------|
| 0.31      | 2100      |
| 2.30      | 2101      |
| 0.30      | 2102      |
| 0.15      | 2105      |
| 0.07      | 2106      |
| 0.91      | 2107      |
| 1.12      | 2109      |
| 0.28      | 2110      |
| 5.44      | סה"כ      |

## 9. שטחים פתוחים:

9.1 השטח הצבוע בתשריט בירוק כהה הוא לשטחים פתוחים.

9.2 השימושים המותרים בשטח זה הם:

- א. נטיעת עצים, עבודות גינון, פיתוח נופי, ערוגות, חורשות, בוסתנים, טרסות, קירות תמך, מסלעות, מרכיבי ביטחון וכדומה.

- ב. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 2% מסך שטח הייעוד.
- ג. מתקני ומגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
- ד. פרגולות וסככות צל (כהגדרתן בסעיפים מס' 28 ו-30 בפרק ב' להוראות התכנית) בשטח שלא יעלה על 2% מסך שטח הייעוד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
- ה. שיקום ושימור נופי.

**9.3 טבלת שטחי מגרשים לשטחים פתוחים:**

| שטח בדונם    | מספר מגרש   |
|--------------|-------------|
| 35.68        | 2103        |
| 1.13         | 2104        |
| 1.31         | 2108        |
| <b>38.12</b> | <b>סה"כ</b> |

**10. דרכים:**

- 10.1 השטח הצבוע בתשריט בצבעים אדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות.
- 10.2 השימושים המותרים בשטח זה הם:
- א. דרכים, כולל: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, אמצעים להאטת תנועה וכדומה.
- ב. נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח.
- ג. ריהוט רחוב וגן, מתקני תאורה ואשפה ציבוריים וכדומה.
- ד. מערכות תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- ה. תותר בניית עמדות שמירה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. המבנים יהיו בני עד קומה אחת בלבד ועד 3.0 מ' גובה (נמדד אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה). היתרים ינתנו בהתאם לתוכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- 10.3 תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- 10.4 איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בהקמת עמדות שמירה, סלילה, תיקון ואחזקה ולמעט המפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

**11. דרך לביטול:**

- 11.1 שטח דרך הצבוע בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים על גבי הייעוד המוצע הוא שטח דרך לביטול.
- 11.2 בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים כמפורט בסעיף מס' 15 ("דרכים"), ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקווקו.

## **12. מבנים להריסה:**

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

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

### 1. תנאים למתן היתרי בניה:

#### 1.1.1. הריסה:

ביצוע ההריסה על-פי המסומן בתשריט. לא יתנו היתרי בנייה ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה ע"פ המסומן בתשריט בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.

#### 1.1.2. תשתיות:

ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

- א. חיבור למאסף הביוב של היישוב.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. חיבור למערכת אספקת המים.
- ד. חיבור למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פיקוד המרכז, ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית.
- ו. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 בפרק ו' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

#### 1.1.3. מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים:

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

#### 1.1.4. מרכיבי בטחון:

- א. המועצה/עיר/יישוב/יזם לא תנפק/תפרסם היתר בניה טרם מולאו התנאים הבאים.
- א. כלל מרכיבי הבטחון אשר נדרשו תוקצבו, תוכננו והושלמו.
- ב. יפורסם ללשכת קש"צ ופקע"ר/ענף הגנת יישובים מסמך רשמי המאשר את הקמתם של כלל מרכיבי הביטחון.
- ג. המועצה/עיר/יישוב אחראי לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הביטחון.

#### 1.1.5. שימושים מסחריים ותעסוקתיים:

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

#### 1.1.6. שרותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

#### 1.1.7. 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 בניה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים על-פי החלטת וועדה 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:**

כתנאי להיתר בניה, יש להגיש תכנית בינוי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הועדה.

### **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 הישוב 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 הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה ובהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ח. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- י. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא אם יקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- יא. יש להגיש פרוגרמת פסולת בניין יחד עם הסכם התקשרות עם אתר פסולת קולט.
- יב. כתנאי לקבלת טופס 4: אישור ממנהלת האתר קולט הפסולת על פינוי הפסולת בהתאם לסוג וכמות הפסולת שהוערכה בפרוגרמה, את האישור יש להגיש לאישור המהנדס בתיאום עם קמ"ט איכה"ס.
- יג. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי יערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

### **ד. עבודות עפר:**

1. יש לגדר את כל שטח התכנית.
2. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים, או כל פעילות אחרת שתשנה את התכסית הטבעית בשטח זה. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
3. בשלב הביצוע יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
4. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.

5. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
  6. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
  7. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
  8. יש להפריד בין ערימות הפסולת לערימות העפר ולסמנם בהתאם.
  9. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבניה לאתר פינוי מאושר בלבד, ובהתאם להנחיות קמ"ט איכות הסביבה.
  10. על הוועדה לקבוע הסדרים לפיקוח כדי להבטיח ביצוע סעיף זה כאמור.
  11. עבודות חפירה/חציבה הגורמות לעודפי עפר עד 6,000 מ"ק יאושרו במסגרת היתר בניה בסמכות מהנדס הוועדה, ובלבד שיימצא פתרון נאות לפינוי עודפי עפר לרבות אתר שפיכה.
  12. עבודות חפירה/חציבה הגורמות לכמות עודפי עפר מעל 6,000 מ"ק טעונות אישור קמ"ט איכות סביבה לפינוי ושפיכה לאתר מוסכם.
- טו. שיקום נופי:

1. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
2. את השטחים הירוקים בתחומי התכנית יש לפתח תוך הישענות על צמחיית האזור הטבעית.
3. את קו המגע בין השטח הבנוי לשטח הפתוח יש לטשטש על-ידי נטיעות של עצים ושיחים האופייניים למקום.
4. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

#### 1.11. אישורים נוספים:

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

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

- 2.1. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתימה 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.
- 2.2. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- 2.3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק 2.1 לעיל בקני"מ 1:250.
- 2.4. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- 2.5. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- 2.6. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
- 2.7. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בנינים 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.
- 2.8. 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.

2.9. סכמת מערכת מים וביוב קבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

### 3. שלבים הדרושים למתן היתר הבניה:

#### 3.1. הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:

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

#### 3.2. בניה בשלבים:

- א. מימוש בניה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- ב. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבניה 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:

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

#### 4.1. תכנית בינוי ופיתוח:

תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.

#### 4.2. תכנית חלוקה עדכנית:

תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי השנה האחרונה.

#### 4.3. תשתיות:

יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:

- א. ניקוז הקרקע.
- ב. סלילת הדרכים והגישות אליהן.
- ג. הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.

#### 4.4. פיתוח:

יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבהתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:

- א. שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
- ב. ישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
- ג. ניקוז אזור הבינוי.

#### 4.5. חניה:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

**4.6. שימור נוף:**

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

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

**4.7. סידורים לנכים:**

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

**4.8. 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.

**4.9. 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 הבניה.



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

### 1. הוראות לפיתוח:

היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:

- 1.1. 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 בהתכנית.
- 1.2. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה קיר תומך מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.2 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.5 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'. לא יבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.
- 1.3. קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.
- 1.4. שביל גישה יבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- 1.5. מדרגות לשביל גישה יבנו מחומר שביל הגישה.
- 1.6. גדרות יבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.2 מ'.
- 1.7. שער הכניסה יבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.8. מסלעות יבנו 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 המחיה 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 ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. מיכלי אשפה יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.

### 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק 3א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:

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

#### 4. נטיעות עצים ושמירתם:

- 4.1. 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.
- 4.2. 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 או בקשה לבניית בנין 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 תכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרש. 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:**

7.1. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.

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

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

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

### **8. בניה משמרת מים:**

8.1. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוונים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בהתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.

8.2. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של הישוב.

- 8.3. יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלקוים).
- 8.4. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 25% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו מתקני החדרה כגון בורות חילחול וקידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.
- 8.5. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- 8.6. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

### **פרק ח' - מרכיבי ביטחון:**

1. היזם יתכנן ויבנה על חשבונו ומתקציבו את כלל מרכיבי הביטחון כפי שפורטו במסמך זה.
2. מרכיבי הביטחון יכללו:
  - א. גדר היקפית אינדוקטיבית בהתאם למפרטי פקע"ר/ענף הגנת יישובים.
  - ב. תאורה היקפית לאורך הגדר הביטחונית האינדוקטיבית ודרך הפטרול ובהתאם למפרטי פקע"ר/ענף הגנת יישובים.
  - ג. דרך פטרול ואחזקה בצמוד לגדר האינדוקטיבית בהתאם למפרטי פקע"ר.
  - ד. מרכיבי ביטחון והתרעה נוספים ככל שידרשו (מצלמות מכ"מים) ובהתאם למפרטי פקע"ר/ענף הגנת יישובים.
  - ה. יש לשמור חיץ מקו מגרש לגדר הבטחון בטווח של 20 מ' בלבד בחלק המערבי של התוכנית.

### **פרק ט' - שונות:**

#### **1. חניה:**

- א. באזור מגורים א' ידרשו 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש ו-0.3 מקומות חניה לאורחים לאורך הדרכים הציבוריות בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.
- ב. באזור מגורים ג' ידרשו 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך תחומי המגרשים בלבד, ו-0.3 מקומות חניה לאורחים לאורך הדרכים הציבוריות.
- ג. בייעודים האחרים, למעט אזורי המגורים, החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.
- ד. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

#### **2. גריסה וחציבה:**

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
- ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית יעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

### 3. פסולת בנין:

לא ינתנו היתרי בניה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבנין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

### 4. עתיקות:

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

### 5. הקצאת שטחי ציבור:

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

### 6. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא יינתן היתר בניה 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 לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

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

### 7. בטיחות אש וגז:

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

### 8. מיגון:

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

### 9. מתקנים פוטו-וולטאים:

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

**10. פיקוח על הבניה:**

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

**11. רעידות אדמה:**

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

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך: 10.01.2021

חתימות:

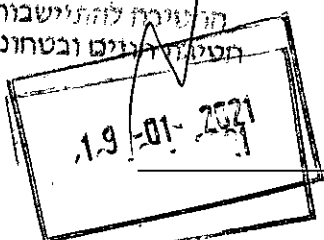
חתימת בעל הקרקע

אוריאל רוזנהיים  
אדרכל  
רשיון מס 108599

חתימת העורך

10.01.2021

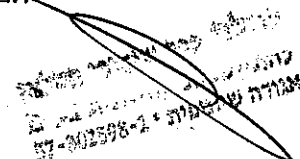
ההסתרות הציונית העולמית  
הרשומה להתיישבות  
חטיבת הנגב ובטחונות



חתימת היזם

*Mollor*

חתימת המגישה ~~ועדה המיוחדת לתכנון זרניה~~  
מטה בנימין



הצהרת עורך התכנית:

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

אוריאל רוזנהיים  
אדרכל  
רשיון מס 108599

חתימה

אוריאל רוזנהיים - אדרכל

שם תפקיד

10.01.2021

תאריך