

-מתן תוקף-

מרחב תכנון מקומי
שומרון

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 116/4
שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 116

מעלה שומרון

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה "שומרון"

עורך התכנית: רוני גולדשמידט - אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650

טל: 03-9523313 פקס: 03-9523050

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

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإيهاذا والسامرة (رقم 118) 0522 - 1971

נפה: אש"מ
לוא: 10
מרחב תכנון מקומי: 10
מחוז: 10
תכנית מס' 116/4
מס' 116/4
מס' 116/4
מס' 116/4
מס' 116/4

תאריך עדכון:

26 בנובמבר 2020

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 7/20 בתאריך 15/10/20
بمجلس رقم بتاريخ
החליטה לתת תוקף לתכנית הזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المنكود اعلاه
מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء
יו"ר מועצת
התכנון העליונה
رئيس مجلس
التخطيط الأعلى للجنة الفرعية

תוכן העניינים

3	פרק א' – התכנית
3	פרק ב' – הגדרות
5	פרק ג' – טבלת השטחים הכלולים בתכנית
5	פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
9	פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
12	פרק ו' – פיתוח, נטיעות, קירות גבול
13	פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
14	פרק ח' – מרכיבי בטחון
14	פרק ט' – שונות
16	פרק י' – חתימות והצהרת מתכנן

פרק א' - התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 116/4, שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 116

שם התכנית:

2. המקום:

מעלה שומרון
קואורדינטות אורך 207130 - 206680
קואורדינטות אורך 675380 - 675010
גוש פיסקאלי מס' 2, חלק ממאוקע חלת אבו זינה
גוש פיסקאלי מס' 2, חלק ממאוקע חריקת פרחא
באדמות הכפר עזון
גוש פיסקאלי מס' 6, חלק ממאוקע חרבת ג'מעין
באדמות הכפר כפר תילת

כמותחם בתשריט בקו כחול

3. גבול התכנית:

א. 16 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
ב. תשריט בק.מ. 1:1,250 (להלן: התשריט) המצורף להוראות התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי בק.מ. 1:500 המצורף להוראות התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי בניין).
ד. נספח תנועה וחנייה מנחה ערוך בקני"מ 1:1,000 / 1:500 המצורף להוראות התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4. מסמכי התכנית:

כ- 59.319 דונם.

5. שטח התכנית:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

6. בעל הקרקע:

ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות

7. יזם התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "שומרון".

8. מגיש התכנית:

רוני גולדשמידט - אדריכל, רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650
טל: 03-9523313 פקס: 03-9523050

9. עורך התכנית:

1. שינוי ייעודי קרקע משטח למגורים מיוחד ומבני ציבור, קרקע חקלאית ודרכים לשטח למגורים א' ו-ג', למבנים ומוסדות ציבור, לשצ"פים, לשטחים פתוחים ולדרכים.
2. קביעת שימושים בייעודי הקרקע השונים.
3. התווית רשת הדרכים וסיווגן.
4. קביעת מגבלות והוראות בנייה בתחום התכנית.
5. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

10. מטרת התכנית:

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 116. בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

11. כפיפות התכנית:

פרק ב' - הגדרות

תכנית מפורטת מס' 116/4 המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 116 למעלה שומרון כולל תשריט, נספח בינוי והוראות.

1. התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.

2. הועדה:

מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב, כולן או מקצתן.

3. המהנדס:

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.

4. החוק:

5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. רשות סביבתית: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון. מוסמכת
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. אזור: שטח קרקע המסומן בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
9. קו בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. 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 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבנייה המירביים. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
12. גובה מירבי לבנייה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה לא כולל מרתף. בגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג, ובגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג.
13. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
14. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט המפורט בהוראות התכנית לכל אזור ואזור ולמעט מרחבים מוגנים בשטח מינימלי הנדרש ע"י פיקוד העורף, ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
15. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
16. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. גובהו עד 1.5 מ', נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
17. מעקה הגג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג לא יפחת מ-1.05 מ' ולא יעלה על 1.40 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה בגובה.
18. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 והמציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חנייה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
19. חזית קידמית: חזית המגרש לדרך.
20. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקידמית.
21. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקידמית. במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.
22. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי או כחלק ממנו ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

23. מיצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

24. מס' קומות: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, עליית גג/חלל גג רעפים ולא כולל מרתף.

25. עליית/חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפוע גג הרעפים. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל השטח הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח בנייה ויתרתו לא תיכלל במניין שטחי הבנייה.

26. מגרש עולה: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).

27. מגרש יורד: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש נמוך יותר מהדרך המשיקה אליו (מתחת לדרך).

פרק ג' - טבלת אזורים ושטחים

ייעוד	צבע/ציון בתשריט	מצב מאושר		מצב מוצע	
		שטח בדונם	% - ב	שטח בדונם	% - ב
מגורים א'	צהוב	-----	-----	7.979	13.45
מגורים ג'	כתום כהה	-----	-----	10.466	17.64
מבנים ומוסדות ציבור	חום	-----	-----	3.685	6.21
שטחים פתוחים	ירוק כהה	4.316	7.28	14.706	24.79
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר	0.555	0.94	9.981	16.83
דרך מאושרת	חום בהיר	2.840	4.79	1.221	2.06
דרך מוצעת	אדום	-----	-----	11.281	19.02
מגורים ומבני ציבור מיוחד	כתום תחום בחום	48.432	81.64	-----	-----
קרקע חקלאית	ירוק ולבן לסירוגין	3.176	5.35	-----	-----
סה"כ		59.319	100	59.319	100

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי

- 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.
- לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. מגורים א'

- 2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מיועד לבניית בתים דו משפחתיים על מגרש ששטחו לא יפחת מ-550 מ"ר. שטחי המגרשים הם כמפורט בטבלה בסעיף 2.10 להלן. בסמכות הוועדה להתיר שילוב משרד/ קליניקה פרטית/משפחתון כחלק ממבנה המגורים, בתנאי שימשו את המתגורר בדירה ולא יושכרו. שטחם לא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה. על השימוש להיות מאושר בהיתר הבניה, אשר יציג שימוש ספציפי ואת היקף ואופי הפעילות. (לרבות באמצעות הסבר מילולי) בהתאם לנתונים שיוצגו הוועדה תבחן את הסיכון למטרד/מפגע סביבתי שייגרם בגין השימוש או העמסה על תשתיות. תנאי למתן היתר התעסוקה במגורים א' הוא המצאת מקומות החניה בתוך מסגרת המגרש ובאישור המפע"ת.
- 2.2 שטח מותר לבניה: עד 220 מ"ר ליחידת דיור, מתוך זה עד 120 מ"ר בקומת הקרקע ובנוסף מרתף בהיקף קומת הקרקע ששטחו לא נכלל בשטח המותר לבנייה לעיל.
- 2.3 מספר קומות: 2 לא כולל קומת מרתף.

- 2.4 גובה בניה: א. עם גג שטוח כולל מעקה גג - עד 8.0 מ'.
 ב. במבנה עליו בנוי מבנה יציאה לגג או לגג רעפים - עד 9.5 מ'.
 ג. תותר הקמת מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר אשר לא יכלל במניין הקומות ולא במניין השטח המותר לבניה ואשר יכלול מדרגות יציאה לגג, מסתור קולטים ודוד שמש.
 ד. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב של שניהם.
 ה. מפלס רצפת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון המהנדס.

- 2.5 קוי בניין: קדמי - 5 מ', צדדי/אחורי - 3.0 מ'.
 בסמכות הוועדה לאשר, במגרשים לא רגולריים בבניית דגם חוזר, הקלה נקודתית של עד 25% בקווי בניין, בפינות המגרשים.
 תותר הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי הבניין, כגון אדניות, כרכובים וכיוצ"ב.

- 2.6 פרגולות: תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
 א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
 ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 10 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
 ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 30 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
 ד. עלה שטח המיצללה על האמור בסעיפים מס' ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה כאמור בסעיף מס' 2.2 לעיל.
 ה. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
 ו. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
 ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות. יחס מירבי של שטח קירוי מרישי העץ לסך שטח הפרגולה - 40%. הפרגולה תאושר לפי פרט אחיד שיאושר ע"י הוועדה.

- 2.7 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:
 א. בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' יחידות הדיור לא יגדל.
 ב. הוועדה תהיה רשאית לאשר באזור מגורים זה, בתכנית איחוד וחלוקה, שינוי בחלוקת המגרשים ובמספר היחיד לכל קבוצת מגרשים ובלבד שיישמרו סה"כ שטחי הבנייה המותרים בכל קבוצת מגרשים שתוגדר כמתחם בתכנית בינוי.

2.8 מבני עזר:

- א. חנייה מקורה
 1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחנייה בשטח של עד 36 מ"ר לכל יחיד, והוא אינו כלול במסגרת שטח הבנייה המותר כאמור לעיל בסעיף 2.2 לעיל.
 2. קווי הבניין לחנייה יהיו כדלהלן: קו בניין קדמי - 0.0 מ'.
 במידה ויבוצע כנף לשער לחנייה, קו בניין קדמי - 2.0 מ'. כל זאת עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה.
 קו בניין צדדי - 0.0 מ' בהסכמת וחתימת שכן ועל פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה.

- ב. מחסן
 1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש או כמחסן נפרד מהמבנה העיקרי או כמחסן כחלק מהמבנה העיקרי בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר לכל יחיד, והוא אינו כלול במסגרת שטח הבנייה המותר כאמור לעיל בסעיף 2.2 לעיל.
 2. קווי הבניין למחסן נפרד יהיו כדלהלן: קו בניין צדדי ו/או אחורי - 0.0 מ', בהסכמת וחתימת שכן ועל פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה. במקרה זה תיאסר הקמת מחסן כחלק מהמבנה העיקרי.
 3. הקמת מחסן כחלק מהמבנה העיקרי תהיה לפי קווי הבניין המחייבים למגורים כאמור לעיל בסעיף מס' 2.5. במקרה זה תיאסר הקמת מחסן נפרד.

4. על אף האמור לעיל תותר הקמת מבנה עזר למחסן, אם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חנייה במגרשים יורדים. שטחו לא יעלה על שטח החנייה שמעליו והוא לא ייחשב במסגרת שטח הבנייה המותר. במקרה זה תיאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.

ג. קווי הבניין וגובה בנייה מותר
קווי הבניין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה. ניקוז גגות מבני העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. גובה מבני העזר יהיה 2.20 מ' נטו.

2.9 תותר בניית מסתור כביסה בנוי בלבד, מחוץ לקווי הבניין. גימור המסתור יהיה כדוגמת הבניין העיקרי.

2.10 טבלת שטחי מגרשים:

מס' מגרש	שטח במ"ר	יח"ד
101	0.573	2
102	0.588	2
103	0.588	2
104	0.588	2
105	0.588	2
106	0.588	2
107	0.588	2
108	0.677	2
109	0.640	2
110	0.589	2
111	0.633	2
112	0.673	2
113	0.666	2
סה"כ	7.979	26

3. אזור מגורים ג'

3.1 השטח המסומן בתשריט בצבע כתום כהה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים, סה"כ יח"ד במגרשים, יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 3.8 להלן. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת.

3.2 שטח מותר לבנייה: כמצויין בטבלה בסעיף 3.9 להלן. שטח זה אינו כולל מעברים מקורים ו/או גשרים ו/או חניות מקורות. בנוסף תותר בניית מחסן לכל יח"ד בשטח עד 15 מ"ר כחלק אינטגרלי של הבניין. אם נוצר חלל כתוצאה של הטופוגרפיה מתחת למשטח החנייה, יותר לנצל למחסנים בקונטור החנייה שמעל. לא תותר בניית מחסנים במבני עזר.

3.3 גובה מירבי לבנייה: כמצויין בטבלה בסעיף 3.9 להלן. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תותר בניית מבנה יציאה לגג.

3.4 מס' קומות מירבי: כמצויין בטבלה בסעיף 3.9 להלן. לא תותר הקמת קומת מרתף.

3.5 תותר הקמת פרגולה בהתאם לסעיף 2.6 לעיל.

3.6 תותר בניית מסתור כביסה בנוי מחוץ לקווי הבניין. גימור המסתור יהיה כדוגמת הבניין העיקרי ו/או מחומר אחר באישור המהנדס.

3.7 הנחיות להתקנת מעלית: חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין כשמפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה של הבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי.

3.8 טבלת שטחי מגרשים וזכויות בנייה :

קווי בניין			מס' קומות * מירבי	גובה מירבי לבנייה (מ')	שטח * מותר לבנייה (מ"ר)	יח"ד	שטח (מ"ר)	מס' מגרש
א	צ	ק						
4.0	4.0	5.0	* 4-5		1,600	8	1.140	201
					1,600	8	0.961	202
					1,600	8	0.960	203
					1,600	8	0.960	204
					1,600	8	1.042	205
4.0	4.0	3.0	4 ולא יותר מ-2 מעל כביש עליון		1,440	8	1.064	206/2, 206/1, 206
					1,440	8	1.063	207/2, 207/1, 207
					1,440	8	1.063	208/2, 208/1, 208
					1,440	8	1.103	209/2, 209/1, 209
					1,440	8	1,110	210/2, 210/1, 210
--	--	--	---	---	15,200	80	10.466	סה"כ

* בניית הקומה החמישית תהיה חלקית ותכסה לא יותר מ-60% משטח הקומה שמתחתיה. בנוסף, תותר בניית קומת חנייה חלקית מפולשת בחלק המגרש המשיק לקטע הכביש הנמוך ביחס לחזית המגרש.

3.10 תניה:

מגרשים מס' 201/2, 210/1, 209/2, 209/1, 208/2, 208/1, 207/2, 207/1, 206/2, 206/1, 206/2, 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209/1, 209/2, 210/1, 210/2 יישמשו לחניה בלבד עבור מגרשים מס' 206-210 בלבד, בהתאמה. במגרשים אלו לא תותר כל בנייה מכל סוג שהוא לרבות מבני עזר, אך תותר העברת תשתיות ציבורית תת-קרקעיות.

4. מבנים ומוסדות ציבור

4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור כגון: מוסדות דת ותרבות, מוסדות בריאות, מועדוני נוער ומבוגרים, גני ילדים, מעונות יום ומשרדים מקומיים.

4.2 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני.

4.3 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים, במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.

4.4 באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.

4.5 שטח מותר לבנייה: 3,000 מ"ר. תכסית מירבית - 40%. בנוסף תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה ששטחו אינו נכלל בשטח הבנייה המותר. תותר בניית חצרות אנגליים לצורך אוורור והחדרת אור למרתף בתחום קווי הבניין המחייבים באזור זה כמפורט להלן.

4.6 גובה בנייה מותר: 10.0 מ'. בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב, עפ"י תכנית בינוי מאושרת.

4.7 גגות המבנים יהיו שטוחים, אך יותר שילוב קמרונות/כיפות ואלמנטים ארכיטקטוניים. לא תותר בניית גגות רעפים ו/או מבנה יציאה לגג.

4.8 מס' קומות מירבי: עד 2 + מרתף.

4.9 קווי בניין: כמסומן בנספח הבינוי.

5. שטח ציבורי פתוח

5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לגינות וחורשות, פיתוח נופי, מגרשי משחקים וספורט ופנאי, שבילים להולכי רגל ורחבות, ושטחים שמורים לצרכי ניקוז ושבילי אופניים.

5.2 בשטח זה תותר העברת תשתיות ציבוריות, הצבת מתקני אשפה ציבוריים והקמת גדרות וכן גם מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז. כמו כן תותר הקמת מתקנים הנדסיים למינהם באישור הוועדה, בשטח שלא יעלה על 5% מסך שטח הייעוד (כולל דרך גישה אליהם בלבד עפ"י תכנית בניוי באישור הוועדה).

5.3 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 5.2 לעיל.

5.4 האמור בסעי' 5.1-5.3 לעיל לא יחול בשטח ציבורי פתוח שבתחום המסומן בתשריט כשטח עתיקות/שימור היסטורי. כל עבודה בתחום זה מותנית בקבלת אישור מראש מקמ"ט ארכיאולוגיה

6. דרכים

6.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר / אדום הם שטחים לדרכים מאושרות ו/או מוצעות.

6.2 השטחים ישמשו לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ומתקני אשפה ציבוריים.

6.3 תותר העברת תשתיות ציבוריות והנדסיות בתחום הדרכים והחניות.

6.4 חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה ביו"ש.

6.5 תוואי ורוחב הדרכים וקווי בניין מינמאליים – כמסומן בתשריט.

6.6 איסור בנייה 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.

7. שטחים פתוחים

7.1 השטח המסומן בתשריט בירוק כהה הוא שטח פתוח והוא מיועד לשימור נופי ותותר בו תחזוקת הצומח הקיים, נטיעות עצים, עבודות גינון וערוגות.

7.2 בשטח זה תותר קליטת עודפי עפר עפ"י תכנית שתאושר ע"י הוועדה ואשר תיתן מענה לשיקום נופי, וניקוז מי נגר לשביעות רצונה של הוועדה.

7.3 תותר באישור הוועדה, הקמת מתקנים המיועדים לשימור נופי ומתקנים הנדסיים למינהם באישור הוועדה ששטחם הכולל לא יעלה על 3% מסך שטח הייעוד. תותר הקמת גדרות ומרכיבי בטחון ודרכי גישה למתקנים השונים שבשטח זה.

8. מלאכה

השטח המסומן בתשריט בוורוד תחום בסגול הוא שטח למלאכה וחלות עליו כל ההוראות שבתכנית מאושרת מס' 116 ללא כל שינוי.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה

א. ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הוועדה:

1. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
3. מערכת הספקה ראשית של המים.
4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

ב. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שבוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הוועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שהסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

1.1 שיווק מגרשים בשימוש תעסוקתי

- א. כל מגרש בו קיים ייעוד/שימוש שאינו למגורים, כגון אך לא רק: מבני ציבור, מתקנים הנדסיים, שטחי ספורט, תעסוקה, מסחר, תעשייה, מלאכה, תחנת דלק, תיירות, דיור מוגן, אירוח, מרכז אזרחי, חווה סולארית, עירוב מהשימושים הנ"ל וכו' בתחום חוזה משבצת שיווק ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי המנהל האזרחי ושרות מקרקעי ישראל. תנאי לשיווק הינו הפנייה והמלצה של החטיבה להתיישבות והאגודה השיתופית.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה מהרשות המקומית וחתימת הממונה על התכנית במגרשים/מתחמים אלו הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

1.2 מוסדות ציבור וש"פ

מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פי קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

1.3 פיתוח השטח

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

1.4 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 עליונים קיימים או מתוכננים באזור.

1.5 פיקוד העורף

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

1.6 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.

1.7 איכות הסביבה

- תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת, בין היתר בנושאים הבאים:
- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים, 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 אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

1.8 אישורים נוספים

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

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מזידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתימה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, בויב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.

- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1,000:1.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף א' בקני"מ 1:250.
- ד. תכנית הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים; סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, מזרקות או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הועדה.
- ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כביסה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברוי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת וטל"כ, 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 דרושים למתן ההיתר:

א. הוצאת היתר בניה תבצע בשני שלבים:

1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
 2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש, על ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.
- ב. בנייה בשלבים:
1. תנאי לבקשת היתר בנייה לחלק מזכויות הבנייה במגרש הוא לכלול בתכנית הבקשה להיתר הצגת בנייה לכל הזכויות תוך סימון חלקי הבניין המבוקשים ואלה שניתן לבקשם בעתיד.
 2. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
 3. 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 וכיוצ"ב.
 4. הועדה רשאית לקבוע תנאים כדי להבטיח ביצוע סעיף ב' זה.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

- א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. תכנית בנינו ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.
 2. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור בעל תכנית בינוי, 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 הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 4. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:
 - שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
 - יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
 - ניקוז אזור הבינוי.
 5. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפע"ת באיו"ש ובאישורו, בהתאם לנדרש על-פי תכנית זו.
 6. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכנית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה.

4.1 סידורים לנכים

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 - על כל תיקוניהם.

4.2 יועץ נגישות

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים, יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן, תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחות 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 וכו') ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

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: אבן טבעית עם גב בטון כשגומור האבן לכל גובה הקיר כולל נדבך ארש (קופינג) מאבן או בטון. סוג אבן – טבעית ופרטי הקיר יפורטו בתכנית בינוי מאושרת. גובה הקיר מפני הקרקע הסופיים לא יעלה על 1.10 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת. במגרשים גבוהים מהכביש, גובה קיר תומך ברצף בחזית המגרשים לרחוב לא יעלה על 5.0 מ', (לא כולל מעקה בנוי) 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' (כולל הקיר).
- ג. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ד. מדרגות לשביל גישה: מחומרי שביל הגישה.
- ה. גדרות: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.
- ו. שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).
- ז. מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי סעיף א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבון.
- 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 ונוזק.
 2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

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

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

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי 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 רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.
4. ביוב וסילוק שפכים
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת ע"י 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 תאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש ולא יפריעו למימוש תכליות האזור. לא יתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
6. תאום
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
7. קווי חשמל ותקשורת
כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.
8. אנטנות טלוויזיה ורדיו
א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.
9. בנייה משמרת מים
א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוונים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
ב. בקרקעיות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-קרקעית מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה תלופי בהעדר אפשרות כזו - יועבר הנגר למערכת הניקוז של הישוב.
ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

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

פרק ט' - שונות:

1. חניות
 - א. באזור מגורים א' שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש.
 - ב. באזור מגורים ב' יהיו 1.5 מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש.
 - ג. בנוסף יהיו 0.3 מקומות חנייה לכל יחידת דיור לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.
 - ד. בייעודים שאינם למגורים תיקבע החנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן על-פי תקן החנייה המאושר. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
2. פסולת בנין

לא יינתנו היתרי בניה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
3. עתיקות
 - א. בתחום המסומן בתשריט כשטח עתיקות/שימור היסטורי לא תותר כל בנייה שהיא ו/או הנחת תשתית תת קרקעית.
 - ב. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
4. הקצאת שטחי ציבור

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.
5. 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 ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.
6. מיגון

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.
7. מתקנים פוטו-וולטאים
 - א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
 - ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות/חזיתות, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.
8. פיקוח על הבנייה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

9. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן חיתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:

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

תת-
קרקעי

10. גריסה וחציבה

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

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

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.

