



מרחב תכנון מקומי  
שומרון

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

**תכנית מפורטת מס' 170/4/8**  
**שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 170/4**  
**שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15**

**ליישוב**  
**רבבה**

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

יזם התכנית: קרן לגאולת קרקע

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

עורך התכנית: אדריכלית נודלמן בינה אדריכלים מס' רישיון 31765

מועצת התכנון העליונה  
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة  
مجلس التنظيم الاعلى

טלפון: 03-5467060, פקס 03-5467670

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية  
ببهدا والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٢٢ - ١٩٧١

כתובת משה שרת 82, ת"א

Bina Nudelman@shahar-arc.co.il

נפה ארזים  
לוא  
מרחב תכנון מקומי שומרון  
منطقة تنظيم محلي  
תכנית ארזים מס' 170/4/8  
مشروع رقم

ועדת המשנה ל  
اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 170/4/8 בתאריך 2022  
بمجلس رقم بتاريخ  
החליטה לתת תוקף לתכנית המזכרת לעיל  
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

תאריך: 9/5/22

מנהל הלשכה  
המרכזית לתכנון ובניה  
مدير الدائرة  
יו"ר מועצת  
התכנון העליונה/משנה  
رئيس مجلس  
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

**תוכן העניינים:****מס' עמוד:**

	<b><u>פרק:</u></b>
3 ..... התכנית	- <b><u>פרק א'</u></b>
4 ..... הגדרות	- <b><u>פרק ב'</u></b>
7..... טבלת השטחים הכלולים בתכנית	- <b><u>פרק ג'</u></b>
9..... רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	- <b><u>פרק ד'</u></b>
17..... תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	- <b><u>פרק ה'</u></b>
22..... פיתוח, נטיעות וקירות גבול	- <b><u>פרק ו'</u></b>
24..... תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	- <b><u>פרק ז'</u></b>
25 ..... מרכיבי בטחון	- <b><u>פרק ח'</u></b>
26 ..... שונות	- <b><u>פרק ט'</u></b>
30 ..... חתימות והצהרת המתכנן	- <b><u>פרק י'</u></b>

**פרק א' - התכנית:**

1. **שם וחלות התכנית:** תכנית מפורטת מספר 170/4/8 ליישוב רבבה, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 170/4 לתכנית מתאר אזורית S-15
2. **מקום התכנית:** יישוב רבבה - קוארדינטות (נ.צ. רשת ישראלית):  
 קווי אורך: 211781-212018  
 קווי רוחב: 669377-670073  
**באדמות דיר אסתיא**  
 גוש פיסקאלי מס' 8  
 חלק ממאוקע אש שפטן ואט טירת  
 באדמות הכפר חרס  
 גוש פיסקאלי מס' 2  
 חלק ממאוקע אל-ביריגי
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:** א. 31 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".  
 ב. תשריט בקני"מ 1: 1250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
 ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500 מחייב לעניין קווי הבניין ולעניין גובה המבנים במגורים ג' בלבד המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
 ד. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1: 1,200, 1: 500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 41.077 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יזם התכנית:** קרן לגאולת קרקע.
8. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
9. **עורך התכנית:** אדריכלית: נודלמן בינה-אדריכלים מס' רישיון 31765  
 טלפון 03-5467060 פקס 03-5467670  
 כתובת משה שרת 82, ת"א Bina Nudelman@shahar-arc.co.il
8. **מטרות התכנית:**
  1. שינויי ייעודים מ: מגורים ב' מיוחד, מבני ציבור, מרכז אזרחי, שטח ציבורי פתוח, קרקע חקלאית ודרך משולבת לאזורי מגורים: א', ב', ו- ג', לאזור מבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים.
  2. קביעת שימושים מותרים בייעודים השונים.
  3. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
  4. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
  5. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:** תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית S-15. תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 170/4 בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

**פרק ב' - הגדרות:**

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מספר 170/4/8 ליישוב רבבה כולל תשריט, נספח בניוי והוראות.
2. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
3. **המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
5. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
6. **מועצת תכנון עליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
7. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
8. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
9. **תכנית בניוי:** תכנית בניוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בניוי 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.
10. **קו בניין:** התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
10. **קו בניין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. לגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בניין צידיים.
11. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
13. **גובה מירבי לבניה:** בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף.
13. **גובה מירבי לבניה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
14. **מס' קומות מירבי:** באזור מגורים ב' בלבד הגובה הנמדד אנכית בכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני מפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין (לא תותר בניית מרתף/מסד).
14. **מס' קומות מירבי:** מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, חניה מקורה, מחסנים ולא כולל מרתף/מסד.
14. **מס' קומות מירבי:** באזור מגורים ב'וג' בלבד מס' הקומות נמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין עד גג הבנין (כולל מבנה יציאה לגג).

15. מפלס הכניסה  
הקובע של הבניין: מפלס קומת הכניסה הראשית לבניין מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין, יוגדר כמפלס ה-0.00.
16. מפלס ה-0.00: הגובה המוחלט ביחס לפני הים של מפלס הכניסה הקובע של הבניין. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
17. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
18. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור, ולמעט מרחב מוגן בשטח מינימלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
19. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
20. 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.
21. 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.
22. קומה מדורגת: קומה הבנויה ברובה או כולה בנסיגה ביחס לקומה שמתחתיה.
23. זירוג: נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה בעומק של 2.0 מ' לפחות ובאורך של לפחות 50% מחזית המבנה, ובמקביל לקווי ההרמה.
24. קולונדה: חלל מכוסה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת עמודים לבין הקיר הסמוך של הבניין.
25. מרפסות זיזיות: זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.
26. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
27. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
28. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
29. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
30. בנייה בקיר משותף: בניית שתי יחיד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים.
31. מצללה (פרגולה): במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים. מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
32. עליית/חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגובה מ-1.80 מ' יחשב כשטח בניה, אלא אם כן רשום במפורש אחרת בהוראת התכנית, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.

33. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
34. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
35. מגרש עולה: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).
36. מגרש יורד: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש נמוך יותר מהדרך המשיקה אליו (מתחת לדרך).
37. שטחים משותפים: שטחים בבנין מגורים המשמשים את כלל דיירי הבנין, כדוגמת: אזורי מבואה ותנועה ציבוריים, חדרי מערכות ותפעול, חדרי שרות, חדרי טכניים, מועדון, חדר כושר וכדומה.
38. חצר אנגלית: שטח שמפלסו עד 1.80 מתחת למפלס הקרקע, המוקף קירות לתימוך הקרקע והמיועד להחדיר אור ואוורור לשטחים ולחללים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה תהיה מרוחקת ממנו עד 1.50 מ'.

7  
**פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:**

**1. טבלת ייעודי קרקע בדונם:**

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	אחוז	דונם	אחוז	בדונם		
10	7.80	3.203	-	-	צהוב	אזור מגורים א'
36	20.73	8.517	-	-	כתום בהיר	אזור מגורים ב'
18	5.75	2.360			כתום כהה	אזור מגורים ג'
-	-	-	45.70	18.772	<u>תכלת</u>	מגורים ב' מיוחד
-	1.66	0.680	2.88	1.183	חום	מבנים ומוסדות ציבור
-	-	-	6.81	2.797		מרכז אזרחי
-	28.59	11.745	16.42	6.745	ירוק	שטח ציבורי פתוח
-	-	-	2.46	1.011	אלכסונים ירוק ולבן לסירוגין	קרקע חקלאית
-	16.55	6.799	19.05	7.827	אדום	דרך מוצעת
-	18.92	7.773	-	-	חום בהיר	דרך מאושרת
-	-	-	6.68	2.742	אלכסונים ירוק אדום לסירוגין	דרך משולבת מוצעת
<b>64</b>	<b>100.00</b>	<b>41.077</b>	<b>100.00</b>	<b>41.077</b>		<b>סה"כ</b>

## 2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים במ"ר:

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

שטח במ"ר	מס' מגרש	אזורים
679.64	712	מבנים ומוסדות ציבור
3551.12	974	שטח ציבורי פתוח
1934.19	975	
1438.31	976	
4404.60	977	
416.44	978	
11744.66		סה"כ
7773.27	-	דרך מאושרת
6799.14	-	דרך מוצעת

## 3. טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר:

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

מגורים א'		
מספר מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד
442	674.83	2
443	651.33	2
454	653.46	2
455	650.14	2
456	573.76	2
סה"כ	3203.52	10

### מגורים ב'

מספר מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד	מספר מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד
437	1252.58	4	מגרש לצרכי חניה*	89.22	561
466	906.19	4	מגרש לצרכי חניה*	20.45	562
467	907.73	4	מגרש לצרכי חניה*	44.95	563
468	853.00	4	מגרש לצרכי חניה*	64.75	564
469	789.13	4	מגרש לצרכי חניה*	89.84	565
470	743.88	4	מגרש לצרכי חניה*	20.68	566
471	770.81	4	מגרש לצרכי חניה*	45.14	567
491	776.29	4	מגרש לצרכי חניה*	64.20	568
492	748.31	4	מגרש לצרכי חניה*	89.37	569
			מגרש לצרכי חניה*	20.52	570
			מגרש לצרכי חניה*	45.20	571
			מגרש לצרכי חניה*	65.53	572
			מגרש לצרכי חניה*	89.37	573
			מגרש לצרכי חניה*	20.79	574

8,517.99

36

סה"כ

\*שידוך על-פי נספח התנועה והחניה

### מגורים ג'

מספר מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד
490	2360.19	18
סה"כ	2360.19	18



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

### 1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
  - ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
  - ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
  - ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
  - ה. שיווק/הקצאת התכנית יעשה ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש בהתאם לנהלים שיהיו באותה העת.
- תנאי למתן היתר בנייה הינו הסדרת הצד החוזי והכספי ואישור הממונה על הרכוש הממשלתי.

### 2. אזור מגורים א':

- השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא אזור מגורים א'.  
שטח זה מיועד לבניית בתים דו-משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי של 570 מ"ר.  
שטחי המגרשים כמפורט ברשימת השטחים בפרק ג' להוראות התכנית.

#### 2.1 שימושים:

- א. המגרשים ישמשו למגורים.
  - ב. שימושי תעסוקה:
1. כחלק ממבנה המגורים בלבד, 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.
  2. התנאים לאישור הם שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל.
  3. כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שכרוך בה.
  4. תנאי למתן היתר בנייה לשימושי תעסוקה אלה יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן, לפי התקנים והנהלים החלים בישראל על אותו סוג תעסוקה בזמן הוצאת היתר הבנייה והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ובתאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
  5. שימוש תעסוקתי במגרש המיועד למגורים מצריך הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בניה לשימוש התעסוקתי כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

#### 2.2 קווי בנין:

- קו בנין קדמי כמפורט בתשריט  
קו בנין אחורי - 4.0 מ'.  
קו בנין צדדי - 3.0 מ'.  
א. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.

מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.

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

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 בנין שנקבעו בתכנית הזו.

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

### 2.3 שטח מותר לבניה:

א. בית דו-משפחתי:

שטח הבניה המירבי המותר לכל יח"ד בשתי קומות לא יעלה על 200 מ"ר כ"א, מזה בתכסית של עד 120 מ"ר בקומת קרקע לכל יח"ד.

ב. כללי:

1. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
2. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף 2.6 ד' יחשבו בשטח המותר לבניה.
3. מבני עזר כאמור להלן בסעיף מס' 2.4 בשטח כולל שלא יעלה על 42 מ"ר (25 מ"ר לחנייה מקורה ו-10 מ"ר למחסן) לכל יח"ד, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
4. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח המרתף לא יחשב בשטח המותר לבניה.
5. על אף האמור בס"ק 4 לעיל ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף ייחשב בשטח המותר לבניה.

### 2.4 מבני עזר:

א. חניה מקורה:

1. תותר הקמת חניה מקורה בשטח של עד 25 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 הועדה.  
- קו בנין צדדי - 0.0 מ'. בהסכמת וחתומת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.

ב. מחסן:

1. תותר הקמת מחסן בשטח של עד 10.0 מ"ר לכל יחיד והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.

2. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן:

קו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתומת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.

3. תותר הקמת מחסן, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטחו לא יעלה על שטח החניה שמעליו ולא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת כל מבנה עזר אשר ישמש למחסן מסוג אחר.

ג. קווי הבנין וגובה בנייה מותר:

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

2.5 מס' קומות מירבי:

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

2.6 גובה בניה מותר:

הגובה נמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד) והוא יהיה כדלקמן:

א. עם גג רעפים - 9.0 מ'.

ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 8.0 מ'.

ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 9.0 מ'.

ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 25 מ"ר.

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

ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

2.7 חניה

תקן החנייה הינו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום מגרשים ועוד 0.3 מקומות חניה לאורחים לכל יחידת דיור בקרבת המגרשים.

2.8 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

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

### 3. אזור מגורים ב':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום בהיר הוא אזור מגורים ב'.  
אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים של עד 4 יח"ד בשטח מגרש מינימאלי של 740 מ"ר, סוגי הבינוי כגון: מבנים מדורגים, דירות גן-גג, בתים טוריים, בניית שטיח מדורגת וכדומה. מס' הקומות המרבי המותר לבניינים יהיה על-פי המפורט בסעיף מס' 3.7 דלהלן. שטחי המגרשים יהיו כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' להוראות התכנית.

#### 3.1 קו בניין:

קו בניין קדמי – כמפורט בתשריט.

קו בניין צדדי - 3.0 מ'.

קו בניין אחורי - 4.0 מ'.

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

#### 3.2 מרווחים בין בניינים:

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

#### 3.3 שטח מותר לבנייה:

א. שטח הבניה המירבי המותר לא יעלה על 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 הבניין:

1. יחידת דיור זו ניתנת לבניה בשתי קומות (דופלקס), במקרה זה שטח הבניה מרבי המותר ליח"ד לא יעלה על 240 מ"ר. במקרה זה לא ניתן לבנות מבנה יציאה לגג.
2. במידה ולא ייבנה דופלקס תותר הקמת מבנה יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 25.0 מ"ר. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה כאמור דלעיל בס"ק 3.3 א'1
- ג. תותר הצמדת גינה פרטית לדירות.

ד. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 55% משטח המגרש.

ה. לא תותר בניית מרתף

#### 3.4 חנייה:

תותר הקמת חנייה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד כחלק אינטגרלי של הבנין. שטח זה לא ייכלל במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 3.3.

א. תקן החנייה הינו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום מגרשים משויכים מס' 561-574 (למעט מגרשים מס', 491,437,490 שהחניות שלהם יהיו בתחום המגרשים כמסומן בנספח התנועה והחניה), ובנוסף 0.3 מקומות חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.

ב. 1. מגרשים משויכים מס' 561-574, ישמשו לחניה בלבד עבור מגרשים 466-471, 492 בלבד בהתאמה.

2. מקומות החניה בכל מגרש משויך ישויכו למגורים באופן המפורט בנספח התנועה והחנייה.

3. במגרשים המשויכים לא תותר בניה מכל סוג שהוא מלבד חניה מקורה.

ג. חנייה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ומחסן בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר כאמור להלן בסעיפים מס' 3.4 ו-3.5 לכל יחיד כחלק אינטגרלי של הבניין, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.

### 3.5 מחסן:

א. תותר הקמת מחסן בשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר לכל יחיד כחלק אינטגרלי של הבנין.

שטח זה לא ייכלל במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 3.3.

ב. תותר הקמת **מחסן לכל יחיד** מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטח המחסנים הכולל לא יעלה על שטח החנייה שמעליהם, והם לא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. **במקרה זה, תאסר הקמת מחסן כחלק אינטגרלי של הבניין.**

### 3.6 מבני עזר:

לא תותר בניית מבני עזר, למעט האמור בסעיף מס' 3.4, 3.5 דלעיל.

### 3.7 מס' קומות מירבי:

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

א. 2 קומות לבנין כאשר תותר תוספת קומות לדירות דופלקס כאמור בסעיפים מס' 3.3 ב' 2 ו-3.3 ג' דלעיל, במקרים אלה בלבד גובה הבנין יכול שיגיע עד 3 קומות.

ב. במגרש יורד, יותר לבנות סה"כ 3 קומות כאשר יותר עד 2 קומות בלבד מעל מפלס הכביש העליון כולל תוספת קומה לדירת דופלקס.

### 3.8 גובה בניה מותר:

הגובה נמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבנין עד גג הבנין והוא יהיה כדלקמן:

א. 2 קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג - 7.4 מ'.

ב. 3 קומות (כולל קומת דופלקס) או מבנה יציאה לגג עם גג שטוח כולל מעקה גג 10.5 מ'.

ג. ניתן לבנות גג שטוח בלבד.

ד. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית

ובהתחשב עם מפלסי ה-0.00 של המגרשים הגובלים על מנת למזער את הפגיעה בהם

הכול לאישור ושביעות רצונה של הועדה.

### 3.9 הנחיות להתקנת מעלית:

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

### 3.10 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 ששה"כ מס' יחידות הדיור לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

### 3.11 פרגולות:

תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 31 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 שטחה לא יעלה על 70 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בס"ק 3.11 א' דלעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ד. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק 3.11 ב' ו-3.11 ג' דלעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
- ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ו. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. והכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

### 4. אזור מגורים ג':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים ג'.

#### 4.1 שימושים:

אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים עד 5 קומות. שה"כ יח"ד במגרשים יהיו כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' להוראות התכנית ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.

#### 4.2 היתרי בנייה:

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

#### 4.3 חלוקת משנה:

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

#### 4.4 קו בניין:

קו בניין קדמי - 5.0 מ'.

קו בניין אחורי – ב-3 קומות תחתונות (מתחת לכביש) יהיה 4 מטר, קו בניין אחורי ב-2

הקומות העליונות מעל הכביש יהיה 8 מטר ובהתאם לנספח הבינוי.

קו בניין צדדי צפוני - 3.0 מ'.

קו בניין צדדי דרומי 3.0 מ' ב-3 הקומות התחתונות, ב-2 הקומות העליונות מעל הכביש קו

הבניין הצדדי יהיה 8 מטר ובהתאם לנספח הבינוי.

א. באישור הוועדה יותר קו בנין קדמי 3.0 מ' לחדרי מדרגות ולמבואת כניסה בלבד.

ב. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.

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

ד. בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה.

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

#### 4.5 שטח מותר לבנייה:

א. שטח הבניה המרבי המותר לא יעלה על 170 מ"ר לכל יח"ד, כאשר שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.

ב. חנייה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ומחסן בשטח של עד 10 מ"ר כאמור להלן בסעיפים מס' 4.6 ו-4.7 לכל יח"ד, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.

ג. תותר הצמדת גינה פרטית לדירות.

ד. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 55% משטח המגרש.

#### 4.6 חנייה מקורה:

תותר הקמת חנייה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד כחלק אינטגרלי של הבנין. שטח זה לא ייכלל במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 4.5. תקן החנייה הינו 1.5 מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום מגרשים ועוד 0.3 מקומות חנייה לאורחים לכל יחידת דיור בקרבת המגרשים.

#### 4.7 מחסן:

תותר הקמת מחסן בשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר לכל יח"ד כחלק אינטגרלי של הבנין. שטח זה לא ייכלל במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 4.5.

#### 4.8 מס' קומות מירבי:

א. סה"כ 5 קומות לבניין ולא יותר מ-2 קומות מעל מפלס הכביש העליון.

מס' הקומות אינו כולל חדרים טכניים, קומת חניה מקורה/מחסנים ולא כולל מרתף/מסד.

#### 4.10 גובה בניה מותר:

א. עם גג שטוח כולל מעקה גג - מ'. 17.50 (גובה המבנה לא יעלה על 8.0 מטר ממפלס פני הכביש הסמוך).

ב. ניתן לבנות גג שטוח בלבד.

ג. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

#### 4.11 הנחיות להתקנת מעלית:

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה וחדר טכני על הגג. הכל כמפורט בתקן הישראלי.

## 5. הוראות כלליות לאזורי המגורים:

### א. קומת מסד:

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיפים מס' 2.6 ו' 3.8 ז' ו-4.10 ה' לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המרבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה על-ידי בניית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותיווצר התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבניה ובנוסף מרתף בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר.

### ב. גימור חזיתות הבתים:

1. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני 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 יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
4. גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון. ארגזי הרוח יהיו על-פי פרטי גמר אחידים אשר יאושרו על-ידי המהנדס. שיפוע גג רעפים לא יעלה על 30 מעלות.
5. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
6. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג של מבנה העזר יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.
7. תותר הקמת ארובות על-פי התקן החל בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיפים מס' 2.6, 3.8 ו-4.10 לעיל), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

### ג. דודי שמש:

1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, והכל באישור המהנדס.
  2. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס.
  3. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
  4. בגג שטוח המערכת הסולארית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט בס"ק 1 דלעיל.
  5. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.
- ד. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה, צנרות לבתים ומדרגות חיצוניות:
1. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, והכל באישור המהנדס.



2. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
3. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
4. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
5. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
6. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
7. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו אך ורק על גג המבנה או בחזית אחורית וצדדית באישור וועדה ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, א.יחידות נמזגנים יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים, והכל באישור המהנדס. ב.תיאסר העברת צנרת חיצונית.
8. כל הצנרת בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד למעט במקרים מיוחדים באישור המהנדס והוועדה. תיאסר התקנת צנרת על גבי הצד הפונה לחוץ של קירות חיצוניים, למעט צינורות מי גשם וגז.
9. לא תותר בניית מבנה מדרגות חיצוניות מכל סוג וחומר בחזית הקדמית. בניית מדרגות חיצוניות בחזיתות צדדיות ואחוריות תותר במגבלות קווי הבניין המחייבים למגורים. המדרגות תהיינה עשויות חומרי חיפוי קשיחים ובעלות מעקה תקני, והכל באישור המהנדס.

#### ה. אנטנות טלוויזיה:

1. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.
3. התקנת צלחת קליטה בהתאם להוראות חוק בזק התש"ס 2000 (תיקון מס' 23) על כל תיקונו.

#### ו. פרגולות:

תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

1. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 31 בפרק ב' לעיל.
2. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
3. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בס"ק 1 דלעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
4. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק 2 ו-3 דלעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
5. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
6. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. והכל באישור המהנדס.

7. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

## 6. אזור מבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור. אזור זה ישמש להקמת המבנים הבאים: מוסדות חינוך, מעונות יום, גני ילדים, מבני מנהלה ומזכירות, מתקנים ומבנים לספורט למשחק ולפנאי, מבני דת ושירותים ומתקנים טכניים, מוסדות תרבות, מועדוני נוער ותנועות נוער, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מבני דת, בית כנסת, מקווה, באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.

א. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

ב. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ג. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 100% משטח המגרש.

ד. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 50% משטח המגרש.

ה. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

ו. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: עד 3 קומות ועד 15 מ'.

### ז. קווי בנין:

1. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט, וכן קו בנין בחזית המשיקה למגורים לא יפחת מ-5.0 מ'. שאר קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-3.0 מ'.

2. בניינים באזור זה שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין שונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בנין שנקבעו בתכנית הזו. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

**7. שטח ציבורי פתוח:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
  2. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
  3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
  4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכסית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
  5. פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 31 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש.
  6. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
  7. שבילים להולכי רגל ורחבות.
  8. צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
  9. פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.
  10. ניתן למקם מרכיבי ביטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין קש"צ איו"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
  11. מתקני/אנטנות תקשורת באישור הוועדה.
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק א' דלעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק א' דלעיל

**8. דרכים:**

- השטח הצבוע בתשריט באדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
  - ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
  - ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
  - ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
  - ה. אישור 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 מערכת ההנחיות:**

### **1. תנאים למתן היתרי בנייה:**

#### **1.1 תשתיות:**

ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

- א. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. מערכת אספקה ראשית של המים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פיקוד המרכז/קש"צ ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית, כאשר לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתקצבים באופן מלא על-ידי היזם. וכן לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט בפרק ח' להוראות התכנית.
- ו. במידה ותתגלנה עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה. והכל בהתאם לאמור בסעיף מס' 5 בפרק ט' להוראות התכנית.
- ז. קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ו' להוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך

#### **1.3 מבנים ומוסדות ציבור וש"צ"פ:**

- א. יובטחו להנחת דעתה של הועדה בניית מוסדות הציבור ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יחסית להיקף הבנייה המבוקש. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים פתוחים ייבנו על-פני קצב ושלבי הביצוע של בנייני מגורים.
- ב. הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בנייה ו/או טופסי 4 ו/או אכלוס של המגורים בהקמתם של מבנים ומוסדות ציבור נוספים או הבטחת פיתוח מלא של שטחים ציבוריים פתוחים נוספים לרבות מתקני משחקים והכל בהתאם לתכנית זו ובתיאום עם הישוב/ועד מקומי.
- ביצוע הסעיף יהיה עד לאכלוס היחידות הראשונות בפרוייקט.

#### **1.4 תכנית פיתוח:**

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

#### **1.5 שירותי כבאות:**

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

#### **1.6 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.
- ד. תנאי למתן היתרי בנייה ו/או טופסי 4 ו/או אכלוס יהיה תכנון והקמת מבני שנאים בתיאום עם חברת החשמל.

ה. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות .

### 1.7 פיקוד העורף:

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

### 1.8 עיצוב ארכיטקטוני:

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

### 1.9 איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

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

5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

### 1.10 אישורים נוספים:

- א. בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הממונה על הרכוש הממשלתי.

## 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 שבס"ק א' לעיל 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 ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס והוועדה.
- ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת 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 היתר הבניה:

- א. הוצאת היתר בניה תבצע בשני שלבים:
1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

ב. בנייה בשלבים:

1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה.

- אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.
- התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

4. אופן הביצוע של התכנית המפורטת:

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

1. תכנית בנייה 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 מוסמך, 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.
  - ביצוע ההריסה לפי המסומן בתשריט
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 במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

4.1 סידורים לנכים:

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.

**4.2 יועץ נגישות:**

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

**4.3 תעודת גמר:**

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



**1. הוראות לפיתוח:**

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

- א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
- ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 9.90 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
- ג. קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.
- ד. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ה. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.
- ו. גדרות ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.1 מ'.
- ז. שער הכניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
- ח. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשאת ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיייה של שפני הסלע.

**2. מתקני אשפה ציבוריים:**

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הני"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים ובשטחים הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

**3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:**

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

- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על 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 בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

#### **4. נטיעות עצים ושמירתם:**

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

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

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

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

### **2. שמירה על הבריאות:**

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

### **3. ניקוז:**

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

### **4. ביוב וסילוק שפכים:**

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

### **5. זיקת הנאה - זכות מעבר:**

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

### **6. תאום:**

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

### **7. קווי חשמל, תקשורת ותאורה:**

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

**8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

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

**9. בנייה משמרת מים - שימור וניצול מי הנגר העילי:**

- ניצול מיטבי של מי נגר יתבצע על-פי הנחיות והוראות תמ"א 62 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) לניהול נגר, ניקוז, נחלים, איגום וחלחול – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 588/1/19 מיום 30.01.19 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאחור יותר. בין היתר יש לבצע כדלקמן:
- א. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ב. יקבעו הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. בתכנון דרכים וחניית ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ה. מועצת התכנון העליונה רשאית לפטור או להקל מהדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים שתקבע על-פי המפורט בתמ"א 62.
- ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ז. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

## פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. המועצה תתחייב כי טרם פרסום היתרי בניה יאוגם כלל התקציב הנדרש למימוש והקמה של כלל מרכיבי הביטחון והתנאים הביטחוניים כפי שסוכמו.
2. המועצה תתחייב כי לא תפרסם היתרי איכלוס וטופס 4 טרם מומשו בפועל כלל מרכיבי הביטחון והתנאים הביטחוניים כפי שסוכמו ור' קש"צ פירסם מסמך רשמי המאשר את הקמתם של מרכיבי הביטחון.
3. תחת סוגיית מרכיבי הביטחון כפי שסוכמו יכללו המרכיבים הבאים:
  - א. גדר היקפית אינדוקטיבית בהתאם למפרטי פקע"ר/ענף הגנת ישובים.
  - ב. התאורה ההיקפית לאורך הגדר הביטחונית האינדוקטיבית ודרך הפטרול בהתאם למפרטי פקע"ר/ענף הגנת הישובים.
  - ג. דרך פטרול ואחזקה בצמוד לגדר אינדוקטיבית בהתאם למפרטי פקע"ר.
  - ד. מרכיבי ביטחון והתרעה נוספים ככל שיידרשו(מצלמות מכמ"ם) ובהתאם למפרטי פקע"ר/ענף הגנת הישובים.

## פרק ט' - שונות:

### 1. חניות:

תקן החנייה הינו כדלקמן:

תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש(אלא במידה וצויין אחרת)	ייעודים*
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	א'
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	ב'
0.3 מקומות חנייה	1.5 מקומות חנייה	ג'

- \* בייעודים האחרים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך המגרשים.
- \*\* בסמכות הועדה לדרוש תוספת של עד 0.5 חניות בתחום המגרש כתנאי להיתר.

### 2. גריסה וחציבה:

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

### 3. פסולת בנין:

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

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

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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	מ
-	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-		ב. קו חשמל מתח נמוך -

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

### 5. עתיקות:

במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"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 מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

### 8. מיגון:

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

### 9. מתקנים פוטו-וולטאים:

א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.  
ב. על מתקנים פוטו-וולטאים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאים 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.

### 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 :**

**רובה תכנית מפורטת מס' 170/4/8**

**תאריך עדכון: 9/5/22**

**חתימות:**

**תאריך:**

חתימת בעל הקרקע

נודלמן בינה-אדריכלים  
רח' שרת 82 ת"א 6250434  
טל: 03-5467060 פקס: 03-5467070

חתימת העורך

9/5/22

צו בדבר חוקי תכנון ערים, כפרים וכניינים (יהודה ושימרון) מס' 418, תשל"ב 1971	
<b>מרחב תכנון מקומי שומרון</b>	
הועדה המיוחדת לתכנון לבניה שומרון	
תכנית מס' 70/4/8	ועדת המשנה לתכנון ובנייה
8.8.16	22.6
מיום 8.8.16	מיום 22.6
<input checked="" type="checkbox"/>	בישיבתה מס' החליטה:
<input checked="" type="checkbox"/>	לאשר את הבקשה ולהעביר למת"ע
<input checked="" type="checkbox"/>	במלצה ל
<input checked="" type="checkbox"/>	לדחות את הבקשה
יו"ר ועדת המשנה לת"כ שומרון	



חתימת היזם

חתימת המגיש

**צהרת עורך התכנית:**

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

נודלמן בינה-אדריכלים  
רח' שרת 82 ת"א 6250434  
טל: 03-5467060 פקס: 03-5467070

בינה נודלמן אדריכלית

9/5/22

חתימה

שם תפקיד

תאריך