

**תכנית מפורטת מס' 506/1**  
**שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5**  
**שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 506**

**מצדות יהודה (בית יתיר)**

**יזמי התכנית:** 1. ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות  
2. המועצה האזורית הר חברון

**מגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה הר חברון

**בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

**עורך התכנית:** אדר' רוני גולדשמידט  
לישנסקי 27 ראשל"צ 75650  
טל': 03-9523313  
פקס: 03-9523050

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الإدارة المدنية لمنطقة יהودا والسامرة  
مجلس التنظيم الاعلى  
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה והשומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية  
بـيهودا والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١  
נפה  
לواء  
מרחב תכנון מקומי  
منطقة تنظيم محلي  
תכנית מס' 506/1  
مشروع  
ועדת המשנה ל  
اللجنة الفرعية ل  
בישיבה מס' 217 בתאריך 8/2/17  
بتاريخ  
הר-יזמי להפקיד את התוכנית לתקופה של 60 יום  
قررت ابداع المشروع لمدة يوم

תאריך עדכון: 08 בינואר 2018

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة  
مجلس التنظيم الاعلى  
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה והשומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية  
بـيهودا والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١  
נפה  
לواء  
מרחב תכנון מקומי  
منطقة تنظيم محلي  
תכנית מס' 506/1  
مشروع  
ועדת המשנה ל  
اللجنة الفرعية ل  
בישיבה מס' 08/9 בתאריך 10/10/17  
بتاريخ  
החליטה לתת חוקף לתכנית הנזכרת לעיל  
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه  
מנהל הלשכה  
المركزية للتخطيط وبניה  
مدير الدائرة  
יו"ר מועצת  
התכנון העליונה/משנה  
رئيس مجلس

## תוכן העניינים:

3	פרק א' - נתוני התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
6	פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית
6	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
15	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
18	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
19	פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
20	פרק ח' - מרכיבי בטחון
21	פרק ט' - שונות
23	פרק י' - חתימות והצהרת מתכנן

## פרק א' - נתוני התכנית:

1. שם וחלות התכנית:  
תכנית מפורטת מס' 506/1 ליישוב מצדות יהודה (בית יתיר), המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5 ושינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 506.
2. מסמכי התכנית:  
א. תשריט בקני"מ 1:1,250 / 1:2,500 (להלן: "התשריט") המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
ב. 23 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
3. המקום:  
הישוב מצדות יהודה (בית יתיר) -  
גוש פיסקאלי מס' 2, חלק ממאוקע חרבת מניזיל וחרבת אן-נבי  
גוש פיסקאלי מס' 1, חלק ממאוקעות ערקוב שלל ווד אל-ח'ליל ואל-עמירה  
באדמות כפר יטא.  
גוש פיסקאלי מס' 4 חלק ממאוקע לציפר  
באדמות הכפר אס-סמוע.  
בין הקואורדינטות -  
אורך: 210300-211380  
רוחב: 585000-586550
4. שטח התכנית:  
כ- 396 דונם.
5. גבול התכנית:  
כמותחם בתשריט בקו כחול.
6. עורך התכנית:  
אדריכל רוני גולדשמידט -  
לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650, טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050.
7. יזמי התכנית:  
1. ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.  
2. המועצה האזורית הר חברון.
8. מגיש התכנית:  
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה הר חברון.
9. בעל הקרקע:  
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
10. מטרות התכנית:  
א. שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי, אזור מגורים א' ויעודי קרקע נוספים לאזורי מגורים: א', ב' ומגורים מיוחד, לשטח למבנים ומוסדות ציבור, לשטח למסחר ומבנים ומוסדות ציבור, לאזור מבני משק, לשטח ציבורי פתוח, לשטח למתקנים הנדסיים, לאזורי חניון, לשבילים, לדרך ואו טיפול נופי ולדרכים.  
ב. קביעת שימושים מותרים ביעודי הקרקע השונים.  
ג. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.  
ד. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.  
ה. קביעת מגבלות והוראות בנייה בתחום התכנית.  
ו. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. קיבולת התכנית:  
258 יחיד.
12. כפיפות לתכניות אחרות:  
תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5 ומשנה את תכנית המתאר המפורטת מס' 506. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.



## פרק ב' - הגדרות:

בתכנית זו יהיו להגדרות להלן הפירושים שלצידן;

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 506/1 לשוב מצדות יהודה (בית יתיר) כולל תשריט והוראות.
2. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר חברון.
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 שתוקן בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) התשל"א – 1971, וכל חקיקת המשנה מכוחו.
5. **מועצת תכנון עליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. **רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.
7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **אזור:** שטח קרקע המסומן בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
9. **קו בניין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. **גובה מירבי לבניה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל מפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין (לא כולל מרתף). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
11. **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 מרחבים מוגנים לפי גודל מינימאלי הנדרש על ידי פיקוד העורף ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
12. **מסד:** בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. גובהו עד 1.5 מ', נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
13. **מיצללה (פרגולה):** מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
14. **מעקה הגג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו מפני רצפת הגג לא יפחת 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'.
15. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין התחומה בקונטור קומת הקרקע שמעליה, בגובה עד 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבנייה המירביים. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
16. **חצר אנגלית:** שטח שמפלסו עד 1.80 מ' מתחת למפלס הקרקע, המוקף קירות לתימוך הקרקע ומיועד להחזיר אור ואוויר לשטחים וחללים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה תהיה מרוחקת ממנו עד 1.50 מ'.
17. **מבני עזר:** בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

18. חזית קידמית: חזית המגרש לדרך.
19. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקידמית.
20. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקידמית.  
במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.
21. עליית/חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי גג הרעפים. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח בניה, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בהוראת התכנית, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.
22. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 והמציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חנייה ומבני עזר.  
התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
23. מס' קומות: מס' הקומות הנמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין עד גג הבניין והוא אינו כולל עליית גג/חלל גג רעפים, מבנה יציאה לגג, מחסנים, חנייה מקורה ולא כולל מרתף.
24. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
25. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
26. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
27. בתי צמיחה: חממה, מנהרה או בית רשת.
28. מרפסת זיזית: זיז בניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.
29. סככה: מבנה ללא קירות, בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים שתקרתו משטח הצללה נטוי ומקורה בחומר אטום.
30. דרך משולבת: דרך אשר בה תתאפשר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב ומצוידת באלמנטים לריסון התנועה.
31. מגרש עולה: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).
32. מגרש יורד: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש נמוך יותר מהדרך המשיקה אליו (מתחת לדרך).



## פרק ג' - טבלת שטחים הכלולים בתכנית:

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	ייעוד
	% משטח	שטח (ד')		
166	21.01	83.185	צהוב	אזור מגורים א'
56	2.84	11.234	כתום	אזור מגורים ב'
36	3.15	12.485	צהוב בהיר עם קווים מצולבים בצבע אדום	אזור מגורים מיוחד
-	1.75	6.923	סגול כהה	מתקנים הנדסיים
-	18.45	73.072	אפור וירוק לסירוגין	מבני משק
-	9.27	36.707	חום	מבנים ומוסדות ציבור
-	15.13	59.927	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
-	4.37	17.310	חום בהיר	דרך מאושרת ו/או קיימת
-	16.04	63.517	אדום	דרך מוצעת
-	2.82	11.179	אדום וירוק בהיר לסירוגין	דרך משולבת
-	0.28	1.092	אדום וירוק כהה לסירוגין	דרך ו/או טיפול נופי
-	0.40	1.600	ירוק כהה	שביל
-	0.45	1.798	אדום עם קווים מצולבים בצבע אפור	חניון
-	4.02	15.929	חום ואפור לסירוגין	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
258	100%	395.958		סה"כ

## פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

### 1. כללי

- 1.1 תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 1.2 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- 1.3 קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבה.
- 1.4 בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

### 2. אזור מגורים א'

- 2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'. באזור זה תותר בניית בתים חד משפחתיים על מגרשים בגודל מינימלי של 375 מ"ר, או בתים דו משפחתיים על מגרשים בגודל מינימלי של 600 מ"ר. שטחי המגרשים וקיבולת יח"ד לכל מגרש הם כמפורט בטבלה בסעיף מס' 2.7 להלן. בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים עפ"י שיקול דעתה ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובלבד שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה, מס' יח"ד לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.
- 2.2 שטח מותר לבניה:
  - א. בבית חד משפחתי - עד 250 מ"ר ב-2 קומות ליח"ד, מזה עד 180 מ"ר בקומת הקרקע. בנוסף, תותר בניית מרתף בשטח עד 80 מ"ר אשר לא ייכלל במניין שטחי הבנייה המצויינים לעיל.
  - ב. בבית דו משפחתי - עד 200 מ"ר ב-2 קומות ליח"ד, מזה עד 140 מ"ר בקומת הקרקע. בנוסף, תותר בניית מרתף בשטח עד 50 מ"ר ליח"ד אשר לא ייכלל במניין שטחי הבנייה המצויינים לעיל.
  - ג. תותר בניית חצרות אנגליים לצורך אוורור והחדרת אור למרתף.
  - ד. ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייכלל בשטח המותר לבנייה.
  - ה. במקרה של גג רעפים, יותר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר (מדוד בגובה מעל 1.80 מ'), אשר לא יכלל במניין הקומות ולא במניין השטח המותר לבנייה.
- 2.3 מספר קומות מירבי: לא יעלה על 2 קומות, לא כולל קומת מרתף, חלל גג רעפים/עליית גג או מבנה יציאה לגג.
- 2.4 גובה בניה מירבי: בבניין עם גג שטוח כולל מעקה הגג 8.0 מ', בבניין עם גג רעפים / בבניין עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג עד 9.5 מ'. במקרה של גג שטוח, תותר בניית מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר, אשר לא יכלל במניין הקומות ולא במניין השטח המותר לבנייה ואשר יכלול מדרגות יציאה לגג, מסתור קולטים ודוד שמש. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב של שניהם.

2.5

- קווי בניין : בחזית המשיקה עם דרך - 5.0 מ'. צדדי - 3.0 מ'. אחורי - 3.0 מ'.
- א. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שברקע התשריט לפי קו בניין שונה מהמצויין בתכנית זו לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו תבוצע לפי קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר, במגרשים לא רגולריים בלבד, הקלה נקודתית של עד 25% בקווי בניין צדדיים ואחוריים בלבד, בפינות המבנים בלבד, בבניית דגם חוזר בלבד בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.
- ג. תותר הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ מעבר לקווי הבניין, כגון : אדניות, מסתורי כביסה, כרכובים, מרפסות זיזיות וכדומה.
- ד. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי הבניין.

2.6

מבני עזר :

א. חנייה מקורה/מבנה חנייה :

תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כחניה בשטח שלא יעלה 30 מ"ר לכל יח"ד, עפ"י פרט אחיד שיאושר ע"י המהנדס.

ב. מחסן :

בנוסף על האמור לעיל בס"ק א' תותר בניית מבנה עזר אחד אשר ישמש כמחסן בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר לכל יח"ד.

ג. יותר ניוד זכויות בנייה מהחנייה המקורה למחסן ובלבד ששטח המחסן לא יעלה על 20 מ"ר והשטח הכולל של מבני העזר לא יעלה על 38 מ"ר והכל באישור המהנדס.

ד. תותר הקמת מבנה עזר למחסן, אם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חנייה במגרשים יורדים. שטחו לא יחרוג מהיקף החנייה שמעליו והוא לא ייחשב בשטח המותר לבנייה. במקרה זה תיאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.

ה. גובה מבני העזר לא יעלה על 2.20 מ' נטו. שטחי מבני העזר לעיל הינם בנוסף לשטח הבנייה המירבי המותר בסעי' 2.2 לעיל.

גימור מבנה העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי. חגג של מבנה העזר יהיה כדוגמת המבנה העיקרי. ניקוז גגות מבנה העזר לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך.

ו. קווי הבניין לחניה המקורה ו/או למבנה החנייה : בחזית המשיקה לדרך/צדדי - 0.0 מ' - מחייב. קווי הבניין למחסן : אחורי/צדדי - 0.0 מ' מחייב.

קווי הבניין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי המאושרת על-ידי הוועדה.

2.7 טבלת שטחי מגרשים:

מס' מגרש	שטח (מ"ר)	יח"ד	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	יח"ד	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	יח"ד	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	יח"ד
2	515	1	53	517	1	137	490	1	197	511	1
5	539	1	54	522	1	138	481	1	198	560	1
6	681	1	55	537	1	139	473	1	199	432	1
7	584	1	56	507	1	140	515	1	200	461	1
8	502	1	57	475	1	141	584	1	201	523	1
11	536	1	58	624	1	142	519	1	202	544	1
20	607	1	59	547	1	143	493	1	203	588	1
21	604	1	62	475	1	165	598	1	204	601	1
22	481	1	63	552	1	166	508	1	205	544	1
23	571	1	64	610	1	167	491	1	206	663	1
24	585	1	66	544	1	168	467	1	209	635	1
25	577	1	67	495	1	169	525	1	210	642	1
26	576	1	68	516	1	170	526	1	212	668	1
27	540	1	69	481	1	171	513	1	213	749	1
28	510	1	71	541	1	172	439	1	214	510	1
29	532	1	81	615	1	173	456	1	215	505	1
30	582	1	100	559	1	174	475	1	216	525	1
31	572	1	101	557	1	175	485	1	217	500	1
32	718	1	102	554	1	176	481	1	218	560	1
33	634	1	103	483	1	177	487	1	223	762	2
34	613	1	104	468	1	178	498	1	224	651	2
35	535	1	105	433	1	179	485	1	225	667	2
36	539	1	106	381	1	180	644	1	226	685	2
37	680	1	107	448	1	181	577	1	227	621	2
38	581	1	108	538	1	182	580	1	228	648	2
39	564	1	109	568	1	183	552	1	229	648	2
40	529	1	110	627	1	184	736	1	230	625	2
41	529	1	111	560	1	185	590	1	231	655	2
42	502	1	112	378	1	186	582	1	232	646	2
43	541	1	123	579	1	187	590	1	233	638	2
44	503	1	124	522	1	188	592	1	234	623	2
45	498	1	125	453	1	190	513	1	235	622	2
46	461	1	126	542	1	191	496	1	236	617	2
47	669	1	127	528	1	192	473	1	260	540	1
49	535	1	128	484	1	193	507	1	261	620	1
50	507	1	129	497	1	194	481	1	263	600	1
51	507	1	130	527	1	195	489	1	307	665	2
52	524	1	136	531	1	196	502	1	סה"כ	83,135	166



### 3. אזור מגורים ב'

- 3.1 השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים. שטחי המגרשים וקיבולת יח"ד לכל מגרש הם כמפורט בטבלה בסעיף מס' 3.8 להלן. באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- 3.2 א. שטח בניה מירבי ליחידת דיור לא יעלה על 190 מ"ר. שטח זה אינו כולל ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף. בנוסף, תותר בניית מחסן לכל יח"ד בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר כחלק אינטגרלי של הבניין וכן הקמת חנייה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד כחלק אינטגרלי של הבניין.  
ב. תכנית מירבית – 50% משטח המגרש.  
ג. תותר הקמת מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר אשר לא ייכלל במניין הקומות ולא במניין השטח המותר לבניה ואשר יכלול מדרגות יציאה לגג, מסתור קולטים ודוד שמש.  
ד. לא תותר בניית מבני עזר. על אף האמור, תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן לכל יח"ד מתחת לחנייה באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח החנייה. שטח המחסנים הכולל לא יעלה על שטח החניות שמעליהם והם לא ייחשבו במסגרת השטח המותר לבנייה. במקרה זה תיאסר הקמת מחסן כחלק אינטגרלי של הבניין.  
ה. במקרה של גג רעפים, יותר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר (מדוד בגובה מעל 1.80 מ'), אשר לא ייכלל במניין הקומות ולא במניין השטח המותר לבנייה.
- 3.3 מס' קומות מירבי: עד 4 קומות לא כולל עליית גג/חלל גג רעפים, לא כולל מבנה יציאה לגג. לא תותר הקמת קומת מרתף.
- 3.4 גובה מירבי מותר:  
בבניין עם גג שטוח כולל מעקה הגג עד 14.50 מ', בבניין עם גג רעפים/בניין עם גג שטוח עם מבנה יציאה לגג עד 15.50 מ'. יותר לבנות עד 9.5 מ' מעל מפלס הכביש העליון. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב של שניהם.
- 3.5 קוי בנין: חזית המשיקה עם דרך - 5.0 מ', צדדי/אחורי - 3.0 מ'.  
מרווחים בין בניינים - 6.0 מ' בין קירות עם פתחים, 3.6 מ' בין קירות ללא פתחים.  
א. בסמכות הוועדה לאשר, במגרשים לא רגולריים בלבד, הקלה נקודתית של עד 25% בקווי בניין צדדיים ואחוריים בלבד, בפינות המבנים בלבד, בבניית דגם חוזר בלבד בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.  
ב. תותר הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ מעבר לקווי הבניין, כגון: אדניות, מסתורי כביסה, כרכובים, מרפסות זיזיות וכדומה.  
ג. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי הבניין.
- 3.6 הנחיות להתקנת מעלית:  
חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי החל בעת הוצאת היתרי הבנייה.
- 3.7 בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים ו/או איחוד וחלוקת מגרשים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' יח"ד לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

### 3.8 טבלת שטחי מגרשים:

מס' מגרש	שטח במ"ר	יח"ד
303	4,973	24
304	2,145	12
306	2,244	12
1001	936	4
1002	936	4
סה"כ	11,234	56

#### אזור מגורים מיוחד

- 4.1. השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב בהיר עם קווים מצולבים בצבע אדום מיועד לבניית 36 יח"ד או כמבנים בודדים ו/או משותפים בבנייה מרוכזת.
- 4.2. באזור זה יינתנו היתרי בנייה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה. כמו-כן, בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- 4.3. א. שטח בניה מירבי ליחידת דיור לא יעלה על 210 מ"ר. שטח זה אינו כולל ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף.  
בנוסף תותר בניית מחסן לכל יח"ד בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר, וכן הקמת חנייה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד.
- ב. תכסית מירבית – 60% משטח המגרש.
- ג. תותר הקמת מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר אשר לא ייכלל במניין הקומות ולא במניין השטח המותר לבניה ואשר יכלול מדרגות יציאה לגג, מסתור קולטים ודוד שמש.
- ד. תותר הקמת מבנה עזר אחד לכל יח"ד אשר ישמש כמחסן אם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח החנייה. שטחו הכולל לא יעלה על שטח החנייה שמעליו והוא לא ייחשב במסגרת השטח המותר לבנייה. במקרה זה תיאסר הקמת מחסן כחלק אינטגרלי של הבניין.
- ה. במקרה של גג רעפים, יותר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר (מדוד בגובה מעל 1.80 מ'), אשר לא ייכלל במניין הקומות ולא במניין השטח המותר לבנייה.
- 4.4. מס' קומות מירבי: עד 3 קומות לא כולל עליית גג/חלל גג רעפים, לא כולל מבנה יציאה לגג. לא תותר הקמת קומת מרתף.
- 4.5. גובה בנייה מירבי: בבניין עם גג שטוח כולל מעקה הגג 11.5 מ', בבניין עם גג רעפים / בבניין עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג עד 12.5 מ'.  
ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב של שניהם.
- 4.6. א. קוי בנין: קדמי - 5.0 מ', אחורי/צדדי - 3.0 מ'.  
ב. מרווחים בין בניינים: 6.0 מ' בקיר עם פתחים, 3.6 מ' בקיר ללא פתחים.  
ג. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שברקע התשריט לפי קו בניין שונה מהמצויין בתכנית זו לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו תבוצע לפי קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.  
ד. תותר הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ מעבר לקווי הבניין, כגון: אדניות, מסתורי כביסה, כרכובים, מרפסות זיזיות וכדומה.  
ה. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי הבניין.
5. הוראות כלליות לאזורי המגורים
- 5.1. מפלס רצפת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר למפלס הקרקע הטבעית לשביעות רצון המהנדס.
- 5.2. מסד: לא תותר בניית קומת מסד.
- 5.3. גימור חזיתות הבתים: ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור המהנדס. לא יותר שימוש בחומרים אחרים אלא באישור המהנדס.
- 5.4. מסתור כביסה: בכל יח"ד יהיה פתרון למסתור לכבסים תלויים. תותר בניית מסתור כביסה בנוי בלבד מחוץ לקווי הבניין כמפורט לעיל בס"ק 3.5 ב', 2.5 ג' ו-4.6 ד'. גימור המסתור יהיה כדוגמת הבניין העיקרי והכל באישור המהנדס.
- 5.5. מתקן סולרי: תוקם מערכת חימום סולרית:  
א. במקרה של גג רעפים - הדוד ימוקם בחלל גג הרעפים והקולטים ע"ג מישור גג הרעפים.  
ב. במקרה של גג שטוח - הדוד והקולטים יהיו מוסתרים במבנה על גג הבניין או על גג מבנה היציאה לגג אם ישנו כזה. בכל מקרה לא תותר הצבת המערכת הסולרית על גג מבנה היציאה לגג כשהוא שטוח.



- 5.6 פרגולות : תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות :
- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה בתנאי שתוקם על פי המצויין בסעי' מס' 13 בפרק ב' להוראות התכנית.
- ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 70 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בס"ק א' דלעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ד. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק ב' ו-ג' דלעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה כאמור בסעיפים 2.2, 3.2 ו-4.3 לעיל.
- 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 לכיוון דרך.
- ו. חומרים : מיצללה 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.

#### 6. שטח למבנים ומוסדות ציבור

- 6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מיועד למוסדות ציבור כגון : משרדים מקומיים, מוסדות בריאות, מוסדות דת ותרבות, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים, מגרשי/מתקני ספורט, בתי ספר, ישיבות ומכינות, מוסדות אקדמיים, פנימיות, מבנים ומתקנים לחירום והצלה וכיוצ"ב.
- 6.2 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני.
- 6.3 באזור זה יינתנו היתרי בנייה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- 6.4 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של מגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.

#### 6.5 טבלת זכויות ומגבלות בנייה :

מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	שטח בנייה מירבי (מ"ר)**	תכסית (%)	מס' קומות	גובה מירבי (מ')***	קווי בניין****		
						א	ב	ג
401****	6,321	4,700	40	2 + מרתף	12.0	4	4	5
402	893	600				0	4	4
403	665	350				-	3	5
406	23,675	15,000				חזית משיקה לדרך - 5 כמסומן בתשריט שאר קווי הבניין - 4		
*407	4,582	3,000				4	4	5
524	571	350				0	3	5
סה"כ	36,707	24,000	*****	*****	****	-	-	-

- \* תנאי להיתרי בנייה במגרש 407 הינה עמידה בהנחיות הבטחוניות כמפורט בפרק ח' להוראות התכנית.
- \*\* בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה שלא ייכלל בשטח המירבי המותר לבנייה. כמו-כן מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פקע"ר לא ייכללו בשטח המותר לבנייה.
- \*\*\* בסמכות הוועדה לאשר חריגת גובה לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכות צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.
- \*\*\*\* בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שברקע התשריט לפי קו בניין שונה מהמצויין בתכנית זו לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו תבוצע לפי קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- \*\*\*\*\* המבנים היבילים המשמשים כיום לדיוור זמני ומסומנים במדידה שברקע התשריט להריסה יפוננו עם קצב פיתוח המגרש ובניית מבני הציבור הקבועים.
- עד לבניית מבני קבע חלופיים, יותר לתחזק בלבד את המבנים הקיימים.

- 6.6 גימור המבנים : ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור המהנדס. לא יותר שימוש בחומרים אחרים אלא באישור המהנדס.

- 6.7 מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון המהנדס.



## 7. שטח למסחר ומבנים ומוסדות ציבור

7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ואפור לסירוגין הוא אזור למסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

7.2 אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור על פי המפורט בס"ק 6.1 לעיל.

כמו-כן אזור זה ישמש גם למסחר כגון:  
חנויות, צרכניה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, משרדים, סטודיו, גלריות, קליניקות וכדומה. כל המכירה תתבצע מוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה.  
השימושים המסחריים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע סביבתי. כמו-כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי הוועדה ועל ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.  
מותר יהיה לכלול בבנין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני.

7.3 בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים והחלוקה ביניהם באזור זה על-פי תכנית בינוי מאושרת. כמין-כן תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה.

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

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

7.6 טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	שטח בנייה מירבי (מ"ר)**	תכסית (%)	מס' קומות	גובה מירבי (מ')***	קווי בניין**** (מ')
405	15,929	* 12,500	40	+ 2 מרתף	12.0	5.0 מ' לכל הכיוונים

- \* עד 30% מזכויות הבנייה במגרש יהיו עבור מסחר והיתרה עבור מבנים ומוסדות ציבור.  
בסמכות הוועדה להתיר ניווד זכויות בנייה מייעוד אחד לאחר ובלבד שהשטח שינויד לא יעלה על 20% מהשטח המותר לבנייה במגרש.  
\*\* בנוסף, תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה שלא ייכלל בשטח המירבי המותר לבנייה. כמו-כן מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פקע"ר לא ייכלל בשטח המותר לבנייה.  
\*\*\* בסמכות הוועדה לאשר חריגת גובה לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכות צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.  
\*\*\*\* בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שברקע התשריט לפי קו בניין שונה מהמצויין בתכנית זו לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו תבוצע לפי קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.

7.7 גימור המבנים: ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור המהנדס. לא יותר שימוש בחומרים אחרים אלא באישור המהנדס.

7.8 מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון המהנדס.

## 8. שטח ציבורי פתוח

8.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לגינות, גנים וחורשות, שבילים/מעברים להולכי רגל, מגרשי משחקים וספורט, שבילי אופניים, מתקני אשפה ציבוריים, ריהוט גן, מעבר תשתיות ציבוריות ושטחים שמורים לצרכי ניקוז.

8.2 בשטח זה תותר הקמת גדרות וכן מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז. כמו כן תותר הקמת מתקנים הנדסיים למינהם באישור הוועדה, בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר (כולל דרך גישה אליהם בלבד על פי תכנית בינוי באישור הוועדה).

8.3 בשטח זה יותר מיקום מקלטים ציבוריים בתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 250 מ"ר.

- 8.4 א. במגרשים מס' 517 ו-511 תותר הקמתן של דרכי גישה למעבר כלי רכב למגרש מס' 38 עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה.  
 ב. במגרש מס' 503 תותר הקמת דרך גישה למעבר כלי רכב למגרש מס' 213 עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה.  
 ג. במגרש מס' 504 תותר הקמת דרך גישה למעבר כלי רכב למגרש מס' 261 עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה.
- 8.5 בשטח זה יותר לבצע פיתוח נופי, קירות תמך ומסלעות.
- 8.6 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 8.2 ו-8.4 לעיל.

## 9. מבני משק

- 9.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור וירוק לסירוגין הוא אזור למבני משק. אזור זה ישמש להקמת מבני משק חקלאיים כגון: לולים, דירים, רפתות וכדומה. יותרו בו גם שימושים הקשורים בייצור חקלאי בלבד כגון: הקמת בתי אריזה, סככות, בתי צמיחה למיניהם, מחסני קירור, מבני אחסנה לחומרים חקלאיים, מוסך לכלים חקלאיים, מבני שירות לעוסקים בחקלאות, מפעלים העוסקים בייצור חקלאי בלבד, וכדומה. בנוסף, תותר בו הקמת המשרדים של האגודה השיתופית של היישוב שיספקו שירותים חקלאיים ועסקיים לתושבי היישוב וכן עמדות שמירה ומתקנים פוטו-וולטאיים.
- 9.2 באזור זה יינתנו היתרי בנייה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- 9.3 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת.
- 9.4 השימושים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהיו מטרד/מפגע לסביבה.
- 9.5 שטח מותר לבנייה: שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 90% משטח המגרש, אשר ייבנו במפלס אחד.
- 9.6 גובה בנייה מותר:  
 א. המבנים יהיו בני קומה אחת בלבד, וגובהם ולא יעלה על 12.0 מ'.  
 ב. מפלס רצפת המבנה יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה.
- 9.7 קווי בניין: קו בניין בחזית המשיקה לדרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט וכן קו בניין בחזית המשיקה לדרך 316 יהיה על פי קו איסור הבניה המסומן בתשריט. שאר קווי הבניין יהיו 0.0 מ'. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שברקע התשריט לפי קו בניין שונה מהמצויין בתכנית זו לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו תבוצע לפי קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- 9.8 חומרי גמר:  
 המבנים ייבנו מחומרים קלים, אך יותר גם שימוש באבן כחומר חיפוי ו/או בגמר טיח בגוון סביבתי באישור המהנדס. לא יותר שימוש בחומרים אחרים אלא באישור המהנדס.
- 9.9 שמירה על איכות הסביבה:  
 לקראת היתר הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה. בהקשר זה, הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- 9.10 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני.

## 10. שבילים

- 10.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח לשבילים.
- 10.2 בשטחים אלו תותר תנועת הולכי רגל בלבד ותיאסר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים.



10.3 הפיתוח יותאם ליעודו של שטח זה, כולל כל האלמנטים המתלווים אליו כגון: מדרגות, מדרגות, מעברים להולכי רגל, ריהוט רחוב, ספסלים, פינות ישיבה, ריצופים, רחבות, רמפות, עבודות גינון ופיתוח נטיעות לאורך השבילים והכל באישור הוועדה.

10.4 תותר העברת מערכות תשתית של השירותים ההנדסיים בתחום השבילים.

10.5 תוואי, מיקום ורוחב השבילים כמסומן בתשריט.

10.6 אישור בנייה ועבודות בשבילים: אין להקים על כל קרקע המיועדת לשביל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהם, למעט עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה ולמעט המפורט לעיל והכל באישור הוועדה.

## 11. דרכים

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות/קיימות ו/או מוצעות.

11.1 השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרגות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח, ריהוט רחוב ומתקני אשפה ציבוריים.

11.2 מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.

11.3 חניות ותותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.

11.4 תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים, כמסומן בתשריט.

11.5 רוחב זכות דרך 316 יהיה 40 מ' וקווי איסור הבנייה יהיו 40 מ' מציר הדרך והכל כמסומן בתשריט.

11.6 איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, הכל באישור הוועדה.

## 12. דרך משולבת

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים אדום וירוק בהיר לסירוגין הוא שטח לדרך משולבת. ייעודו של השטח יהיה על-פי סעיף מס' 9 לעיל ("דרכים") למעט הסעיפים שלהלן:

12.1 השטח ישמש לדרכים אך תכנון הדרך יאפשר אך ורק שילוב מדרגות וחניות, תאורה, עיצוב, וריהוט רחוב, נטיעות לאורך הדרכים, ערוגות, עבודות גינון ומתקני אשפה ציבוריים.

12.2 בנוסף תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב תוך עיצוב גנני ואלמנטים המחייבים מיתון תנועת רכב כפי שייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

## 13. חניון

13.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם קווים מצולבים בצבע אפור הינו שטח המיועד לחניון עילי לחנייה ציבורית לרכב פרטי. בנוסף, בשטח זה יחולו כל השימושים המותרים בס"ק 11 לעיל ("דרכים").

13.2 החניות תהיינה על קרקעיות בלבד ותיאסר בניית מבני חנייה על או תת קרקעיים.

13.3 באזור זה יינתנו היתרי בנייה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.

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

13.5 מיקום החניות והיקפן, מספר החניות, תנאים וסידורים להקצאת מקומות חנייה יקבעו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

13.6 תותר העברת מערכות תשתיות ציבוריות בתחום החניונים.

13.7 איסור בנייה ועבודות בחניונים – אין להקים על כל קרקע המיועדת לחניון מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן למעט עבודה הקשורה בסלילה, בהנחת תשתיות ומערכות הנדסיות, בתיקון, בגינון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל והכל באישור הוועדה.



#### 14. מתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.

- 14.1 שטח זה מיועד להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליוניים ותת קרקעיים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה. כמו-כן תותר הקמת גדרות וכן מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז.
- 14.2 באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- 14.3 שימושים, מיקום המבנים/המתקנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים/המתקנים – ייקבעו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה ובהתאם למגבלות הבנייה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- 14.4 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש, במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- 14.5 טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	שטח בנייה מירבי (מ"ר)	מס' קומות	גובה מירבי * (מ')	קווי בניין (מ')
409	404	300	1	8.0	1 לכל הכיוונים
411	519	300			עפ"י קו איסור בנייה של כביש 316
					5 בחזית המשיקה לדרך
414	6,000	3,500	----	----	0 לשאר הכיוונים
סה"כ	6,923	4,100			1 לכל הכיוונים
					----

\* בסמכות הוועדה לאשר חריגת גובה לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מיכלים וכיוצ"ב על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

#### 15. דרך ו/או טיפול נופי

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וירוק כהה לסירוגין הוא שטח לדרך ו/או טיפול נופי. על שטח זה יחולו כל ההוראות כמפורט בסעיף מס' 9 לעיל ("דרכים") ובנוסף יותר בו טיפול ופיתוח נופי.

#### 16. קרקע חקלאית

השטח הצבוע בתשריט בצבעים ירוק ולבן לסירוגין הוא שטח קרקע חקלאית. האזור הנדון אשר היה מיועד לייעודים שונים בתחום תכנית מתאר מפורטת מאושרת מס' 506 חוזר לייעוד של אזור חקלאי (לפי תכנית מתאר אזורית 5-RJ).

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

#### 1. תנאים למתן היתר בנייה

1.1 הריסה: לא יינתנו היתרי בנייה למבנים/דרכים ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה על-פי המסומן בתשריט בשטח נשוא הבקשה להיתר.

- 1.2 תשתיות: ביצוען של התשתיות הבאות, להנחת דעתה של הוועדה:
- מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
  - פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים/שבילים להולכי רגל.
  - מערכת אספקה ראשית של המים.
  - הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
  - מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז/פקע"ר ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית.
  - קירות תמך בתחום התכנית ייבנו בהתאם למפורט בסעיף מס' 1 ב' בפרק ו' בהוראות התכנית ואין לבנותם ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

#### 1.3 שימושים מסחריים:

שימושים מסחריים מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בנייה לשימושים מסחריים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר בנייה.

#### 1.4 מוסדות ציבור וש"פ:

- א. הבטחת בניית מוסדות הציבור והבטחת ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים.
- ב. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פי קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

#### 1.5 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 הכל לפי דרישות הוועדה.

#### 1.6 שירותי כבאות:

- על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:
- א. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור.
  - ב. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.
  - ג. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
  - ד. 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".

#### 1.7 חברת החשמל

- א. תיאום הבקשה להיתר עם חברת החשמל.
- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.

#### 1.8 פיקוד העורף

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

#### 1.9 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.

#### 1.10 איכות הסביבה

- תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת, בין היתר בנושאים הבאים:
- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
  - ב. תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
  - ג. חיבור הבניין לרשת המים.
  - ד. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
  - ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
  - ו. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
  - ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
  - ח. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
  - ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
  - י. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
  - יא. באזורים המוגדרים כרגישים על פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.



יב. עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים ותאושר על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
2. בשלב הקמת הישוב 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 וחניונים. 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. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
9. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.

#### 1.11 אישורים נוספים

בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

#### 2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקנ"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.
- ב. תרשים סביבה בקנ"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק א' לעיל בקנ"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקנ"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים; סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורות וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.
- ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כביסה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת וטל"כ, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקנ"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינן, נטיעות והשקיה והכל בהתאם להיקף התכנון על פי ראות עיני המהנדס.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב, ומתווה החיבור למערכת של הישוב והכל באישור המהנדס.

#### 3. שלבים דרושים למתן ההיתר:

א. הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:

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

1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין 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 וכיוצ"ב.

#### 4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

- בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.



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 הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ד. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:

- שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
- יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
- ניקוז אזור הבינוי.

ה. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפע"ת באיו"ש ובאישורו, בהתאם לנדרש על-פי תכנית זו.  
ו. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכנית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה.  
תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

#### 4.1 סידורים לנכים

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

#### 4.2 יועץ נגישות

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור, בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשבילים 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.

#### 4.3 תעודת גמר

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

### פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

#### 1. הוראות לפיתוח

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

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

ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף, ו/או מאבן לקט מקומית ו/או מאבן פראית או ממסלעות כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה קיר תומך מפני הקרקע הסופיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 1.10 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 5.0 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/הועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 5.0 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 6.5 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.

כרכוב קיר התמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר. גימור ופרטי הקיר ייקבעו בתכנית בינוי המאושרת ע"י הועדה.  
לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.

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

ד. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומרי שביל הגישה.

ה. גדרות ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיפה, לוחות עץ או כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 2.50 מ'.

ו. שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).

ז. מסלעות: ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשאת ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים  
המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.  
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 הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף  
א. 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.  
ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבון.  
ג. 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.

4. נטיעות עצים ושמירתם  
א. 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 להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ואו שיחים הקיימים בשטח.  
ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

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

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול  
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים ומי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.  
2. שמירה על הבריאות  
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.  
3. ניקוז  
הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

4. ביוב וסילוק שפכים  
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת ע"י ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתר בניה בתחום התכנית.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר  
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 2.0 מ' מגבולות המגרשים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

6. תאום  
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.



7. קווי חשמל, תקשורת ותאורה
- רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
  - שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.
  - רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
  - כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.
8. אנטנות טלוויזיה ורדיו
- א. בכל בנין 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
- א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 30%-10% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
  - ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע 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 הישוב.
  - ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
  - ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
  - ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

## פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
  - א. מחסן תחמושת/נשק.
  - ב. גדר היקפית אינדיקטיבית עפ"י מפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
  - ג. דרך פטרול ואחזקה הצמוד לגדר האינדיקטיבית עפ"י מפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
  - ד. תאורת בטחון היקפית לאורך דרך הפטרול והגדר האינדיקטיבית עפ"י מפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
  - ה. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
  - ו. הנחיות בטחוניות למגרשים מס' 407 (מבנים ומוסדות ציבור) ו-526 (שטח ציבורי פתוח):
    1. יש לשמור על דרך הגישה למגדל התצפית.
    2. יש לשמור על חופש התנועה למגדל התצפית.
    3. יש להקים גדר היקפית בגובה 2.5 מ' בגבול המגרש / התכנית.
  - ז. מרכיבי בטחון והתרעה נוספים ובהתאם למפרטי פיקוד העורף/הגנת יישובים.
2.
  - א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס הישוב.
  - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף/פקמ"ז/קש"צ, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבוננו.
  - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/פקמ"ז/קש"צ.
  - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/פקמ"ז/קש"צ למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
  - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.
  - ו. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר שהרשות המקומית תוודא כי כלל מרכיבי הבטחון כלולים בתכנית ומתוקצבים באופן מלא על-ידי היזם.
  - ז. לא יינתנו אישורי איכלוס וטפסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הבטחון כמפורט לעיל.
  - ח. הרשות המקומית תהיה אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הבטחון.



## פרק ט' - שונות:

### 1. חניות

א. תקן החנייה יהיה כדלקמן:

ייעודים*	תקן חנייה לכל יחיד בתחום המגרש	תקן חנייה לכל יחיד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות
מגורים א'	2 מקומות חנייה	0.3 מקומות חנייה
מגורים מיוחד	1.5 מקומות חנייה	0.3 מקומות חנייה
מגורים ב'	1.5 מקומות חנייה	0.3 מקומות חנייה

\* בייעודים שאינם למגורים תקן החנייה יהיה על פי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש באישור המהנדס.

- כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.
- ב. במגרשי מגורים בהם רואה הוועדה כי משיקולי בטיחות או מאילוצים אחרים, לא ניתן לבצע חניות בתחום המגרשים, בסמכות הוועדה לאשר חניות בסמיכות למיסעה. במקרה זה מיקום החניות וגבולות המגרשים ייקבעו בתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה. במסגרת התכנית:
1. ייקבע שטח למעבר ציבורי להולכי רגל (כגון: מדרכה, צמחייה וכדומה) בתוך מגרש המגורים.
  2. ייקבע גודל הבנייה במגרש המגורים.
  3. בסמכות המהנדס לקבוע תנאים למתן היתר כולל הנחיות לביצוע חניות ומדרכות בתחום המגרש.
- ג. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, ובאישור המהנדס.

### 2. גריסה וחציבה

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

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

### 3. פסולת בנין

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

### 4. עתיקות

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 והנטוש באיו"ש עפ"י שיקול דעתו ובהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

### 6. בטיחות אש וגז

כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתרי הבנייה.

### 7. מיגון

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

8. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מחיתל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	מציר הקו		
3.0 מ'	-	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	
2.0 מ'	-	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד)	
0.3 מ'	-	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 - קבל 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	תת-קרקעי
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	

9. מתקנים פוטו-וולטאים

א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.

ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

10. פיקוח על הבנייה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

11. רעידות אדמה

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

1987

13.1.19

אנונימי  
מנהל מרחב דרום  
הרשימה לחתימות

מועצה אזורית  
הר-חברון

2

הוועד המיוחד לתכנון ובניה  
הר חברון



אילן גולן - רוני גולדשמידט  
75650 ראשון צ'  
03-9523313

## חתימה

שם תפקיד

תאריך