

מרחב תכנון מקומי  
בקעת הירדן

# -מתן תוקף-

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 315/2/1  
שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15  
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 315  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 315/4

## פצאל הרחבה שלב א'

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

יזמי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות המועצה האזורית בקעת הירדן

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בקעת הירדן

עורך התכנית: רוני גולדשמידט - אדריכל.

רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ.

טל': 03-9523313 פקס: 03-9523050

והמנכ"ל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأمانة العامة للتخطيط الأعلى  
مجلس التخطيط الأعلى  
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1973  
أمر بعلن لائحة تنظيم المدن، القرى والبلدات  
لائحة تنظيم المدن (رقم 418) 1973-1972  
נסח (בדקלוגה)

מרחב תכנון מקומי בקעת הירדן  
מחלקת תכנון מקומי  
תכנית מתאר מס' 315/2/1  
מס' 315/2/1  
ועדת המשנה ל (במ"ר) רשמי

בישיבה מס' 2/18 בתאריך 10/1/18  
החליטה יתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל  
עוד לראותה עם פניה לשר החינוך והאמנות  
מנהל חלשכה  
התכנון והעליונה. מסמך  
מס' 315/2/1  
מס' 315/2/1

תאריך עדכון: 07.03.2018

## תוכן העניינים

3	פרק א' – התכנית
3	פרק ב' – הגדרות
5	פרק ג' – טבלת השטחים הכלולים בתכנית
5	פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
8	פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
11	פרק ו' – פיתוח, נטיעות, קירות גבול
12	פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
13	פרק ח' – מרכיבי בטחון
13	פרק ט' – שונות
15	פרק י' – חתימות והצהרת מתכנן

## פרק א' - נתוני התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 315/2/1 בישוב פצאל (הרחבה שלב א') המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 315/4.
2. מסמכי התכנית: א. 15 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").  
ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 (להלן: "התשריט") המצורף להוראות התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. המקום: גוש מוסדר מס' 3 חלק מחלקות מס' 0 ו-6 באדמות הכפר אל פצאיל קואורדינטות: קווי אורך 241195-241755 קווי רוחב 661225-661517
4. גבול התכנית: כמותחם בתרשיט בקו כחול.
5. שטח התכנית: כ-81 דונם.
6. עורך התכנית: אדריכל רוני גולדשמידט לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650, טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050
7. יזמי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות המועצה האזורית בקעת הירדן
8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בקעת הירדן
9. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש
10. מטרות התכנית: א. שינוי ייעודי קרקע משטח חקלאי, חלק משטח פרטי פתוח וחלק מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א', אזור מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.  
ב. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.  
ג. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.  
ד. התוויית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.  
ה. קביעת תנאים, שלבי ביצוע, ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. קיבולת התכנית: 55 יח"ד
12. כפיפות התוכנית: תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית S-15. תוכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 315 ולתכנית מפורטת מס' 315/4. בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, יקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות:

בתכנית זו יהיו להגדרות להלן הפירושים שלצידן;

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 315/2/1 בישוב פצאל (הרחבה שלב א') - כולל תשריט והוראות.
2. הוועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בקעת הירדן
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 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. קו בנין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.

**7. קומה:**

חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

**8. תכנית בינוי:**

תכנית בינוי ופיתוח לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 והמציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית 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.

**9. גובה בניה מותר לבניה:**

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה, לא כולל מרתף. בגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג, ובגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג.

**10. 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.

**11. 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.

**12. 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.

**13. מעקה הגג:**

מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג לא יפחת מ- 1.05 מ' ולא יעלה 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'.

**14. תכנית חלוקה:**

תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

**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 ששך 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 להחדיר אור ואוורור לשטחים וחללים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה תהיה מרוחקת ממנו עד 1.50 מ'.

**17. מבני עזר:**

בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי אשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

**18. הרשות הסביבתית: איגוד ערים לאיכות סביבה שומרון המוסמכת**

**19. חזית קידמית:** חזית המגרש לדרך.

**20. חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקידמית.

**21. חזית צדדית:** חזית המגרש הניצבת לחזית הקידמית. במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.

**22. עליית/חלל גג:** חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי גג הרעפים. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגובה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח בניה, אלא אם כן רשום במפורש אחרת בהוראות התכנית, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבנייה.

**23. אזור:**

שטח קרקע המסומן בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.

**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. מס' קומות:**

מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג/חלל גג רעפים/עליית גג, ולא כולל מרתף.

**מירבי****פרק ג' - טבלת שטחים:**

יח"ד	מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	ייעוד
	% משטח	שטח (ד')	% משטח	שטח (ד')		
55	36.01	29.220	-----	----	צהוב	מגורים א'
---	5.79	4.698	-----	-----	חום	מבנים ומוסדות ציבור
---	-----	-----	14.38	11.670	ירוק בהיר תחום בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
---	32.13	26.077	-----	----	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
---	-----	-----	81.20	65.901	ירוק לבן לסירוגין	שטח הקלאי
---	4.07	3.305	4.01	3.260	חום בהיר	דרך מאושרת
---	19.98	16.210	-----	-----	אדום	דרך מוצעת
---	2.02	1.641	-----	-----	אדום ירוק לסירוגין	דרך משולבת
-----	-----	-----	0.41	0.320	תכלת	מגורים ב'
<b>55</b>	<b>100</b>	<b>81.151</b>	<b>100</b>	<b>81.151</b>		<b>סה"כ</b>

**פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה****1. כללי**

- 1.1 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 טבלת שטחי מגרשים**

מס' מגרש	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	שטח (מ"ר)
1001	496	1015	623	1029	541	1043	543
1002	495	1016	531	1030	476	1044	500
1003	495	1017	549	1031	500	1045	500
1004	495	1018	553	1032	500	1046	625
1005	494	1019	543	1033	500	1047	625
1006	494	1020	545	1034	500	1048	509
1007	533	1021	515	1035	500	1049	500
1008	501	1022	630	1036	500	1050	502
1009	501	1023	625	1037	486	1051	508
1010	516	1024	611	1038	515	1052	492
1011	548	1025	521	1039	533	1053	522
1012	557	1026	534	1040	541	1054	512
1013	545	1027	555	1041	522	1055	513
1014	630	1028	563	1042	557	סה"כ	29,220

- 2.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'. באזור זה תותר בניית בתים חד משפחתיים על מגרשים בגודל מינימלי של 450 מ"ר.  
בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים עפ"י שיקול דעתה ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובלבד שמס' המגרשים לא ישתנה, סה"כ מס' יחיד לא יגדל ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.
- 2.3 שטח מותר לבניה: עד 300 מ"ר ב-2 קומות. התכסית המירבית המותרת תהיה במגבלות קווי הבניין המחייבים למגורים.  
א. ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבנייה המותר.  
ב. תותר בניית מרתף בשטח עד 80 מ"ר וחלל גג רעפים למגורים שגובהו מעל 1.80 מ' בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר לכל יחיד אשר לא ייכללו במניין שטחי הבנייה המצויינים לעיל.  
ג. על אף האמור בס"ק 2.3 ב' לעיל ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-80 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד ובתנאי שהשטח העודף ייחשב בשטח המותר לבנייה.  
ד. תותר בניית חצרות אנגליים לצורך אוורור והחדרת אור למרתף. בנייתן תותר בחריגה של עד 1.50 מ' מעבר לקווי הבניין.
- 2.4 מספר קומות מירבי: לא יעלה על 2 קומות, לא כולל קומת מרתף, עליית/חלל גג רעפים או מבנה יציאה לגג.
- 2.5 גובה בניה: בבניין עם גג שטוח כולל מעקה הגג עד 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.  
מפלס רצפת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון המהנדס.
- 2.6 קווי בניין: קדמי - 5.0 מ', אחורי/צידי - 3.0 מ'.  
א. במגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בניין צדדיים.  
ב. תותר הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ מעבר לקו הבניין, כגון: אדניות, כרכובים, מסתורי כביסה וכדו'.  
ג. על אף האמור לעיל, באישור המהנדס יותר קו בניין בחזית המשיקה עם שצ"פ - 2.0 מ'.  
ד. תותר בניית חצרות אנגליות עד 1.50 מ' מעבר לקווי הבניין.  
ה. תותר בניית פרגולות מעבר לקווי הבניין על-פי המפורט בס"ק 2.7 א' דלהלן.
- 2.7 פרגולות: תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:  
א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו הבניין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח.  
על אף האמור, באישור המהנדס יותר קו בניין 0.0 מ' בחזית המשיקה לשטח ציבורי פתוח. בנוסף, יותר גם קו בניין 0.0 מ' בחזית הצדדית בהסכמת וחתימת שכן ובאישור המהנדס.  
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 מ'.  
ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 70 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.  
ד. עלה שטח המיצללה על האמור בס"ק ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה כאמור בסעיף מס' 2.3 לעיל.  
ה. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיבוד.  
כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיבוד האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.  
ו. חומרים: מיצללה תיבנה 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.  
יחס מירבי של שטח קירוי לסך שטח הפרגולה - 40%. הפרגולה תאושר לפי פרט אחיד שיאושר ע"י הוועדה.
- 2.8 מבני עזר: תותר הקמת חנייה מקורה/מבנה חנייה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.  
כמו כן תותר בניית מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר.  
שטחי מבני העזר לעיל הינם בנוסף לשטח הבנייה המירבי המותר (סעי' 2.3 לעיל) קוי הבניין לחניה המקורה ו/או למבנה החנייה: קדמי/צידי מחייב - 0 מ'.  
קווי בניין למחסן: אחורי/צידי מחייב - 0 מ'.  
גימור וגג מבני העזר יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ולא יותרו שינויים אלא באישור המהנדס.  
ניקוז גגות מבני העזר ופתחיהם לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך.  
גובה מבני העזר לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
- 2.9 קומת מסד: לא תותר בניית קומת מסד.

- 2.10 גימור: ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור המהנדס.
- 2.11 מערכת חימום סולארית: בגג שטוח - דודים וקולטים יהיו מוסתרים ע"י קירות ו/או מבנה על הגג אם ישנו כזה. בכל מקרה לא תותר הצבת המערכת הסולארית על גג מבנה היציאה לגג כשהוא שטוח. בגג רעפים - הדוד ימוקם בתוך חלל הגג והקולטים על גבי מישור הרעפים.
- 2.12 מסתור כביסה: בכל יחיד יהיה פתרון למסתור לכבסים תלויים. תותר בניית מסתור כביסה בנוי בלבד מחוץ לקווי הבניין כמפורט בס"ק 2.6 ב' דלעיל. במקרה זה, גימור המסתור יהיה כדוגמת הבניין העיקרי.

### 3. מבנים ומוסדות ציבור:

- 3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור כגון: מוסדות דת ותרבות, מוסדות בריאות, מועדוני נוער ומבוגרים, גני ילדים, מעונות יום ומשרדים מקומיים.
- 3.2 מותר יהיה לכלול בבניין אחד מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטריד אחד לשני.
- 3.3 בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש, במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- 3.4 באיזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- 3.5 שטח מותר לבנייה: 2,500 מ"ר. תכסית מירבית - 40%. בנוסף תותר בניית מרתף בהיקף הקומה שמעליה שאינו נכלל בשטח המותר לבנייה.
- 3.6 גובה בנייה מותר: 12.0 מ'. בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, מערכת צפירה לשעת חירום וכיוצ"ב, עפ"י תכנית בינוי מאושרת.
- 3.7 מס' קומות מירבי: עד 2 + מרתף.
- 3.8 קווי בניין: לכל הצדדים - 5.0 מ'.

### 4. דרכים

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום או חום בהיר הוא שטח לדרך מוצעת או מאושרת.
- השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ומתקני אשפה ציבוריים.
  - מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
  - חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
  - תוואי הדרך, רוחב הדרך וקווי בניין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
  - יותר שימוש בתחום דרך מס' 20 שבגבול המערבי של התכנית כמסומן בתשריט לצורך מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קש"צ ובהתאם למפורט בפרק ח' להוראות התכנית והן יתוכננו כמיקשה אחת.
  - 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.

### 5. דרך משולבת

- השטח הצבוע בתשריט באלכסוניים אדום וירוק בהיר לסירוגין הוא דרך משולבת. ייעודו של השטח יהיה על-פי סעיף מס' 4 לעיל ("דרכים") למעט הסעיפים שלהלן:
- השטח ישמש לדרכים אך תכנון הדרך יאפשר אך ורק שילוב מדרכות, חניות, תאורה, עיצוב, וריהוט רחוב, נטיעות לאורך הדרכים, ערוגות, עבודות גינון ומתקני אשפה ציבוריים.
  - 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.

## 6. שטח ציבורי פתוח

- 6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לפיתוח נופי, גינות וחורשות, מגרשי משחקים וספורט ופנאי, שבילים להולכי רגל ורחבות, שטחים שמורים לצרכי ניקוז ושבילי אופניים.
- 6.2 בשטח זה תותר העברת תשתיות ציבוריות, הצבת מתקני אשפה ציבוריים והקמת גדרות וכן מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז. כמו כן תותר הקמת מתקנים הנדסיים למינהם באישור הוועדה, בשטח שלא יעלה על 3% מסך שטח הייעוד (כולל דרך גישה אליהם על פי תכנית בינוי באישור הוועדה).
- 6.3 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 6.2 לעיל.

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

### 1. תנאים למתן היתר בניה

#### 1.1 תשתיות:

ביצוען של התשתיות הבאות, להנחת דעתה של הוועדה:

- א. חיבור למאסף הביוב של היישוב כאשר לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד שדרוג בריכות החמצון הקיימות והחלפת הקו המאסף הקיים. בנוסף, יש לקבל אישור משרד הבריאות וקמ"ט איכות הסביבה לשדרוג הנ"ל.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. חיבור למערכת אספקת המים.
- ד. חיבור למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קש"צ/פקמ"ז ובהתאם לפרק ח' להוראות התכנית כאשר לא יינתנו אישורי אכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הבטחון כאמור.

#### 1.2 מוסדות ציבור ושצ"פ

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

#### 1.3 תכנית פיתוח

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.
- ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיטון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הוועדה.

#### 1.4 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.
- ב. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש לאחסון חומרים מסוכנים.
- ג. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.
- ד. תוספת לבניין קיים למגורים ששטחה הכולל אינו עולה על 50 מ"ר ליח"ד.

#### 1.5 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 הוועדה בתיאום עם חברת החשמל.

#### 1.6 פיקוד העורף

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

#### 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

תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה/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. 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.
- י"א. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- י"ב. עבודות עפר:
  1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית ובשטחים המיועדים לשטחים פתוחים בתחום התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים.
  2. בשלב הקמת המתחם יהיה תיפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתישמר 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 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 הניתן בעודפי חציבה וחפירה לצורך 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.

### 1.9 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, ותומוה 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.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק 2 א' לעיל בקני"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים 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, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, 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 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 בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינן, נטיעות והשקיה, והכל בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור של המבנים למערכת של הישוב והכל באישור המהנדס.

3. שלביו 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:

- א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
  1. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע ותאשר על-ידי הועדה.
  2. 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. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
    3. תשתיות:
      - 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.
    4. 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.
    5. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, בהתאם לנדרש על-פי תכנית זו.
    6. 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 נוף, לשביעות רצון הועדה. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

ב. סידורים לנכים

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

ג. יועץ נגישות

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

ד. 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 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:
- 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.
  - קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.5 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 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'.
  - קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.
  - שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
  - מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.
  - גדרות ייבנו מחומרים כגון: 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 2.00 מ'.
  - שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
  - מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארות 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 הוועדה.

### 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- 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 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.
- לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק 3 אי לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.
- שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
  - מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק.
  - הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
  - קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

### 4. נטיעות עצים ושמירתם

- הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- 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 לבנית 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 להיתרי 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 פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 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  
א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.  
ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.  
ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.  
ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.
8. אנטנות טלוויזיה ורדיו  
א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.  
ב. הועדה 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 הנייל, 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 הפירוט הבא:
  - 1.1 דרך בטחון/פטרול היקפית כאשר יותר שדרך הבטחון/פטרול וכביש הגישה (דרך מס' 20 בגבול המערבי של התכנית על-פי המסומן בתשריט) יתוכננו כמיקשה אחת.
  - 1.2 גדר היקפית אינדיקטיבית.
  - 1.3 תאורת בטחון היקפית.
  - 1.4 מרכיבי בטחון והתרעה נוספים ככל שיידרשו ובהתאם למפרטי פיקוד העורף.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס המתחם.  
ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף/קש"צ/פקמ"ז, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.  
ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח האזור יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/קש"צ/פקמ"ז.  
ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קש"צ/פקמ"ז 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 אישורי אכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.  
ז. הרשות המקומית תהיה אחראית לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הביטחון.

## פרק ט' - שונות:

1. חניית
  - א. באזור מגורים א' יהיו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש.
  - ב. בנוסף יהיו 0.3 מקומות חנייה לכל יחידת דיור לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות.
  - ג. בייעודים שאינם למגורים תיקבע החנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן על-פי תקן החנייה המאושר החל בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבנייה. 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. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתנו היתרי בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים  
אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן		
-	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	
-	2.0 מ'	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 - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	תת- קרקעי
-	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	
-	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	
-	1.0 מ'	י. ארון רשת	
-	3.0 מ'	שנאי על עמוד	

5. עתיקות  
במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

6. הקצאת שטחי ציבור  
שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש והנטוש באיו"ש על-פי שיקול דעתו ובהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

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

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

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 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.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך:

חתימות:

19/8/18

ההסתדרות הציונית העולמית  
החטיבה להתיישבות  
חטיבת רוזים, בטחונות וקרקעות

13.8.2018

פצאל  
מושב עובדי המתיישבות  
חבלצית שיתופית בע"מ

13.8.18

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
בקעת הירדן

חתימת בעל הקרקע

חתימת היזם

חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

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

אור אדריכלים  
אילן גולן - רוני גולדשמידט  
רוססקי 27, ראש"צ 75650  
03-9523313

07.03.2018

חתימה

שם תפקיד

תאריך