

# מתן תוקף-

מרחב תכנון מקומי - שומרון

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

## 169/1 תכנית מפורטת מס' יצהר

המהווה שינוי לתכנת מתאר מפורטת מס' 169 ותכנית מתאר אזורית 15 - S

- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
- יוזם התכנית: המועצה האזורית שומרון
- מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון
- עורך התכנית: אדריכל גבור אברהם (מס' רישיון 25613)

טלפון 03-7329000, פקס 03-7325079

כתובת: רח' שדרות שלמה המלך 2 ראש העין

דוא"ל gibor@gkarch.co.il

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الإدارة المدنية لمنطقة יהודה والمسامرة  
مجلس التخطيط الأعلى

וז' בדבר חוק חוכמן ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) למס' 418 תשל"ב-1971  
מס' 118/1971  
1971 - 1971

מס' 169/1  
מס' 169/1

תאריך 23/01/2020

תאריך עדכון

15/10/2020

15/10/2020

15/10/2020

15/10/2020

15/10/2020

15/10/2020

15/10/2020

## תוכן עניינים

3	פרק א' - התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
6	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
12	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
24	פרק ה' - הוראות נוספות
36	פרק ו' - שונות
37	פרק ז' - אופן הביצוע של התכנית המפורטת
39	פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן

## פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מקומית ומפורטת מס' 169/1 יישוב יצהר, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 169, ותכנית מתאר אזורית S-15.
2. מקום התכנית:  
יישוב יצהר  
קואורדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):  
קווי אורך: 221400-223100  
קווי רוחב: 665400-675000  
אדמות הכפר בורין:  
גוש פיסקאלי 8: חלק ממאוקע אל-מרג', גיבל אן נדר,  
אדמות הכפר מדמא:  
גוש פיסקאלי 4: חלק ממאוקע בב אל מרג'. חל'ת אל מרג', על עקדה.  
אדמות הכפר עצירה אל קבליה:  
גוש פיסקאלי 1: חלק ממאוקע לחף סלמן ו אל עקדה.
3. גבולות התכנית:  
גבול התכנית כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית:  
המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
א. 39 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות תכנית".  
ב. תשריט בקנ"מ 1:2500.  
ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:1000 (מחייב בקווי הבניין).  
ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:1000.
5. שטח התכנית:  
370.09 דונם.
6. בעל הקרקע:  
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יזם התכנית:  
המועצה האזורית שומרון.
8. מגיש התכנית:  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
9. עורך התכנית:  
אדריכל גבור אברהם- מ.ר. 25613  
א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ  
שדרות שלמה המלך 2 ראש העין  
טל: 03-7329000 פקס: 03-7325079  
דוא"ל office@gkarch.co.il
10. מטרת התכנית:  
תכנית זו באה לפרט לשנות ולהרחיב את תכנית מפורטת מס' 169 כדלקמן:
  1. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
  2. שינוי יעוד מאזור מגורים א', מגורים ב', מגורים בעתיד, מלאכה ותעשייה זעירה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח, שמורת טבע, מתקן הנדסי, וקרקע חקלאית למגורים א', מגורים א'1, מגורים ב', מגורים ב'שוב כפרי, מסחר, תעשייה ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שמורת טבע, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וחקלאות תיירותית.
  3. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
  4. ביטול דרכים מאושרות.
  5. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
11. כפיפות לתכניות אחרות:  
תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 169 ותכנית מתאר אזורית S-15 בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' – הגדרות

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 169/1 ליישוב יצהר כולל תשריט, נספח בינוי, נספח תנועה וחניה והוראות התכנית.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי ופיתוח לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 והמציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם התיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. קו בניין: התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
10. קו ממה: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדדי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו, במגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בניין צדדיים.
11. מרתף: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. גובה מרבי לבניה: קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
13. מס' קומות מרבי: 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. הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל מפלס הקומה התחתונה של הבניין (לא כולל מרתף/מסד). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
14. קו הדרך: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך.
15. שטח מותר לבנייה: מס' הקומות המרבי אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, חניה מקורה, מחסנים ולא כולל מרתף/מסד.
16. זכות מעבר: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
17. 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 מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
18. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

17. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
18. קומת עמודים מפולשת: קומה בבסיס הבניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות.
19. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו עולה על 1.40 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע.
20. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
21. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
22. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
23. בנייה בקיר משותף: בניית שתי יחיד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים.
- במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים.
24. מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מתולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
25. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
26. תכסית: ציון תכסית הקרקע משמש לקביעת השטח הבנוי אותו ניתן לבנות בקומת הקרקע.
27. מבני עזר: חניה/ מחסן שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
28. עליית/חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח בניה, אלא אם כן רשום במפורש אחרת בהוראת התכנית, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.
29. מגרש עולה: מגרש הגבוה מהדרך הסמוכה ב-1.20 מ' לפחות מגובה הכביש.
30. מגרש יורד: מגרש הנמוך מהדרך הסמוכה ב-1.20 מ' לפחות מגובה הכביש.
31. מרפסות זיזיות: זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.
32. בתי צמיחה: חממה, מנהרה או בית רשת.
33. דגם חוזר: דגם בינוי חזרתי בלפחות ארבעה מגרשים סמוכים זה לזה.
34. שטחים משותפים: שטחים בבנין מגורים משותף המשמשים את כלל דיירי הבנין, כדוגמאת: אזורי מבואה לוביים, חדרי מערכות, חדרי שרות, מועדון, מחסן משותף וחניית מקורות.
35. דופלקס: יחידת מגורים דו מפלסית עם חיבור בין המפלסים במדרגות פנימיות.

**פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית**  
 1. טבלת אזורים ושימושים ייעודי קרקע ומספר יח"ד

יח"ד	טבלת שטחים מצב מוצע		טבלת שטחים מצב מאושר		צבע בתשריט	יעודי קרקע
	% מתכנית	שטח בדונם	% מתכנית	שטח בדונם		
82 יח"ד	12.16%	45.02	6.47%	23.95	צהוב	מגורים א'
12 יח"ד	0.99%	3.66			צהוב עם פסים אלכסוניים אפורים	מגורים א'1
112 יח"ד	8.04%	29.76	0.59%	2.20	כתום	מגורים ב'
			12.03%	44.20	צהוב עם פסים אלכסוניים אפורים	מגורים בעתיד
5 יח"ד	1.61%	5.97			בג' תחום בקו ירוק	מגורים בישוב כפרי
	0.68%	2.52			פסים אלכסוניים ירוק ורוד	חקלאות תיירותית
	0.49%	1.80			אפור	מסחר
			4.70%	17.30	סגול	תעשייה ומלאכה
	3.60%	13.32			פסים אלכסוניים סגול ורוד	תעשייה ומשרדים
	1%	3.69	0.39%	1.46	סגול בהיר	מתקנים הנדסיים
	10.12%	37.47	0.62%	2.30	חום בהיר	מבנים ומוסדות ציבור
	2.56%	9.49			ירוק	שטח ציבורי פתוח
	35.60%	131.77			ירוק	שטחים פתוחים
			8.81%	33.87	ירוק בהיר	שטח פרטי פתוח
	6.11%	22.60	9.15%	22.60	ירוק כהה עם רשת ירוק בהיר	שמורת טבע
	2.87%	10.61	4.18%	15.49	חום בהיר	דרך מאושרת
	13.03%	48.24			אדום	דרך מוצעת
			55.83%	206.72	פסים אלכסוניים ירוקים	קרקע חקלאית
	1.13%	4.17			פסים אלכסוניים ירוק חום	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
211 יח"ד	100%	370.09	100%	370.09		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים במ"ר:

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

מס' יח"ד	שטח המגרש בדונם	מספר המגרש	יעוד
1	0.65	1	מגורים א'
1	0.58	2	
1	0.59	3	
1	0.57	4	
1	0.57	5	
1	0.50	6	
1	0.48	7	
1	0.54	8	
1	0.58	16	
1	0.60	29	
1	0.58	30	
1	0.53	31	
1	0.58	38	
1	0.58	39	
1	0.60	40	
1	0.59	41	
1	0.60	42	
1	0.57	43	
1	0.58	63	
1	0.58	64	
1	0.55	65	
1	0.55	66	
1	0.42	186	
1	0.58	187	
1	0.57	188	
1	0.56	189	
1	0.53	191	
1	0.51	192	
1	0.53	193	
1	0.54	194	
1	0.55	195	
1	0.53	196	
1	0.49	197	
1	0.46	198	
1	0.52	199	
1	0.47	200	
1	0.49	201	
1	0.48	202	
1	0.49	203	
1	0.51	204	
1	0.51	205	

מס' יח"ד	שטח המגרש בדונם	מספר המגרש	יעוד
1	0.53	206	
1	0.56	208	
1	0.53	209	
1	0.51	210	
1	0.54	211	
1	0.56	212	
1	0.56	213	
1	0.59	218	
1	0.59	219	
1	0.55	221	
1	0.54	222	
1	0.57	223	
1	0.56	224	
1	0.53	225	
1	0.56	226	
1	0.57	227	
1	0.58	228	
1	0.58	229	
1	0.58	230	
1	0.57	231	
1	0.59	232	
1	0.59	233	
1	0.51	234	
1	0.52	235	
1	0.56	236	
1	0.65	241	
1	0.60	242	
1	0.50	243	
1	0.49	244	
1	0.51	245	
1	0.50	246	
1	0.50	247	
1	0.50	248	
1	0.52	249	
1	0.52	250	
1	0.52	251	
1	0.52	252	
1	0.51	253	
1	0.60	282	
	0.08	31/1	מיועד עבור חניה בלבד
1	0.74	5001	מגורים א'
82	45.02		סה"כ מגורים א'
2	0.62	1100	מגורים א'1



מס' יח"ד	שטח המגרש בדונם	מספר המגרש	יעוד
2	0.64	1101	
2	0.63	1102	
2	0.63	1103	
2	0.62	1104	
2	0.52	190	
12	3.66		סה"כ מגורים א'1
4	0.93	1050	מגורים ב'
	0.05	1050/1	חניה בלבד למגרש
	0.05	1050/2	חניה בלבד למגרש
4	0.85	1051	מגורים ב'
	0.05	1051/1	חניה בלבד למגרש
	0.05	1051/2	חניה בלבד למגרש
4	0.87	1052	מגורים ב'
	0.05	1052/1	חניה בלבד למגרש
	0.05	1052/2	חניה בלבד למגרש
4	0.86	1053	מגורים ב'
	0.05	1053/1	חניה בלבד למגרש
	0.05	1053/2	חניה בלבד למגרש
4	0.86	1054	מגורים ב'
	0.05	1054/1	חניה בלבד למגרש
	0.05	1054/2	חניה בלבד למגרש
4	0.85	1055	מגורים ב'
	0.05	1055/1	חניה בלבד למגרש
	0.05	1055/2	חניה בלבד למגרש
4	0.84	1056	מגורים ב'
	0.05	1056/1	חניה בלבד למגרש
	0.05	1056/2	חניה בלבד למגרש
4	0.87	1057	מגורים ב'
	0.05	1057/1	חניה בלבד למגרש
	0.05	1057/2	חניה בלבד למגרש
4	0.87	1058	מגורים ב'
	0.05	1058/1	חניה בלבד למגרש
	0.05	1058/2	חניה בלבד למגרש
4	0.85	1059	מגורים ב'
	0.05	1059/1	חניה בלבד למגרש
	0.05	1059/2	חניה בלבד למגרש
4	0.85	1060	מגורים ב'
	0.05	1060/1	חניה בלבד למגרש
	0.06	1060/2	חניה בלבד למגרש
4	1.13	1070	מגורים ב'
	0.10	1070/1	חניה בלבד למגרש
4	1.32	1071	מגורים ב'
	0.08	1071/1	חניה בלבד למגרש
4	1.34	1072	מגורים ב'

מס' יח"ד	שטח המגרש בדונם	מספר המגרש	יעוד
	0.10	1072/1	חניה בלבד למגרש
4	1.30	1073	מגורים ב'
	0.10	1073/1	חניה בלבד למגרש
4	1.09	1074	מגורים ב'
	0.10	1074/1	חניה בלבד למגרש
4	1.24	1075	מגורים ב'
	0.10	1075/1	חניה בלבד למגרש
4	0.97	1076	מגורים ב'
	0.10	1076/1	חניה בלבד למגרש
4	0.90	1077	מגורים ב'
	0.10	1077/1	חניה בלבד למגרש
4	1.06	1078	מגורים ב'
	0.04	1078/1	חניה בלבד למגרש
	0.04	1078/2	חניה בלבד למגרש
4	1.04	1079	מגורים ב'
	0.04	1079/1	חניה בלבד למגרש
	0.04	1079/2	חניה בלבד למגרש
4	1.04	1080	מגורים ב'
	0.04	1080/1	חניה בלבד למגרש
	0.04	1080/2	חניה בלבד למגרש
4	0.81	1081	מגורים ב'
	0.04	1081/1	חניה בלבד למגרש
	0.04	1081/2	חניה בלבד למגרש
4	1.00	1091	מגורים ב'
4	1.00	1092	מגורים ב'
4	0.98	1093	מגורים ב'
4	0.97	1094	מגורים ב'
4	0.86	1095	מגורים ב'
112	29.76		סה"כ מגורים ב'
5	5.97	1099	מגורים בישוב כפרי
5	5.97		סה"כ מגורים בישוב כפרי
	2.52	1067	חקלאות תיירותית
	2.52		סה"כ חקלאות תיירותית
	1.40	1008	שטח ציבורי פתוח
	2.70	1010	
	0.58	1011	
	1.40	1012	
	0.75	1013	
	0.55	1014	
	1.41	1015	
	0.59	1016	
	0.11	187/1	
	9.49		
	13.77	2000	שטחים פתוחים

מס' יח"ד	שטח המגרש בדונם	מספר המגרש	יעוד
	3.36	2001	
	0.06	2002	
	10.66	2003	
	78.09	2004	
	1.65	2005	
	1.43	2007	
	3.81	2009	
	1.78	2010	
	0.87	2012	
	2.06	2014	
	0.22	2016	
	0.04	2020	
	13.97	2024	
	131.77		
	22.60	9001	שמורת טבע
	22.60		סה"כ שמורת טבע
	1.37	3001	תעשייה ומשרדים
	1.92	3002	
	4.70	3003	
	5.33	3004	
	13.32		סה"כ תעשייה ומשרדים
	1.80	3000	מסחר
	1.80		סה"כ מסחר
	4.17	4001	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	4.17		סה"כ שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	48.24		סה"כ דרך מוצעת
	10.61		סה"כ דרך מאושרת
	15.88	601	מבנים ומוסדות ציבור
	2.90	602	
	5.10	603	
	6.61	604	
	2.97	605	
	1.48	606	
	2.53	614	
	37.47		סה"כ מבנים ומוסדות ציבור
	3.69	701	מתקנים הנדסיים
	3.69		סה"כ מתקנים הנדסיים

## פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות 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 הבניין.
- ב. התנאים לאישור הם שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ואו לתנועת הולכי רגל.
- ג. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ד. קביעת השימושים הנייל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ה. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ו. חריגות מקו הבניין במבנים קיימים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לא יחשבו כחריגה מקו הבניין, תתאפשר בניה חדשה מעל קו המעטפת של חלקי המבנה החורגים מקו הבניין המוגדר בהוראות התכנית, במקרה זה בסמכות הוועדה להגדיר את גבול מעטפת המבנה כקו בנין גם לעניין בניה חדשה, בתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה.

### 2. אזור מגורים א'

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'.  
שטח זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים.  
הבנייה תהיה מתואמת לתנאי הקרקע, בשטח מגרש מינמאלי של 420 מ"ר.  
הבנייה באזור זה תהייה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן :

#### 2.1 קווי בניין:

- קו בניין קדמי ..... עפ"י נספח בינוי  
קו בניין אחורי..... עפ"י נספח בינוי  
קו בניין צדדי..... עפ"י נספח בינוי
- א. בנייה חדשה : בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בניין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.
  - ב. בנייה קיימת : ראה פרק ד' 1 סעיף קטן ו'.
  - ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון : אדניות, כרכובים וכדומה.
  - ד. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין .

2.2 שטח מותר לבניה:

א. בבניית שתי קומות:

שטח הבניה המרבי המותר ליחיד לא יעלה על 250 מ"ר, מזה עד 180 מ"ר במפלס אחד.

ב. כללי:

1. ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייחשב בשטח הבניה המותר.
2. חלל גג רעפים/עליית גג מעל גובה 1.80 מ' לא ייחשב בשטח הבנייה המותר, וכמפורט להלן בסעיף מס' 2.4 סעיף ד'.
3. מבנה יציאה לגג כמפורט להלן בסעיף מס' 2.4 סעיף ד' לא ייחשב בשטח הבנייה המותר.
4. מבני עזר כמפורט כמפורט להלן בסעיף מס' 6.1 בשטח כולל שלא יעלה על 40 מ"ר (30 מ"ר לחניה מקורה ו-10 מ"ר למחסן) לכל יחידת דיור, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
5. תותר בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר לכל יחיד. שטח המרתף לא יחשב בשטח המותר לבניה.

2.3 מס' קומות מרבי:

2 קומות לא כולל: חלל גג רעפים/עליית גג או מבנה יציאה לגג, מרתף ומסד.

2.4 גובה בניה מותר:

- א. בשתי קומות עם גג רעפים: 9.0 מ'.
- ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג: 7.5 מ'.
- ג. בשתי קומות 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 25.0 מ"ר, לא ייחשב בשטח הבנייה המותר.
- ה. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלו.
- ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

2.5 חניות:

- א. יחיד קיימות לעת מתן תוקף לתכנית זאת: תקן החניה הינו 1 ליחיד במגרשים ובחניות מרוכזות.
- ב. בבניה חדשה תקן החניה יהיה 2 חניות ליחידת דיור בתוך המגרש. חניות לאורחים באזור מגורים א' יהיו 0.3 חניות לכל יחידת דיור מחוץ למגרשים ולאורך הדרכים.

### 3. אזור מגורים א'1

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים בצבע אפור הוא אזור מגורים א'1. שטח זה מיועד לבניית בתים דו משפחתיים. הבנייה תהיה מתואמת לתנאי הקרקע. בשטח מגרש מינמאלי של 520 מ"ר. הבנייה באזור זה תהייה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

#### 3.1 קווי בניין:

קו בניין קדמי ..... עפ"י נספח בינוי  
קו בניין אחורי..... עפ"י נספח בינוי  
קו בניין צדדי קיר משותף קו בנין צידי 0, ולצד הנגדי 3 מ'.

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

#### 3.2 שטח מותר לבניה:

א. בבניית שתי קומות:  
שטח הבניה המרבי המותר ליחיד לא יעלה על 250 מ"ר. ותכסית של 60%.

#### ב. כללי:

1. ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייחשב בשטח הבניה המותר.
2. חלל גג רעפים/עליית גג מעל גובה 1.80 מ' לא ייחשב בשטח הבנייה המותר וכמפורט להלן בסעיף מס' 2.4 סעיף ד'.
3. מבנה יציאה לגג כמפורט להלן בסעיף מס' 2.4 סעיף ד' לא ייחשב בשטח הבנייה המותר.
4. מבני עזר כמפורט כמפורט להלן בסעיף מס' 6.1 בשטח כולל שלא יעלה על 40 מ"ר (30 מ"ר לחניה מקורה ו-10 מ"ר למחסן) לכל יחידת דיור, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
5. תותר בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר לכל יחיד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

#### 3.3 מס' קומות מרבי:

2 קומות לא כולל: חלל גג רעפים/עליית גג או מבנה יציאה לגג, מרתף ומסד.

#### 3.4 גובה בניה מותר:

- א. בשתי קומות עם גג רעפים: 9.0 מ'.  
ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג: 8 מ'.  
ג. בשתי קומות 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 25.0 מ"ר, לא ייחשב בשטח הבנייה המותר.  
ה. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלו.  
ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

3.5 חניות:  
באזור מגורים א'1 יהיו 2 חניות ליחידת דיור בתוך מגרש.  
חניות לאורחים באזור מגורים א' יהיו 0.3 חניות לכל יחידת דיור מחוץ למגרשים ולאורך הדרכים.

#### 4. מגורים בישוב כפרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב בהיר תחום בירוק בהיר הוא אזור מגורים בישוב כפרי.  
שטח זה מיועד לבניית 5 בתים חד-משפחתיים ושימושים חקלאיים לשימוש פרטי כגון:  
עיבודים חקלאיים, בוסתנים, נטיעות, ערוגות, טרסות, גינות, חממות ובתי צמיחה למיניהם.

בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה ו/או שינויי גבולות במגרש זה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' יחידות הדיור יוותר זהה ללא תוספת או הקטנת מס' יחידות המותרות במגרש זה.  
זכויות הבניה וגודל מינימאלי של המגרשים לאחר החלוקה יהיו לפי סעיף 2 בפרק זה:  
"אזור מגורים א'".

#### 5. אזור מגורים ב':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום, יהיה אזור מגורים ב'.

##### 5.1 בינוי:

באזור זה ייבנו מבנים בני 4 יחיד למבנה, ניתן לבנות דופלקסים.  
שטח מגרש מינימאלי 810 מ"ר.  
הבניה תהיה בהתאם לטופוגרפיה הטבעית.

5.2 קווי בניין:  
קו בנין קדמי.....על פי נספח בינוי.  
קו בנין אחורי..... עפ"י נספח בינוי.  
קו בנין צדדי..... עפ"י נספח בינוי.

##### 5.3 שטח בנייה מותר:

השטח המרבי המותר לבנייה לא יעלה על 170 מ"ר ליחיד ו-240 מ"ר לדופלקס.  
ממ"ד לכל יחידת דיור על פי הנחיות פיקוד העורף, יותר בניית גגון מעל כניסה קובעת.  
השטח המינימאלי לכל יחידת דיור לא יפחת מ-100 מ"ר.  
בתכסית של 60%.  
תותר קומת מרתף עבור חניה עד גבול מגרש או חניה מקורה עד גבול מגרש, הקירוי יכול לשמש מרפסת פתוחה עבור הקומה שמעליו השטח בנוסף לשטח המותר לבניה.

##### 5.4 גובה בנייה מרבי:

מס' קומות מרבי: 4 קומות לא כולל חלל גג רעפים/עליית גג או מבנה יציאה לגג, מרתף או מסד, ו/או חניה מקורה.  
גובה בנייה מותר: עד 4 קומות עם מעקה להסתרת מתקנים טכניים 15 מטר, עם גג רעפים: 16.0 מ'.

##### 5.5 חניה:

לכל יחיד יבוצעו 1.5 חניות בתחום המגרש. בתוספת 0.3 חניות לאורחים בתחום הדרך, בהתאם לנספח תנועה שאושר ע"י המפע"ת.  
כניסת חניה אחת בלבד תתאפשר לכל שני מגרשים צמודים.

##### 5.6 מבני עזר מחסנים וחניות מקורות:

לא תותר הקמת מבני עזר נפרדים מהמבנה.

תותר קומת מרתף עבור חניה בלבד, בשטח של 36 מ"ר לכל יחיד, שטח זה יתווסף לשטח המותר לבניה.  
במידה ולא יבנה מרתף עבור חניה, תותר בניית חניה מקורה עד קו בניין קדמי – צידי 0.  
גג החניה המקורה ישמש למרפסת של הקומה שמעליו.  
שטח חניה זה עד 36 מ"ר לכל יחיד, שטח זה יתווסף לשטח המותר לבניה.  
לחניה מקורה יותר תוספת של 3 מ' לגובה המרבי לבניה.

## 6. הוראות כלליות לאזורי מגורים:

### 6.1 דופלקס:

1. תותר בניית 2 יחידות דיור זו קומתיות אחת מעל השנייה.
2. עליה מקומה לקומה ביחידת הדופלקס תהייה באמצעות חדר מדרגות פנימי בלבד.

### 6.2 מבני עזר:

#### א. חניה מקורה:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחניה בשטח של עד 30.0 מ"ר לכל יחידת מגורים והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף 2.2. 3.2.
2. קווי הבניין לחניה יהיו:  
קו בנין קדמי: 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי 2.0 מ'  
באישור הועדה.  
קו בנין צדדי: 0.0 מ' באישור הועדה.

#### ב. מחסן:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 10.0 מ"ר לכל יחיד, והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף 2.2, 3.2.
2. קווי הבניין למחסן יהיו: קו בנין צדדי ואו אחורי 0.0 מ' באישור הועדה.
3. במגרשים יורדים בלבד אם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה תותר הקמת מבנה עזר: מחסן מתחת למשטח החניה. שטחו לא יחרוג משטח החניה שמעליו והוא לא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תיאסר הקמת מבנה עזר: מחסן מסוג אחר.

#### ג. קווי הבניין וגובה בנייה מותר:

קווי הבניין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בנינו מאושרת על ידי הועדה. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. גובה מבנה העזר יהיה 2.50 מ' נטו.

### 6.3 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

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

### 6.4 קומת מסד/מרתף:

א. אם כתוצאה משיפוע המגרש 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 שייווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבנייה על ידי בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.5 או לחילופין במידה ותבוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית במפלס המרתף במסגרת שטח המותר לבניה.



- ב. תותר קומת מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ליחידת דיור צמודת קרקע.
- ג. בסמכות הוועדה תותר חשיפת חזית קומת המרתף בהיקף של עד 40% לאורך החזיתות לכיוון המדרון.

#### 6.5 גימור חזיתות הבתים:

- א. טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, בטון חשוף, לבנים שרופות או לבני סיליקט. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. גגות: ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלו. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון: פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
- ד. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק מהנוף של בתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כדוגמת: כיסוי בחצץ, אבן נחל או כל חומר אחר באישור המהנדס. לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
- ה. גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון.
- ו. גימור מבני העזר יהיו כדוגמת הבניין העיקרי. בסמכות הוועדה לאשר מבנה עזר מחומרים שונים ובתנאי שיתאימו לאדריכלות של המבנה העיקרי. סוגי גגות מבני העזר יטופלו בשלב היתרי הבניה לשביעות רצון המהנדס.

#### 6.6 דוד שמש:

- א. בבקשה להיתר הבניה יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש והכל באישור המהנדס.
- ב. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
- ג. בגג שטוח המערכת הסולארית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט בס"ק א' לעיל.

#### 6.7 מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר, מכלי גז ודלק להסקה ומדרגות חיצוניות:

- א. יינתן פתרון הסתרה אדריכלי נאות למרכיבים אלו, הכל באישור המהנדס.
- ב. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
- ג. 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 הבניין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- ד. בלוני גז יוסתרו על ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ה. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים או באמצעות מעקה גג בנוי וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס.
- ו. לא תותר בניית מבנה מדרגות חיצוניות בחזית הקדמית. בניית מדרגות חיצוניות בחזיתות צדדיות ואחוריות תותר במגבלות קווי הבניין המחייבים למגורים ובאישור המהנדס.

## 6.8 אנטנות טלוויזיה:

- א. בכל בנין 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 ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

## 6.9 פרגולות:

תותר בניית פרגולה (מצללה) על פי ההנחיות הבאות:

- א. תותר בניית מצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח.
- ב. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על פי המצוין בפרק ב' בסעיף 24.
- ג. שטח הפרגולה במרפסת לא יעלה 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ד. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר. ובקווי בניין כהגדרתם בס"ק 1 לעיל.
- ה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ו. עלה שטח המיצללה על האמור בס"ק ג-ה' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח מותר לבניה של יחידת הדיור למגורים.
- ז. המיצללה תיבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיבוד והכל באישור המהנדס.
- ח. הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיבוד האדריכלי של הפרגולות.
- ט. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- י. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.
- יא. בקירוי הפרגולה לא תותר סגירת המרווחים כמפורט לעיל בפרק ב' סעיף 24.

## 7. שטח למבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, כגון: מוסדות חינוך, מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, פנימייה / מדרשה (ושימושים נילווים כגון: מגורי פנימייה, מגורי סגל, חדרי אוכל, מטבחים, מבני מנהלה ומזכירות, מתקנים ומבנים לספורט למשחק ולפנאי, ומתקנים טכניים), מוסדות תרבות, מועדוני נוער ותנועות נוער, מועדון מבוגרים/קשישים, ספריה, מבני דת, בית כנסת, מקווה, מנהלה, מזכירות, מבנים ומתקני ספורט, מגרשי ספורט, מועדונים לספורט וחינוך גופני ומועדונים קהילתיים וכדומה.

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר ע"י הועדה.
- ב. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תוכנית בינוי לכל המגרש.
- ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, מרווחים בין המבנים, שטחם, סוגי גגות וחומרי גמר, מבנים קיימים לשימור ומבנים לפינוי/הריסה ייקבעו על פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ד. בעת בניית מבני הקבע על-פי תכנית הבינוי ושלבי הביצוע המפורטים בה, יפנו/ייחרסו מתחום התכנית המבנים הזמניים/יבילים הרלוונטיים שהפינוי שלהם נדרש לביצוע.
- ה. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 80% משטח המגרש.
- ו. שטח התכסית המרבי המותר לא יעלה על 60% משטח המגרש.

- ז. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא יחשב בשטח המותר לבניה.
- ח. מספר קומות מרבי וגובה בניה מותר: עד 3 קומות ועד 14 מ'.
- ט. קווי בניין כמסומן בנספח בינוי.
- י. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים, במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
- יא. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

## 8. אזור חקלאות תיירותית:

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע ירוק וורוד לסירוגין הוא אזור לחקלאות תיירותית.

אזור זה ישמש לעיבוד חקלאי שאינו מהווה מטרד/מפגע סביבתי למגורים, הקמת בתי אריזה, סככות, חממות, בתי צמיחה למיניהם, מוסך לכלים חקלאיים, מבני אחסנה לחומרים חקלאיים ומבני שירות לעוסקים בחקלאות. כמו כן, אזור זה ישמש גם להקמת מבני תיירות ואירות, מרכזי מבקרים כגון: מבנה קבלה, מסעדה/בית קפה/קפיטריה, מבני שירותים, מתקני תצוגה, הפעלות הדרכות סדטאות והתנסויות, פינות ישיבה וסככות צל, חנות מזכרות וחנויות בוטיק (יינות, גבינות, מוצרים היישר מהמשק וכדומה).

- א. בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה בניהם באזור זה על-פי תכנית בניו מאושרת.
- ב. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה.
- ג. באזור זה יינתנו היתר בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ד. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות, חומרי גמר ודרכי גישה-ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- ה. שטח התכסית ושטח בניה מרבי המותר לבניית לא יעלה על 40% משטח המגרש.
- ו. גובה בנייה מותר ומס' קומות מרבי: קומה אחת בלבד ועד 6.0 מ'.
- ז. קווי בניין כמסומן בנספח בינוי.
- ח. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע לסביבה. כמו כן, לקראת היתר הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה. בהקשר זה, הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ט. באזור זה כל פעילות חקלאית / תיירותית ייעשו באישור מראש של הוועדה, אישור משרד התיירות ואישור משרד החקלאות.

## 9. אזור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:

- השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע חום וירוק בהיר לסירוגין הוא אזור לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- אזור זה ישמש להקמת המבנים ומוסדות ציבור: מוסדות חינוך, מעונות יום, גני ילדים, מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתני"ס, מבני דת, בית כנסת, מועדונים קהילתיים וכדומה. תותר פונקציות נוספות באישור מהנדס הוועדה.
- שטח התכסית המרבי לבנייה תחולק לפי יחס של 50% עבור מוסד ציבור ו- 50% עבור שטח פתוח ביחס לשטח המגרש. השטח הפתוח יהיה השטח הצמוד למבני מגורים, כמסומן בתכנית בינוי.
- באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- א. בסמכות הוועדה 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 הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

- ג. שטח הבנייה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 80% משטח המגרש.
- ד. שטח התכסית המרבי המותר לבנייה 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 מרבי: עד 2 קומות ועד 10 מ' בתוספת מרתף.
- ז. קווי בניין כמסומן בנספח בינוי.
- ח. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- ט. על השטח הפתוח יחל את ההוראות המופרטות בסעיף 11 הוראות לשטח פתוח.

#### 10. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים בשטח זה הם:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. מגרשי משחקים.
- ג. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- ד. מתקנים הנדסיים שונים באישור הועדה כגון: חדרי טרנספורמציה, שנאים וכו'.
- ה. מיקום מקלטים, בתנאי ששטח המקלט ללא יעלה על 10% משטח המגרש.
- ו. שטח לפעילות ספורט, מתקנים לספורט וחינוך גופני.
- ז. הקמת אנטנות לתקשורת באישור הועדה.
- ח. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום והצלה.

#### 11. שטחים פתוחים

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח פתוח. השימושים המותרים בשטח זה הם:

- א. נטיעות עצים, יער ונוף פתוח, עבודות גינון, פיתוח נופי, ערוגות, חורשות, בוסתנים, טרסות, קירות תמך, מסלעות וכדומה.
- ב. במגרש 2024 יותר מעבר דרך שירות עבור המתקן ההנדסי במגרש 701, כמו כן מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה).
- ג. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם:
  - 1. צירים למעבר תשתיות.
  - 2. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
  - 3. מתקני/אנטנות תקשורת.
  - 4. עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה.
  - 5. מרכיבי בטחון.
- ד. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ושבילי אופניים ופרט לאמור לעיל בשימושים לייעוד.

## 12. תעשייה ומשרדים

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע סגול וורוד הוא אזור תעשייה ומשרדים. שטח זה ישמש להקמת משרדים, תעשייה (מפעלי עץ/ריהוט, מזון, חקלאות מתועשת, טקסטיל וכדומה), תעשייה נקייה, תעשייה עתירת ידע (היי-טק, אלקטרוניקה, בתי תוכנה, עיבוד שבבי עדין וכדומה), מכונים ומעבדות לשרות התעשייה, חנויות מפעל (בשטח כולל שאינו עולה על 10% משטח מגרש), מבני אחסנה וקירור, מבנים/שירותים טכניים, שירותי תפעול, מתקנים פוטו-וולטאיים וכדומה. חל איסור על שימוש בתעשיות של חומרים מסוכנים ועל שימוש בתעשייה כבדה. לא יותרו מפעלי חציבה ובטון, לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע לסביבה.

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
- ב. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש, וכן לאחד מגרשים סמוכים למגרש אחד במסגרת תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.
- ג. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.
- ד. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה הוא 140% משטח המגרש.
- ה. שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 80% משטח המגרש.
- ו. תותר הקמת קומת מרתף לאחסון וחניה בשטח התכסית המותרת. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה, ולא במניין הקומות המותרות. כמו כן תותר בניית גלריה אשר תחשב במניין שטחי הבניה, אך לא במניין הקומות.
- ז. גובה מרבי לבנייה ומס' קומות מרבי:
1. מגרשי התעשייה ממוקמים במגרשים יורדים בלבד, ניתן לבנות קומה אחת מעל כביש עליון, ו-3 קומות מתחת לכביש עליון, סה"כ מבנה של עד 4 קומות. גובה מירבי מכביש עליון לא יעלה על 6 מ'.
  2. בסמכות הועדה להתיר חריגות גובה למתקנים מיוחדים כגון: אנטנות, ארובות, מתקני זיקוק, מיכלים חדרי יציאה לגג, ומיכון.
- ח. קווי בניין כמסומן בנספח בינוי.
- ט. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
- י. גינון: שטחי גינון לא יפחתו מ-10% משטח המגרש, הכול לפי נספח בינוי מנחה באישור הועדה.
- יא. היתרי בנייה למבני תעשייה יינתנו בהתאם לתנאים המפורטים בפרק ה' ולאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח כאמור, והגשת תסקיר השפעה על הסביבה.
- יב. חניה: תותר חניה תת קרקעית, החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקנים מחייבים ועל פי תכנית שתאושר ע"י יועץ תחבורה לוועדה המקומית בתנאי למתן היתר.

### 13. שטח למסחר

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח למסחר. אזור זה ימשש למסחר כגון: חנויות, צרכניה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, משרדים ואחסנה לצורכי המסחר וכדומה. כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות על מרחבים ציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הועדה. השימושים יותרו בכפוף לאישור הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבניה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

- א. באזור זה יינתן היתר בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח למגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
- ב. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי או בתנאי שקו בנין היקפי יישאר ללא שינוי.
- ג. שטח בניה מותר: סה"כ אחוז הבנייה לא יעלה על 105% משטח המגרש שטח תכסית מקסימאלי הוא 60% משטח המגרש. יותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניין. קווי בניין כמסומן בנספח בינוי.
- ה. גובה בניה מרבי: המבנה לא יעלה על 3 קומות מכביש תחתון ועד 14 מ', יותר מעקה גבוה עבור הסתרות מתקנים טכניים.
- ו. חומרי גמר: גימור הבניין יהיה טיח חוץ עמיד או חומר קשיח אחר ולפחות 30% משטח החזית באבן טבעית מסותתת או ניסורה.
- ז. חניה: חניה תהיה על פי התקנים והנהלים הקיימים ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס המועצה במועד הוצאת היתרי בניה.

### 14. שטח שמורת טבע

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם משבצות בצבע ירוק כהה הוא שטח לשמורת טבע. לא תותר בניה בשטח השמורה. על חשבון היזם סימון ותיחום גבול השמורה, ע"י תוספת של גידור דקורטיבי לפי פרט באישור קמ"ט שמירת הטבע והפארקים.

### 15. מתקנים הנדסיים:

- השטח הצבוע בתשריט בסגול בהיר הוא שטח למתקנים הנדסיים.
- א. שטח זה מיועד להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת קרקעיים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת, מתקנים פוטו-וולטאיים וכדומה.
  - ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר ע"י הועדה.
  - ג. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
  - ד. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גובהם, שטחם, מרווחים בין המבנים - יקבעו על-פי תוכנית בינוי מאושרת לכל מגרש על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
  - ה. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 70% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.

ו. קווי הבניין :

- קדמי - 2.0 מ'.

- צדדי - 2.0 מ'.

- אחורי - 2.0 מ'.

ז. גובה בניה מותר ומסי' קומות מרבי: קומה אחת בלבד בגובה שלא יעלה על 8.0 מ'. על אף האמור, תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון, אנטנות, מיכלים וכדומה), על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

## **16. דרכים**

השטח הצבוע בתשריט באדום/חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות.

- א. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- ד. עד להשלמת ביצוע הדרך המוצעת- יתאפשר שימוש בדרכים הקיימות ומיועדות לביטול.
- ה. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט:

1. עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה.
2. התקנת מרכיבי דרך לרבות: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים, הכל באישור הוועדה.

## פרק ה' - הוראות נוספות

### 1. עיצוב אדריכלי למבנים

הנחיות כלליות לאזורי הבינוי

1.1 גימור חזיתות הבניינים:

לחפוי הבניה יותרו חומרי הגמר הבאים: אבן נסורה או מסותתת, טיח, בטון חשוף, חלק או בטקסטורה, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או אריחים מתועשים קשיחים כגון: קרמיקה, גרניט פורצלן וכדומה. לא יותרו חומרים אחרים אלא באישור המהנדס.

1.2 גימור גגות הבניינים:

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

ב. (באזורים שיעודם ציבורי/ סחיר) קמרונות תאורה ואלמנטים מיוחדים יותרו באישור 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 בלבד ולא ישאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

ד. גימור 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.

1.3 בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס.

1.4 גימור מבנה עזר:

גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבניין או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.

1.5 פרגולות:

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות בפרק ב סעיף 24.

א. 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.

ב. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום ו P.V.C. עמודיה יותרו אף מחומרים כבדים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון בגמר טיח פלדה וכדי- הכל באישור המהנדס.

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

1.6 ארובות:

תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה יהיה לפי התקן החל בישראל בעת הוצאת היתר הבניה והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.



- 1.7 מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה :  
 יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- א. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.  
 ב. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.  
 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 הבניין 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. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.

### 1.8 הנחיות לעיצוב המבנים :

במגרשים בהם נדרשת תכנית בינוי, במסגרת תכנית הבינוי יוצגו הוראות והנחיות מפורשות לעיצוב המבנים אשר יאושרו ע"י הועדה. הוראות והנחיות אלו יהיו מחייבות בכל המגרש.

## 2. עתיקות :

- 2.1 באזור העתיקות לא תותר כל עבודת בנייה או פיתוח, אלא באישור קמ"ט ארכיאולוגיה.  
 2.2 במידה ותתגלנה עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

## 3. עבודות עפר ופסולת בנין :

- 3.1 לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים, ותוגד לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת
- 3.2 בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
- 3.3 בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים והודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
- 3.4 יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
- 3.5 יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים, חניונים ומבנים יבילים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
- 3.6 יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
- 3.7 יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר ע"י הועדה בלבד.
- 3.8 לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת

הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

3.9 יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.

3.10 אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

#### 4. גריסה וחציבה:

4.1 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.

4.2 גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999 על כל תיקונו.

#### 5. פיתוח הקרקע:

- 5.1 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 בתכנית.
- 5.2 קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים.
- 5.3 גובה קיר התמך מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הנמוך לא יעלה על 3.5 מ' במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ- 0.6 מ'.
- 5.4 לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.
- 5.5 מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחייה של שפני הסלע.
- 5.6 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.
- 5.7 גדרות ייבנו מחומרים כגון מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים.
- 5.8 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

#### 6. שפני הסלע:

- 6.1 מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחייה של שפני הסלע.
- 6.2 מתקני אשפה ציבוריים יוסתרו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.
- 6.3 צמצום מניעת נגיעות משפני סלע ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת

על-פי "מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפן הסלעים, חיית המאגר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים וסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה - מרץ 2011).

#### **7. סילוק מפגעים ושימור הנוף:**

- 7.1 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.
- 7.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- 7.3 שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
  - א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
  - ב. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
  - ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

#### **8. נטיעות עצים ושמירתם:**

- 8.1 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 להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- 8.2 כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה לכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

#### **9. איכות הסביבה:**

- על הועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בניה. 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. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
  - ה. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

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

**מעבר תשתיות ציבוריות:**

**.10**

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. באזורי תעשייה ומסחר בלבד ניתן להרחיב ל 2.5 מטר. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

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

לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:

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

תת-  
קרקעי

12. חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל:

לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל ללא אישור מיוחד בכתב מהממונה

(קמ"ט חשמל) אלא במרחקים המפורטים להלן:

חפירה, חציבה או כרייה בכלים מכניים	חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים		
5.00 מ'	2.50 מ'	קו חשמל מתח נמוך	א.
5.00 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה	ב.
10.00 מ'	10.00 מ'	קו חשמל מתח עליון	ג.
10.00 מ'	10.00 מ'	קו חשמל "מתח על"	ד.

**13. קווי חשמל, תקשורת ותאורה:**

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

**14. אנטנות ומתקני שדור:**

הצבה והפעלה של מתקן שידור כפופה להוראות והנחיות תמ"א 56 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקני שידור קטנים וזעירים - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 513/1/08 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

**15. כיבוי אש:**

- על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:
- 15.1 בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור.
- 15.2 בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.
- 15.3 תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
- 15.4 תוספת לדירת מגורים קיימת, כך ששטח הדירה כולל התוספת לא יעלה על 140 מ"ר, וכן הוספה של גזוזטרה או הגדלה של גזוזטרה קיימת; לעניין זה, "גזוזטרה - מרפסת הבולטת

מקירותיו החיצוניים של הבניין".

**16. 12:**

מתקני הגז ומכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

**17. 17:**

17.1 קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

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

17.2 ניקוז:

- א. 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.
- ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינון לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.

17.3 ביוב וסילוק שפכים:

- א. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה.
- ב. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.
- ג. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ד. 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.
- ה. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

17.4 תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

17.5 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית.

17.6 הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

18. 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 מאוחר 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 מגוונים 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 וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים 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



## 19. חניה:

חניה לאזור מגורים א': תהיה בתחום המגרש על פי יחס הבא: מגורים א' יחידות דיור בניות לעת מתן תוקף לתכנית זו חניה אחת ליחידת דיור, יחידות דיור חדשות ביחס של 2 חניות ליחידת דיור.

חניה לאזור מגורים א'1: 2 חניות ליחידת דיור בתוך מגרש.

חניה לאזור מגורים ב': 1.5 חניות ליחידת דיור בתוך מגרש.

כל זאת בתוספת 0.3 חניות ליחיד לאורחים בתחום הדרך.  
לכל שימוש אחר תקן החניה הינו לפי הנהלים והתקנים שחלים על השטח בזמן הוצאת ההיתר ובאישור המפקח על התחבורה. כל החניות תהיינה בתוך המגרש.

## 20. מעליות:

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

## 21. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

1. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.
3. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

## 22. דודי שמש:

1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
2. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
3. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור.
4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

**23. מתקנים פוטו וולטאים :**

1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
2. 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 מתאריך 15.08.12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

**24. מיגון:**

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

**25. התאמה נגד 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.

**26. שמירה על הבריאות:**

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

**27. מתקני אשפה ציבוריים:**

1. 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.
2. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למכלים הני"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

**28. מרכיבי ביטחון:**

1. יזם התוכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ולפי הפרוט הבא :

- א. מחסן תחמושת / נשק.
- ב. דרך היקפית + גדר רשת.
- ג. תאורת בטחון היקפית.
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.

2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/הישוב.

- ב. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב/יזם.
- ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
- ד. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופרוט מיקומם. מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבנייה.
- ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פיקוד העורף.

## פרק ו' - שונות

### 1. הקצאות:

- א. שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש על פי שיקול דעתו בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה.
- ב. שימושים מסחריים/תעסוקתיים/תעשייתיים/תיירותיים בתחום התכנית מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם התכנית.
- ג. תנאי להיתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.
- ד. שימושים תיירותיים:
  - א. המבנים יותאמו לדרישות של משרד התיירות אלא אם שונו הדרישות על-ידי משרד התיירות בין מתן תוקף לתכנית לבין מועד בקשת היתר הבנייה. כמו כן, הן יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתרי בנייה.
  - ב. לא יינתנו היתר בניה ללא אישור משרד התיירות ומשרד הבריאות.
  - ג. מבנים אשר ייבנו מעץ תהיה יהיו טעונים אישורים נוספים על פי דרישות המהנדס והוועדה (הצהרת מהנדס וחישוב סטטי, קונסטרוקטור, יועץ בטיחות וכדומה) וכן יהיו טעונים אישור שירותי הכבאות.

### 2. שלביות הביצוע

#### 2.1 שלבים בהיתר בניה

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

#### 2.2 בניה בשלבים

- א. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה.
- ב. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.
- ג. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- ד. 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.

## פרק ז' - אופן הביצוע של התכנית המפורטת:

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם המבוקש לפיתוח:

1. תכנית חלוקה עדכנית:

תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.  
התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

2. הבטחת ביצוע תשתיות:

- א. לצורך הבטחת ביצוע תשתיות תוכן לכל מתחם תכנית בנינו ופיתוח על ידי צוות מתכננים שיכלול: יועץ תנועה, אדריכל נוף, יועץ נגישות ויועצים נוספים לפי הצורך.
- ב. לתכנית תצורף פרוגראמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה. בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבינוי השטח לשביעות רצונה של הועדה ובהתאם להוראות תכנית זו.

- לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:
- ביצוע ההריסה לפי המסומן בתשריט.
- עבודות עפר ועודפי עפר.
- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- סלילת הדרכים והגישות אליהן.
- מאספי הביוב: חיבור למאסף הביוב של היישוב / מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- מערכת ניקוז וניהול נגר עלילי.
- חיבור למערכת אספקת מים / מערכת אספקה ראשית של המים.
- הכנות למערכות תת קרקעיות של תקשורת וחשמל.
- הסדרי חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש לעת מתן תוקף לתכנית מובלעות
- מבני ציבור.
- שטחים ציבוריים פתוחים.
- גינון, נטיעות ומערכות השקיה עבורם.
- פרטי עיצוב והנחיות מרחביות.
- מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמ"ז / קש"צ ובהתאם לפרק מרכיבי בטחון בהוראות התכנית בהתאם לפרק ה' סעיף 28.

3. היתרי בניה :

3.1 כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן :

- תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך.
- תרשים סביבה.
- תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה.
- תכנית פיתוח המגרש.
- תכניות הקומות והגגות, חתכים וחזיתות.
- חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
- סכמת מערכת מים וביוב, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3.2 תיאומים :

- א. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר קבלת אישור/ ביצוע תיאום בנושאים הבאים עם הרשויות המוסמכות :
- עתיקות, גז, כבלי תקשורת, חשמל ותאורה, מקלטים ומרחבים מוגנים, מרכיבי ביטחון, ביוב וניקוז, איכות הסביבה, נטיעות עצים ושמירתם, כיבוי אש, משרד הבריאות, פסולת בניין, עודפי עפר, קונסטרוקציה, סידורים לנכים, יועץ נגישות, תעודת גמר.
- ב. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו'.
- ג. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן

169/1 יצהר

חתימות:

תאריך:



אברהם גבור-אדריכלים  
אשרת עורכי עסקים  
התחום המשותף

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התכנית

חתימת היוזם

חתימת המגיש

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ויבתיים (ההגדה ושומרון) מס' 418, תש"ל"ב 1971	
מרחב תכנון מקומי שומרון	
הועדה המיוחדת לתכנון ומיתן שומרון	
תכנית מס' 169/1	תעודת המשנה לתכנון ובניה
בישיבתה מס' 232	מיום 30.7.17
החליטה: <input checked="" type="checkbox"/> כאשר את הבקשה ולהעמיד למתייע	
בהמלצה ל... <input checked="" type="checkbox"/> לשקוט והיום זמון אימוץ לאחד המופיעים	
לדחות את הבקשה <input type="checkbox"/> ביחס לתשריט הנכחי.	
יו"ר ועדת המשנה למיתן שומרון	יו"ר הועדה

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בהוראות תכנית זו, כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים

אברהם גבור-אדריכלים  
אשרת עורכי עסקים  
התחום המשותף

אברהם גבור-אדריכל  
תאריך 24/9/19

חתימה

שם ותפקיד

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה