

-מתן תוקף-

מרחב תכנון מקומי
בקעת הירדן

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' 330 שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' RJ-5

ליישוב מבואות יריחו

חותמת מתן תוקף

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الادارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية
بإيحاء والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٤٢ - ١٩٧١
נפה _____
לוא _____
מרחב תכנון מקומי _____
منطقة تنظيم محلي _____
תכנית _____
مشاريع _____
ועדת המשנה ל _____
اللجنة الفرعية ل _____
בשיבה מס' _____
بمجلس رقم _____
החליטה לתת תוקף לתכנית/המזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع/المذكور اعلاه

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المرکزية للتخطيط والبناء
יו"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

חותמת הפקדה

תאריך עדכון: 15/03/2023

מס' עמוד	תוכן
2	תוכן הענינים :
3	פרק א' – התכנית :
4	פרק ב' הגדרות :
6	פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית :
8	פרק ד' - ייעודי קרקע :
14	פרק ה'- טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים :
16	פרק ו'- הוראות נוספות :
19	פרק ז'- אופן הביצוע של התכנית המפורטת :
26	פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן :

פרק א' התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:**
תכנית מפורטת מספר 330
שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
2. **מקום התכנית:**
יישוב מבואות יריחו
קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית): קווי אורך: 239000 - 240200
קווי רוחב: 645600 - 646600
אדמות הכפר: א-נועימה, גוש מוסדר מס' 1 חלק מחלקה מס' 1
3. **גבול התכנית:**
כמתוחס בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:**
26 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
תשריט בקנ"מ 1:1,250
נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1:1,000
5. **שטח התכנית:**
522.886 דונם.
6. **בעל הקרקע:**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
7. **יום התכנית:**
המועצה האזורית בקעת הירדן.
8. **מגיש התכנית:**
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה בקעת הירדן.
9. **עורך התכנית:**
רוני גולדשמידט, אדריכל
כתובת: לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650, טל': 03-9523313, דוא"ל: RONGOL63@gmail.com
10. **מטרות התכנית:**
 1. שינוי ייעודי קרקע משטח חקלאי, לאזורי מגורים א' ומגורים ואירוח כפרי, מתקנים הנדסיים, מבני משק, מבנים ומוסדות לציבור, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, מסחר ותעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, קרקע חקלאית ודרכים.
 2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע.
 3. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 4. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
 5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
 6. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:**
תכנית זו משנה את תכנית מתאר אזורית מס' RJ-5.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' הגדרות

1. **החוק**
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"א 1971.
2. **מועצת תכנון עליונה**
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
3. **הועדה**
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בקעת הירדן.
4. **המהנדס**
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
5. **אזור**
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
6. **תכנית חלוקה**
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
7. **תכנית בינוי**
תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, המרווחים ביניהם, שימושם, והכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, פתרונות חניה ומיקום מבני עזר. תכנית הבינוי תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה אחורה ממועד הגשתה ותוגש לאישור הועדה.
8. **קו בניין**
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו, ולמעט אלמנטים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות, גגות רעפים חצרות אנגליות, גשרי גישה ומדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
9. **חזית קדמית**
חזית המגרש לדרך או לשביל.
10. **חזית אחורית**
חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
11. **חזית צדדית**
חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
12. **כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)**
הגובה המוחלט/אבסולוטי ביחס לפני הים ושממנו נמדד גובה הבניה המותר. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.
הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, שתוגדר בתכנית בינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה הסמוכים לה.
הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב.
13. **קומה**
חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
14. **מרתף**
קומה בבסיס הבנין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים ולא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. אינו נכלל במס' הקומות.
15. **מדרגות חיצוניות**
מדרגות הנמצאות מחוץ לבניין ו/או מחוץ לקווי בניין המשמשות כדרך גישה למפלסי הפיתוח השונים במגרש.

16.	שטח בניה מירבי	השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גדול מ-1.80 מ'. שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, שטחים מתחת למרפסות זיז ולגגונים- לא יכללו במניין השטח המרבי לבניה. שטחי בניה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא ייכללו בשטח הבניה המירבי.
17.	תכסית	השטח הבנוי במגרש בצמוד לקרקע למעט מבני עזר
18.	מספר קומות מירבי	מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של קומה המגורים הנמוכה ביותר של הבנין. מס' הקומות המירבי אינו כולל מסד כהגדרתו, מרתף וחלל גג רעפים.
19.	מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג	מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מ' מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבנין בלבד. לא יכלול בגובה הבניה המותר ובשטחי הבניה המותרים. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים, למעט אזור מגורים א' וב'.
20.	גובה בניה מירבי	הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל הקומה התחתונה בבניין. אלא אם יצויין אחרת בהוראת התכנית. בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
21.	זיקת הנאה/זכות מעבר	שטח מוגדר בתחום מגרשים שניתנת לאחרים או לציבור זכות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית זו.
22.	מצללה/פרגולה	מבנה ללא קירות / סגירה בהיקף, שתקרתו משטח הצללה מישורי שאינו משופע או נטוי ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. עבור מצללות תותר בליטה של עד 40% מקו הבניין אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בהוראות תכנית זו. שטח המצללה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
23.	מרפסת זיזית	זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין
24.	מבנה עזר	חניה/מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
25.	סככה	קירוי קל ונטוי הנסמך על עמודים.
26.	רשות סביבתית מוסמכת	איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
142	15.32	80.084	-----	-----	צהוב	מגורים א'
39	8.92	46.658	-----	-----	כתום וירוק וורוד לסירוגין	מגורים ואירוח כפרי
	0.19	0.933	-----	-----	סגול	מתקנים הנדסיים
	4.85	25.343	-----	-----	אפור וירוק לסירוגין	מבני משק
-----	10.54	55.138	-----	-----	חום	מבנים ומוסדות ציבור
	27.24	141.450	-----	-----	ירוק כהה	שטחים פתוחים
-----	13.23	69.161	-----	-----	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
	2.32	12.144	-----	-----	ירוק תחום באדום	ספורט ונופש
-----	3.70	19.372	3.70	19.372	חום בהיר	דרך מאושרת/קיימת
-----	9.83	51.402	-----	-----	אדום	דרך מוצעת
-----	0.64	3.368	-----	-----	אדום וירוק לסירוגין	דרך משולבת
	0.66	3.458			אדום וירוק כהה לסירוגין	דרך ו/או טיפול נופי
	1.88	9.844	-----	-----	אפור וסגול לסירוגין	מסחר ותעסוקה
-----	0.66	3.472	-----	-----	חום ואפור לסירוגין	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
-----	-----	-----	96.30	503.515	ירוק ולבן לסירוגין	קרקע חקלאית
181	100	522.887	100	522.887		סה"כ

1. שטחי המגרשים המפרטים להלן הינם בקירוב ובמידה ממוחשבת.
שטחי המגרשים ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך בעת הכנת תכנית חלוקה לשטח.

מגורים א'									
שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש
0.540	817	0.550	788	0.545	759	0.540	730	0.595	701
0.540	818	0.547	789	0.558	760	0.540	731	0.554	702
0.540	819	0.547	790	0.541	761	0.545	732	0.540	703
0.540	820	0.545	791	0.569	762	0.553	733	0.605	704
0.540	821	0.545	792	0.546	763	0.555	734	0.639	705
0.540	822	0.546	793	0.541	764	0.591	735	0.662	706
0.540	823	0.546	794	0.546	765	0.535	736	0.599	707
0.540	824	0.546	795	0.538	766	0.540	737	0.617	708
0.540	825	0.546	796	0.593	767	0.568	738	0.677	709
0.540	826	0.539	797	0.538	768	0.742	739	0.637	710
0.540	827	0.540	798	0.546	769	0.665	740	0.545	711
0.540	828	0.540	799	0.546	770	0.692	741	0.535	712
0.540	829	0.540	800	0.546	771	0.585	742	0.556	713
0.540	830	0.540	801	0.546	772	0.598	743	0.773	714
0.540	831	0.540	802	0.474	773	0.586	744	0.579	715
0.540	832	0.540	803	0.541	774	0.543	745	0.542	716
0.540	833	0.534	804	0.541	775	0.538	746	0.536	717
0.540	834	0.567	805	0.541	776	0.544	747	0.546	718
0.540	835	0.567	806	0.540	777	0.561	748	0.546	719
0.540	836	0.567	807	0.540	778	0.568	749	0.540	720
0.540	837	0.567	808	0.542	779	0.554	750	0.540	721
0.540	838	0.567	809	0.540	780	0.532	751	0.670	722
0.540	839	0.567	810	0.526	781	0.621	752	0.703	723
0.540	840	0.567	811	0.545	782	0.687	753	0.573	724
0.540	841	0.567	812	0.543	783	0.539	754	0.582	725
0.540	842	0.534	813	0.502	784	0.544	755	0.731	726
		0.540	814	0.502	785	0.544	756	0.649	727
		0.540	815	0.502	786	0.559	757	0.743	728
		0.540	816	0.568	787	0.546	758	0.748	729
80.084									סה"כ הייעוד

מגורים ואירות כפרי									
שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש	שטח בדונם	מס' מגרש
1.200	2033	1.200	2025	1.129	2017	1.314	2009	1.200	2001
1.196	2034	1.199	2026	1.199	2018	1.249	2010	1.200	2002
1.200	2035	1.199	2027	1.200	2019	1.200	2011	1.200	2003
1.199	2042	1.195	2028	1.200	2020	1.200	2012	1.200	2004
1.200	2043	1.199	2029	1.166	2021	1.198	2013	1.084	2005
1.200	2044	1.198	2030	1.200	2022	1.200	2014	1.159	2006
1.200	2045	1.195	2031	1.200	2023	1.200	2015	1.199	2007
		1.199	2032	1.16	2024	1.241	2016	1.181	2008
46.658	סה"כ הייעוד								

פרק ד' ייעודי קרקע:

כללי

1. לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין או לשימושים דומים, לשיקול דעת הוועדה.
2. בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה ו/או שינויי גבולות בין מגרשים בייעוד זהה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ומס' יחידות הדיור לא יגדל.
3. קווי בניין ושטחי בניה לייעודים הרלוונטיים- יפורטו בטבלה בפרק ה. במקרים בהם ישנן הוראות נוספות ו/או מיוחדות- הן תפורטנה בפרק זה- בהוראות לייעוד.
4. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית הזו.

1	אזור מגורים א'
	השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא שטח לאזור מגורים א'.
1.1	שימושים
1.1.1	1. השימוש במגרשים יהיה למגורים בבתים חד משפחתיים ולמבני עזר עבורם. 2. שטח מינימאלי למגרש - 475 מ"ר, לא תותר חלוקה נוספת של המגרש. 3. במקרה של סטיה של עד 3% מגודל המגרש במדידה מצבית על אף האמור לגבי שטח מינימאלי יקבע השימוש על פי טבלת יחיד בפרק ה'. 4. יותרו שימושים נלווים לקליניקות ולמשרדים פרטיים ולמשפחתונים על פי המפורט בסעיף 1.3. 5. תותר הקמת בריכת שחייה/ג'קוזי על-פי פרק ו' סעיף 1, ס"ק 1.11.
1.2	הוראות
1.2.1	שטחי בנייה
	שטחי הבנייה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'
1.2.2	מבני עזר
	כללי: 1. מבני העזר המותרים: חנייה מקורה ומחסן. 2. להקמת מחסן בגבול מגרש צדדי ו/או אחורי על קו אפס נדרשת הסכמת שכן וחתימתו. 3. גובהו של מבנה העזר יהיה עד 3 מ' 4. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. חניה מקורה 1. שטחה לא יעלה על 30 מ"ר. 2. השטח הינו לקירוי הנסמך על עמודים בלבד, ללא קירות. 3. קווי הבניין עבורו יהיו: קדמי: 0 מ'. צדדי: 0 מ' (מחייבים) 4. במידה ויבוצע שער כנף לחניה קו בניין קדמי יהיה 2.0 מ'. מחסן 1. שטחו לא יעלה על 15.0 מ"ר. 2. קו בניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן. 3. תותר הקמת מחסן כחלק מהמבנה העיקרי, בתוך קווי הבניין.
1.2.3	מסד/קומת עמודים
	לא תותר בניית קומת מסד.
1.3	הוראות נוספות
	בסמכות הוועדה להתיר שילוב משרד/ קליניקה פרטית/משפחתון כחלק ממבנה המגורים, בתנאי שישמשו את המתגורר בדירה ולא יושכרו. שטחם לא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה. על השימוש להיות מאושר בהיתר הבניה, אשר יציג שימוש ספציפי ואת היקף ואופי הפעילות. (לרבות באמצעות הסבר מילולי) בהתאם לנתונים שיוצגו הוועדה תבחן את הסיכון למטרד/מפגע סביבתי שייגרם בגין השימוש או העמסה על תשתיות. פתרון חניות יהיה במסגרת בקשה להיתר בניין ובכפוף לאישור מפע"ת.
2	מגורים ואירות כפרי
	השטח הצבוע בתשריט בכתום ירוק וורוד לסירוגין הוא שטח למגורים ואירות כפרי

2.1	שימושים	1. השימוש במגרשים יהיה למגורים בבתים חד משפחתיים, למבני עזר עבורם. 2. בנוסף לבית המגורים העיקרי, תותר בניית 2 יח' אירוח (צימר) בכל מגרש. 3. שטח מירבי למגרש 1,350 מ"ר, לא תותר חלוקה נוספת של המגרש. 4. במקרה של סטיה של עד 3% מגודל המגרש במדידה מצבית על אף האמור לגבי שטח מינימאלי יקבע השימוש על פי טבלת יחיד בפרק ה'. 5. יותרו שימושים נלווים לקליניקות ולמשרדים פרטיים ולמשפחתונים על פי המפורט בסעיף 2.3. 6. תותר הקמת בריכת שחייה/ג'קוזי על-פי פרק ו' סעיף 1, ס"ק 1.11. 7. הקמת יחידות האירוח תותאם לדרישות משרד התיירות בהתאם לחוזר מנכ"ל התקף לעת הוצאת היתר הבניה (תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי – פרק יחידות אירוח כפרי)
2.2	הוראות	
2.2.1	שטחי בניה	
	שטחי הבנייה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'	
2.2.2	מבני עזר	כללי: 1. מבני העזר המותרים: חנייה מקורה ומחסן. 2. להקמת מחסן בגבול מגרש צדדי ו/או אחורי על קו אפס נדרשת הסכמת שכן וחתימתו. 3. גובהו של מבנה העזר יהיה עד 3 מ' 4. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. חניה מקורה 1. שטחה לא יעלה על 50 מ"ר. 2. השטח הינו לקירוי הנסמך על עמודים בלבד, ללא קירות. 3. קווי הבניין עבורו יהיו: קדמי: 0 מ'. צדדי: 0 מ' (מחייבים) 4. במידה ויבוצע שער כנף לחניה קו בניין קדמי יהיה 2.00 מ'. מחסן 1. שטחו לא יעלה על 25.0 מ"ר. 2. קו בניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן. 3. תותר הקמת מחסן כחלק מהמבנה העיקרי, בתוך קווי הבניין.
2.2.3	מסד/קומת עמודים	
	לא תותר בניית קומת מסד.	
2.3	הוראות נוספות	בסמכות הוועדה להתיר שילוב משרד/ קליניקה פרטית/משפחתון כחלק ממבנה המגורים, בתנאי שימשו את המתגורר בדירה ולא יושכרו. שטחם לא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה. על השימוש להיות מאושר בהיתר הבניה, אשר יציג שימוש ספציפי ואת היקף ואופי הפעילות. (לרבות באמצעות הסבר מילולי) בהתאם לנתונים שיוצגו הוועדה תבחן את הסיכון למטרד/מפגע סביבתי שייגרם בגין השימוש או העמסה על תשתיות. פתרון חניות יהיה במסגרת בקשה להיתר בנייר ובכפוף לאישור מפע"ת.

3	מבנים ומוסדות ציבור
	השטח הצבוע בתשריט בחום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור.
3.1	שימושים
	אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון: 1. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר. 2. מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתנ"ס. 3. מבני דת - בית כנסת, מקווה. 4. משרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
3.2	שטחי בניה
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'
3.3	הוראות
	באזור זה היתרי בניה יינתנו על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה אלא אם יצוין אחרת בהערות לטבלה שבפרק ה'. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה אלא אם יצוין אחרת בהערות לטבלה שבפרק ה'.

4	שטח למסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	השטח הצבוע בתשריט באפור וחום בהיר לסירוגין הוא שטח למסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1	שימושים
	1. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כמפורט לעיל בסעי' 3.1. 2. אזור זה ישמש גם למסחר כגון: חנויות, צרכניה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, משרדים, סטודיו, גלריות, קליניקות וכדומה. כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה. 3. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
4.2	הוראות
4.2.1	שטחי בניה
	1. שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'. 2. שטח המרתף ייחשב בשטח המותר לבנייה פרט לחנייה וחדרים טכניים. 3. באזור זה היתרי בניה יינתנו על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
4.3	שונות
	השימושים המסחריים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהיו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

5	שטח ציבורי פתוח
	השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
5.1	שימושים
	אזור זה יישמש ל: 1. שטחים לגינות, גנים וחורשות. 2. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים. 3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. 4. מתקנים הנדסיים למיניהם (לרבות מתקני תברואה) באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד. 5. במקרים בהם ישנו למתקן הנדסי העולה על 5% מסך שטח הייעוד, תידרש תכנית בינוי באישור הוועדה ע"פ הדרישות של הרשות הרלוונטית.
5.2	הוראות
	1. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: א. התקנת פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 22 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. ב. התקנת ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה. ג. התקנת שבילים להולכי רגל ורחבות. ד. התקנת צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים. ה. ביצוע פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות. ו. מתקני/אנטנות תקשורת. ז. עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה. ח. חדר שנאים בכפוף לאישור חברת החשמל. ט. בסמכות הוועדה לאשר תאי שירותים בשצפ"ים שכונתיים המצדיקים זאת. 2. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה ושירות למתקנים הנדסיים, וכן לאופניים, ופרט לאמור לעיל בשימושים לייעוד. 3. במגרשים 4004, 4007 תתאפשר סלילת שביל אופניים במקביל לדרך, ותותר גישה רכב למגרשי המגורים והאירוח הכפרי.

6	שטח למסחר ותעסוקה
	השטח הצבוע בתשריט באפור וסגול לסירוגין הוא שטח למסחר ותעסוקה
6.1	שימושים
	ישמש לחנויות, צרכניה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, משרדים, סטודיו, גלריות, מרפאות, קליניקות, משרדים, סטודיו, גלריות, קליניקות, משרדים, מלאכה, אחסנה, תעשייה קלה, תעשייה נקייה, תעשייה עתירת ידע, אחסנה וכדומה. כל המכירה תתבצע מתוך השטח המסחרי הבנוי ותיאסר העמדת סחורות במרחבים הציבוריים, המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה. השימושים 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. בהקשר זה הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
6.2	הוראות
	בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה במגרש. באזור זה היתרי בניה יינתנו על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
6.2.1	הוראות נוספות
	כמפורט בטבלה בפרק ה' לליעוד מסחר ותעסוקה. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה אלא אם יצוין אחרת בהערות לטבלה שבפרק ה'.

7	מבני משק
	השטח הצבוע בתשריט באפור וירוק לסירוגין הוא שטח למבני משק.
7.2	שימושים
	אזור זה ישמש להקמת מבני משק חקלאיים מסוג דירים. כמו כן, 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. בשטח זה יותרו גם הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים, ביתן שוער וכדומה.
7.3	הוראות
	בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה במגרש. באזור זה היתרי בניה יינתנו על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
7.3.1	שונות
	השימושים יותרו על ידי הוועדה בכפוף לאישורי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהיו מטרד/מפגע סביבתי. לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. בהקשר זה, הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים עלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.

8	דרכים
	השטח הצבוע בתשריט באדום/חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות.
8.1	שימושים
	1. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באי"ש. 2. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
8.2	הוראות
	1. תנאי למתן היתר בניה להסדרת צומת כביש מס' 1 עם כביש אזורי מס' 449 הינו תיאום עם חב' נתי"י. 2. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט. 3. עד להשלמת ביצוע הדרך המוצעת - יתאפשר שימוש בדרכים הקיימות ומיועדות לביטול. 4. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט: א. עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ב. התקנת מרכיבי דרך לרבות: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים. הכל באישור הוועדה.

9	דרך ו/או טיפול נופי
	השטח הצבוע בתשריט באדום וירוק לסירוגין שטח לטיפול נופי
9.1	שימושים
	השטח מיועד להרחבת דרך מס' 449 ליצירת שדה ראייה בצומת הכניסה לשוב.
9.2	הוראות
	א. שטח בו בוצעו עבודות תימוך ו/או חפירה יטופל וישוקם עפ"י הנחיות אדריכל נוף למניעת מפגעים נופיים סביבתיים. ב. אדריכל הנוף יבדוק את האפשרות להצללה בצדי הכבישים ובאזורים ציבוריים ושתילת עצים המותאמים לאזור

10	מתקנים הנדסיים
	השטח הצבוע בתשריט בסגול הוא שטח למתקנים הנדסיים
10.1	שימושים
	שטח זה מיועד להקמת מערכות, מתקנים ומבנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים, כדוגמת: מתקני ביוב/אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה.
10.2	הוראות
	השימושים יותרו על ידי הוועדה בכפוף לאישורי הרשויות המוסמכות ולשמירה על דיני איכות הסביבה.

11	שטחים פתוחים
	השטח הצבוע בתשריט בירוק כהה הוא שטח לשטחים פתוחים.
11.1	שימושים
	2. נטיעות עצים, עבודות גינון, פיתוח נופי, ערוגות, חורשות, בוסתנים, טרסות, קירות תמך, מסלעות, מרכיבי ביטחון וכדומה. 2. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 2% מסך שטח הייעוד.
11.2	הוראות
	1. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: א. צירים למעבר תשתיות. ב. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. ג. מתקני/אנטנות תקשורת. ד. עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה ה. מרכיבי בטחון 2. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות.

12	דרך משולבת
	השטח הצבוע בתשריט באדום וירוק בהיר הוא שטח לדרך משולבת.
12.1	שימושים
	3. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. 2. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות. 3. מעבר רגלי בתחום הדרך בכללותה.
12.2	הוראות
	1. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט: א. עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ב. התקנת מרכיבי דרך לרבות: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים. הכל באישור הוועדה. 2. יינתן דגש ולענה תכנוני של מתן עדיפות למעבר הולכי רגל במשולב עם התנועה המוטורית תוך יצירת פתרונות למיתון מהירות הנסיעה, ובשילוב אלמנטים גנניים ונופיים.

13	ספורט ונופש
	השטח הצבוע בתשריט בירוק תחום בקו חום הוא שטח לספורט ונופש
13.1	שימושים
	1. מגרשי ספורט, מבני, מגרשי ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם. 2. מסחר עם זיקה לשימושים המותרים במבנה הספורט עד 15% מזכויות הבנייה במגרש, מבני תרבות ושימושים פתוחים. 3. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
13.2	הוראות
	בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה במגרש. באזור זה היתרי בניה יינתנו על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
13.2.1	הוראות נוספות
	כמפורט בטבלה בפרק ה' לייעוד ספורט ונופש. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה אלא אם יצוין אחרת בהערות לטבלה שבפרק ה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה אלא אם יצוין אחרת בהערות לטבלה שבפרק ה..

פרק ה' טבלת זכויות ומגבלות בניה ליעודים

מצב מוצע ליעודי מגורים (עד 8 יחידות לדונם)

מספר קומות מירבי	קווי בניין (מטר)			גובה בניה	גובה בניה	מירבי לגג	מירבי לגג	רעפים (מטר)	מספר יח"ד למגרש	תכנית (מ"ר)	מרתף ליח"ד	שטח בניה מירבי ליח"ד מ"ר	שטח מגרש מינימלי דונם	יעוד
	צדדי	אחורי	קדמי											
מתחת לבניסה הקובעת (1)	מעל לבניסה הקובעת (1)	2	3.0	4.0	5.0	(2)	7.5	9.5	1	-	80	260	0.475	מגורים א'
לא רלוונטי		4.0	4.0	5.0		(1)			(1)	-	120	(1) 300	1.200	מגורים ואירוח כפרי

- (1) בנוסף ליחידת המגורים העיקרית תותר בניית 2 יח' ארוח (צימר) ששטח הבנייה המירבי של כל אחד מהם 45 מ"ר.
- (2) לא כולל מבנה יציאה לגג.

מצב מוצע ליעודים אחרים

מספר קומות מירבי (1)	קווי בנין (מטר)			גובה בנין מירבי (מטר)	תכנית מירבית (%)	שטח מרתף למגרש שלא נכלל בשטחי הבניה (מ"ר) (1)	שטחי בניה מירביים (מ"ר)	שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	יעוד
	צדדי	אחורי	קדמי							
מפתח לכניסה הקובעת	לא רלוונטי	5	5	5	12.0	1,000	12,500	37.721	1002	מבנים ומוסדות ציבור
	לא רלוונטי	4	4	5	12.0	1,000	5,000	16.345	1003	
	לא רלוונטי	4	4	5	12.0	250	750	1.072	1004	
	לא רלוונטי	5	5	5	7.5	500	2,000	12.144	3001	
	לא רלוונטי	4	--	5	12.0	500	1,300 (מ. ציבור)	3.472	6001	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
לא רלוונטי	5	5	5	5	7.5	---	10,000	25.343	7001	מבני משק
לא רלוונטי	3	3	5	5	7.5	750	5,000	9.844	9001	מסחר ותעסוקה
לא רלוונטי	0	0	0	5.0	50	---	500	1.933	9002	מתקנים הנדסיים
						4,000	37,500	107.874		סה"כ

(1) במידה ושטח המרתף משמש לצרכי מסחר, השטח יכלל בשטח הבנייה המירבי.

1.	עיצוב אדריכלי למבנים
	הנחיות כלליות לאזורי הבינוי
1.	גימור חזיתות הבניינים: א. חומרי הגמר וסוגי הגגות יטופלו בשלב היתר הבניה והכל באישור המהנדס. חומרי הגמר יהיו: בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט. לא יותרו חומרים אחרים אלא באישור המהנדס. ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת המהנדס בכל מקרה ומקרה. גימור גגות הבניינים: א. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה. ב. (באזורים שיעודם ציבורי/ סחיר) קמרונות תאורה ואלמנטים מיוחדים יותרו באישור המהנדס. ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס בלבד ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט. ד. גימור גג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון. לא יותרו רעפים מחומרים אחרים אלא באישור המהנדס. ארגזי הרוח יהיו על-פי פרטי גמר אחידים אשר יאושרו על-ידי המהנדס. ה. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה. 3. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס. גימור מבנה עזר: גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבניין או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים. 5. פרגולות: תותר בנית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות: א. במגרשים שיעודם מגורים: שטח הפרגולה לא יעלה על 75% משטח מרפסת או על פני שטח של 40 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 5% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה. ב. במגרשים שיעודם ציבורי/ סחיר: שטח הפרגולה לא יעלה על 40% משטח מרפסת או על פני שטח של 100 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 4.0 מ'. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 15% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 5.0 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה. ג. 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. ד. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום ו P.V.C. עמודיה יותרו אף מחומרים כבדים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון בגמר טיח פלדה וכד'- הכל באישור המהנדס. ה. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות. 6. ארובות: תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה יהיה לפי התקן החל בישראל בעת הוצאת היתר הבניה והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

7. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אוויר ומכלי גז ודלק להסקה:

- ייתכן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- א. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
- ב. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
- ג. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
- ד. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה לשביעות רצון המהנדס, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- ה. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ו. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
10. הנחיות לעיצוב המבנים:
- מגרשים בהם נדרשת תכנית בינוי, במסגרת תכנית הבינוי יוצגו הוראות והנחיות מפורשות לעיצוב המבנים אשר יאשרו ע"י הוועדה. הוראות והנחיות אלו יהיו מחייבות בכל המגרש.
11. ברכת שחייה/ג'קוזי:
- א. תותר הקמת בריכת שחייה/או ג'קוזי לכל יחיד.
- ב. הבריכה/ג'קוזי יועדו לשימוש פרטי בלבד.
- ג. בניית הבריכה/ג'קוזי תתאפשר תוך מתן פתרון הסתרה להנחת דעתה של הוועדה וכן שהוועדה שוכנעה שהבריכה/ג'קוזי לא יהיו מטרד/מפגע סביבתי.
- ד. בניית הבריכה/ג'קוזי תתאפשר באישור הרשות הסביבתית המוסמכת ומשרד הבריאות ועל-פי הנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ועל-פי כל דין החל באיו"ש וכמפורט בס"ק ה' שלהלן.
- ה. בניית הבריכה/ג'קוזי תהיה על-פי תקנים ישראלים מתאימים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה.
- ו. בניית הבריכה/ג'קוזי תותר או כחלק ממבנה המגורים או בצמוד למבנה המגורים או בנפרד ממבנה המגורים בתוך המגרש בתחום קווי הבנין המחייבים למגורים. על אף האמור, תותר בניית בריכה/ג'קוזי **פתוחים בלבד** מעבר לקווי הבנין המחייבים למגורים עד קו בנין בחזית הצדדית ו/או האחורית בלבד שלא יפחת מ-1.5 מ' בהסכמת וחתימת שכן ובאישור מהנדס/הוועדה. על אף האמור, תותר בניית בריכה/ג'קוזי פתוחים בלבד בקו בנין בחזית המשיקה למבני משק בלבד עד 0.0 מ'.
- ז. יותר קירוי של בריכת השחייה/ג'קוזי רק במקרים בהם הם ייבנו כחלק ממבנה המגורים או בצמוד לו בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר לכל יחיד. שטח זה לא ייכלל במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיפים מס' 2.2.1 א' ו-2.2.2. חומרי הגמר של הבריכה/ג'קוזי יטופלו בשלב היתר הבניה בסמכות המהנדס.
- ח. בריכת שחייה/ג'קוזי שייבנו ב**נפרד** ממבנה המגורים יהיו **פתוחים בלבד** וחל איסור על קירויים. בנייתם תותר בקווי בנין על-פי ס"ק ו' שלעיל.
- ט. תותר הקמת מבנה עזר למתקנים טכניים של בריכת השחייה בתנאים הבאים: המבנה יהיה תת-קרקעי על-מנת להביא למזעור מטרדים לשכנים. במקרה זה, יותר קו בנין למבנה העזר התת-קרקעי בחזית הצדדית/אחורית בלבד - 1.5 מ'. במקרה זה שטחו לא ייכלל במסגרת השטח המותר לבניה בסעיפים מס' 2.2.1 א' ו-2.2.2.
- על אף האמור, תותר הקמת מבנה עזר על הקרקע במקרים שבהם הבריכה/ג'קוזי בצמוד למבנה המגורים או כחלק ממנו בלבד וכל זאת בתחום קווי הבנין המחייבים למגורים. חומרי הגמר והגג של מבנה עזר זה יטופלו בשלב היתר הבניה בסמכות המהנדס. שטחו של מבנה העזר זה ייחשב במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בסעיפים מס' 2.2.1 א' ו-2.2.2.
- י. לא תותר החזקת חומרים מסוכנים מכל סוג שהם, אלא באישור הרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות סביבה בלבד ותוך הקצאת מקום נפרד לחחזקתם.
- יא. בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

2.	קרקע
	עתיקות
	במידה ותתגלנה עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
	עבודות עפר ופסולת בנין
	- לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים, ותוגד לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. - בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר. - בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק. - יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה. - יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים, חניונים ומבנים יבילים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד. - יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית. - יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד. - לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית. - יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב. - אין להשאיר בשטח עודפי עפר.
	גריסה וחציבה
	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. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999 על כל תיקוניו.
	פיתוח הקרקע
	- 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 כשהגומור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 90 ס"מ, בתכנית בינוי גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 6.0 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 7.50 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-80 ס"מ. - לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך. - מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע. - מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה. - גדרות ייבנו מחומרים כגון מסבכת מתכת, גדר חיפה, לוחות עץ, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים. - מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.
	שפני הסלע
	- מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע. - מתקני אשפה ציבוריים יוסתרו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. - צמצום מניעת נגיעות משפני סלע ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי "מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפני הסלעים, חיית המאגר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים וסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה - מרץ 2011). - אין לתכנן ולבנות מסלעות הכוללות חללים בין הסלעים או דרדרות ללא כיסוי בחומר דק. - קירות תמך ללא חללים: קירות תמך או טרסות, לא יבנו מבולדרים או סלעים לא מסותתים, אין להשאיר

	חלל ברוחב שיעלה מעל 5 ס"מ עבור בעלי חיים קטנים. ו. איסור השארת ערמות סלעים ודרדרות – בסיום עבודות הפיתוח והבניה אין להותיר סלעים , דרדרות, ערמות עפר וקרקע, פסולת בנין וכיו"ב בתחום שטח התכנית ובסמוך לה. ז. יש לתאם עם איגוד ערים שומרון את היישום והפיקוח אחר הנחיות אלו לצמצום הלשמניה ושפני הסלע.	
	סילוק מפגעים ושימור הנוף	
	1. 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. 2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו. 3. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי: א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק. ב. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה. ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.	
	נטיעות עצים ושמירתם	
	1. 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 להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח. 2. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.	
3.	איכות הסביבה	מערכות תשתית
	<u>כללי:</u> א. יש להגיש לקמ"ט איכה"ס מאזן עודפי עפר לאישור. ב. תנאי למתן אישור אכלוס (טופס 4), הצגת אישור שפיכה מאתר מאושר על ידי משרד איכה"ס. ג. הצגת הסכמי התקשרות לקמ"ט איכה"ס ומהנדס המועצה עם אתרים מוסדרים לקליטה וטיפול בפסולת, ע"פ סוגי הפסולת והכמויות שצוינו בפרוגרמה.	
	על הועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בניה. בין היתר בנושאים הבאים: א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים. ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים. ג. חיבור הבניין לרשת המים. ד. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. ה. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית. ו. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	

פסולת ועודפי עפר :

- א. כתנאי לקבלת אישור להתחלת עבודות ההכשרה בשטח התכנית יש לקבל אישור והנחיות מהא"ע לענין מניעת מטרדים סביבתיים ובריאותיים במסגרת עבודות הפיתוח והשימוש במגרסה. וזאת בכדי למנוע מפגעי אבק ורעש בסמוך לשימושים רגישים (מגורים ובני ציבור).
- ב. יש לשמור על ניקיונו ושלמותו של השטח הגובל באתר הבניה.
- ג. סוגי הפסולת השונים, ובכלל זה עודפי הקרקע/ החומר הטפל, יפוגו באופן שוטף לאתרים מוסדרים המאושרים ע"י קמ"ט איכה"ס לקליטה וטיפול בפסולת, בהתאם לסוג הפסולת (עודפי קרקע, פסולת בניין וכיו"ב).
- ד. יומלץ שהערמות הזמניות של עודפי העפר והקרקע/ חומר טפל יאוכסנו בשטחי מחנות הקבלן בלבד, ובכל מקרה ערמות אלו תמוקמנה בשטח התכנית בלבד ורחוק ככל הניתן מאזורים רגישים.

מניעת מפגעי רעש :

כלל הפעילויות וכלי העבודה בפרויקט יעמדו בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1992, וכן תקנות החוק למניעת מפגעים (מניעת רעש) - התשנ"ב 1992. יש לנקוט באמצעים ובטכנולוגיות מתאימות לצורך עמידה בתקנות החוק. בכל מקרה מטרדי הרעש לא יעלו על DB (A) במרחק של 1 מטר מחוץ למבני מגורים הקרובים לשטח העבודות. על הציוד המכאני אשר יופעל הכשרת הקרקע ובניית הכביש, לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעי רעש(רעש מציוד בניה), 1979.

מעבר תשתיות ציבוריות

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 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת התזרת המצב לקדמותו.

איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

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

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן		
א.	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'	-
ב.	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה	2.0 מ' 0.3 מ'	-
ג.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	5.0 מ'	-
ד.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	-
ה.	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	-	20.0 מ'
ו.	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.0 מ'
ז.	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	-
ח.	כבלי מתח גבוה	3.0 מ'	-
ט.	כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	-
י.	ארון רשת	1.0 מ'	-
יא.	שנאי על עמוד	3.0 מ'	-

תת-קרקעי

חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל			
לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל ללא אישור מיוחד בכתב מהממונה (קמ"ט חשמל) אלא במרחקים המפורטים להלן			
	חפירה, חציבה או כרייה בכלים מכניים	חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים	
א.	קו חשמל מתח נמוך	2.50 מ'	5.00 מ'
ב.	קו חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	5.00 מ'
ג.	קו חשמל מתח עליון	10.00 מ'	10.00 מ'
ד.	קו חשמל "מתח על"	10.00 מ'	10.00 מ'
קווי חשמל, תקשורת ותאורה			
1. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.			
2. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.			
3. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.			
4. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.			
אנטנות ומתקני שידור			
הצבה והפעלה של מתקן שידור כפופה להוראות והנחיות תמ"א 56 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקני שידור קטנים וזעירים - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 513/1/08 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.			
כיבוי אש			
על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:			
1. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור.			
2. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.			
3. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.			
4. 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.			
גז			
מתקני הגז ומכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.			

	ביוב וניקוז
1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול: הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים והביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול. 2. ניקוז: א. הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים. ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם. ג. שטחים שבהם מתקיימת פעילות הגורמת לזיהום הקרקע, יופרדו, יתוחמו והנגר הנאסף מהם יוזרם לטיפול מוקדם, טרם הזרמתו למערכת ביוב או למערכת הניקוז הכללית. ד. לא תותר הזרמת נגר עילי מאזורים לא מזוהמים למערכת הביוב. 3. ביוב וסילוק שפכים: א. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. ב. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית. ג. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ד. 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. ה. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. 4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. 5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית. 6. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.	
	בנייה משמרת מים - שימור וניצול מי הנגר העילי:
ניצול מיטבי של מי נגר יתבצע על-פי הנחיות והוראות תמ"א 62 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) לניהול נגר, ניקוז, נחלים, איגום וחלחול – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 588/1/19 מיום 30.01.19 ואו כל החלטה או עדכון שיאושרו מאחור יותר. בין היתר יש לבצע כדלקמן: א. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ב. יקבעו הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ה. מועצת התכנון העליונה רשאית לפטור או להקל מהדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים שתקבע על-פי המפורט בתמ"א 62. ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.	

4.	מערכות נלוות									
	חניות									
	א. תקן החנייה הינו כדלקמן:									
	<table><tr><th>תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות</th><th>תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש</th><th>כמות יח"ד במגרש</th></tr><tr><td>0.3 מקומות חנייה</td><td>2 מקומות חנייה ליח"ד</td><td>מגורים א'</td></tr><tr><td>0.3 מקומות חנייה</td><td>2 מקומות חנייה ליח"ד + 1 חנייה לכל יח' צימר</td><td>מגורים וארוח כפרי</td></tr></table>	תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	כמות יח"ד במגרש	0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה ליח"ד	מגורים א'	0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה ליח"ד + 1 חנייה לכל יח' צימר	מגורים וארוח כפרי
תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	כמות יח"ד במגרש								
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה ליח"ד	מגורים א'								
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה ליח"ד + 1 חנייה לכל יח' צימר	מגורים וארוח כפרי								
	א. בייעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.									
	ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.									
	מעליות									
	חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבניה.									
	אנטנות טלוויזיה ורדיו									
	1. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים. 2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג. 3. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.									
	דודי שמש									
	1. ייתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס. 2. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים. 3. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור. 4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.									
	מתקנים פוטו וולטאים									
	1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק. 2. 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 שיאושר מאוחר יותר.									
	מיגון									
	מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעת בדבר.									
	התאמה נגד 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.									
	שמירה על הבריאות									
	יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.									
	מתקני אשפה ציבוריים									
	1. 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. 2. 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 הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.									

	מרכיבי ביטחון:	
	1. כלל התכנית תתוכם בגדר בטחון אינדיקטיבית עפ"י מפרטי פקע"ר. 2. לאורך גדר הביטחון הנ"ל תיסלל דרך פטרול עפ"י מפרטי פקע"ר. 3. לאורך דרך הפטרול הנ"ל תוצב תאורה היקפית עפ"י מפרטי פקע"ר. 4. תנאי לאיכלוס התכנית (181 יח"ד) הינה הצבת אבטחה אזורית ע"י הרשות המקומית לבקרת יציאה וכניסה מהישוב. 5. לא יינתנו טופסי 4 ואישורי איכלוס טרם השלמתם המלאה של כלל מרכיבי הביטחון המפורטים לעיל.	
5. שונות	הקצאות	
	1. שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש על פי שיקול דעתו בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה. 2. שימושים תיירותיים: בנוסף לאמור בס"ק 1 לעיל יש לעמוד בתנאים הבאים: א. המבנים יותאמו לדרישות של משרד התיירות אלא אם שונו הדרישות על-ידי משרד התיירות בין מתן תוקף לתכנית לבין מועד בקשת היתר הבנייה. כמו כן, הן יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתרי בנייה. ב. לא יינתנו היתר בניה ללא אישור משרד התיירות ומשרד הבריאות. ג. מבנים אשר ייבנו מעץ תהיה יהיו טעונים אישורים נוספים על פי דרישות המהנדס והוועדה (הצהרת מהנדס וחישוב סטטי, קונסטרוקטור, יועץ בטיחות וכדומה) וכן יהיו טעונים אישור שירותי הכבאות. 3. תנאי לקבלת היתר בניה כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.	
6	שלבים הביצוע	
	שלבים בהיתר בניה	
	הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים: שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.	
	בניה בשלבים	
	1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. 2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. 3. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר. 4. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.	

פרק ז' אופן הביצוע של התכנית המפורטת:

בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם המבוקש לפיתוח:

1. תכנית חלוקה עדכנית:

תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

2. הבטחת ביצוע תשתיות

- א. לצורך הבטחת ביצוע תשתיות תוכן לכל מתחם תכנית בינוי ופיתוח על ידי צוות מתכננים שיכלול: יועץ תנועה, אדריכל נוף, יועץ נגישות ויועצים נוספים לפי הצורך.
- ב. לתכנית תצורף פרוגראמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הוועדה. בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבינוי השטח לשביעות רצונה של הוועדה ובהתאם להוראות תכנית זו.
- ג. לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הוועדה:

- עבודות עפר ועודפי עפר.
- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- סלילת הדרכים והגישות אליהן.

- מאספי הביוב : חיבור למאסף הביוב של היישוב / מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- מערכת ניקוז וניהול נגר עילי.
- חיבור למערכת אספקת מים / מערכת אספקה ראשית של המים.
- הכנות למערכות תת קרקעיות של תקשורת וחשמל.
- הסדרי חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש לעת מתן תוקף לתכנית
- מבני ציבור.
- שטחים ציבוריים פתוחים.
- גינון, נטיעות ומערכות השקיה עבורם.
- פרטי עיצוב והנחיות מרחביות.
- מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמ"ז / קש"צ ובהתאם לפרק מרכיבי בטחון בהוראות התכנית
- ה. הכל בהתאם לפרק ו' בהוראות התכנית.

3. היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר שכונה הינו תיאום עם חב' נת"י.
- ב. איכות סביבה:
1. תנאי למתן היתר בניה ראשון הכנת תכנית ביוב שתאושר ע"י קמ"ט איכה"ס.
 2. תנאי למתן היתר בניה ראשון הכנת תכנית ניקוז שתאושר ע"י מנהא"ז.
 3. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח ביעוד תעשייה קלה (מגרש 9001) אישור קמ"ט איכה"ס.
 4. כתנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חוות דעת של אדריכל נוף להיבט הנופי. חוות הדעת תוגש להתייעצות עם קמ"ט איכה"ס.
- ג. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן :
- תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתימה על-ידי מודד מוסמך.
 - תרשים סביבה.
 - תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה.
 - תכנית פיתוח המגרש.
 - תכניות הקומות והגגות, חתכים וחזיתות.
 - חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
 - חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
 - סכימת מערכת מים וביוב, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.
- ד. תיאומים
1. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר קבלת אישור/ ביצוע תיאום בנושאים הבאים עם הרשויות המוסמכות :
עתיקות, גז, כבלי תקשורת, חשמל ותאורה, מקלטים ומרחבים מוגנים, מרכיבי ביטחון, ביוב וניקוז, איכות הסביבה, נטיעות עצים ושמירתם, כיבוי אש, משרד הבריאות, פסולת בניין, עודפי עפר, קונסטרוקציה, סידורים לנכים, יועץ נגידות, תעודת גמר.
 2. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו'.
 3. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

תאריך עדכון: 15/03/2023

תכנית מפורטת מס' 330

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע _____

חתימת עורך התכנית _____

חתימת יזם התכנית _____

מועצה אזורית
בקעת הירדן

חתימת מגיש התכנית _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת הירדן

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהירה 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
צולן גולן - רוני גולדשמידט
75650 ראשלי"צ
ליסנסקי 27
03-9523313

רוני גולדשמידט, אדריכל

15/03/2023

חתימה

שם תפקיד

תאריך