



תכנית מתאר מס' מפורטת 171/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

שינוי לתכנית מתאר מפורטת 171

שינוי לתכנית מתאר מפורטת 901/7

שינוי לתכנית מפורטת 966

שינוי לתכנית מפורטת 171/5

ליישוב רחלים

חותמת מתן תוקף

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

الإدارة المدنية لمنطقة יהودا والسامرة

مجلس التنظيم الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418 תשל"ב-1971)
אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
ببھودا والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١

נפה ארמניה

لواء

מרחב תכנון מקומי שומרון

منطقة تنظيم محلي

תכנית מס' 171/1

مشروع

ועדת המינוחה ל

اللجنة القرعية ل

בישיבה מס' 1/23 בחאדיר 23/2/23

بمجلس رقم بتاريخ

החליטה לתת תוקף לתכנית המכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל העירייה
המרכזית ליישוב ופניה
مدير المنطقة
مركزية للتخطيط والبناء
יו"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى/اللجنة القرعية

חותמת הפקדה

תאריך עדכון 19/03/2023

תוכן עניינים

פרק א' - התכנית:	עמוד 3
פרק ב' - הגדרות:	עמוד 5
פרק ג' - נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:	עמוד 7
פרק ד' - ייעודי קרקע:	עמוד 9
פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בנייה לייעודים:	עמוד 16
פרק ו' - הוראות נוספות:	עמוד 20
פרק ז' - אופן הביצוע של התכנית המפורטת:	עמוד 25
פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן:	עמוד 26

פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מתאר מס' מפורטת 171/1 ליישוב רחלים המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 171
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 901/7
ושינוי לתכנית מפורטת מס' 966
ושינוי לתכנית מפורטת מס' 171/5.

2. מקום התכנית:

יישוב רחלים.

קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי אורך: 224850-222015
קווי רוחב: 667890-666000

מספר חלקה/שם המואקע	גוש	סוג ומספר גוש	אדמות הכפר
ארד אט-טלמה.		גוש פיסקאלי מס' 8	א - סויה
וד-יסוף.		גוש פיסקאלי מס' 7	א - סויה
קניה.		גוש פיסקאלי מס' 6	א - סויה
יערת חסין.		גוש פיסקאלי מס' 6	א - סויה
אל - עשרת.		גוש פיסקאלי מס' 7	א - סויה
ח'לת-וצל.		גוש פיסקאלי מס' 8	א - סויה
חריק עבד אר-רוק.		גוש פיסקאלי מס' 8	א - סויה
וירת-ענטר.		גוש פיסקאלי מס' 8	א - סויה
ח'לת - חמוד.		גוש פיסקאלי מס' 9	אל-לבן א-שרקיה
וד-יסוף.		גוש פיסקאלי מס' 9	אל-לבן א-שרקיה
קניה.		גוש פיסקאלי מס' 3	אסככא
ח'רבת אל בטה.		גוש פיסקאלי מס' 3	אסככא
חריקת אבו - סרחן.		גוש פיסקאלי מס' 5	אסככא
וד-סלם.		גוש פיסקאלי מס' 5	אסככא
אל ג'מה.		גוש פיסקאלי מס' 7	יתמא

3. גבול התכנית:

כמתוחם בתשריט בקו הכחול.

4. מסמכי התכנית:

כל המסמכים המצורפים לתכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

- 26 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
- תשריט בקני"מ 2500:1.
- נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:1250 מחייב בדבר קווי בניין.
- נספח חתכים בקני"מ 500:1 מנחה.
- נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1:1000.

5. שטח התכנית:

574.74 דונם.

6. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

7. יזם התכנית:

מועצה אזורית שומרון

8. מגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון

9. עורך התכנית:

שחר יהושע אדריכלים

משה שרת 82, ת"א

050-5344119 03-5467576

shahar@shahar-arc.co.il

10. מטרות התכנית:

- שינוי יעוד מ- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, שטח לתכנון בעתיד, קרקע חקלאית ודרכים. ל- מגורים א', ב' ו- ג', מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, תעשייה, מתקנים הנדסיים, ספורט ונופש, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, שטח לתכנון בעתיד ודרכים.

2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
3. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
4. ביטול דרכים מאושרות.
5. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
9. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
10. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

11. כפיפות לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית S-15, תכנית מתאר מפורטת מס' 966, את תכנית מתאר מפורטת מס' 171, את תוכנית מתאר מפורטת 901/7 ואת תוכנית מפורטת 171/5.

בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. החוק
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מספר 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מספר 418) תשל"א 1971.

2. מועצת תכנון עליונה
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מספר 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.

3. הועדה
הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה שומרון.

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 בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבנינים, 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. היתר בניה
רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים מספר 79 לשנת 1966 תשכ"ו

9. קו בניין
קו לאורך חזית המגרש, חזית נגדית או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בניין 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 בנין.

חזית המגרש לדרך או לשביל.

חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

10. חזית קדמית
11. חזית אחורית
12. חזית צדדית
גובה אבסולוטי ביחס לפני הים, כפי שיוגדר בתכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה. הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, כפי שמוגדר בתוכנית הבינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה אשר ממנה הגישה לבניין, הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב. אלא אם כן יצוין אחרת.

בניין במגרש העולה מעל גובה הרחוב הצמוד לו.

בניין במגרש היורד בחלקו מתחת גובה הרחוב הצמוד לו.

13. כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)
חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

14. מגרש עולה
15. מגרש יורד
קומה בבסיס הבניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על ידי עמודים או על ידי קירות, תחשב במניין הקומות ובשטח הבנייה המותר אלא אם צוין אחרת בהוראות התכנית.

16. קומה
קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא

17. קומת עמודים מפולשת

18. מרתף

מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים ולא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. אינו נכלל במס' הקומות ובשטח הבניה המירבי, באזורים בהם תכנית זו תאפשר השמשת המרתף לחניה, וכאשר הטופוגרפיה מצדיקה זאת- תותר הגבהת קומת המרתף וחשיפת קירותיו החיצוניים בשיעור של עד 40% מהיקף קירות המרתף.

19. מסד

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

20. גשר גישה

גשר תלוי מחוץ לקווי בניין המשמש לגישה ישירה לבתים במגרשים הנמוכים מפני הכביש.

21. מדרגות חיצוניות

מדרגות הנמצאות מחוץ לבניין ו/או מחוץ לקווי בניין המשמשות כגישה למפלסים בבניין או למפלסי הפיתוח השונים במגרש, החלל מתחת המדרגות לא יכלל בשטח הבנייה המרבי.

22. שטח בניה מירבי

השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גדול מ- 1.80 מטר. שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מרתף, שטחים מתחת למרפסות זיז, לגשרי גישה ולגגונים- לא יכללו במניין השטח המרבי לבנייה. שטחי בנייה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא ייכללו בשטח הבנייה המירבי, אלא אם כן יצוין אחרת בהוראות התכנית.

23. מספר קומות מירבי

מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של קומה המגורים הנמוכה ביותר של הבניין.

24. 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 יצוין במפורש אחרת בהוראות בתכנית הזו.

25. דירוג

נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה ועומק של 2.0 מטר לפחות ובאורך של 50% לפחות מחזית המבנה, במקביל לקווי ההרמה.

26. מרפסת זיזית

זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין

27. קולונדה

חלל מצופה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת עמודים לבין הקיר החיצוני של הבניין.

28. מבנה עזר

חניה / מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית. שטחו אינו נכלל בשטח הבניה המירבי, ויפורט בהוראות תוכנית זו בכל אזור ואזור.

29. רשות סביבתית מוסמכת

איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

30. גובה בנייה מירבי

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל קומה תחתונה בבניין אלא אם יצוין אחרת בהוראות בתכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף). בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג

31. מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג

מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מטר מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבניין בלבד. לא יכלל בגובה הבנייה המותר וכן במספר הקומות המירבי ובשטחי הבנייה המותרים. אלא אם כן יצוין אחרת בהוראות תכנית זו. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים, למעט אזור מגורים א וב.

פרק ג' - נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

א. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	דונם	אחוזים		דונם	אחוזים		
70	4.583	26.34	צהוב				מגורים א'
16	0.877	5.04	כתום בהיר				מגורים ב'
126	4.305	24.74	כתום כהה				מגורים ג'
	4.609	26.49	חום				שטח למבנים ומוסדות ציבור
	0.445	2.56	חום מותחם ירוק				מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
	2.914	16.75	אלכסונים חום וירוק בהיר לסירוגין	0.379	2.18	אלכסונים חום וירוק בהיר לסירוגין	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
				0.014	0.08	אפור	מסחר
	4.914	28.24	אפור וסגול בהיר לסירוגין				מסחר ותעסוקה
	1.521	8.74	סגול				תעשייה
	0.07	0.4	סגול כהה	0.07	0.4	סגול כהה	מתקנים הנדסיים
	0.75	4.31	ירוק בהיר תחום בחום כהה				ספורט ונופש
	1.642	9.44	ירוק בהיר	6.801	39.09	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
	16.775	96.41	ירוק כהה	0.475	2.73	ירוק כהה	שטחים פתוחים
	44.977	258.5	אפור ולבן לסירוגין	11.687	67.17	אפור ולבן לסירוגין	שטח לתכנון בעתיד
				74.59	428.7	ירוק ולבן לסירוגין	קרקע חקלאית
	6.539	37.58	אדום	5.03	28.91	אדום	דרך מוצעת
	5.081	29.2	חום בהיר	0.953	5.48	חום בהיר	דרך מאושרת
212	100.0%	574.74		100.0%	574.74		סה"כ

ב. טבלת שטחי מגרשים למגורים בדונם:

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

מגורים א'

שטח בדונם	מספר מגרש
0.74	251
0.7	252
0.67	253
0.77	254
0.81	255
0.87	256
0.53	257
0.58	258
0.56	259
0.56	260
0.43	261
0.47	262
0.48	263
0.41	264
0.43	265
0.4	266
0.4	267
0.45	268
0.39	269
0.42	270
0.8	271
1.01	272
0.78	273

0.78	274
0.78	275
0.78	276
0.77	277
0.82	278
0.81	279
0.9	280
0.57	285
0.59	286
0.61	287
0.64	288
0.66	289
0.67	290
0.73	300
0.74	301
0.7	302
0.68	303
0.04	251/1
0.05	252/1
0.04	253/1
0.04	254/1
0.04	257/1
0.02	258/1
0.02	258/2
0.04	259/1
0.02	260/1
0.02	260/2
0.04	285/1
0.02	286/1
0.02	286/2
0.04	287/1
26.34	סה"כ

מגורים ב'

שטח בדונם	מספר מגרש
1.23	188
1.23	189
1.32	190
1.26	191
5.04	סה"כ

ג. הערות אדריכל

1. מגרשים 287/1 - 251/1 הינם חניות משויכות.

פרק ד' - ייעודי קרקע:

כללי

1. לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין 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' יחידות הדיור ושטחי הבניה המירביים לא יגדל.
3. קווי בניין ושטחי בנייה 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 בניין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בנייה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית הזו.
5. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בניין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

1. אזור מגורים א'

השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא שטח לאזור מגורים א'.

1.1	שימושים
1.1.1	1. השימוש במגרשים יהיה למגורים בבתיים חד משפחתיים ו/או דו משפחתיים ולמבני עזר עבורם. בתיים דו משפחתיים יהיו בקיר משותף או יח"ד מעל יח"ד כאשר ניתן לבנות את היחידות כדירות דופלקס כאמור בסעיף שטחי בנייה ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הוועדה. 2. שטח מינימאלי למגרש חד משפחתי 390 מ"ר, לא תותר חלוקה נוספת של המגרש. 3. שטח מינימאלי למגרש דו משפחתי 530 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 יח"ד בפרק ג.
1.2	שטחי בנייה
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה. שטח הבנייה המירבי המותר של דירות דופלקס כאמור לעיל לא יעלה על 240 מ"ר לכל יח"ד. בסמכות הוועדה לאשר ניווד שטחים בין היח"ד ובתנאי שסה"כ שטחי הבנייה המירבי לא יגדל. ניתן לבנות חלל גג רעפים בגובה מעל 1.80 מ' בשטח של עד 25 מ"ר או מבנה יציאה לגג בשטח של עד 25 מ"ר אשר לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.
1.2.1	מבני עזר
	כללי 1. מבני העזר המותרים: חנייה מקורה ומחסן. 2. להקמת מבנה עזר בגבול מגרש צדדי על קו אפס נדרשת הסכמת שכן וחתימתו. 3. גובהו של מבנה העזר יהיה עד 3.0 מ' 4. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. חניה מקורה 1. שטחה לא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד. 2. השטח הינו לקירוי הנסמך על עמודים בלבד, ללא קירות. 3. קווי הבניין עבורו יהיו ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה. 4. במגרש עולה תותר התקנת חניה מקורה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. קווי הבנין יהיו כקווי הבנין למבנה מלבד קו בנין קדמי שיהיה 0 מ'. 5. במידה ויבוצע שער כנף לחניה קו בניין קדמי יהיה 2.00 מ'. מחסן 1. שטחו לא יעלה על 15 מ"ר לכל יח"ד. 2. קווי הבניין עבור מחסן יהיו: צדדי ו/או אחורי: 0.00 מ' בהסכמת וחתימת שכן. 3. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר יישמש כמחסן לכל יח"ד מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטח המחסנים הכולל לא יעלה על שטח החנייה שמעליהם, והוא לא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.
1.3	הוראות נוספות
	1. א. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין. ב. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה. ג. בנייה חדשה: בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה. 2. 1. מבני עזר כאמור להלן בשטח כולל שלא יעלה על 45 מ"ר (32 מ"ר לחנייה מקורה ו-15 מ"ר למחסן) לכל יח"ד,

לא יחשבו בשטח המותר לבניה. 2. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יחיד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבנייה. 3. על אף האמור לעיל ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף ייחשב בשטח המותר לבנייה.	
--	--

2. אזור מגורים ב'

השטח הצבוע בתשריט בכתום בהיר הוא שטח לאזור מגורים ב'.

2.1	שימושים
	1. השימוש במגרשים יהיה לבנייני מגורים עד 4 קומות כאשר ניתן לבנות את הקומה העליונה ביותר / התחתונה ביותר בבנין כדירות דופלקס כאמור בסעיף שטחי בניה. ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה. כמות יחיד במגרש ושטחי המגרשים כמפורט בטבלה בפרק ה'.
2.2	שטחי בניה
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'. שטח הבנייה המירבי המותר של דירות דופלקס כאמור לעיל לא יעלה על 220 מ"ר לכל יחיד. שטחים משותפים: חדרי מדרגות, מעליות, מעברים לא יכללו בשטח המותר לבניה. בסמכות הועדה לאשר ניוד שטחים בין היחיד ובתנאי שסה"כ שטחי הבנייה המירבי לא יגדל. ניתן לבנות חלל גג רעפים בגובה מעל 1.80 מ' בשטח של עד 25 מ"ר או מבנה יציאה לגג בשטח של עד 25 מ"ר אשר לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.
2.2.2	מבני עזר
	1. חניה מקורה בשטח של עד 32 מ"ר ליחיד ומחסן בשטח של עד 15 מ"ר ליחיד יבנו כחלק אינטגרלי מהבניין. 2. באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים- תותר הקמת מחסנים תחתיהן לשימוש דיירי הבניין. שטח המחסנים הכולל לא יעלה על שטח החנייה שמעליהם ובכל מקרה לא יהיה במגרש שטח אחסנה הגדול מ- 15 מ"ר עבור כל יחידת דיור.
2.3	הוראות נוספות
	1. חניה מקורה/מחסן - קווי הבנין לחניות יהיו ע"פ תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה. 2. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בניין כגון: אדניות, כרכובים וכדומה. 3. בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה. 4. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יחיד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבנייה. על אף האמור לעיל ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף ייחשב בשטח המותר לבנייה.

3. אזור מגורים ג'

השטח הצבוע בתשריט בכתום כהה הוא שטח לאזור מגורים ג'.

3.1	שימושים
	1. השימוש במגרשים יהיה לבנייני מגורים עד 6 קומות כאשר ניתן לבנות את הקומה העליונה ביותר/ התחתונה ביותר בבנין כדירות דופלקס כאמור בסעיף שטחי בניה. ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה. סה"כ יחיד במגרש ושטחי המגרשים כמפורט בטבלה בפרק ה'.
3.2.1	שטחי בניה
	שטחי הבניה המותרים ושטח מרתף יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'. שטח הבנייה המירבי המותר של דירות דופלקס כאמור לעיל לא יעלה על 220 מ"ר לכל יחיד. שטחים משותפים: חדרי מדרגות, מעליות, מעברים לא יכללו בשטח המותר לבניה. בסמכות הועדה לאשר ניוד שטחים בין היחיד ובתנאי שסה"כ שטחי הבנייה המירבי לא יגדל. ניתן לבנות חלל גג רעפים בגובה מעל 1.80 מ' בשטח של עד 25 מ"ר או מבנה יציאה לגג בשטח של עד 25 מ"ר אשר לא ייחשבו בשטח המותר לבניה.
3.2.2	מבני עזר
	1. חניה מקורה בשטח של עד 32 מ"ר ליחיד ומחסן בשטח של עד 15 מ"ר ליחיד יבנו כחלק אינטגרלי מהבניין. בסמכות הועדה לאשר הקמת מחסנים דירתיים במפלסים של קומות המגורים, בחללים סגורים משני כיוונים או יותר אשר נוצרים כתוצאה מחפירה של בניית בית מדורג בטופוגרפיה משופעת. מחסנים אלו יהיו בגובה הקומה ובשטח עד 15 מ"ר וייחשבו כשטחי שירות המותרים לכל יחיד כאמור לעיל. חניה מקורה/מחסן - קווי הבנין לחניות, יהיו ע"פ נספח בינוי שיאושר ע"י הועדה. 2. באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים- תותר הקמת מחסנים תחתיהן לשימוש דיירי הבניין. שטח המחסנים הכולל לא יעלה על שטח החנייה שמעליהם. במקרה זה תיאסר הקמת מחסן כחלק אינטגרלי של הבנין.

3.3	הוראות נוספות
	1. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בניין כגון: אדניות, כרכובים וכדומה. 2. אם כתוצאה משיפוע המגרש ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המרבי 1.5 מ'. מרווח שייווצר מעל גובה זה ימולא וייאטס בבנייה על-ידי בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותבוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבניה ובנוסף מרתף בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר. 3. קווי בניין לחניות יהיו ע"פ תכנית בינוי שתאושר. 4. בסמכות הועדה לאשר הקמת מחסנים דירתיים במפלסים של קומות המגורים, בחללים סגורים משני כיוונים או יותר אשר נוצרים כתוצאה מחפירה של בניית בית מדורג בטופוגרפיה משופעת. מחסנים אלו יהיו בגובה הקומה ובשטח עד 15 מ"ר וייחשבו כשטחי שירות המותרים לכל יח"ד כאמור לעיל. 5. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יח"ד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבנייה. על אף האמור לעיל ניתן לבנות מרתף בשטח הגדול מ-50 מ"ר בקונטור קומת הקרקע בלבד, ובתנאי שהשטח העודף ייחשב בשטח המותר לבנייה.

4. מבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בחום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור.

4.1	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. 5. מבנים ומתקני ספורט ופנאי. 6. תותר הקמת מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה על-פי תכנית בינוי מאושרת ובלבד שלא יהיו מטרד/מפגע לשימושים הציבוריים. שירותי מסחר קהילתיים בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח המותר לבנייה דלהלן על-פי תכנית בינוי מאושרת ובלבד שלא יהיו מטרד/מפגע לשימושים הציבוריים ושינוהלו על-ידי הרשות המקומית/האגודה השיתופית של השכונה בלבד וישמשו למבנה מסחר קהילתיים - מרכול, מרפאה, דואר, מספרה, קיוסק, בית קפה, מזללה, וכדומה בכפוף להחלטת הועדה. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו. מותר לכלול בבניין 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
	1. 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'.
4.2.1	שטחי בניה
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.

5. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

5.1	שימושים
	אזור זה ישמש 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 מתקן הנדסי העולה על 5% מסך שטח הייעוד, תדרש תכנית בינוי באישור הועדה ע"פ הדרישות של הרשות הרלוונטית. 6. ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד מרכז כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכד'). 7. ניתן למקם אמפיתאטרון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.

5.2	הוראות
1.	כל בנייה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: • התקנת פרגולות (כהגדרתן בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש. • התקנת ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה. • התקנת שבילים להולכי רגל ורחבות. • התקנת צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים. • ביצוע פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות. • מתקני/אנטנות תקשורת. • עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה. • חדר שנאים בכפוף לאישור חברת החשמל. הכל באישור הועדה.
2.	בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה ושירות למתקנים הנדסיים, וכן לאופניים, ופרט לאמור לעיל בשימושים לייעוד.
5.3	הוראות נוספות
1.	במגרשים 638 ו-648 חל איסור על חיבורים לדרך מס' 4775 שאינם סטטורים.

6. שטחים פתוחים

השטח הצבוע בתשריט בירוק כהה הוא שטח לשטחים פתוחים.

6.1	שימושים
1.	נטיעות עצים, יער ונוף פתוח, עבודות גינון, פיתוח נופי, ערוגות, חורשות, בוסתנים, טרסות, קירות תמך, מסלעות וכדומה.
2.	מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה) בתכסית שלא תעלה על 3% מסך שטח הייעוד.
6.2	הוראות
1.	כל בנייה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: • צירים למעבר תשתיות. • שטחים שמורים לצרכי ניקוז. • עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה. • מרכיבי בטחון. הכל באישור הועדה.
2.	בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ושבילי אופניים ופרט לאמור לעיל בשימושים לייעוד.

7. ספורט ונופש

השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר מתוחם חום כהה הוא שטח לספורט ונופש.

7.1	שימושים
1.	מגרשי ספורט, מבני, מגרשי ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם.
2.	מסחר עם זיקה לשימושים המותרים במבנה הספורט עד 20%, מבני ציבור, מבני תרבות ושטחים פתוחים.
	מותר לכלול בבניין 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.
7.2	הוראות

	באזור זה היתרי בניה יינתנו על - פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על - ידי הוועדה.
7.2.1	שטחי בנייה
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.
7.2.2	שונות
	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'.

8. מתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בתשריט בסגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.

8.1	שימושים
	1. שטח זה מיועד להקמת מערכות, מתקנים ומבנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים, כדוגמת: מתקני ביוב/אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה.
8.2	הוראות
	השימושים יותרו על ידי הוועדה בכפוף לאישורי הרשויות המוסמכות ולשמירה על דיני איכות הסביבה.
8.2.1	שטחי בנייה
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.

9. דרכים

השטח הצבוע בתשריט באדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות.

9.1	שימושים
	1. חניית תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. 2. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
9.2	הוראות
	1. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט. 2. עד להשלמת ביצוע הדרך המוצעת - יתאפשר שימוש בדרכים הקיימות ומיועדות לביטול. 3. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות להם עבודות כלשהן, למעט: א. עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה. ב. התקנת מרכיבי דרך לרבות: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים. הכל באישור הוועדה.

10. שטח למבנים ומוסדות ציבור לתרבות ולפנאי

השטח הצבוע בתשריט בחום מותחם ירוק הוא שטח לשטח למבנים ומוסדות ציבור לתרבות ולפנאי.

10.1	שימושים
	א. 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, מתני"ס. 3. מבני דת - בית כנסת, מקווה. 4. מוסדות ומשרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות, מרפאה. 5. מבנים ומתקני ספורט ופנאי. 6. תותר הקמת מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה על-פי תכנית בינוי מאושרת ובלבד שלא יהיו מטרד/מפגע לשימושים הציבוריים. 7. שירותי מסחר קהילתיים בשטח שלא יעלה על 10% מהשטח המותר לבנייה על-פי תכנית בינוי מאושרת ובלבד שלא יהיו מטרד/מפגע לשימושים הציבוריים ושינוהלו על-ידי הרשות המקומית/האגודה השיתופית של השכונה בלבד.
10.2	הוראות
	1. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה. 2. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

3. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.	
שטחי בניה	10.2.1
שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.	

11. מסחר ותעסוקה

השטח הצבוע בתשריט בסגול ואפור לסירוגין הוא שטח למסחר ותעסוקה.

שימושים	11.1
השימושים בשטח זה ייקבע בעתיד לפי הצרכים היישוביים והאזוריים המתאימים לשטח זה.	
הוראות	11.2
כל בניה ועבודה לא תותר בשטח זה עד לאישור תוכנית מפורטת ע"י מועצת התכנון העליונה.	

12. תעשייה

השטח הצבוע בתשריט בסגול הוא שטח לתעשייה.

שימושים	12.1
1. אזור זה ימשך לתעשייה להענקת יקב קיים ומרכז מבקרים. תותר תעשייה נקייה בלבד וחל איסור על שימוש בתעשייה כבדה ומזהמת ובחומרים מסוכנים. 2. בסמכות הוועדה לאשר שימושים נוספים בהתאם לאופי האזור ובכפוף להוראות ומגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו. 3. השימושים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטריד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבניה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. בהקשר זה הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור. 4. שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. 5. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטריד אחד לשני. 6. בבנינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים. 7. שימושים מסחריים ותעסוקתיים מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בניה לשימושים אלה כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.	
הוראות	12.2
1. בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה ביניהם באזור על-פי תכנית בינוי מאושרת. 2. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה. 3. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה. 4. בסמכות הוועדה לאשר בשל שיקולים תכנוניים עד לקו בנין 0 לכיוון שצ"פ 653 ועד לקו בנין 3 מטר לכיוון שטח פתוח 622 לכוון מזרח ולאשר שטח איחסון ליקב בקומה מתחת לקומת הכניסה בשטח 1600 מ"ר ובגובה עד 6.5 מ'. 5. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו. 6. תנאי לחיבור מבנה תעשייתי למערכת הביוב של הישוב הינו הקמת מתקן קדם טיפול. 7. מגרשים 1009 ושצ"פ 653 יהיו חטיבה תכנונית אחת שלגביה תוכן תכנית בינוי כוללת כתנאי להיתר.	
שטחי בניה	12.2.1
שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 35% משטח המגרש.	

13. שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים ירוק וחום לסירוגין הוא שטח לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

שימושים	13.1
אזור זה ימשך לשטחים ציבוריים פתוחים כמפורט בסעיף מס' 5 להלן. כמו כן, אזור זה ימשך להקמת מבנים ומוסדות ציבור על פי המפורט בסעיף 4 להלן. א. בסמכות הוועדה בלבד לקבוע את השימושים ואת החלוקה ביניהם באזור זה על-פי תכנית בינוי מאושרת. ב. תכנון השטח ייערך בהתאמה ובמקשה ארכיטקטונית אחת ובאישור הוועדה. ג. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה. ד. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש. ה. חלה חובה על יזם התכנית להקצות שטח שלא יפחת מ-3.0 דונם למטרות ושימושי שטח ציבורי פתוח עם גישה לציבור בכל שעות היממה. על הוועדה לקבוע הסדרים כדי להבטיח ביצוע סעיף זה כאמור.	

ו. מבנים ומוסדות ציבור : בכל מקרה בו יוקצה שטח לשצ"פ על-פי המפורט בס"ק ה' להלן בין המגרשים, השטח שיותר יוקצה למבנים ומוסדות ציבור ובלבד שיישמרו ההוראות.	
13.2	הוראות
	1. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו. 2. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה. 3. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה. 4. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני. 5. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
13.2.1	שטחי בנייה
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.

14. שטח לתכנון בעתיד

השטח הצבוע בתשריט באפור ולבן לסירוגין הוא שטח לשטח לתכנון בעתיד.

14.1	שימושים
	ייעודו של שטח זה ייקבע בעתיד לפי הצרכים היישוביים והאזוריים המתאימים לשטח זה.
14.2	הוראות
	כל בניה ועבודה לא תותר בשטח זה עד לאישור תוכנית מפורטת ע"י מועצת התכנון העליונה.

15. קרקע חקלאית

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים ירוק ולבן לסירוגין הוא שטח לקרקע חקלאית.

15.1	שימושים
	ייעודו של שטח זה ייקבע בעתיד לפי הצרכים היישוביים והאזוריים המתאימים לשטח זה.
15.2	הוראות
	כל בניה ועבודה לא תותר בשטח זה עד לאישור תוכנית מפורטת ע"י מועצת התכנון העליונה.

פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בנייה לייעודים:

מצב מוצע ליעודי מגורים צמודי קרקע (עד 4 יחידות לדונם)

ייעוד	שטח מגרש מינמאלי (דונם)	שטח בניה מירבי ליח"ד מ"ר	מרתף ליח"ד מ"ר	תכסית מ"ר	מספר יח"ד למגרש	גובה בניה מירבי לגג רעפים(מטר)	גובה בניה לגג שטוח(מטר) לא כולל מבנה יציאה לגג	קווי בנין(מטר)			מספר קומות מירבי
								קדמי	אחורי	צדדי	
מגורים א'	0.39	240	50		1	9.0	8.0				2
מגורים א'	0.53	220	50		2	9.0	8.0				2
מגורים ב'	1.23	170	50		4	15.4	14.4				4

הערות אדריכל:

- מגורים א' - במגרשים 261-270, סה"כ 10 מגרשים תהיינה 1 יח"ד בכל מגרש מגורים א' - במגרשים 251-260 ובמגרשים 271-303 סה"כ 30 מגרשים תהיינה 2 יח"ד בכל מגרש במגרש דו משפחתי שייבנה יח"ד מעל יח"ד ניתן לבנות כל יח"ד כדופלקס, תהיה תוספת גובה לכל יח"ד של 3.2 מ'. סה"כ גובה בניה עם דופלקס לגג שטוח יהיה 14.4 מר, ובגג רעפים 15.4 מ'.
2. קווי בנין יהיו ע"פ נספח בינוי.

מצב מוצע ליעודים אחרים

ייעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (דונם)	שטחי בניה מירביים (מ"ר)	שטח מרתף למגרש שלא נכלל בשטחי הבניה המותרים(מ"ר)	תכסית מירבית (%)	מספר יח"ד למגרש	גובה בניה מירבי הכולל מעקה גג לא כולל מבני יציאה לגג ומתקנים טכניים (מטר)	גובה בניה מרבי בחלל גג רעפים	קווי בנין(מטר)			מספר קומות מירבי	
									קדמי	אחורי	צדדי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת
מגורים ג'	170	1.38	900	300	60	6	17.7		5	4	3	5	0
מגורים ג'	171	1.38	900	300	60	6	17.7		5	4	3	5	0
מגורים ג'	172	1.35	900	300	60	6	17.7		5	4	3	5	0
מגורים ג'	180	1.91	1200	300	60	8	20.9		5	4	3	4	1
מגורים ג'	181	1.70	1200	300	60	8	20.9		5	4	3	4	1
מגורים ג'	182	1.43	900	300	60	6	17.7		5	4	3	5	0
מגורים ג'	183	1.43	900	300	60	6	17.7		5	4	3	5	0
מגורים ג'	184	1.42	1200	300	60	8	20.9		5	4	3	3	1
מגורים ג'	185	1.35	1200	300	60	8	20.9		5	4	3	3	1
מגורים ג'	186	1.40	1200	300	60	8	20.9		5	4	3	4	1
מגורים ג'	187	1.40	1200	300	60	8	20.9		5	4	3	4	1
מגורים ג'	294	1.46	1200	300	60	8	20.9		5	4	3	3	2
מגורים ג'	295	1.51	1200	300	60	8	20.9		5	4	3	3	2
מגורים ג'	296	1.50	1200	300	30	8	20.9		5	4	3	3	2
מגורים ג'	304	1.41	1200	300	60	8	20.9		5	4	3	3	3
מגורים ג'	305	1.36	1200	300	60	8	20.9		5	4	3	3	3
מגורים ג'	306	1.35	1200	300	60	8	20.9		5	4	3	3	3
מבנים ומוסדות ציבור לתרבות	401	2.56	1500	500			15.0		5	5	5	3	0

												ופנאי
0	3	5	5	5		15.0			500	1500	4.87	200 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0	3	5	5	5		15.0			600	2000	11.88	403 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0	3					15.0			300	900	1.98	405 מבנים ומוסדות ציבור
0	3					15.0			2500	7500	24.51	1001 מבנים ומוסדות ציבור
0	3					15.0			800	1000	4.31	631 ספורט ונופש
1	2	5	5	5		22.0			1000	3000	8.74	1009 תעשייה
											28.24	1011 מסחר ותעסוקה
											1.39	621 שטח ציבורי פתוח
											0.92	626 שטח ציבורי פתוח
											1.95	627 שטח ציבורי פתוח
											0.92	637 שטח ציבורי פתוח
											1.70	639 שטח ציבורי פתוח
											0.95	650 שטח ציבורי פתוח
											1.61	653 שטח ציבורי פתוח
											14.21	600 שטחים פתוחים
											0.82	601 שטחים פתוחים
											0.18	602 שטחים פתוחים
											3.48	612 שטחים פתוחים
											0.02	618 שטחים פתוחים
											11.50	622 שטחים פתוחים
											1.35	623 שטחים פתוחים
											0.68	624 שטחים פתוחים
											1.98	628 שטחים פתוחים
											2.73	629 שטחים פתוחים

										0.09	630	שטחים פתוחים
										0.72	632	שטחים פתוחים
										26.88	638	שטחים פתוחים
										5.08	639	שטחים פתוחים
										1.12	640	שטחים פתוחים
										0.32	641	שטחים פתוחים
										0.21	642	שטחים פתוחים
										0.07	643	שטחים פתוחים
										0.72	644	שטחים פתוחים
										0.12	645	שטחים פתוחים
										1.52	646	שטחים פתוחים
										6.55	647	שטחים פתוחים
										10.85	648	שטחים פתוחים
										4.99	651	שטחים פתוחים
										0.22	652	שטחים פתוחים
0	2	1	1	1		10.0		50	150	0.11	500	מתקנים הנדסיים
0	3	1	1	1		10.0		80	240	0.29	504	מתקנים הנדסיים
										46.33	1010	שטח לתכנון בעתיד
										198.59	2013	שטח לתכנון בעתיד
										6.14	2014	שטח לתכנון בעתיד
										2.78	2015	שטח לתכנון בעתיד
										4.66	2016	שטח לתכנון בעתיד

הערות אדריכל:

- קוי בניין במגרשים 405, 631, 1001 יהיו ע"פ נספח בינוי.
 - באזור מגורים ג' יותר קו בנין למדרגות עד 2.0 מ' בכל המגרשים העולים.
 - מגרש 403-תחום בין 3 כבישים, הגובה שצויין בטבלה מתייחס לבניין עולה, במקרה של בניין יורד מספר הקומות יתחלק ל-1 קומה מעל הכביש ו-2 מתחת לכביש.
 - במגרשים 184, 185, לא ניתן לבנות את הדירה העליונה ביותר כדירת דופלקס.
 - במגרשים שייעודם מבנים ומוסדות ציבור:
- א. בסמכות הוועדה לאשר תוספת שטחי בניה למבני ציבור עד 100% משטח המגרש. בתנאי שימצא פתרון חניה בתחום המגרש בהתאם לתקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר קו בנין 0 למרתף המשמש כקומת חניה ומחסנים ובלבד שלא יפתחו פתחים מעבר לקווי הבניין וקומה זו לא תבלוט מעל פני הקרקע. גובה הקומה ייקבע בתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה בהתאם לחלל

הנדרש למתקנים טכניים.
6. מגרשים מסחר ותעסוקה מס' 1011 ושטח לתכנון בעתיד במגרשים 1010, 2013 ו- 2014 הינם מתאריים.

פרק ו' - הוראות נוספות:

1. קרקע	עתיקות
	1. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק את העבודה ולהודיע לקמ"ט ארכאולוגיה בנידון. 2. באם ישנם או באם יתגלו במהלך פיתוח השטח עתיקות המצויות בתחום השטחים הירוקים של התוכנית. חל איסור על פרצת דרכים והעברת תשתיות בתוך השטחים הירוקים שבתוכניות ללא אישור בכתב של קמ"ט ארכאולוגיה. 3. בתוכניות בהם מופיע אתר עתיקות לשימור: בטרם תחילת העבודות יגודר האתר ע"י היזם ובמימונו, בהתאם למסומן בתשריט ועל פי הנחיות קמ"ט ארכאולוגיה. 4. יש להימנע מכל תכנון שהוא בתחום האתר הארכאולוגי שבתחום התוכנית כמסומן בתשריט. על אף האמור, באם יהיה תכנון כלשהו הוא יחייב את אישורו בכתב של קמ"ט ארכאולוגיה בכפוף לביצוע חפירות בדיקה והצלה ארכאולוגיות. לא תבוצע כל עבודת הכשרה / פיתוח / תשתית בתחום האתר הארכאולוגי 5. חפירה, שימור ופיתוח של האתר לשימור, כגן ארכאולוגי, יתבצע ע"י קמ"ט ארכאולוגיה ובאישורו במימון היזם.
	עבודות עפר ופסולת בניין
	1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים, ותוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת 2. בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר. 3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק. 4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה. 5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים, חניונים ומבנים יבילים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד. 6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית. 7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד. 8. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית. 9. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב. 10. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.
	גריסה וחציבה
	1. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת אישור מאת קמ"ט מכרות. 2. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין החל באזור ותחיקת בטחון ובאישור קמ"ט מכרות והרשות הסביבתית המוסמכת / קמ"ט איכות הסביבה על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999 על כל תיקוניו.
	פיתוח הקרקע
	1. 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 התכנית. 2. חומרי הגמר של קירות התמך יהיו לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה. 3. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על ____ מ'. 4. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך. 5. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה. 6. גדרות ייבנו מחומרים כגון: מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים.
	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 הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. 2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו. 3. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבנייה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי: א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי

המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק. ב. הוראה על אופן הביצוע של הבנייה בנושא השימור וכן הפסקה מידית של הבנייה 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 לאורכן 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.																																						
2. מערכות תשתית	איכות הסביבה																																					
על הועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בנייה. 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 בנייה 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.																																						
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 החזרת המצב לקדמותו.																																						
איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם																																						
לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:																																						
	<table> <tr> <th>מאתר הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</th><th>מצייר הקו</th><th></th></tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td><td>3.0 מ'</td><td>----</td></tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה</td><td>2.0 מ' 0.3 מ'</td><td>----</td></tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה</td><td>5.0 מ'</td><td>----</td></tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי ומבודד (כא"מ")</td><td>2.0 מ'</td><td>----</td></tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו</td><td>20.0 מ'</td><td>----</td></tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td><td>35.0 מ'</td><td>----</td></tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td><td>0.5 מ'</td><td>----</td></tr> <tr> <td>ח. כבלי מתח גבוה</td><td>3.0 מ'</td><td>----</td></tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td><td>בתיאום עם חברת החשמל</td><td>----</td></tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td><td>1.0 מ'</td><td>----</td></tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td><td>3.0 מ'</td><td>----</td></tr> </table>	מאתר הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מצייר הקו		א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'	----	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם 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 ומבודד (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	בתיאום עם חברת החשמל	----	י. ארון רשת	1.0 מ'	----	יא. שנאי על עמוד	3.0 מ'	----	תת קרקעי
מאתר הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מצייר הקו																																					
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'	----																																				
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם 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 ומבודד (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	בתיאום עם חברת החשמל	----																																				
י. ארון רשת	1.0 מ'	----																																				
יא. שנאי על עמוד	3.0 מ'	----																																				
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:																																						
	<table> <tr> <th>חפירה, חציבה או כרייה בכלים מכניים</th><th>חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים</th><th></th></tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך</td><td>2.50 מ'</td><td>5.00 מ'</td></tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח גבוה</td><td>3.00 מ'</td><td>5.00 מ'</td></tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח עליון</td><td>10.00 מ'</td><td>10.00 מ'</td></tr> <tr> <td>ד. קו חשמל "מתח על"</td><td>10.00 מ'</td><td>10.00 מ'</td></tr> </table>	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'																						
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-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 שדור
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 בנייה 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 ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.	
	ביוב וניקוז
1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול: הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים והביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול. 2. ניקוז: א. הוועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים. ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם. 3. ביוב וסילוק שפכים: א. כל בניין בשטחה של התכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הוועדה. ב. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתר בנייה 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. הוועדה 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.	
	בניה 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 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר. בין היתר יש לבצע כדלקמן: א. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם 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 ועשה 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 הביו.
ז. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.
ח. בשל הקירבה לערוץ נחל ואדי א-שעיר, מגרשים 631, 504, 1001 יפותחו לגובה 0.0 מינימלי של +480
ט. במגרשים אשר נמצאים בקצה דרך אשר משופעת לכיוון המגרש (לדוגמא מגרש 188), בנק' בה המים מהרחוב יכולים להיכנס אל המגרש, לא תתוכנן הנמכה של המדרכה לטובת כניסה למגרש/חניה.
י. בקצה מערכות הניקוז התת-קרקעיות בכבישים- יש לשפוך את הנגר העילי לשטחים הפתוחים רק על ידי מתקנים לשבירת אנרגיה, ובמקומות בהם לא קיים סיכון למגרשים ו/או לכבישים.
יא. בשצפים 600, 629, 638 יש לתכנן מקומות בהם ניתן להשהות את הנגר העילי לפני שפיתו לערוץ הנחל, כמפורט בנספח ניהול הנגר העילי.
יב. במקומות בהם ערוצי נחל חוצים את נתיב הדרך (כביש 4475), יש לתכנן מעבירי מים מתחת לכביש, כמפורט בנספח ניהול הנגר העילי.
יג. בכבישים מספר 17, 14, 6, 26, 4 ו-2, יש לתכנן מערכות ניקוז תת-קרקעיות. יש לוודא שנגר עילי מכביש 6 נאסף ולא ממשיך לזרום לכביש מספר 26.
יד. יש להטמיע אלמנטים נוספים להשהיה והחדרת נגר בשטחים הפתוחים, כגון: סכרונים בערוצים ובורות חלחול, כמפורט בנספח ניהול הנגר העילי.

חניות			3.מערכות נלוות
א. תקן החנייה הינו כדלקמן:			
תקן חנייה לכל יח"ד המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יח"ד בתחום המגרש	כמות יח"ד במגרש	
0.3 מקומות חניה	2 מקומות חניה	עד 4 יח"ד למגרש	
0.3 מקומות חניה	1.5 מקומות חניה	5 יח"ד ומעלה	
ב. בייעודים שאינם למגורים החניה תהיה בתחום המגרש. בהתאם לנספח התנועה המאושר ועל פי התקנים והנהלים הקיימים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור מהנדס הרשות.			
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 בניין 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. 3. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים. 4. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור. 5. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה לשביעות רצון המהנדס.			
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 בטחון
	א. בשער הכניסה לשכונת נופי נחמיה תיבנה עמדת בקרה ובידוק להולכי רגל ורכבים הנכנסים והיוצאים ותאויש באחריות המועצה באמצעות מאבטחים חמושים אזרחיים במשך 24/7. ב. ממגרש 261 עד מגרש 280 ומשם החיבור מצד מערב לשער הכניסה ליישוב יוקמו המרכיבים הבאים: 1. גדר היקפית אינדוקטיבית בהתאם לפרטי פקע"ר/ ענף הגנת יישובים. 2. תיסלל דרך פטרול ואחזקה בצמוד לגדר האינדוקטיבית בהתאם למפרטי פקע"ר 3. תוצב תאורה היקפית לאורך הגדר הבטחונית האינדוקטיבית ודרך בהפטרול (בהתאם למפרטי פקע"ר) ג. מהצד המזרחי של שער שכונת נופי נחמיה ועד מגרש 643 הגנת היישוב תתבסס על מרכיבים טכנולוגיים (בשל היבטים טופוגרפיים, גובה ומרחק מכביש 4775) הכוללים: מכמ"ים, מצלמות טרמיות יום ולילה המאפשרות תצפית של עד 200-300 מ' אשר ישדרו לחמ"ל היישוב. ד. בהתאם לסקירת מרכיבי הבטחון הקיימים כיום בשכונת רחלים ע"י ק. הגמ"ר איז"ש והצגת אישור מחט שומרון למרכיבים הטכנולוגיים כפי שהוצגה, סיכם ראש קש"צ כי ניתן לאשר בטחונית את התכנית וזאת בכפוף למימוש התנאים הבאים: ה. כלל תכנית מרכיבי הבטחון הכוללת מכמ"ים ומצלמות תמומש באופן מלא באחריות מועצה איזורית שומרון, טרם פרסום היתרי אכלוס וטופס 4 לתכנית ורק לאחר שניתן אישור בכתב על מימושה באופן מלא ע"י מפקד החטיבה המרחבית שומרון. ו. בחלק המזרחי והדרום מזרחי של היישוב רחלים תוצב גדר רשת מתכת בגובה של 3 מ' (שצ"פ 600) ז. ייאסר על המועצה להנפיק היתרי בניה טרם יאוגם כלל התקציב הנדרש למימוש והקמה של כלל מרכיבי הבטחון והתנאים הבטחוניים כפי שסוכמו. ח. ייאסר על המועצה להנפיק היתרי אכלוס וטספי 4 טרם מומשו בפועל והוקמו כלל מרכיבי הבטחון והתנאים הבטחוניים כפי שסוכמו ע"י וראש קש"צ אישר במסמך רשמי את הקמתם של מרכיבי הבטחון
4. 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 מסחריים/תעסוקתיים/תעשייתיים/תירותיים בתחום התכנית מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם התכנית. תנאי להיתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר 3. תנאי לקבלת היתר בנייה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.
5. שלביות הביצוע	שלבים בהיתר בנייה
	הוצאת היתר בנייה תתבצע
	בנייה 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 הועדה 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 פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הועדה. בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבינוי השטח לשביעות רצונה של הועדה ובהתאם להוראות תכנית זו.

ג. לא יינתנו היתרי בנייה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

- ביצוע ההריסה לפי המסומן בתשריט.
- 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 גר 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.
- מובלעות.
- מבני ציבור.
- שטחים ציבוריים פתוחים.
- גינון, נטיעות ומערכות השקיה עבורם.
- פרטי עיצוב והנחיות מרחביות.
- פרטי עיצוב והנחיות מרחביות מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמז / קשצ ובהתאם לפרק מרכיבי בטחון בהוראות התכנית.
- תנאי למתן אישור אכלוס יהיה הפעלת מט"ש אזורי או פתרון קצה אחר שיהיה לו אישור קמ"ט איכות הסביבה.
- תנאי להיתר בניה במגרש 1009 הינו הבטחת ביצוע בפועל של תכנית הבינוי למתחם.

ד. הכל בהתאם לפרק ו' בהוראות התכנית.

3. היתרי בנייה

א. כללי:

1. באזורים המוסכמים שיסומנו בעקבות חפירות הבדיקה לא יותנו היתרי בניה אלא לאחר, חפירות הצלה מלאות.
2. במידה ובעקבות החפירות המלאות יוגדרו אתרים לשימור בתחום ואחזקה שוטפת התוכנית החובה לשימור ופיתוח של השטח בשטח ציבור פתוח תהא על הרשות המקומית בשיתוף קמ"ט ארכאולוגיה.

ב. כל בקשה להיתר בנייה תכלול את התכניות כדלהלן:

- תרשים סביבה.
- תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בניין 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 היישוב.
- תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך.

ג. תיאומים

- א. לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר קבלת אישור על 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 נגישות, תעודת גמר.
- ב. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו'.
- ג. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן:

רחלים תכנית מתאר מס' מפורטת 171/1

תאריך עדכון 19/03/2023

תאריך חתימה:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:



שחר יחושף-אדריכלים
רח' שרת 82, תל-אביב 62504
טל. 5467576, טלפקס: 5467670

חתימת העורך:

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושימרון) מס' 418, תשל"ב 1971	
מרחב תכנון מקומי שומרון	
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון	
תכנית מס'	13/11
ועדת המשנה לתכנון ובניה	
בשיבתה מס'	19.12.16
החליטה	
☒ כאשר את הבקשה להעביר למת"ע	
☒ בהמלצה ל	
☒ לדחות את הבקשה	
יו"ר ועדת המשנה לתכנון שומרון	מנהל הועדה

חתימת היוזם:

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.

חתימה

שם ותפקיד

תאריך