

7002012

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
מגילות – ים המלח

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 611/2 שינוי לתכנית מפורטת מס' 611

ליישוב אבנת

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

יזם התכנית: מועצה אזורית מגילות ים המלח

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, מגילות ים המלח.

עורך התכנית: אדריכל אריק עבוד (מס' רישיון 4431099)

טלפון 0522577272

כתובת: רח' נווה שאנן 12, ירושלים

digma.para@gmail.com

20.07.2021

תאריך:

מחלקת התכנון והבניה
מועצת התכנון העליונה
מחלקת התכנון והבניה
מס' 611/2
תאריך: 23/6/2021
מחלקת התכנון והבניה
מס' 611/2
תאריך: 23/6/2021
מחלקת התכנון והבניה
מס' 611/2
תאריך: 23/6/2021

תוכן העניינים:**מס' עמוד:****פרק:**

3.....	התכנית	-	<u>פרק א'</u>
4	הגדרות	-	<u>פרק ב'</u>
6.....	טבלאות השטחים הכלולים בתכנית	-	<u>פרק ג'</u>
9.....	יעודי קרקע, תכליות, שימושים והגבלות בניה	-	<u>פרק ד'</u>
15.....	טבלאות זכויות והגבלות בניה ליעודים	-	<u>פרק ה'</u>
16.....	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	-	<u>פרק ו'</u>
20.....	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	-	<u>פרק ז'</u>
22.....	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	-	<u>פרק ח'</u>
23	מרכיבי בטחון	-	<u>פרק ט'</u>
24	שונות	-	<u>פרק י'</u>
26	חתימות והצהרת המתכנן	-	<u>פרק יא'</u>

פרק א' - התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:** תכנית מפורטת מספר 611/2 ליישוב אבנת, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 611.
2. **מקום התכנית:** יישוב אבנת – צפון ים המלח
קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי רוחב: 620375-620602
קווי אורך: 241350-241451
אדמות הכפרים:
ערב אבן עבד:
גוש פיסקאלי מס' 6 בחלק ממאוקע אט טרבי
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
3. **גבול התכנית:**
4. **מסמכי התכנית:**
א. 22 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1:2,250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250 (מחייב לעניין קווי בנין בלבד) המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
15.417 דונם.
5. **שטח התכנית:**
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. **יזם התכנית:** מועצה אזורית מגילות ים המלח.
8. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, מגילות ים המלח. ד.נ. כיכר הירדן 90668.
9. **עורך התכנית:** אדריכל אריק עבוד (מס' רישיון 4431099) טלפון: 0522577272
כתובת: רח' נווה שאנן 12, ירושלים digma.para@gmail.com
10. **מטרות התכנית:**
1. שינוי ייעודי קרקע מ: אזור מגורים ב', שטח פיתוח רגיש ושצ"פ – ל: אזור מגורים א', שצ"פ ולדרך משולבת.
2. קביעת שימושים מותרים בייעודים השונים.
3. אישור תכנית חלוקה למצב קיים ל- 31 יח"ד צמודי קרקע - מגורים א' (במקום 45 יח"ד בבניה רוויה – מגורים ב').
4. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי ופיתוח השטח.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:** תכנית זו משנה את תכנית מפורטת מס' 611. בכל מקרה של סתירה בין התכנית, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מספר 611/1 ליישוב אבנת כולל תשריט, נספח בינוי, נספח תנועה והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, מגילות ים המלח.
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 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (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 מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. קו בניין: התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו, ולמעט אלמנטים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות, גגות רעפים חצרות אנגליות, גשרי גישה ומדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו.
10. קומה: במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
11. מרתף: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. גובה מירבי לבניה: קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
13. מס' קומות מירבי: 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.
12. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל הרצפה הקרובה בגובה ה 0.00 + - הנתון (לא כולל מרתף/מסד). בגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
13. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך.

מס' הקומות המירבי אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג משופע, חניה מקורה, מחסנים ולא כולל מרתף/מסד.

14. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".

15. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור, ולמעט מרחב מוגן בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.

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

17. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע ובלבד שגובה מעקה הגג לא יעלה על 1.80 מ'.

18. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך או לשביל.

19. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

20. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

21. בנייה בקיר משותף: בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים.

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

23. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה – יהודה.

24. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

25. מגרש עולה: בניין במגרש העולה מעל גובה הרחוב הצמוד לו.

26. מגרש יורד: בניין במגרש היורד בחלקו מתחת גובה הרחוב הצמוד לו.

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

28. תכסית: השטח הבנוי במגרש בצמוד לקרקע למעט מבני העזר.

פרק ג' - טבלאות השטחים הכלולים בתכנית:

1. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט (מצב מוצע)	ייעוד
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
31	84.27	12.992	-	-	צהוב	מגורים א'
	-	-	91.46	14.100	כתום	מגורים ב'
	12.95	1.997	7.26	1.119	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
	-	-	1.28	0.198	פסים אלכסוניים ירוק לבן	שטח פיתוח רגיש
	2.78	0.428	-	-	פסים אלכסוניים אדום ירוק	דרך משולבת
31	100	15.417	100	15.417		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים בדונם:

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

יעוד קרקע	תא שטח	שטח (דונם)	סה"כ שטח (דונם)
שטח ציבורי פתוח	94	0.03	2.00
	100	0.29	
	2005	1.25	
	2006	0.29	
	1005	0.14	

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים בדונם:

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

ייעוד: מגורים א'	
שטח בדונם	מס' מגרש
0.378	1001/1
0.322	1001/2
0.448	1001/3
0.375	1001/4
0.415	1001/5
0.406	1001/6
0.387	1001/7
0.409	1001/8
0.433	1002/1
0.426	1002/2
0.423	1002/3
0.422	1002/4
0.428	1002/5
0.415	1002/6
0.505	421
0.504	422
0.511	423
0.481	424
0.463	425
0.412	1003/1
0.401	1003/2
0.433	1003/3
0.476	1003/4
0.404	1003/5
0.400	1003/6
0.356	1004/1
0.367	1004/2
0.381	1004/4
0.396	1004/5
0.405	1004/6
0.410	1004/7
12.99 (31 יח"ד)	סה"כ הייעוד

סה"כ : 12.99 דונם למגורים א' / 31 יח"ד

פרק ד' – יעודי קרקע, תכליות, שימושים והגבלת בניה:

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו הבניין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית זו.

2. מגורים א':

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'.
- שטח זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי של כ- 300 מ"ר. תותר הקמת יחיד אחת בכל מגרש. כל יחיד תכלול 2 מקומות חניה בתחום המגרש שלה. שטחי המגרשים יהיו כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' להוראות התכנית. תותר סטיה של עד - 1 מטר ממפלס ה- 0.00 הנתון בנספח הבינוי - באישור מהנדס הועדה.

2.1 שימושים:

1. המגרשים ישמשו למגורים.
2. שימושי תעסוקה:
 - א. כחלק ממבנה המגורים בלבד, יותר שילוב של שימושי תעסוקה כגון: חללי אירוח או משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר המבנה משמש למגוריהם הפרטיים, בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה כאמור בסעיף מס' 2.3 להלן. כל זאת בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ושמירה על דיני איכות הסביבה.
 - ב. היקף ואופי הפעילות לא יגרמו למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל.
 - ג. כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שכרוך בה.
 - ד. תנאי למתן היתר בנייה לשימושי תעסוקה אלה יהיה מתן פתרונות לחנייה על פי התקנים והנהלים החלים בישראל על אותו סוג תעסוקה בזמן הוצאת היתר הבנייה והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ובתאום עם ועדת תמרור מקומית ובאישורה.

2.2 קווי בנין:

- קו בניין קדמי (בחזית המגרש המשיקה לדרך) - 5.0 מ'.
- קו בניין צדדי - 3.0 מ'.
- קו בניין אחורי - 4.0 מ'.
- קו בנין למבנה עזר למחסן וחניה – על פי סעיף 2.4 להלן.
- א. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
- ב. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 0.75 מטר לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים, מרפסות זיזיות וכדומה.

2.3 שטח מותר לבניה:

- א. שטח הבניה המירבי המותר יהיה כמפורט:
- במגרשים ששטחם גדול מ 400 מ"ר יותר לבנות בשטח בניה מירבי שלא יעלה על 250 מ"ר ליחידת דיור אחת בשתי קומות.
 - במגרשים ששטחם קטן מ 400 מ"ר יותר לבנות בשטח בניה מירבי שלא יעלה על 200 מ"ר ליחידת דיור אחת בשתי קומות.
- ב. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- ג. מבנה יציאה לגג כאמור להלן בסעיף 2.6 ד' לא יעלה בשטחו על 10 מ"ר ולא יחשב בשטח המותר לבניה. גובהו המירבי יהיה 2.50 מ' (ברוטו) ממפלס רצפת הגג.
- ד. מבני עזר כאמור להלן בסעיף מס' 2.4 בשטח כולל שלא יעלה על 45 מ"ר (30 מ"ר לחנייה מקורה ו-15 מ"ר למחסן) לכל יח"ד, לא יחשבו בשטח המותר לבניה.
- ה. תותר הקמת מרתף בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר. המרתף לא יכלל במניין הקומות המותר. שטח המרתף לא יכלל בשטח המותר לבניה. יותרו חצרות אנגליות, כפתרון איוורור, בהסתה של עד 1.5 מטר מקו הבניין בכיוון אחד. קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע.

2.4 מבני עזר:

א. חנייה מקורה:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחניה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.
2. קווי הבנין לחניה יהיו כדלהלן:
 - קו בנין קדמי - 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי - 0.2 מ'.
 - כל זאת על-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.
 - קו בנין צדדי - 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן שגר בפועל ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.

ב. מחסן:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח שלא יעלה על 15.0 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.
2. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן שגר בפועל ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה.
3. תותר הקמת מבנה עזר אשר ישמש כמחסן, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטחו לא יעלה על שטח החניה שמעליו והוא לא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת כל מבנה עזר אשר ישמש למחסן מסוג אחר.
4. קווי הבנין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך.
5. גובה מבנה העזר לא יעלה על 3 מטרים.

2.5 מס' קומות מירבי:

2 קומות לא כולל מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף/מסד.

2.6 גובה בניה מותר:

הגובה נמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית או רצפה

בגובה $+0.00$ - הקרובה (לא כולל מרתף/מסד) והוא יהיה כדלקמן:

א. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 0.8 מ'.

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

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

יעלה על 10 מ"ר. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.

ד. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

2.7 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת

תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ומס' יחידות הדיור לא יגדל ולא ישתנה

הגבול החיצוני של הייעוד.

2.8 פרגולות:

תותר בניית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות:

א. תותר בניית פרגולה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח

הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 23 בפרק ב' להוראות התכנית.

ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 40 מ"ר הכל לפי הגדול יותר.

גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.

ג. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש ובקווי בנין כהגדרתם בס"ק

2.8 א' דלעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.

ד. עלה שטח הפרגולה על האמור בס"ק 2.8 ב' ו-2.8 ג' דלעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.

ה. הפרגולה תיבנה עם לפחות 40% הצללה, באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב

האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.

ו. חומרים: הפרגולה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או

מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. והכל באישור המהנדס.

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

3. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 2. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
 3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 4. מתקנים הנדסיים למיניהם לרבות מתקני תברואה, חדרי שנאים (בהתאם לגדלים אשר ידרשו ע"י חברת חשמל) באישור הוועדה, כולל דרך גישה אליהם בלבד, על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
 5. פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 23 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל.
 6. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
 7. שבילים להולכי רגל ורחבות.
 8. צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
 9. פיתוח נופי וקירות תומכים.
 10. ניתן למקם מרכיבי ביטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קש"צ כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
 11. מתקני/אנטנות תקשורת באישור הוועדה.
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק א' דלעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 4'4 דלעיל.
- ג. בתא שטח מס' 100 – תותר זיקת הנאה למעבר ברכב עבור גישה למגרשי המגורים. בתא שטח זה, לא יותר כל בינוי והתקנת מתקנים כמפורט בסעיף א' לעיל למעט מעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה.

4. שטח לדרך משולבת:

השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים אדום וירוק הוא שטח לדרך משולבת.

- א. בשטח זה תיסלל דרך שירות משולבת מקומות חניה שתכלול פיתוח וגינון בהתאם לתכנית מפורטת שתוגש לאישור הוועדה המקומית.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים יותרו לעבור בתחום הדרך הנופית והחניות.
- ג. חניות תותרנה לאורך הדרך הנופית במסגרת תכנון כולל ובאישור ועדת תמרור מקומית.
- ד. בדרך זו יבוצע מיתון תנועה ותינתן עדיפות להולכי רגל. יודגשו התכנון נופי והגינון לאורך דרך זו וביצועה יכלול ריצופה, נטיעות, בניית קירות תמך, כינון מתקני פיתוח ונטיעת עצים לאורכה, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.

פרק ה' – טבלת זכויות והגבלות בניה ליעודים:

מצב מוצע ליעודי מגורים צמודי קרקע

מספר קומות מירבי		קווי בניין (מטר)			גובה בניה מירבי לגג שטוח כולל מעקה גג (מטר)	גובה בניה מירבי לגג שטוח כולל מבנה יציאה לגג (מטר) (1)	מספר יח"ד למגרש	תכסית (מ"ר)	מרתף ליח"ד (מ"ר)	שטח בניה מירבי ליח"ד (מ"ר)	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צדדי	אחורי	קדמי								
-	2	3	4	5	8	9	1	130	70	200	עד 400	מגורים א'
-	2	3	4	5	8	9	1	150	70	250	400 ומעלה	מגורים א'

(1) במקרה ומתוכנן מבנה יציאה לגג שטוח – גובה הבניה המירבי יהיה 9 מטר כולל מבנה היציאה לגג

1.	עיצוב אדריכלי למבנים
	הנחיות כלליות לאזור מגורים א'
	א. <u>גימור חזיתות הבניינים</u>: 1. הבניה תחופה טיח, בטון חשוף, חלק או בטקסטורה, אבן נסורה (הגבלת שימוש עד 20% משטח חזית) או אבן מסותתת, לבנים שרופות או לבני סיליקיט וכדומה, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב חומרי גמר בשיעור של עד 20% משטח החזיתות (בקירוב) באישור המהנדס. צבעי הגמר של החזיתות יותרו בגוונים של לבן, חול, בז', חום בהיר, אפור וכדומה. לא יותרו גוונים צבעוניים או זרחניים. 2. לחיפוי 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. ב. <u>גימור גגות הבניינים</u>: א. ניתן לבנות גג שטוח בלבד. ב. 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 יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט. ג. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה. ד. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס. ג. <u>גימור מבנה עזר</u>: גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבניין או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים. ד. <u>מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אוויר ומכלי גז ודלק להסקה</u>: ייתן 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 הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים. ה. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס. ו. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית. ה. <u>הנחיות לעיצוב המבנים</u>: 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.	קרקע
	עתיקות
	1. במידה ותתגלנה עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
	עבודות עפר ופסולת בנין
	1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה

הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים, ותוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת 2. בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר. 3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק. 4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה. 5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים, חניונים ומבנים יבילים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד. 6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית. 7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד. 8. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית. 9. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב. 10. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.	
גריסה וחציבה 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. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999 על כל תיקוניו.	
פיתוח הקרקע 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. 2. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 1.1 מ', בתכנית בינוי גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 3 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-0.6 מ'. 3. לא ייבנו קירות תומך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך. 4. 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 המחיה של שפני הסלע. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה. 5. 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. 6. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.	
סילוק מפגעים ושימור הנוף 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. 2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו. 3. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי: 1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק. 2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה. 3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.	
נטיעות עצים ושמירתם 1. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורךן 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.																																						
2. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.																																						
3. מערכות תשתית	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																																					
	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. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.																																					
	איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם																																					
	לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן: <table><tr><th>מצייר הקו</th><th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן</th><th></th></tr><tr><td>-</td><td>3.0 מ'</td><td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td></tr><tr><td>-</td><td>2.0 מ' 0.3 מ'</td><td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה</td></tr><tr><td>-</td><td>5.0 מ'</td><td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה</td></tr><tr><td>-</td><td>2.0 מ'</td><td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td></tr><tr><td>20.0 מ'</td><td>-</td><td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו</td></tr><tr><td>35.0 מ'</td><td>-</td><td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td></tr><tr><td>-</td><td>0.5 מ'</td><td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td></tr><tr><td>-</td><td>3.0 מ'</td><td>ח. כבלי מתח גבוה</td></tr><tr><td>-</td><td>בתאום עם חברת החשמל</td><td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td></tr><tr><td>-</td><td>1.0 מ'</td><td>י. ארון רשת</td></tr><tr><td>-</td><td>3.0 מ'</td><td>יא. שנאי על עמוד</td></tr></table>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן		-	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	-	2.0 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה	-	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	-	2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	-	3.0 מ'	ח. כבלי מתח גבוה	-	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	-	1.0 מ'	י. ארון רשת	-	3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד	תת-קרקעי
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן																																					
-	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																																				
-	2.0 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה																																				
-	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה																																				
-	2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)																																				
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו																																				
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																				
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																				
-	3.0 מ'	ח. כבלי מתח גבוה																																				
-	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																																				
-	1.0 מ'	י. ארון רשת																																				
-	3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד																																				

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 בעבודת ידיים	חפירה, חציבה או כרייה מכניים		
2.50 מ'	5.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך	
3.00 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה	
10.00 מ'	10.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון	
10.00 מ'	10.00 מ'	ד. קו חשמל "מתח על"	
קווי חשמל, תקשורת ותאורה			
1. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור. 2. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל. 3. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים. 4. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.			
אנטנות ומתקני שידור			
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.			
כיבוי אש			
על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה: 1. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור. 2. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים. 3. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר. 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.			
גז			
מתקני הגז ומכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.			
ביוב וניקוז			
1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול: הוועדה 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. 2. ניקוז: א. הוועדה 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. 3. ביוב וסילוק שפכים: א. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הוועדה. 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. 4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. 5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית. 6. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.						
	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' 588/19 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 וחלחול לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ב. יקבעו הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ה. מועצת התכנון העליונה רשאית לפטור או להקל מהדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים שתקבע על-פי המפורט בתמ"א 62. ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. ז. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.						
4.	מערכות נלוות						
	חניות						
	א. <u>תקן החנייה הינו כדלקמן:</u> <table><tr><td>תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות</td><td>תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש</td><td>כמות יח"ד במגרש מגורים א'</td></tr><tr><td>0.3 מקומות חנייה</td><td>2 מקומות חנייה</td><td></td></tr></table> א. ביעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים. ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו. ג. כל יח"ד תכלול 2 מקומות חניה בתחום המגרש שלה.	תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	כמות יח"ד במגרש מגורים א'	0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	
תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	כמות יח"ד במגרש מגורים א'					
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה						
	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.						
	דודי שמש						
	1. ייתנו פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.						

2. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור באישור מהנדס הועדה המקומית. 3. הפתרון לדודי השמש ו/או מערכת סולרית יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.	
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 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.	
מיגון	
מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעת בדבר.	
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 וחשובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.	
שמירה על הבריאות	
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.	
מתקני אשפה ציבוריים	
1. המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים בתיים 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 למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.	
מרכיבי ביטחון:	
1. הוצאת היתרי בנייה מותנית באיגום כלל התקציב הנדרש ודיווח לראש קש"צ. 2. לא יינתן טופס 4 טרם מומשו בפועל כלל מרכיבי הביטחון התנאים הבטחוניים הנדרשים ע"י קש"צ. א. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הביטחון המפורטים כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם. ב. לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.	
הקצאות	
1. 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. 2. 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. תנאי להיתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר. 3. תנאי לקבלת היתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.	5. שונות
שלביות הביצוע	
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.	6

בניה בשלבים	
1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. 2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. 3. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר. 4. 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 בינוי ופיתוח על ידי צוות מתכננים שיכלול : יועץ תנועה, אדריכל נוף, יועץ נגישות ויועצים נוספים לפי הצורך.
- ב. לתכנית תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הועדה. בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבינוי השטח לשביעות רצונה של הועדה ובהתאם להוראות תכנית זו.
- ג. לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה :
 - 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 עילי.
 - 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
 - שטחים ציבוריים פתוחים.
 - גיטון, נטיעות ומערכות השקיה עבורם.
 - פרטי עיצוב והנחיות מרחביות.
 - מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמ"ז / קש"צ ובהתאם לפרק מרכיבי בטחון בהוראות התכנית
- ד. הכל בהתאם לפרק ו' בהוראות התכנית.

3. היתרי בניה

- א. 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.
 - סכימת מערכת מים וביוב, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

תיאומים

- א. לא ינתנו 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.

---- תכנית מפורטת מס' מספר 611/2

תאריך עדכון : 20.07.2021

חתימות:תאריך:

חתימת בעל הקרקע

20.07.2021

חתימת עורך התכנית

אדריכל אריק עבוד
מס' רישיון 4431099המועצה האזורית
"מגילות ים המלח"

חתימת יזם התכנית

27.7.21

חתימת מגיש התכנית *

הצהרת עורך התכנית:

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

20.07.2021

אדריכל אריק עבוד

אדריכל אריק עבוד
מס' רישיון 4431099

תאריך

שם תפקיד

חתימה