מרחב תכנון מקומי
מגילות

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

מתן תוקף

תכנית מפורטת מס' 603/4

שינוי לתכנית מתאר מקומית 600

שינוי לתכנית מתאר מפורטת 603/2

ליישוב
ורד יריחו

חותמת מתן תוקף

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الادارة المدنية لمنطقة يهودا والسامره
مجلس التنظيم الاعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה והשומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية
بيهودا والسامره (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ – ١٩٧١

נפה הבקעה
لواء
מרחב תכנון מקומי מגילות
منطقة تنظيم محلي
תכנית מפורטת מס' 603/4
مشروع رقم
ועדת המשנה ל הבקעה
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 2023001 בתאריך 22/2/2023
بمجلس رقم بتاريخ
החליטה לתת תוקף לתכנית המוכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة المركزية للتنظيم والبناء

יו"ר מועצת התכנון העליונה/ממשנה
رئيس مجلس التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

חותמת הפקדה

תאריך עדכון 19/01/2023

תוכן עניינים

פרק א'- התכנית:	עמוד 3
פרק ב'- הגדרות:	עמוד 4
פרק ג'- נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:	עמוד 6
פרק ד'- ייעודי קרקע:	עמוד 8
פרק ה'- טבלת זכויות ומגבלות בנייה לייעודים:	עמוד 12
פרק ו' - הוראות נוספות:	עמוד 13
פרק ז'- אופן הביצוע של התכנית המפורטת:	עמוד 19
פרק ח'- חתימות והצהרת המתכנן:	עמוד 20

פרק א'- התכנית:

1. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' 603/4 ליישוב ורד יריחו המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' מקומית 600 ושינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 603/2 .

2. מקום התכנית: יישוב ורד יריחו.

קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי אורך: 240490-240781
קווי רוחב: 637273-637579

אדמות הכפר	סוג ומספר גוש	גוש	מספר חלקה/שם המואקע
נבי מוסא	גוש מוסדר מס' 1		טבק ריש, עקבת-ג'בר, מערץ-חטמה, עקבת אש-שריף.

3. גבול התכנית: כמתוחם בתשריט בקו הכחול.

4. מסמכי התכנית: כל המסמכים המצורפים לתכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1. 20 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
2. תשריט בקנ"מ 1:1250.
3. נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1:500.

5. שטח התכנית: 55.65 דונם.

6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

7. יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית -החטיבה להתיישבות

8.מגיש התכנית: הועדה המקומית מגילות

9.עורך התכנית: נודלמן בינה אדריכלים

משה שרת 82, ת"א

03-5467060

bina.nudelman@shahar-arc.co.il

10. מטרות התכנית:

1. שינוי יעוד מ- קרקע חקלאית , שטח לתכנון בעתיד , שטח למבנים ומוסדות ציבור , דרך או טיפול נופי ל- לאזור מגורים א ל-45 יח"ד ,אזור מבני ציבור,אזור לשצ"פ,דרכים, מתקנים הנדסיים ושטחים פתוחים . .
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 בינוי בגובה 9 מטר עד 2 קומות.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
9. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
10. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
11. קביעת הוראות להכנת תוכנית מפורטת ל- שטחי מבני ציבור.

11. כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכניות 603/2 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 ובנינים (יהודה ושומרון) (מספר 418) תשלא 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 מגילות .
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 בקנ"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 ובנינים מספר 79 לשנת 1966 תשכ"ו
9. קו בניין	קו לאורך חזית המגרש, חזית נגדית או קו לאורך צידי המגרש , אשר מעבר להם לא יבלוט 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.
10. חזית קדמית	חזית המגרש לדרך או לשביל.
11. חזית אחורית	חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
12. חזית צדדית	חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
13. כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)	גובה אבסולוטי ביחס לפני הים, כפי שיוגדר בתכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה. 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.
14. מגרש עולה	בניין במגרש העולה מעל גובה הרחוב הצמוד לו.
15. מגרש יורד	בניין במגרש היורד בחלקו מתחת גובה הרחוב הצמוד לו.
16. קומה	חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
17. מרתף	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 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.

18. 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.
19. 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.
20. 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 יצויין אחרת בהוראות התכנית.
21. תכסית	שטח תפוסת הקומה הגדולה ביותר ביחס לשטח המגרש כולו או במקרה של בתים מדורגים בקרקע משופעת שטח היטל הבניין על המגרש בייחס לשטח המגרש כולו.
22. מספר קומות מירבי	מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של קומה המגורים הנמוכה ביותר של הבנין. ומס' הקומות המירבי אינו כולל מסד כהגדרתו, מרתף וחלל גג רעפים.
23. מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג	מבנה בגובה שלא יעלה על 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 יצויין אחרת בהוראות תכנית זו. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים,למעט אזור מגורים א וב
24. זיקת הנאה/זכות מעבר	שטח מוגדר בתחום מגרשים שניתנת לאחרים או לציבור זכות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית זו.
25. 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 בתכנית הזו.
26. דירוג	נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה ועומק של 2.0 מטר לפחות ובאורך של 50% לפחות מחזית המבנה, במקביל לקווי ההרמה.
27. מרפסת זיזית	זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין
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 יהודה.
30. גובה בנייה מירבי	הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל אלא אם יצויין אחרת בהוראות בתכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף). בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג
31. חצר אנגלית	שטח שמפלסו עד 1.80 מ' מתחת למפלס הקרקע, המוקף קירות לתימוך הקרקע והמיועד להחדיר אור ואוורור לשטחים ולחללים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה תהייה מרוחקת ממנו עד 1.50 מ'.

פרק ג'- נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

א. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

ייעוד	צבע בתשריט	מצב מאושר		צבע בתשריט	מצב מוצע		יח"ד
		דונם	אחוזים		דונם	אחוזים	
דרך מאושרת				חום בהיר	2.37	4.259	
דרך מוצעת	אדום	3.04	5.463	אדום	8.42	15.13	
מגורים א'					18.52	33.279	45
שטח למבנים ומוסדות ציבור	חום עם מסגרת חום כהה	2.04	3.666	חום	6.45	11.59	
שטח ציבורי פתוח				ירוק בהיר	3.22	5.786	
מתקנים הנדסיים				סגול כהה	0.47	0.845	
שטחים פתוחים				ירוק כהה	16.2	29.111	
שטח לתכנון בעתיד	פסים אלסוניים באפור	36.97	66.433				
קרקע חקלאית	פסים אלכסוניים בירוק ולבן לסירוגין	13.6	24.438				
סה"כ		**55.65**	**100.0%**		**55.65**	**100.0%**	**45**

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'

מספר מגרש	שטח בדונם
101	0.608
102	0.59
103	0.563
104	0.539
105	0.504
106	0.507
107	0.52
108	0.522
109	0.731
110	0.738
111	0.692
112	0.65
113	0.65
114	0.65
115	0.425
116	0.398
117	0.443
118	0.402
119	0.413
120	0.391
121	0.391
122	0.391
123	0.391
124	0.391
125	0.391
126	0.391
127	0.391
128	0.391
129	0.397
130	0.391
131	0.396
132	0.488
133	0.411
134	0.41
135	0.402

136	0.391
137	0.391
138	0.391
139	0.391
סה"כ	**18.523**

ג. הערות אדריכל

1. שטחי המגרשים המפורטים להלן הינם בקירוב ובמדידה ממוחשבת. שטחי המגרשים ייקבעו על ידי מודד מוסמך בעת הכנת תכנית חלוקה לשטח.

פרק ד'- ייעודי קרקע:

כללי

1. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין או לשימושים דומים, לשיקול דעת הוועדה.
2. קווי בניין ושטחי בנייה לייעודים הרלוונטיים- יפורטו בטבלה בפרק ה. במקרים בהם ישנן הוראות נוספות ו/או מיוחדות- הן תפורטנה בפרק זה- בהוראות לייעוד.

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 ו/או דו משפחתיים ולמבני עזר עבורם. 2. שטח מינימאלי למגרש חד משפחתי 391 מ"ר, לא תותר חלוקה נוספת של המגרש. 3. שטח מינימאלי למגרש דו משפחתי 650 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 .
1.2.1	**הוראות מיוחדות לקווי בניין**
	בהתאם למפורט בטבלה בפרק ה. בנוסף, תותר בניית שני בתים צמודים, כל אחד במגרש חד משפחתי נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים. במקרים אלו יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה על-ידי שני בעלי המגרשים ובאישור הוועדה. במקרה זה קווי הבניין יהיו כדלקמן : קו בניין צדדי משותף 0.0 מטר וקו הבניין הנגדי יהיה 6.0 מטר. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות, פתחי איוורור ו/או פתחי יציאה כולל יציאות צנרת.
1.2.2	**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 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 : 0.0 מ'. צדדי : 0.0 מ'. **מחסן** 1.שטחו לא יעלה על 15 מ"ר. 2.במגרשים יורדים, תותר הקמת מחסן מתחת לחניה. שטחו לא יעלה על שטח החניה שמעליו. 3.במגרשים עולים או במקרים בהם לא מוקם מבנה עזר לחניה- קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן : קו בניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן. 4.קווי הבניין עבור מחסן יהיו : קדמי : 5.0 מ'. צדדי : 0.0 מ'. 5.מידות אלה מחייבות ואינן באות לציין מידת מינימום.

2. מבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בחום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור.

2.1	**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. שירותי מסחר קהילתיים בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח המותר לבניה כמפורט בטבלה בפרק ה על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה שתציג פתרון חניה לכלל השימושים במגרש, 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.

	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.
2.2	**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.
2.2.1	**שטחי בנייה**
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.
2.3	**הוראות נוספות**
	1. השטח המסומן ביעוד הנ"ל בפסים אלכסוניים בצבע אדום הינו שטח המאפשר מעבר להולכי רגל מבלי זכות קניינית במקרקעין.

3. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

3.1	**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) בתכסית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד. 5. במקרים בהם ישנו מתקן הנדסי העולה על 5% מסך שטח היעוד, תדרש תכנית בינוי באישור הועדה ע"פ הדרישות של הרשות הרלוונטית.
3.2	**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 על20% 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.
3.3	**הוראות נוספות**
	1. בסמכות הועדה לאשר תאי שירותים בשצ"פים שכונתיים המצדיקים זאת. הכל באישור הוועדה.

4. שטחים פתוחים

השטח הצבוע בתשריט בירוק כהה הוא שטח לשטחים פתוחים.

4.1	**שימושים**
	1. נטיעות עצים, יער ונוף פתוח, עבודות גינון, פיתוח נופי, ערוגות, חורשות, בוסתנים, טרסות, קירות תמך, מסלעות וכדומה. 2. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה) בתכסית שלא תעלה על 20% מסך שטח הייעוד.

4.2	**הוראות**
	1. כל בנייה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם : • צירים למעבר תשתיות. • שטחים שמורים לצרכי ניקוז. • מתקני/אנטנות תקשורת. • 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.
4.3	**הוראות נוספות**
	1. הכל באישור הוועדה.

5. מתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בתשריט בסגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.

5.1	**שימושים**
	1. שטח זה מיועד להקמת מערכות, מתקנים ומבנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים, כדוגמת : מתקני ביוב/אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה.
5.2	**הוראות**
	השימושים יותרו על ידי הוועדה בכפוף לאישורי הרשויות המוסמכות ולשמירה על דיני איכות הסביבה.

6. דרכים

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

6.1	**שימושים**
	1. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. 2. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
6.2	**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, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים. הכל באישור הוועדה.

7. דרך לביטול

השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח לדרך לביטול.

7.1	**שימושים**
	1. שטח דרך לביטול. בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים כמפורט בסעיף מס' 15 ("דרכים") לעיל ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקווקוו
7.2	**הוראות**
	1. סגירה או ביטול של כבישים קיימים יתאפשר בכפוף לשלבי ביצוע ו/או לאחר הקמת חלק מן הצמתים/המחלפים

	הכלולים בתכנית. 2. אין מניעה לתחזוקה של דרך קיימת המיועדת לביטול אם לא בוצעו החלופות לה ו/או לא התמלאו התנאים לביטולה
7.3	**הוראות נוספות**
	1. ניתן להשתמש בדרך לביטול עד לסלילת הדרך החדשה.

פרק ה'- טבלת זכויות ומגבלות בנייה לייעודים:

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

ייעוד	שטח מגרש מינימאלי (דונם)	שטח בניה מירבי ליח"ד מ"ר	מרתף ליח"ד	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' חד משפחתי	391	200	70	150	1	9.4	8	5	4	4	2
מגורים א' דו משפחתי	650	200	70	150	2	9.4	8	5	4	4	2

הערות אדריכל:

1. התכסית המצוינת מתייחסת ליחידת דיור אחת
2. מגרשים 101-108,115-139 חד משפחתיים
3. מגרשים 109-114 דו משפחתיים

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
שטח למבנים ומוסדות ציבור	210	6.45	4000	1500	50		13.4		5	4	4	3	
מתקנים הנדסיים	200	0.47	400	100	90		8		0	0	0	1	

הערות אדריכל:

1. גובה בניה מירבי לא כולל קומת חניה וקומת עמודים מפולשת
2. קומת המרתף תבנה בתחום קוי הבניין של המבנה מעליו.

פרק ו' - הוראות נוספות:

	הנחיות כלליות לאזורי הבינוי
1. עיצוב אדריכלי למבנים	1. **קומת מסד** אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות בתכנית זו- ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבנייה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המרבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבנייה על-ידי בניית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותיווצר התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לבנות קומת מגורים חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבנייה ובנוסף מרתף בגודל שלא יעלה על 70 מ"ר. 2. **גימור חזיתות הבניינים:** חומרי גימור חזיתות הבנינים יהיו באישור הועדה. 3. **גימור גגות הבניינים:** א. באזורים שייעודם ציבורי/ מסחר קמרונות תאורה ואלמנטים מיוחדים יותרו באישור המהנדס. ב. ניתן לבנות ג. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס. 4. **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 בניית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות: א. **במגרשים שייעודם מגורים:** שטח הפרגולה לא יעלה על % 50 משטח מרפסת או על פני שטח של 50 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על % 20 משטח המגרש.גובה הפרגולה לא יעלה על 4 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה. ב. **במגרשים שייעודם ציבורי/ מסחר:** שטח הפרגולה לא יעלה על % 75 משטח מרפסת או על פני שטח של 50 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 4 מ'. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על % 25 משטח המגרש.גובה הפרגולה לא יעלה על 4 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: מצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום ופי.וי.סי. עמודיה יותרו אף מחומרים כבדים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון בגמר טיח פלדה וכדומה- הכל באישור המהנדס. ה. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבנייה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות. 6. **סככות צל:** תותר בניית סככות צל בשטח של 10% משטח המגרש. 7. **מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה:** יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס. א. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבנייה ובאישור המהנדס. ב. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בנייה 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 הבנייה לשביעות רצון המהנדס, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבניין 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. 8. **הנחיות לעיצוב המבנים:** במגרשים בהם נדרשת תכנית בינוי, במסגרת תכנית הבינוי יוצגו הוראות והנחיות מפורשות לעיצוב המבנים אשר יאושרו ע"י הועדה. הוראות והנחיות אלו יהיו מחייבות בכל המגרש.
2. 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.	
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. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 3.0 מ', בתכנית בינוי גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 3.0 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תמך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ- 1.0 מ'. 3. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך. 4. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה. 5. 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 בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבנייה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי : מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.	
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.	
איכות הסביבה	**3. מערכות תשתית**

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:

		מהתיל הקיצוני/ מהכבל /מהמתקן	מציר הקו
א.	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'	----
ב.	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ 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

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 בעבודת ידיים	חפירה, חציבה או כרייה בכלים מכניים
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 הועדה 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 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 בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.
2. ניקוז :
   א. הועדה 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) ובגינון 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 הועדה.
   ב. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי 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.

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 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 כמות 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 מיועדים 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.

ז. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.- יש לאפשר הולכת הנגר של אגן מס' 2 דרך מגרשים מס' 271, 252, 251, 270 על ידי הסדרת תעלת ניקוז ומעבירי מים בהתאם לתכנון יועץ ניקוז.

ח. תישמר רצועת ניקוז של אגן מס' 1, כולל תעלת ניקוז במגרשים 271 ו-271, ומעביר מים בחציית הכיכר.

ט. תעלות הגנה על המבנים יהיו מבטון וייקבעו לספיקת תכן בהסתברות 1%.

י. שטחים אטומים כגון חניות מרכזיות יש לרשת ברצועות של שטחים חדירים ו/או מחוספסים

על מנת להאט את מהירות זרימת הנגר.
יא. צדי כבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר כתעלות עיליות לאירועי קיצון.
יב. יש לזכור כי מערכות ניקוז תת קרקעיות מתוכננות להסתברויות של 5%-20% ובסופות נדירות כמויות הנגר צפויות להיות גדולות מאלו שמערכות ניקוז מסוגלות לשאת. יש לתכנן דרכי גלישת נגר חירום להסתברויות 5% ו-1% כך שמתקנים רגישים, בתי מגורים ומוסדות הציבור לא ייפגעו גם בסופות נדירות או במקרים של תקלות מערכת ניקוז תת קרקעית.
יג. בפרויקט זה הוצעו כל המערכות הנדרשות למניעת נזקי הצפות. בתנאי תחזוקה רגילים, מערכות אלה יבטיחו את מצב הניקוז לפי חוק הניקוז ודרישות תמ"א 62. עיקר דרישת הניקוז: לאפשר זרימת מים גרביטציונית.
יד. יבוצע פתרון ניהול הנגר לתחום התוכנית לפי נפח יעד הנגר של 2,561 מ"ק, בהתאם להנחיות נספח הניקוז. יש לקבל את אישור המנהל האזרחי לפתרון ניקוז בשלב היתר בניה לפיתוח.

4.מערכות נלוות

חניות

א. תקן החנייה הינו כדלקמן:

כמות יח"ד במגרש	תקן חנייה לכל יח"ד בתחום המגרש	תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות
עד 4 יח"ד למגרש	2 מקומות חניה	0.3 מקומות חניה

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 הבנייה.

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. יינתן 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 בנייה 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 באי"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו 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

א. ייאסר על המועצה להנפיק היתרי בניה טרם יאוגם כלל התקציב הנדרש למימוש והקמה של

כלל מרכיבי הביטחון והתנאים הביטחוניים כפי שהוגדרו. א. על המועצה יאסר להנפיק היתרי איכלוס וטופס 4 טרם מומש בפועל והוקמו מרכיבי הביטחון והתנאים הביטחוניים המפורטים להלן : 1. הצגת גדר היקפית אינדוקטיבית בהתאם למפרטי פקע"ר/ענף הגנת הישובים. 2.סלילת דרך פטרול ואחזקה בצמוד לגדר האינדוקטיבית בהתאם למפרטי פקע"ר. 3.תוצב תאורה היקפית לאורך הגדר הביטחונית האינדוקטיבית ודרך הפטרול (בהתאם למפרטי פקע"ר). 4. מאושר באופן חריג לאשר שמירת חיץ ביטחונית במרחק 25 מטר מקו בניין לגדר האינדוקטיבית של הישוב ובתנאי להצבתן של מצלמות יום לילה המאפשרות תצפית עד -200 300 מטר מחוץ לגדרות היישוב אשר ישדרו לחמ"ל הישוב .	
	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 מסחריים/תעסוקתיים/תעשייתיים/תיירותיים 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. שימושים תיירותיים : בנוסף לאמור בס"ק 2 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 בנייה ללא אישור משרד התיירות ומשרד הבריאות. ג. מבנים אשר ייבנו מעץ יהיו טעונים אישורים נוספים על פי דרישות המהנדס והוועדה (הצהרת מהנדס וחישוב סטטי, קונסטרוקטור, יועץ בטיחות וכדומה) וכן יהיו טעונים אישור שירותי הכבאות. 4. תנאי לקבלת היתר בנייה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.	
שלבים בהיתר בנייה	**6.שלביות הביצוע**
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 ותאושר על-ידי הועדה. בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבינוי השטח לשביעות רצונה של הוועדה ובהתאם להוראות תכנית זו.

ג. לא יינתנו היתרי בנייה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:
- עבודות עפר ועודפי עפר.
- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- 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.
- פרטי עיצוב והנחיות מרחביות מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמז / קשצ ובהתאם לפרק מרכיבי בטחון בהוראות התכנית.
- תכנית להיתר בניה תכלול תכנית לסידור השטח בזמן העבודות הכוללת גידור,שער ורמפה לפסולת

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.
3. 4. הכנה לטעינת רכב חשמלי ל-2 כלי הרכב בחניה במגרש,
5% מהחניות ברחוב הציבורי יהיה לעמדות לטעינת רכב חשמלי

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 הישוב.
- 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:

ורד יריחו תכנית מפורטת מס' 603/4
תאריך עדכון 19/01/2023

חתימות : **תאריך חתימה:**

חתימת בעל הקרקע :_____ _____

חתימת העורך : נודלמן בינה-אדריכלים
רח' שרת 82 ת"א 6250434
טל. 03-5467060 פקס. 03-5467670

03/03/2022

חתימת היזם : המוצצת סיזורית "מגילות ים המלח"

03/03/2022

חתימת המגיש :

03/03/2022

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.

תאריך	**שם ותפקיד**	**חתימה**