

552257

מכתב תכנית הפיקדון

מרחב תכנון מקומי
הר חברון

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 514/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 514

שמעה שכונת המגדל

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الامارة المعنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التخطيط الأعلى
וזו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والبلدية
بإسرائيل والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١
מס' 514/5
מרחב תכנון מקומי
מס' 514/5
ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בשיבה מס' 6/20 בתאריך 14/10/20
במجلس رقم
החליטה להפיק את התקנות לתקופת של 60 ש
פרט אבדע المشروع لمدة 60

מנהל השכנה
המרכזית לתכנון ובניה
מס' 514/5
מס' 514/5
מס' 514/5

מנהל השכנה
המרכזית לתכנון ובניה
מס' 514/5
מס' 514/5
מס' 514/5

מנהל השכנה
המרכזית לתכנון ובניה
מס' 514/5
מס' 514/5
מס' 514/5

מנהל השכנה
המרכזית לתכנון ובניה
מס' 514/5
מס' 514/5
מס' 514/5

מנהל השכנה
המרכזית לתכנון ובניה
מס' 514/5
מס' 514/5
מס' 514/5

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש
יוזם התכנית: החטיבה להתיישבות/ההסתדרות הציונית העולמית
מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה הר חברון
עורך התכנית: אדריכל משה רביד (מס' רשיון 00831), רח' רמז 6,

רמת-השרון 4727005, טל. 03-5400706, פקס 03-5408244

ravidmail.moshe@gmail.com

תאריך: 9/3/2021

תוכן העניינים:

הפרק:

מס' עמוד:

3	התכנית	-	<u>פרק א'</u>
4	הגדרות	-	<u>פרק ב'</u>
6.....	טבלת השטחים הכלולים בתכנית	-	<u>פרק ג'</u>
7.....	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה	-	<u>פרק ד'</u>
15.....	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	-	<u>פרק ה'</u>
19.....	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	-	<u>פרק ו'</u>
21.....	תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים	-	<u>פרק ז'</u>
23.....	מרכיבי ביטחון	-	<u>פרק ח'</u>
24	שונות	-	<u>פרק ט'</u>
27	חתימות והצהרת המתכנן	-	<u>פרק י'</u>

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מספר 514/5 ליישוב שמעה (שכונת המגדל),

שינוי לתכנית מפורטת מס' 514.

שמעה (שכונת המגדל)

2. המקום:

נ.צ. רשת ישראלית: קווי אורך: 201052-201250

קווי רוחב: 588500-588630

אדמות הכפר:

א-ד'אהריה

חלק ממאוקע ח'רבת שוויכה בגוש פיסקאלי מס' 2

וחלק ממאוקע ח'רבת זנותא בגוש פיסקאלי מס' 3.

כמתוחם בתשריט בקו כחול.

3. גבול התכנית:

א. 27 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".

4. מסמכי התכנית:

ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500 כנספח מנחה. קווי הבניין ומפלסי ± 0.00 מחייבים.

ד. נספח תנועה מחייב.

13.574 דונם.

5. שטח התכנית:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

6. בעל הקרקע:

החטיבה להתיישבות/ההסתדרות הציונית העולמית.

7. יוזם התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה הר חברון.

8. מגיש התכנית:

אדריכל משה רביד (מס' רשיון 00831), רח' רמז 6,

9. עורך התכנית:

רמת-השרון 4727005, טל. 03-5400706, פקס 03-5408244

ravidmail.moshe@gmail.com

א. שינוי יעוד ממגורים א', שצ"פ ודרכים ל: מגורים א', מגורים ב', שטחים

9. מטרת התכנית:

פתוחים, שצ"פ, דרכים חנייה ודרך לביטול.

ב. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בנייה בתחום

התכנית.

ג. קביעת הוראות להריסת מבנים.

ד. פתרון חניות.

תכנית זו משנה את התכנית המפורטת מס' 514.

10. כפיפות התכנית:

בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

- 1. התכנית:** תכנית מפורטת מספר 514/5 ליישוב שמעה (שכונת המגדל) כולל תשריטנספח בינוי, נספח תנועה והוראות.
- 2. הוועדה:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה הר חברון.
- 3. המהנדס:** מהנדס הוועדה 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 בחוק.
- 8. תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חנייה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
- 9. קו בניין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות וחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בנין.
- 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 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו. 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 בנייה מירבי:** הגובה נמדד אנכית בכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה/גובה 0.00/קומה תחתונה בבניין, אלא אם יצוין אחרת בהוראות התכנית. לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף. בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודה הגבוהה ברכס הגג.
- 13. מס' קומות מירבי:** מס' הקומות מפני הקרקע המפותחת הסופית עד פני קצה העליון של הגג. מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של קומה המגורים הנמוכה ביותר של הבנין.
- 14. תכסית:** מס' הקומות המירבי אינו כולל מסד כהגדרתו, מרתף וחלל גג רעפים. שטח תפוסת הקומה הגדולה ביותר ביחס לשטח המגרש כולו או במקרה של בתים מדורגים בקרקע משופעת שטח היתל הבניין על המגרש ביחס לשטח המגרש כולו.

- 15. שטח בנייה מירבי:** השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גדול מ-1.80 מ'.
- שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, שטחים מתחת למרפסות זיז, לגשרי גישה ולגגונים- לא יכללו במניין השטח המרבי לבניה. שטחי בניה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא יכללו בשטח הבניה המירבי.
- 16. זכות מעבר:** שטח מוגדר בתחום מגרשים שניתנת לאחרים או לציבור זכות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית זו.
- 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 בניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות.
- 19. מעקה גג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
- 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 לרחובות כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו כחזיתות צדדיות.
- במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים.
- 23. 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.
- 24. מרפסת זיזית:** זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.
- 25. כניסה קובעת לבניין (מפלס ± 0.00):** הגובה המוחלט/האבסולוטי ביחס לפני הים ושממנו נמדד גובה הבנייה המותר, כפי שמוגדר בתכנית או בנספח הבינו/תכנית בינוי מאושרת על ידי הוועדה. הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, כפי שמוגדר בנספח בינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה אשר ממנה הגישה לבניין. הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב.
- 26. רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה, יהודה.
- 27. מבני עזר:** בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. ייעודי קרקע

מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	יעוד
אחוזים	שטח בדונמים	אחוזים	שטח בדונמים		
32.70	4.439	53.01	7.196	צהוב	מגורים א'
12.55	1.704			כתום	מגורים ב'
6.21	0.844	28.64	3.887	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
24.42	3.314			ירוק	שטחים פתוחים
24.12	3.273	18.35	2.491	חום בהיר ואדום	דרכים מאושרת ומוצעות
100.00	13.574	100.00	13.574		סה"כ תכנית

2. טבלת שטחי מגרשים בדונם

הערות: 1. שטחי המגרשים המפורטים להלן ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת.
2. שטחים אלו ייקבעו סופית ע"י מודד מוסמך.

מספר מגרש	שטח בדונמים	מספר מגרש	יעוד
108	0.572	964	שצ"פ
109	0.530		
110	0.595	962	שטחים
111	0.542	963	פתוחים
118	0.572		סה"כ שטחים פתוחים
119	0.540		
120	0.527		סה"כ דרכים
121	0.561		
סה"כ מגורים א'			
114/A	0.484		מגורים ב'
114/B	0.094		
סה"כ 114	0.578		
115/A	0.472		מגורים ב'
115/B	0.094		
סה"כ 115	0.566		
116/A	0.466		מגורים ב'
116/B	0.094		
סה"כ 116	0.560		
סה"כ מגורים ב'			

מספר מגרש	שטח בדונמים	מספר מגרש	יעוד
108	0.572	964	שצ"פ
109	0.530		
110	0.595	962	שטחים
111	0.542	963	פתוחים
118	0.572		סה"כ שטחים פתוחים
119	0.540		
120	0.527		סה"כ דרכים
121	0.561		
סה"כ מגורים א'			
114/A	0.484		מגורים ב'
114/B	0.094		
סה"כ 114	0.578		
115/A	0.472		מגורים ב'
115/B	0.094		
סה"כ 115	0.566		
116/A	0.466		מגורים ב'
116/B	0.094		
סה"כ 116	0.560		
סה"כ מגורים ב'			

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בנייה :

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. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור מגורים א':

השטח הצבוע תשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'.
שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר. שטחי המגרשים הם כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' לעיל.

2.1 שימושים:

- א. המגרשים ישמשו למגורים.
- ב. כחלק ממבנה המגורים, יותר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר המבנה משמש למגוריהם הפרטיים, בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה כאמור בסעיף מס' 2.3 להלן. כל זאת בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות לנוגעות בדבר ושמירה על דיני איכות הסביבה. התנאים לאישור הם:
 - (1) התנאים לאישור הם שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל.
 - (2) כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שכרוך בה.
 - (3) תנאי למתן היתר בנייה לשימושי תעסוקה אלה יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן, לפי התקנים והנהלים החלים בישראל על אותו סוג תעסוקה בזמן הוצאת היתר הבנייה והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ובתאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
 - (4) שימוש תעסוקתי במגרש המיועד למגורים מצריך הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בנייה לשימוש התעסוקתי כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

2.2 קווי בנין:

- קו בנין קדמי - 5.0 מ'.
- קו בנין אחורי - 4.0 מ'.
- קו בנין צדדי - 3.0 מ'.
- א. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
- ב. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.

- ג. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המגרשים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בניין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.
- ד. קו בנין אחורי במגרש 108 בחזית הפונה למגרש 21 יהיה 4 מטר, למרות היותו מגרש פינתי.

2.3 שטח מותר לבנייה:

- א. שטח הבנייה המירבי המותר לכל יח"ד בשתי קומות הוא עד 250 מ"ר, מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד.
- ב. כללי:
- (1) שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבנייה המותר.
 - (2) מבני עזר כאמור להלן בסעיף מס' 2.4 בשטח כולל של עד 45 מ"ר (30 מ"ר לחנייה מקורה ו-15 מ"ר למחסן) לכל יח"ד, לא יחשבו בשטח המותר לבנייה.
 - (3) תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
 - (4) למרות האמור בס"ק 3 לעיל ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף ייחשב בשטח המותר לבנייה.

2.4 מבני עזר:

א. חנייה מקורה:

- (1) תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחנייה בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבנייה המותר כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.
 - (2) קווי הבניין לחנייה יהיו כדלהלן:
- (א) קו בניין קדמי - 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחנייה, קו בניין קדמי - 2.0 מ'. כל זאת על-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.
- (ב) קו בניין צדדי - 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי

ב. מחסן:

- (1) תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 15.0 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבנייה כאמור לעיל בסעיף מס' 2.3.
- (2) קווי הבניין למחסן יהיו כדלקמן: קו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.
- (3) תותר הקמת מבנה עזר אשר ישמש למחסן מתחת לחנייה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חנייה במגרשים יורדים. שטחו לא יעלה על שטח החנייה שמעליו ולא ייחשב במסגרת שטח הבנייה המותר. במקרה זה, תאסר 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 על-ידי הוועדה. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן. גובה מבני העזר יהיה 2.20 מ' נטו.

2.5 מס' קומות :

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

2.6 גובה בנייה מותר :

- עם גג שטוח כולל מעקה גג - 9.5 מ'.
- עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 11.0 מ'.
- תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 12.0 מ"ר.
- עם גג משופע - 11.0 מ'.
- מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

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 ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

3. אזור מגורים ב' :

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב' .
אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים בסוגי בינוי כגון : מבנים מדורגים, דירות גן-גג, או כל סוג בניין אחר, לפי החלטת הוועדה.
הבנייה תהיה עד 4 קומות ממפלס הקומה התחתונה של הבניין עד גג הבניין.
מספר יחיד במגרש יהיה ארבעה.

3.1 קווי בניין :

קומה	מפלס בבניין (1)	קו בניין קדמי	קו בניין צדדי	קו בניין אחורי
+1	+ 3.00	2.0 מ'	3.0 מ'	4.0 מ' (3)
קרקע	± 0.00	2.0 מ' או 0.0 מ' (2)		
-1	- 3.00	2.0 מ'		
-2	- 6.00	2.0 מ'		

- הערות : (1) תותר סטייה במפלסי הבניין עד 10% מהרשום לעיל.
(2) קו בניין במפלס זה הינו 2.0 מ'. יותר קו בניין 0.0 מ' רק בקירות ללא פתחים. קו בניין אפס הינו מחייב, הוא איננו בא לציין מידת מינימום.
(3) למרות הרשום בלוח לעיל לגבי קווי בניין אחוריים, יהיה קו בניין אחורי בפניה הצפון מזרחית של מגרש A / 114 ובפניה הצפון מערבית של מגרש A / 116 - 3.00 מ'.

- א. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בניין.
- ב. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בניין כגון: אדניות, כרכובים וכדומה. בקו בניין קדמי במפלס ± 0.00 אסורה הבלטה זו.
- ג. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המגרשים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25%.

3.2 שטח מותר לבנייה:

- א. שטח הבנייה המרבי המותר הוא עד 150 מ"ר לכל יח"ד, כאשר שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבנייה המותר.
- ב. יחידת דיור העליונה של הבניין: ניתנת לבנייה בשתי קומות (דופלקס), מס' הקומות לא יעלה על 4.
- ג. יח"ד התחתונה של הבניין: ניתנת לבנייה בשתי קומות (דופלקס), מס' הקומות לא יעלה על 4.
- ד. תותר הצמדת גינה פרטית לדירות בבניין.
- ה. תותר בניית מרתף לכל יח"ד תחתונה בשטח השווה לשטח של הקומה שמעליו אך לא יותר מ- 50 מ"ר. שטח זה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
- ו. שטח התכסית המרבי המותר הוא 55% משטח מגרש.

3.3 חנייה מקורה:

לא תותר הקמת חנייה מקורה.

3.4 מחסן:

תותר תוספת של עד 12 מ"ר ליח"ד עבור הקמת מחסן כחלק מהמבנה העיקרי.

3.5 מבני עזר נוספים:

כל מבני העזר הנוספים יכללו בשטח הבנייה המותר.

3.6 מס' קומות מירבי:

- א. 4 קומות לבניין (ממפלס הקומה התחתונה של הבניין עד גג הבניין).
- ב. מספר הקומות אינו כולל מבנה יציאה לגג וקומת מרתף.

3.7 גובה בנייה מותר:

- הגובה נמדד ממפלס הקומה התחתונה של הבניין (לא כולל קומת מרתף וקומת מסד) עד גג הבניין והוא יהיה כדלקמן:
- א. עם גג שטוח כולל מעקה גג – 14.5 מ'.
 - ב. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג – 15.5 מ'.
 - ג. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 15.0 מ"ר.
 - ד. הבניינים ייבנו עם גגות שטוחים.

ה. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

3.8 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

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

4. הוראות כלליות לאזורי מגורים:

4.1 קומת מסד/עמודים מפולשת:

אם כתוצאה משיפוע המגרש ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבנייה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המירבי 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 2.2 מ' או לחילופין במידה ותבוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבנייה ובנוסף מרתף בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר.

4.2 גימור חזיתות הבתים:

- א. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או גרנוליט. 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. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
- ד. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג, והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

4.3 דודי שמש:

- א. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש. הכל באישור המהנדס.
- ב. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל הגג.
- ג. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או מסתור.
- ד. פתרון לדודי השמש יהיה חלק מהבקשה להיתר בנייה לשביעות רצון המהנדס.

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

- ינתן 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.
- יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תאסר העברת צנת ניקוז חיצונית

4.5 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.

4.6 פרגולות:

- תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בניין החל באותו צד של הבניין עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 24 בפרק ב' לעיל.
- ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
- ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בניין כהגדרתם בסעיף זה.
- ד. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
- ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן, או דירה שכנה 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 הבנייה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

5. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ):

השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

5.1 ייעודו של שטח זה:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
- ג. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
- ד. שבילים להולכי רגל.
- ה. צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
- ו. אנטנות/מתקני תקשורת באישור הוועדה.
- ז. מצללות (פרגולות) וסככות צל בשטח של עד 5% משטח המגרש.
- ח. ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה.
- ט. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- י. ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר איו"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית ותאורת גדר).

5.2 כל בנייה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום והצלה.

6. שטחים פתוחים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים.

6.1 ייעודו של השטח:

- א. נטיעת עצים, יער ונוף פתוח, עבודות גינון, פיתוח נופי, ערוגות, חורשות, בוסתנים, טרסות, קירות תמך, מסלעות וכדומה.
- ב. שבילים להלכי רגל ושבילי אופניים, ספסלים/פינות ישיבה, מצפור ונקודות תצפית.
- ג. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 3% מסך שטח הייעוד.
- ד. צירים למעבר תשתיות.
- ה. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- ו. מתקנים/אנטנות תקשורת באישור הוועדה.
- ז. ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).

6.2 איסור בנייה:

כל בנייה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בסעיף 6.1 לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכל רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות.

7. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים קיימות או מוצעות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.

- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. חניות תותרנה בתחום הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בניין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- ה. 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.

8. דרך לביטול:

השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח לדרך לביטול. בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים כמפורט בסעיף מס' 7 ("דרכים") לעיל ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד המסומן.

הוראות

1. סגירה או ביטול של כבישים קיימים תתאפשר בכפוף לשלבי ביצוע ו/או לאחר הקמת חלק מן הצמתים/המחלפים הכלולים בתכנית.
2. אין מניעה לתחזוקה של דרך קיימת המיועדת לביטול אם לא בוצעו החלופות לה ו/או לא התמלאו התנאים לביטולה.
3. ניתן להשתמש בדרך לביטול עד לסלילת הדרך החדשה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

מס' קומות מירבי	קווי בניין			גובה בניה מירבי (כולל מבנה יציאה לגג)	מס' יח"ד למגרש	שטח בניה מירבי ליח"ד מ"ר	שטח מגרש מינימלי	מס' מגרש	יעוד
	צדדי	אחורי	קדמי						
2	3	4	5	11 מ'	1	220	0.572	108	מגורים א'
	3	4	5				0.530	109	
	3	4	5				0.595	110	
	3	4	5				0.542	111	
	3	4	5				0.572	118	
	3	4	5				0.540	119	
	3	4	5				0.527	120	
	3	4	5				0.561	121	
4	3	4	2	15.5 מ'	4	150 לכל יח"ד	0.484	114A	מגורים ב'
							0.094	114B	
							0.578	סה"כ	
	3	4	2			150 לכל יח"ד	0.472	115A	
							0.094	115B	
							0.566	סה"כ	
	3	4	2			150 לכל יח"ד	0.466	116A	
							0.094	116B	
							0.560	סה"כ	

1. תנאים למתן היתר בנייה:

א. לא יינתנו היתרי בנייה למבנים ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה על-פי

המסומן בתשריט בתחום השטח שהינו נשוא הבקשה להיתר.

ב. מתן היתרי בנייה למגורים מותנה בביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, 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.

(5) הבטחת בניית מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים. מוסדות הציבור

והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פני קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

ד. תכנית פיתוח:

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 הכול לפי דרישות הוועדה.

ה. שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

ו. חברת החשמל:

א. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.

ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.

ז. פיקוד העורף:

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

ח. 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.

ט. איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

- (1) יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- (3) חיבור הבניין לרשת המים.
- (4) תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- (5) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
- (6) איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

(7) 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.

(8) הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

(9) מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

(10) לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

י. אישורים נוספים:

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

2. כל בקשה להיתר בנייה תכלול את התכניות כדלהלן:

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

ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.

ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בניין וחנייה על רקע תכנית המדידה שבסעיף (א') בקני"מ 1:250.

ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.

ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.

ו. חישובים סטטיים 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 בניין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חנייה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי 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 הוועדה.

ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חנייה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת בויב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.

ט. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. שלבים הדרושים למתן ההיתר:

א. הוצאת היתר בנייה תתבצע בשני שלבים:

- (1) שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
- (2) שלב ב' - היתר בנייה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבנייה.

ב. בנייה בשלבים:

- (1) מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- (2) בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

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

- א. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הוועדה.
- ב. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
- ג. 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 הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.
- ד. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הוועדה כדלהלן:
 - שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
 - יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
 - ניקוז אזור הבינוי.
- ה. חנייה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חנייה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו. תקן החנייה הינו 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחום מגרשים משויכים מס' 114B, 115 B, 116B. מקומות החניה בכל מגרש משויך ישויכו למגורים באופן המפורט בנספח התנועה והחנייה. במגרשים המשויכים לא תותר בניה מכל סוג שהוא לרבות מבני עזר.
- ו. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח

והבנייה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הוועדה.

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

סידורים לנכים:

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

4.2 יועץ נגישות:

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

4.3 תעודת גמר:

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

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח:

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

א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.

ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.5 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.

ג. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

ד. מדרגות לשביל גישה: מחומר 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. הסתרת 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 הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה 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 חשבוננו.

- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבנייה 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 הבנייה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבנייה במקרה של חשש פגיעה.
- (3) קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הוועדה 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 הוועדה 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:

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

2. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

הוועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, 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 בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הוועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר:

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

6. תיאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הוועדה 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 בניין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
- ב. הוועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

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

ניצול מיטבי של מי נגר יתבצע על-פי הנחיות והוראות תמ"א 62 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) לניהול נגר, ניקוז, נחלים, איגוס וחלחול – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 588/1/19 מיום 30.01.19 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאחור יותר. בין היתר יש לבצע כדלקמן:

- א. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי 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.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. א. מרכיבי הבטחון הקיימים ביישוב הינם גדר אינקודטיבית, דרך פטרול ותאורה
- ב. אין מניעה בטחונית לקידום התכנית בכפוף ובתנאי להיותה בתוך מרכיבי הבטחון הקיימים ביישוב ושמירת מרחק של 20 מטר מהגדר הקיימת ביישוב

פרק ט' - שונות:

1. חניות:

א. תקן החנייה הינו כדלקמן:

תקן חנייה לכל יחיד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	ייעודים*
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	מגורים א'
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	מגורים ב'

* בייעודים אחרים החנייה תיקבע לפי תקן מאושר על-ידי המפקח על התעבורה באיו"ש.

ב. במגרשי מגורים בהם רואה הוועדה כי משיקולי בטיחות או מאילוצים אחרים, לא ניתן לבצע חניות בתחום המגרשים, בסמכות הוועדה לאשר חניות בסמיכות למיסעה ולצמצם את המגרש המקורי לצורך זה.

במקרה זה מיקום החניות וגבולות המגרשים ייקבעו בתכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה. במסגרת התכנית:

ב.1. ייקבע שטח למעבר ציבורי להולכי רגל (כגון: מדרכה, צמחייה וכדומה) בתוך מגרש המגורים המקורי.

ב.2. ייקבע גודל מגרש המגורים הסופי.

ב.3. בסמכות המהנדס לקבוע תנאים למתן היתר כולל הנחיות לביצוע חניות ומדרכה בתחום המגרש המקורי.

ג. במקרים בהם לא ניתן למלא את דרישות תקן החנייה כתוצאה מאילוצים קיימים, כגון: טופוגרפיה וכד', בסמכות הוועדה להקל בדרישה בתנאים שתקבע.

ד. בייעודים שאינם למגורים תיקבע החנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן על-פי תקן החנייה המאושר.

ה. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

3. מתקן גריסה:

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. פסולת בניין:

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

5. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

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

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

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'	א. קו חשמל מתח נמוך	
5.00 מ'	3.00 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"	

6. עתיקות:

- אין לפגוע במהלך עבודות הפיתוח בתחום התכנית באתרים המסומנים כאתרי עתיקות.
- בכל האתרים המסומנים בתכנית כאתרי עתיקות לא תותר כל עבודת בנייה או פיתוח, אלא באישור קמ"ט ארכיאולוגיה.
- במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

7. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

8. 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 ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

9. מיגון:

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

10. 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 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.

11. פיקוח על הבנייה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע _____
מ. רביד אדריכל ומתכנן ערים
חתימת עורך התכנון _____
רמז 6, רמת השרון 4727005
טל. 03-5400706, פקס 03-5408244
חתימת היוזם _____
מנהל מרחב דרום
החטיבה להתיישבות
חתימת המגיש _____
הנציגה הנוגדת לתכנון ובניה
הר חברון

15/11/2020

5.4.2021

הצהרת עורך התכנית:

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

חתימה

מ. רביד אדריכל ומתכנן ערים
רמז 6, רמת השרון 4727005
טל. 03-5400706, פקס 03-5408244

שם תפקיד

15/11/2020

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה