

תוכן העניינים:

עמוד

3	פרק א' - התכנית.....
4	פרק ב' - הגדרות.....
6	פרק ג' - טבלת שטחים.....
7	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....
11	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....
13	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.....
13	פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....
13	פרק ח' - חניה.....
13	פרק ט' - שונות.....
14	פרק י' - מרכיבי בטחון.....
15	פרק יא' - חתימות והצהרת המתכנן.....

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 303, שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15, לישוב משכיות.
2. המקום: קואורדינטות 248300 - 247200, 691200 - 692400. באדמות הכפר טובאס. גושים וחלקות: גוש 196 חלקות: 7, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 46, וחלק מחלקות 28, 29, 44. גוש 198 חלקות: 1, וחלק מחלקה 11.
3. גבול התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בתשריט בקו כחול כהה.
4. מסמכי התכנית: א. 13 דפי הוראות בכתב. ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 המצורף לתכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ-681.11 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות, כתובת ת.ד. 92 ירושלים.
8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בקעת הירדן.
9. עורכי התכנית: גונן - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' קדש ברנע 3 תל אביב 69986 טל. 6495756 - 03.
10. מטרת התכנית: 1. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי, לשטח למוסד חינוך משולב בתיירות, לשטח למבני ציבור, לשטח ספורט, לשטח משולב לחינוך ומגורים, לשטח מגורים א', לשטח מסחר, לשטח תעסוקה, לשטחים למתקנים הנדסיים, לשטח ציבורי פתוח, לשטח חקלאי, לשטח לדרכים ולשטח לתכנון בעתיד. 2. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה.

פרק ב' - הגדרות:

- כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה הפרוש הניתן ב-"חוק", אלא אם הוגדר במפורש אחרת בתכנית זו.
1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 303 המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15, לישוב משכיות.
 2. **הוועדה:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בקעת הירדן.
 3. **המהנדס:** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב, כולן או מקצתן.
 4. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
 5. **מועצת התכנון העליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או ועדות המשנה שלה.
 6. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקוו או במסגרת, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקע ובבניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
 7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, המבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק והערוכה על רקע מפת מדידה עדכנית החתומה על ידי מודד מוסמך.
 8. **מבנן:** קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנן מתאימים לשטח הקרקע עליו הם נבנים.
 9. **אזור לתכנית בינוי:** אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לכל שטחו.
 10. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ 1:500 או 1:250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי תהיה מבוססת על תכנית מתאר מפורטת ותכלול:
 - העמדת הבניינים, שרותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברכב וברגל.
 - התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן, ומפלסים כלליים, סימון שטחי חניה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוג הנטיעות.
 - כללים לפיתוחו של השטח כגון: גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת, וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ריהוט רחוב, וכל אלה או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישת הוועדה.
 - התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד ששה חודשים ממועד הגשת התכנית. תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
 11. **קו בנין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
 12. **קו דרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

13. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל על ידי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות לא מקורות ולאו מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר, אם לא נאמר אחרת בהוראות התכנית..
14. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
15. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
16. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, שאינה חזית אחורית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי חזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו כחזית צדדית.
17. בניה בקיר משותף: בניית שתי יחידות דיור צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים אשר תציג לשביעות רצון מהנדס הועדה את אופן התאמת שני המבנים זה לזה ואם המבנים לא יבנו בו זמנית, אזי גם את חזות המבנה הבודד, עד לבניית המבנה השני.
18. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה. לרבות חלל כאמור שמתחת לפני הקרקע ולאו שעל הגג, שהפרשי הגובה בין הרצפה לבין התקרה, עולה על 180 ס"מ.
19. גובה מרבי לבניה: 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 המעקה.
20. מרתף: קומת בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מטר הנמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מטר מפני הקרקע הסופיים. המרתף אינו נכלל במניין הקומות המותר. המרתף לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.

פרק ג' - טבלת שטחים

1. חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית:

מצב מוצע			מצב מוצע			יעוד
תוספת יח"ד	אחוז	שטח בדונם	אחוז	שטח בדונם	צבע בתשריט	
	2.47	16.84			חום מותחם בחום כהה	בניני ציבור
	0.80	5.46			כתום מותחם בחום כהה	שטח למוסד חינוך משולב תיירות
	3.92	26.70			פסים אלכסוניים עבים חומים על רקע צהוב	שטח משולב חינוך ומגורים
100	13.33	90.79			צהוב	מגורים א מגרשים מוצעים בני כ- 900מ"ר
	0.16	1.08			אפור	מסחר
	8.51	57.97			אדום	דרך מוצעת
	0.65	4.42	0.65	4.42	חום בהיר	דרך קיימת
	27.86	189.75			ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
	2.85	19.41			ירוק כהה מותחם בחום כהה	ספורט
	20.79	141.60	99.35	676.69	קווים ירוקים מקוטעים באלכסון	שטח חקלאי
	0.96	6.54			אפור תכלת	מתקן הנדסי
	16.18	110.22			קווים עבים אפור בהיר באלכסון על רקע לבן	שטח לתכנון בעתיד
	1.52	10.33			סגול בהיר	תעסוקה
100	100	681.11	100	681.11		סך הכל

פרק ד' - רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה

לא יישמשו שום קרקע, או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע, או הבניין.

1. כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון, בתנאי שלא תופר תפקודה הכללי של התכנית..
 ב. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.

2. אזור מגורים א:

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מיועד לאזור לבניית מגורים חד משפחתיים בלבד, בחלקות בשטח כ- 900 מ"ר.

א. קווי הבניין יהיו כדלקמן:

5.0 מ'	קו בניה קדמי (בחזית המשיקה לכביש, או שביל)
4.0 מ'	קו בניה אחורי
3.0 מ'	קו בניה צדדי

ב. שטח בניה מותר:

1. בקומה אחת: עד 170 מ"ר.
2. בשתי קומות: סה"כ 220 מ"ר.
3. מרתף לא יעלה על שטח של 50 מ"ר, בנוסף לשטח הבנייה המותר.

ג. מישור בניה אנכי:

1. בשתי קומות עם גג רעפים, 9.00 מ'.
2. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג, 7.50 מ'.
3. בנוסף לאמור בסעיף ג2 לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך המשך מדרגות היציאה לגג בלבד. סך גובה המבנה הכולל בסעיף זה לא יעלה על 9.0 מ'. גובה המעקה יהיה 130 ס"מ מפני הגג.

3. אזור תעסוקה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול בהיר מתוחם תכלית מיועד לתעסוקה ומלאכה בלתי מזהמות, משרדים, אחסנה, מבני משק, אריזה, טיפול ותיקון כלי עבודה ורכב חקלאי ושטח, תעסוקת שירותים, מקצועות חופשיים, מעבדות ייצור, הרכבה, מחשוב וכד'. השטח מוגדר כאזור לתכנית בינוי והיתרי בניה יינתנו על בסיס תכנית הבינוי שתאושר על ידי הועדה. קווי הבניין מגבולות המגרש לא יפחת מ-3 מטר או מהרשום בתשריט ברזוטות, לפי המחמיר ביניהם. מרחק בין הבניינים לא יפחת מ-4 מטר.

היתרי בניה למבנים באזור יעוד זה יינתנו רק לאחר אישור אגוד ערים לאיכות הסביבה לתסקיר השפעה על הסביבה של השימושים והמבנים המבוקשים. סך שטח הבניה המותר באזור, לא יעלה על 8000 מ"ר במבנים שלא יעלו על שתי קומות מעל לפני הקרקע המפותחת הסופית.

4. שטחים לדרכים קיימות ו/או מוצעות:

4.1. השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום בהיר מיועדים לדרכים קיימות. השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לדרכים מוצעות. שטח לדרכים ציבוריות לרכב והולכי רגל. בתחום היעוד יותר להעביר תשתיות ציבוריות (חשמל, תקשורת, ניקוז, מיים, ביוב, מערכות השקיה, תאורת רחוב וכד'). כמו כן, יותר לנטוע נטיעות בשולי הדרך ולהציב רכיבי ריהוט רחוב ולאו תמרורי תנועה. אין לבנות מבנים בתחום השטח המיועד לדרכים מלבד מבני דרך (גשרונים, מעבירי מיים, קירות תומכים, רמפות, סוללות וכד').

4.2. דרך גישה לישוב:

- 4.2.1. בסמכות ועדת המשנה לדרכים לאשר את ההיתר התיכנוני של דרך הגישה לישוב (בקטע של כ- 700 מ' מן הדרך האזורית עד הכניסה לישוב) המתחברת לדרך אזורית מס' 578 (דרך אלון).
 4.2.2. נתלית סמכותה של הועדה המיוחדת בקטע זה של התכנית (דרך הגישה) ונאצלת לועדת המשנה לדרכים כאמור בסעיף הקודם.
 4.2.3. תכנית דרך הגישה טעונה אישור ועדת המשנה לאיכות הסביבה בשלב הבקשה להיתר תכנוני לביצוע, לאור העובדה שקטע זה נופל בתחום שמורת טבע רותם-משכיות עפ"י תכנית 51/67 ובתחום השמורה המנדטורית עפ"י תכנית S-15.
 4.2.4. ההיתר האמור טעון אישורו של קמ"ט שמורות הטבע. אישור זה יתייחס לתכניות לביצוע לכתבי הכמויות ולמפרטים.
 4.2.5. חציית ואדי מליח תבוצע בגשר שתכנונו יעמוד באמות מידה עיצוביות המתאימות לאזור רגיש זה.

5. שטח לבניני ציבור :

השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום תחום חום כהה מיועד למבני ציבור. השטח מוגדר כאזור לתכנית בינוי. היתרי בניה יינתנו על בסיס תכנית הבינוי שתאושר על ידי הועדה. מיועד לשימושי בריאות, חינוך, תרבות, דת, משרדים ציבוריים וספורט. באזור זה יותרו אחוזי בניה כוללים: 100% משטח המגרש נטו מעל פני הקרקע ותכנית מקסימלית של 50% לקומה במבנה שלא יעלה על 2 קומות. תותר הקמת קומת מרתפים לשימושי חניה, אחסון ומתקנים טכניים. גודל המרתף לא יחרוג מתכנית המבנה המותר מעל קומת המרתף, מלבד רמפות ודרכי כניסה ויציאה מהמרתף.
 קו בנייה קדמי (בחזית המשיקה לכביש, או שביל) 5.0 מ'
 קו בנייה אחורי 4.0 מ'
 קו בנייה צדדי 3.0 מ'

6. שטח למסחר :

מסומן בתשריט באפור. מיועד לשטח למסחר. יותר להקים בקומת הקרקע של המבנים, חנויות עם כניסות ו/או חלונות ראוה לכוון הרחוב, בהם יותרו שימושים של מסחר, משרדים ושירותים אישיים. השטח מוגדר כאזור בינוי. היתרי בניה יינתנו על בסיס תכנית הבינוי שתאושר על ידי הועדה. באזור זה יותרו אחוזי בניה כוללים: 100% משטח המגרש נטו מעל פני הקרקע ותכנית מקסימלית של 50% לקומה במבנה שלא יעלה על 2 קומות.

תותר הקמת קומת מרתפים בכל שטח המגרש לשימושי חניה, אחסון ומתקנים טכניים. חניה תתוכנן עפ"י הוראות המפע"ת, במועד הבקשות להיתר בניה לכל מבנה ומבנה.

קו בנייה קדמי (בחזית המשיקה לכביש, או שביל) 5.0 מ'.

קו בנייה אחורי 4.0 מ'

קו בנייה צדדי 3.0 מ'

7. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר מיועד כשטח ציבורי פתוח. הייעודים של שטח זה הנם:

א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.

ב. מגרשי משחקים.

ג. משטחים שמורים לצורכי ניקוז.

ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

ה. לא תותר גישה, או חניה לכלי רכב פרט לרכב בטחון, שירות וחירום.

ו. יותר להקים על מגרשים אלה גשרונים, מעבירי מים, קירות תומכים, גדרות, מתקני תאורת גן וגדר, ריהוט רחובגן קבוע וארעי, הכל לפי אישור הועדה.

ז. הגשת בקשה להיתר בניה למבנים הנדסיים למיניהם בתחום השצ"פ, מותנית בהודעה לדיירים הגובלים ברדיוס 100 מ' סביב המבנה המתוכנן.

ח. יותר שימוש למרכיבי ביטחון, כפי שיאושרו ע"י ק. הגמ"ר, כמפורט בפרק ט' של תקנון זה.

8. שטח ספורט:

צבוע בתשריט בירוק כהה מותחם בחום כהה.

השטח מוגדר כאזור לתכנית בינוי. היתרי בניה יינתנו על בסיס תכנית הבינוי שתאושר על ידי הועדה.

בנוסף לשימושים המותרים בשטח ציבורי הפתוח, יותר בשטחים המיועדים לספורט, להקים מגרשי ספורט לסוגיהם, מתקני ספורט ובריכת שחיה, וכמו כן יותר להקים מבני עזר חד-קומתיים לשרות מגרשי הספורט (לדוגמא: חדרי מלתחות וכושר, בתי שימוש ומקלחונים ציבוריים, חדרי מכונות למשאבות וטיהור מיים, ביתן שומר, קופות וכד') בתנאי שתכנית הבינוי למבנה/י השרות לא תעלה על 15% משטח המגרש. אישור תכנית בינוי לכל שטח הספורט מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה. יותר לקרות את מגרשי הספורט ולאו בריכת השחיה.

9. שטח לחקלאות:

מסומן בתשריט בקווים ירוקים מקוטעים באלכסון באזור זה יותר שימושי עיבוד קרקע חקלאי, כולל הכשרת הקרקע, בניית טרסות וגדרות, העברת מערכות תשתית ובניית מתקני תשתית. הועדה רשאית לאשר הקמת מבני חקלאות במבנים חד קומתיים ובתכסית שלא תעלה על 5% משטח אזור יעוד זה.

10. שטח למוסד חינוך משולב תיירות: מסומן בתשריט בצבע כתום מותחם בחום כהה. השטח מוגדר כאזור לתכנית בינוי. היתרי בניה יינתנו על בסיס תכנית הבינוי שתאושר על ידי הועדה. באזור זה יותר אחוזי בניה כוללים: 100% משטח המגרש ותכסית מקסימלית של 50% לקומה במבנה שלא יעלה על 2 קומות.

תותר הקמת קומת מרתפים לשימושי חניה, אחסון ומתקנים טכניים. חניה במבנים תתוכנן עפ"י הוראות המפע"ת, במועד הבקשות להיתר בניה לכל מבנה ומבנה. קו בנייה קדמי (בחזית המשיקה לכביש, או שביל) 5.0 מ'.
קו בנייה אחורי 4.0 מ'.
קו בנייה צדדי 3.0 מ'.
שימוש מותר בתחום שטח הקרקע: חדרי לימוד, תצוגה והדרכה, אולם הדרכה ללימוד האזור המדברי, בית ספר שדה, מלונות עם חדר אוכל ומטבח שירות ומבואה למשתלמים ואורחים, נקודת יציאה לסוירים באזור עם קופות ונקודת ממכר תוצרת מקומית וכד'.

11. שטח למתקן הנדסי: צבוע בתשריט בצבע אפור תכלת. באזור היעוד יותר להקים מתקנים הנדסיים למיים, טיהור מיים וביוב, עמודי חשמל ותקשורת וכד'.

12. שטח משולב חינוך ומגורים: מסומן בתשריט בקווים אלכסוניים עבים חומים על רקע צהוב. שטח המחנה הישן הקיים של הישוב שבו קיימים מבני המגורים הקיימים, המוסד החינוכי ומבני הציבור של הישוב הקיים. יותר להמשיך את השימוש בבינוי הקיים לכיתות לימוד, פונקציות עזר וכמגורי אכסניית התלמידים והמורים.

בינוי חדש באזור זה: שטח זה מוגדר כאזור לתכנית בינוי. היתרי בניה יינתנו על בסיס תכנית הבינוי שתאושר על ידי הועדה. באזור זה יותר אחוזי בניה כוללים: 100% משטח המגרש ותכסית מקסימלית של 50% לקומה במבנה שלא יעלה על 2 קומות.

תותר הקמת קומת מרתפים לשימושי חניה, אחסון ומתקנים טכניים. גודל המרתף לא יעלה על גודל תכסית המבנים.

קו בנייה קדמי (בחזית המשיקה לכביש, או שביל) 5.0 מ'.
קו בנייה אחורי 4.0 מ'.
קו בנייה צדדי 3.0 מ'.

13. שטח לתכנון בעתיד: מסומן בתשריט בקווים עבים אפור בהיר באלכסון על רקע לבן.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע תכנית המפורטת:

1. תנאים למתן היתרי בנייה

א. כל בקשה ליתרי בנייה תכלול את התכניות דלהלן:

1. תכנית מדידה מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקנ"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי ועמודי חשמל ותקשורת, ביוב ומים, רום לכל 25 ס"מ, עד למרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
2. תרשים סביבה בקנ"מ 1:1000.

3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בניין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף 1 הנ"ל, בקנ"מ 1:250.

4. תכניות כל הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, לפחות 2 חתכים ניצבים, כל החזיתות בקנ"מ 1:100. כל הנ"ל מקצה מגרש לקצה הנגדי לרבות חתך המבנה במגרש הסמוך.
5. תכנית פיתוח הכוללת העמדת המבנה, מפלסי בניה, דרכי גישה, סימון חנייה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחיה, מתקני תליית כביסה, סימון גובה קרקע סופי בתחום המגרש, סימון גדרות וקירות תומכים כולל סימון גובהם, תכנית מערכת ביוב וחתך מערכת ביוב כולל מפלסי הקו.

6. במבנים הכוללים יותר מיחידת דיור אחת, סכמת מערכת מים וביוב וקבועות סניטריות.

7. תכנית וחתך עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף – ענף מיגון.

ב. האישורים הדרושים למתן היתר:

1. אישור הממונה על הרכוש הממשלתי או בעל הקרקע אם הקרקע פרטית על גבי התכנית המוגשת.

2. אישור מודד מוסמך לסימון היקף הבניין (מתווה) בתוך תחום קווי הבניין שבמגרש, בהתאם לתכנית המאושרת.

3. אישור פיקוד העורף למרחב המוגן.

4. חישובים סטטיים והצהרת המהנדס.

5. הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות חובה של חומרים.

ג. שלביות הבניה:

1. השלב הראשון של הבניה יהיה במגרשים 169-178 ו 189-198.

- לא יונפקו היתרים למגרשים אלה, בטרם יתקבל אישור ראש המנהל האזרחי לכך.

2. כל מתן היתר בניה מעבר לקבוצת מגרשים זו מותנית באישור נוסף של ראש המנהל האזרחי.

2. אופן ביצועה של התכנית המפורטת:

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שהתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי האזורים לבנייה ציבור, שטח למוסד חינוכי משולב תיירות, שטח משולב חינוך ומגורים, מסחר, תעסוקה, לאזור ספורט תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתכנית זאת. תכנית בנייה הנה גם תכנית חלוקה למגרשים.

2. תוכן, ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח, שתאושר על ידי הועדה.

3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, ביצוע מערכת איסוף שפכים, טיהורם וסילוקם על בסיס תכנית מאושרת ע"י ועדת משנה לאיכות הסביבה בטרם אכלוס המבנים בתחום התכנית, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל תת-קרקעיים, מים, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

4. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז יבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.

5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו.

3. גימור חזיתות הבתים:

1. חומר הבנייה החיצוני המומלץ הוא אבן נסורה ושיש בגוונים שונים בהירים, טיח גרנוליטי, טיח אקרילי בגוונים בהירים. אין להשתמש ביותר מ-3 חומרי גמר, כשאחד מהוה 80% משטח החזיתות הכללי.
כל האמור בסעיף זה חל על הבניין וגדרותיו.
2. יותר להשתמש בבטון חשוף, טיח השלכה, או התזה, לבנים שרופות, או לבני סיליקט, וכן לבנות בתים מעץ בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.
בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות הבניינים השכנים, לפי החלטת הועדה ביחס לכל מקרה ומקרה. הועדה רשאית לקבוע גימור חזיתות אחיד לגבי קטעי רחוב והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הקיימות ברחוב, תהיה בידי הועדה.
3. הגגות יהיו שטוחים, או משופעים ועשויים מבטון, או רעפים. לא תותר בניית גגות מחומר, כגון פח גלי, לוחות אזבסט אפור וכד'.
תותר בניית ארובות בתנאי שיהיו מצופים בחומר החזית ובגובה של לא יותר מ-1 מ' מעל נקודת הגובה המרבית במבנה.
גימור כל הגגות השטוחים יהיה ע"י כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף, או כל חומר אחר באישור הועדה, שלא יהווה מפגע נופי ולא יאפשר גימור גג עם הלבנה בלבד על אספלט או עם יריעות ביטומניות, או פלסטיות בלבד.

4. מקלוט (מרחבים מוגנים):

- בהתאם לחוקים ותקנות עדכניים של פיקוד העורף. השטח המינימלי הנדרש למטרות מקלוט אינו נכלל בשטח העיקרי המותר לבניה.

5. מתקן כביסה, אנטנות ודודי שמש:

- מתקן הכביסה והמסתור לו, יובאו לאישור הועדה.
1. מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל, או מחומר הבנייה ובאישור הועדה.
 2. מתקן נפרד - יוסתר ע"י מסתור כדוגמת הגדר כמפורט להלן.
 3. יש לציין בתכניות לאישור הועדה מקום קולטי שמש, דודים ואנטנה ויש להקיפם במעקה המצופה בחומר החזית שיהווה חלק אינטגרלי של הבניין.
גובה המעקה למסתור הקולטים יהיה ב-20 ס"מ גבוה מהנקודה העליונה של הקולטים.
 1. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים צמודים למישור הגג, או על מתקן צמוד למבנה.
 2. בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג, או מבנה היציאה לגג, כשהדוד מטיפוס "שוכב".

6. בניית מוסדות ציבור ושטחים פתוחים:

- א. סידורים לנכים - בכל המבנים שאינם מיועדים למגורים, כגון: מבני ציבור, מבנים למוסדות, מבני מסחר, מבני ספורט וכדומה, וכן בשטחים ציבוריים פתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
- ב. היתרי בנייה לא יינתנו אלא לאחר שהובטחה להנחת דעתה של הועדה בניית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים.
מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים יבנו ע"פ קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

7. תעודת גמר:

- חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

פרק ו': פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

גיאומטרית הדרכים בתחום התכנית קובעת רצועות ו/או אזורים לנטיעת עצים ו/או שיחים. יש להתנות הוצאת היתרי בניה לפיתוח דרכים בנטיעת עצים ו/או שיחים והטמנת וחיבור מערכת השקיה תואמת. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול/גדרות/מסלעות, על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש.

פרק ז': תשתית ניקוז, תיעול ואספקת מים, ביוב, חשמל, תקשורת ותאורת רחוב:

כל מערכות התשתית יתוכננו ויאושרו לביצוע בקווים תת-קרקעיים נסתרים בלבד, מלבד חלקים של מערכות ניקוז ותיעול כמוגדר בתכניות המערכות שתאשרנה ע"י הועדה.

פרק ח' - חניה:

1. בבניה צמודת קרקע – 2 מקומות חניה ליח"ד (בתחום המגרש).
2. דרישות החנייה לבניני ציבור ולאו תעסוקה ולאו מסחר, ולאו למוסד חינוך משולב תיירות, ולאו יעוד משולב חינוך ומגורים עפ"י הוראות המפע"ת, במועד הבקשות להיתר ובתחום מגרשי היעוד בלבד.
3. החנייה בתחום הרחובות תהייה בנוסף לנ"ל למבקרים על פי דרישת המפע"ת.

פרק ט' - שונות:

1. **ביצוע התכנית:** יוחל תוך שלוש שנים מיום אישורה.
ביצוע עבודות התשתית - דרכים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת וכו' למתחם התכנון המוצע ייחשבו כתחילת ביצוע התכנית.

2. מתקני גריסה:

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

3. אישור בניה מתחת לקני חשמל או בקרבתם:
המרחקים המינימליים של מבנה מקווי החשמל:

מתח נמוך	0.23 / 0.4 ק"ו	2.0 מטר
מתח גבוה	12.6, 22, 33 ק"ו	5.0 מטר
מתח עליון	160 ק"ו	11.0 מטר
מתח עלי	400 ק"ו	21.0 מטר

6. ארכיאולוגיה:

בכל מקרה של גילוי עתיקות בשטח התכנית, יש להפסיק את העבודה מיידית ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה. יבוצע סקר בהיקף ובעומק שייקבע ע"י קמ"ט ארכיאולוגיה. חידוש העבודה ייעשה על פי אישור קמ"ט ארכיאולוגיה בהתאם לתוצאות הסקר.

פרק י': מרכיבי בטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סכנת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.
2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד אכלוס השכונה.
 - א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו על ידי הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ ייקבע על ידי פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.
 - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה על ידי הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/רקצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו על ידי פקע"ר.

פרק יא' - חתימות והצהרת המתכנן
חתימות:

תאריך: 7.12.2006

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התכנית.....

חתימת היזם.....

חתימת המגיש.....

~~ג' גונן אדריכלים
דלתא 1000 בע"מ
קדש ברנע 3 ת"א סל. 5482487
א.א.א. אדריכלים
סמ. לול 72202
א.א.א. אדריכלים~~

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת הירדן

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.
7.12.2006

אדריכל אריה גונן.
שם ותפקיד

תאריך

~~ג' גונן אדריכלים
דלתא 1000 בע"מ
קדש ברנע 3 ת"א סל. 5482487~~

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה