

מרחב תכנון מקומי  
בית אריה - עופרים

מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

# תכנית מפורטת מס' 202/1/1

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 202/1

שינוי לתכנית מתאר מס' 202/2

ושינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 202/2/2

## עופרים

התכנית מתאר מס' 202/2/2  
הועדה המייוחדת לתכנון ובנייה בית אריה - עופרים  
מס' 202/1/1  
מס' 202/1/1

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

31.08.16

יזם התכנית: "אמנה" - תנועה להתיישבות.

רח' פארן 5, ירושלים 97802. טל. 02-5322225, פקס 02-5322295  
הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה בית אריה - עופרים

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה בית אריה - עופרים

רח' הזית, בית אריה. טל. 08-9127001, פקס 08-9127020

עורך התכנית: אדריכל משה רביד, מס' רשיון 0883

רח' סיני 4/א דמת השרון 47420. טל. 03-5400706, פקס 03-5408244

תאריך: 3/4/2016

מס' 202/1/1  
מס' 202/1/1  
מס' 202/1/1  
מס' 202/1/1

## תוכן העניינים:

### מס' עמוד:

### הפרק:

3 .....	התכנית	-	<u>פרק א'</u>
4 .....	הגדרות	-	<u>פרק ב'</u>
7.....	טבלת השטחים הכלולים בתכנית	-	<u>פרק ג'</u>
9 .....	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה	-	<u>פרק ד'</u>
16.....	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	-	<u>פרק ה'</u>
20.....	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	-	<u>פרק ו'</u>
22.....	תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים	-	<u>פרק ז'</u>
(אין).....	מרכיבי ביטחון	-	<u>פרק ח'</u>
24 .....	שונות	-	<u>פרק ט'</u>
26 .....	חתימות והצהרת המתכנן	-	<u>פרק י'</u>

## פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 202/1/1 עופרים, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 201/1, שינוי לתכנית מתאר מס' 202/2 ושינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 202/2/2.

2. המקום: עופרים  
נ.צ. רשת ישראלית : מזרח - מערב: 204541.65 – 204000.16  
צפון - דרום : 658542.23 – 657996.38

### אדמות הכפרים:

אדמות כפר	גוש	חלקה או חלק מחלקה
עבוד	2	אל וגיה אל גרבי ואל-קבלי
	3	וד-דייב
א-לובן	3	וערת אר-ריחניה

3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.  
4. מסמכי התכנית: א. 26 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".  
ב. תשריט בקנ"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
5. שטח התכנית: 141.1 דונם.  
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.  
7. יוזם התכנית: "אמנה"- תנועה להתיישבות.  
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה בית אריה- עופרים.  
9. עורך התכנית: אדריכל משה רביד

10. מטרת התכנית: 1. שינוי יעוד מאזורים: מגורים א'; שצ"פ; מרכז אזרחי ומסחרי; שטח לבנייני ציבור; דרכים, לאזורים הבאים: מגורים א'; שצ"פ; שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור; שטח ספורט; דרכים.  
2. קביעת שימושים ביעודי הקרקע השונים.  
3. קביעת הוראות בנייה בתחום התכנית.  
4. התוויית רשת הדרכים וסיווגן.
11. כפיפות התכנית: תכנית זו משנה את תכנית המתאר המפורטת מס' 202/1, תכנית המתאר מס' 202/2 ותכנית מתאר מפורטת מס' 202/2/2.  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו מס' 202/1/1.

## פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מספר 202/1/1 עופרים כולל תשריט והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה בית אריה-עופרים.
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו 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 חניה 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.
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 מירבני לבנייה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.

13. מספר קומות: מניין הקומות המותרות בבניין יהיה מעל למפלס  $\pm 0.00$  של הרצפה התחתונה המותרת של הבניין, לא כולל מרתף.

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. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.

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

17. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

18. 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'.

19. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.

20. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

21. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים

22. בנייה בקיר משותף: בניית שתי יחיד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים.

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 הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

24. מפלס הכניסה הקובע של הבניין: מפלס קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר כמפלס ה-0.00 שהוא הגובה המוחלט ביחס לפני הים. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

25. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

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

27. חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח בנייה, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבנייה.

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

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

## פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

### 1. יעודי קרקע

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם		
180	67.47	95.2	צהוב	מגורים א'
	7.97	11.3	אלכסוניים ירוק וחום לסירוגין	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	3.34	4.7	ירוק מותחם חום כהה	ספורט ונופש
	6.18	8.7	ירוק	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
	15.04	21.2	חום בהיר/אדום	דרך קיימת/דרך מוצעת
<b>180</b>	<b>100%</b>	<b>141.1</b>		<b>סה"כ שטח התכנית</b>

### 2. טבלת מגרשים ושטחיהם.

- א. שטחי המגרשים המפורטים בהמשך, הם מקורבים עד 1.0 מ"ר ואינם יכולים לשמש לצרכי רישום.  
 ב. בתכנית חלוקה תותר סטייה של  $\pm 5\%$  משטח המגרש.

יח"ד	שטח מ"ר	מספר תא שטח	שם היעוד
1	512	33	המשך מגורים א'
1	502	34	
1	504	35	
1	579	36	
1	616	37	
1	762	38	
1	753	39	
1	581	40	
1	626	41	
1	511	42	
1	484	43	
1	546	44	
1	540	45	
1	467	46	
1	524	47	
1	502	48	
1	543	49	
1	483	50	
1	532	51	
1	611	52	
1	510	53	
1	510	54	
1	517	55	
1	482	56	
1	488	57	
1	438	58	
1	494	59	
1	474	60	
1	497	61	
1	512	62	
1	737	63	

יח"ד	שטח מ"ר	מספר תא שטח	שם היעוד
1	633	1	מגורים א'
1	541	2	
1	479	3	
1	502	4	
1	491	5	
1	496	6	
1	503	7	
1	533	8	
1	580	9	
1	628	10	
1	633	11	
1	616	12	
1	654	13	
1	756	14	
1	654	15	
1	560	17	
1	496	18	
1	565	19	
1	535	20	
1	450	21	
1	535	22	
1	704	23	
1	562	24	
1	698	25	
1	688	26	
1	639	27	
1	646	28	
1	585	29	
1	478	30	
1	494	31	
1	511	32	

## המשך טבלת מגרשים ושטחיהם:

שם היעוד	מספר תא שטח	שטח מ"ר	יחיד	
המשך מגורים א'	124	632	1	
	125	534	1	
	126	600	1	
	127	544	1	
	128	574	1	
	129	507	1	
	130	521	1	
	131	544	1	
	132	484	1	
	133	501	1	
	134	849	2	
	135	982	2	
	136	842	2	
	137	955	2	
	138	937	2	
	139	851	2	
	140	993	2	
	141	899	2	
	142	801	2	
	143	742	2	
	144	790	2	
	145	803	2	
	146	849	2	
	147	894	2	
	148	1005	2	
	149	1042	2	
	150	1030	2	
	151	1027	2	
	152	938	2	
	153	929	2	
	154	1027	2	
	155	1007	2	
	156	815	2	
	157	796	2	
	סה"כ	<b>95186</b>	<b>180</b>	
	שטחים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור	915	4645	
		916	6606	
	סה"כ	<b>11250</b>		
	שטח ציבורי פתוח	870	388	
		871	2739	
		872	54	
		873	94	
		874	108	
875		100		
876		145		
877		115		
878		1808		
879		2749		
880		52		
881		362		
סה"כ		<b>8713</b>		
ספורט ונופש	917	4715		
	סה"כ	<b>4715</b>		
דרך-מאשרת ומוצעת	סה"כ	<b>21225</b>		
	סה"כ	<b>141090</b>	<b>180</b>	

שם היעוד	מספר תא שטח	שטח מ"ר	יחיד
המשך מגורים א'	64	661	1
	65	579	1
	66	483	1
	67	496	1
	68	499	1
	69	473	1
	70	605	1
	71	508	1
	72	626	1
	73	630	1
	74	750	1
	75	584	1
	76	576	1
	77	538	1
	78	512	1
	79	486	1
	80	464	1
	81	502	1
	82	543	1
	83	575	1
	84	561	1
	85	669	1
	86	466	1
	87	513	1
	88	460	1
	89	450	1
	90	477	1
	91	537	1
	92	550	1
	93	520	1
	94	636	1
	95	591	1
	96	581	1
	97	568	1
	98	557	1
	99	560	1
	100	534	1
	101	540	1
	102	525	1
	103	461	1
	104	530	1
	105	511	1
	106	455	1
107	524	1	
108	551	1	
109	621	1	
110	774	1	
111	775	1	
112	436	1	
113	571	1	
114	565	1	
115	566	1	
116	597	1	
117	581	1	
118	544	1	
119	542	1	
120	559	1	
121	576	1	
122	533	1	
123	600	1	

## 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. בנין 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 מזערי של 450 מ"ר, ובתים דו-משפחתיים בשטח מגרש מזערי של 740 מ"ר. שטחי המגרשים ומספר יחיד כמפורט בטבלת מגרשים ושטחיהם.

#### 2.1 שימושים:

המגרשים ישמשו למגורים.

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

#### 2.3 שטח מותר לבנייה:

א. בית חד-משפחתי:

שטח הבנייה המרבי המותר (כולל מרפסות מקורות, חלל הגג, מרתפים) לכל יחיד בשתי קומות הוא עד 220 מ"ר, מזה עד 150 מ"ר במפלס אחד.

ב. בית דו-משפחתי:

שטח הבנייה המרבי המותר (כולל מרפסות מקורות, חלל הגג, מרתפים) לשתי יחיד ביחד בשתי קומות הוא עד 440 מ"ר, מזה עד 300 מ"ר במפלס אחד.

ג. תנאי להגדלת שטח בנוי קיים.

יותר הגדלת שטחי יח"ד הקיימות בפועל עד לשטחים המפורטים בס"ק א, ב, לעיל, בתנאי שיובטח (לשביעות רצון הוועדה) ביצועם של שני מקומות חנייה במגרש עבור כל יח"ד, ובהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.

ד. כללי:

1. שטח ממ"ד מזערי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא ייכלל בשטח בנייה המותר.
2. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג ייחשבו בשטח המותר לבנייה.

2.4 מבני עזר:

א. חנייה מקורה:

1. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבנייה המותר.
2. קווי הבניין לחנייה יהיו כדלהלן:
  - קו בניין קדמי - 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחנייה, קו בניין קדמי יהיה 2.0 מ'.
  - קו בניין צדדי - 0.0 מ'. בהסכמת וחתומת שכן ועל-פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי הוועדה.

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.
2. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתומת שכן.
3. תותר הקמת מבנה עזר למחסן מתחת לחנייה ו/או מתחת לגשר כניסה לבית, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה במגרשים יורדים. שטחו לא יעלה על שטח החנייה ו/או גשר הכניסה שמעליו.

ג. קווי הבניין וגובה בנייה מותר:

קווי הבנין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. 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 חלל גג רעפים או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף/מסד.

2.6 גובה בנייה מותר:

- א. עם גג רעפים - 9.0 מ'.
- ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 7.5 מ'.
- ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 9.0 מ'.

- ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שטוח שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 15.0 מ"ר. שטח זה הוא בנוסף לשטחי הבנייה המותרים.
- ה. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
- ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

### 2.7 חריגה בגובה הבנייה ובקווי הבנייה

בבניה הקיימת בעת מתן תוקף לתכנית זו, בסמכות הוועדה לאשר חריגות בקו בניין ובגובה הבנייה המרבי, אך בכל מקרה לא לגבי חריגה בשטח הבנייה המותר. כל בקשה לאישור חריגה כאמור תיבדק לגופו של עניין ולא תאושר אלא אם תימצא כבעלת היגיון תכנוני, ובכל מקרה קו הבניין לא יקטן מ 1.5 מ' מגבולות המגרש. כל בנייה עתידית תיעשה רק בהתאמה להוראות תכנית זו.

### 2.8 שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים, עד 1.0 מטר, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ המגרשים לא ישתנה ולא ישתנה הגבול החיצוני של היעוד.

## 3. הוראות כלליות לאזור המגורים:

### 3.1 קומת מסד:

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבנייה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המרבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר 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.

### 3.2 גימור חזיתות הבתים:

- א. 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. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים.

ה. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיף מס' 2.6 לעיל), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

### **3.3 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 הוועדה. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור הוועדה. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
- ג. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט לעיל.
- ד. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה לשביעות רצון המהנדס.

### **3.4 מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה:**

- א. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- ב. מתקן תליית כביסה במבנה או בחצר יוסתר, באישור המהנדס, על-ידי מסתור עשוי בחומרים שונים או על-ידי צמחייה.
- ג. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בנייה כחוק.
- ד. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
- ה. עבור מכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבנייה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבניין ופיתוח המגרש, בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- ו. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ז. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים באישור המהנדס.

### **3.5 אנטנות טלוויזיה:**

- א. יותר בכל בניין הצבת תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
- ב. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.

### **3.6 פרגולות:**

- תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של הבנין 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 או 20 מ"ר, הכל לפי הקטן שביניהם.. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.

- ג. עלה שטח המצללה על האמור לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
- ד. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ה. חומרים: מיצללה תיבנה בחומרים שיאושרו ע"י המהנדס.
- ו. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבנייה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

#### 4. שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

- השטח הצבוע בתשריט באלכסונים ירוק וחום לסירוגין הוא אזור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- אזור זה ישמש לשטחים ציבוריים פתוחים כגון גינה ציבורית. כמו כן, אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון: מוסדות חינוך, גני ילדים, מוסדות תרבות, מעונות יום, מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מבני דת, בית כנסת, מקווה, מרפאה וכדומה.
- א. בסמכות הוועדה לקבוע את השימושים ואת החלוקה ביניהם באזור זה על-פי תכנית בינוי מאושרת.
  - ב. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה.
  - ג. באזור זה יינתנו היתרי בנייה על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
  - ד. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
  - ה. מבנים ומוסדות ציבור:
    1. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
    2. שטח הבנייה המירבי המותר הוא 120% משטח המגרש.
    3. שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 60% משטח המגרש.
    4. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
    5. גובה בנייה מותר ומסי קומות מרבי: 3 קומות, גובה בנייה מרבי 15 מ'.
    6. קו בנין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' וכן קו בנין בחזית המשיקה לאזור מגורים לא יפחת מ-5.0 מ'. שאר קווי הבנין לא יפחתו מ-3.0 מ'.
    7. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד הדדי.
    8. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

## 5. אזור ספורט

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בצבע חום הוא אזור ספורט.

### 5.1 תכנית בינוי

באזור זה יינתנו היתרי בנייה על-פי תכנית בינוי כל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה. בתכנית הבינוי ייקבעו: סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלטיהם, מרווחים בין המבנים, סוג הגגות וחומרי גמר – ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

### 5.2 שטח הבנייה המרבי

שטח הבנייה המרבי המותר לבנייה הוא עד 40% משטח המגרש בשתי קומות.

### 5.3 גובה הבנייה המרבי

גובה הבנייה המרבי, כולל מעקה הגג, 11.0 מ'.

5.4 **קווי בניין** - קו בניין בחזית המשיקה לדרך 5.0 מ' קו בניין אחורי 5.0 מ'. שאר קווי הבניין לא פחות מ- 3.0 מ'.

### 5.6 שימושים מותרים

באזור זה יותרו שימושי ספורט ונופש כגון:

- א. מגרשי ספורט שונים.
- ב. בריכת שחיה.
- ג. אולם ספורט.
- ד. חדר כושר.
- ה. חדרי הרצאות וחוגים.
- ו. מועדון קליעה.
- ז. שטחי נופש פעיל.
- ח. וכל שימוש דומה לפי החלטת הוועדה.

## 6.0 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

### 6.1 יעודו 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

- 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.

## 6.2 איסור בנייה.

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.

## 7.0 זרכים:

השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר או אדום הוא שטח לזרכים קיימות או מוצעות.

7.1 השטח ישמש לזרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.

7.2 מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.

7.3 תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.

7.4 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.

## פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

### 1 תנאים למתן היתר בנייה

1.1 לא יינתנו היתרי בנייה למבנים ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה על-פי המסומן בתשריט בתחום השטח שהינו נושא הבקשה להיתר.

1.2 מתן היתרי בנייה למגורים מותנה בביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערבות להנחת דעתה של הוועדה:

- א. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. מערכת הספקה ראשית של המים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

### 1.3 תכנית פיתוח:

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נושא 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 שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

### 1.5 חברת החשמל:

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

### 1.6 פיקוד העורף:

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

### 1.7 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.

### 1.8 איכות הסביבה:

- א. תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:
- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. חיבור הבניין לרשת המים.

- ג. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ד. 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. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ח. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ט. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

#### **1.9 אישורים נוספים:**

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

### **2. כל בקשה להיתר בנייה תכלול את התכניות כדלהלן:**

- 2.1 תכנית מדידה 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, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- 2.2 תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- 2.3 תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף (א) בקני"מ 1:250.
- 2.4 תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- 2.5 חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- 2.6 חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.

2.7 תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, 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.

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

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

### **3. שלבים הדרושים למתן ההיתר:**

#### **3.1 בנייה בשלבים:**

- א. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- ב. 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:

#### **4.1 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.

#### **4.2 תשתיות:**

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:  
א. ניקוז הקרקע.

- ב. סלילת הדרכים והגישות אליהן.
- ג. הנחת קווי חשמל תת קרקעיים או קווי חשמל עיליים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.

#### **4.4 פיתוח:**

- ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הוועדה כדלהלן:
- א. שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
- ב. יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
- ג. ניקוז אזור הבינוי.

#### **4.5 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 תיקוניהם.

#### **4.6 יועץ נגישות:**

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

#### **4.7 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:

1.1 קירות תומכים יהיו מאבן טבעית בכל חלקיו הגלויים עם גב בטון. 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'.

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

1.3 מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.

1.3 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'.

1.4 שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.6 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 בהתאם לדרישות הוועדה.

### 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

3.1 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.

3.2 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.

3.3 שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבנייה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:

א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוק.

ב. הוראה על אופן הביצוע של הבנייה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבנייה במקרה של חשש פגיעה.

ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

#### **4. נטיעות עצים ושמירתם:**

4.1 הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורך 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.

4.2 כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישור.

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

### 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.

#### 1. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

#### 2. 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.

#### 3. ביוב וסילוק שפכים:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הוועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים.

#### 4. זיקת הנאה - זכות מעבר:

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

#### 5. תאום:

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

#### 6. קווי חשמל ותקשורת:

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

## **7. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

7.1 בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

7.2 הוועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

## **8. בנייה משמרת מים:**

8.1 בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים /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.

8.2 בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-קרקעית מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.

8.3 בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.

8.4 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

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

## פרק ט' - שונות:

### 1. חניות:

1.1 תקן החנייה הינו כדלקמן:

יעוד	תקן חנייה ליח"ד	מתוך זה בתוך המגרש	ומתוך זה בדרכים
מגורים א'	1.5 חניות	1 מקום חנייה	0.5 מקומות חנייה כולל עבור אורחים
יעודים אחרים	חנייה בתוך המגרשים או במפריצי חנייה ע"ח שטח המגרשים בהתאם לייעודם ובאישור המפקח על התעבורה.		

(\*) מותנה באישור המהנדס.

1.2 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

### 2. פסולת בנין:

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

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

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

קו חשמל	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א. מתח נמוך (עד 400 וולט)	2.00 מ'	2.25
ב. מתח גבוה (עד 33 ק"ו): בשטח בנוי בשטח פתוח	2.00 מ' 6.25 מ'	6.50 מ' 8.75 מ'
ג. מתח עליון (110 - 150 ק"ו): בשטח בנוי בשטח פתוח	9.00 מ' 12.00 מ'	12.50 מ' 18.50 מ'
ד. "מתח עליון" (עד 400 ק"ו)	14.00 מ'	22.50 מ'

#### **4. עתיקות:**

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

#### **5. 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.

#### **6. 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.

#### **7. מיגון:**

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

#### **8. מתקנים פוטו-וולטאים:**

- 8.1 בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
- 8.2 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 מסי' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

**פרק י' – חתימות והצהרת המתכנן:**

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

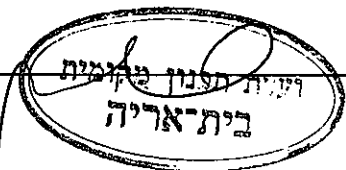
מ. רצון אדריכלות ומכון ש"ס  
מ. רצון אדריכלות ומכון ש"ס  
חתימת עורך התכנית: 03-5380245, 03-4007

3/4/2016

חתימת היזם

12/4/16

חתימת המגיש



צהרת עורך התכנית:

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

מ. רצון אדריכלות ומכון ש"ס  
מ. רצון אדריכלות ומכון ש"ס  
03-5380245

חתימה

שם תפקיד

3/4/2016

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה