

מנהלס המועצה האזורית

כתקבל

אזור יהודה ושומרון
הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים
לצרכים צבאיים לפי צו 997 (תשמ"ב)

תכנית מפורטת מס' 404/1/6

שינוי לתכניות מתאר מפורטות מס' 404/1 ומס' 404/1/3

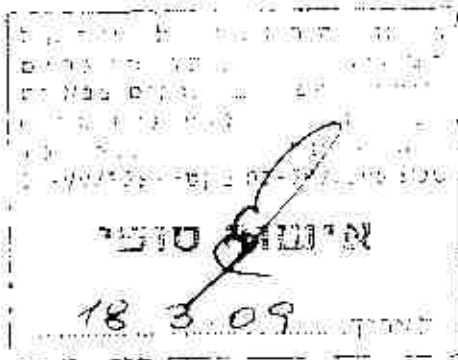
בישוב

אלעזר

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביחודה ושומרון.

יזמי ומגישי התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון כמייצעת לממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים. ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה לתתיישובות.

עורך התכנית שחר יהושע – אדריכלים



כ"ח שבט תשס"ט

22 בפברואר 2009

תאריך עדכון:

תוכן העניינים

3.....	התכנית	- פרק א'
4.....	הגדרות	- פרק ב'
6.....	טבלת השטחים של יעודי הקרקע	- פרק ג'
7.....	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	- פרק ד'
15.....	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	- פרק ח'
19.....	הוראות לפיתוח ושמירת הסביבה	- פרק ו'
21.....	תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים	- פרק ז'
22.....	מרכיבי בטחון	- פרק ח'
23.....	שונות	- פרק ט'
24.....	חתימות	- פרק י'

פרק א': התכנית

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 6/1/404 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 404/1, ומס' 404/1/3. באלעזר.
2. **המקום:** אלעזר, גוש עציון
נ.צ. ישראלית: קווי אורך: 618800 - 619200
קווי רוחב: 213000 - 213500
3. **גבול התכנית:** כמונתחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:** 24 דפי חוראות בכתב - להלן "חוראות התכנית"
התשריט בק.מ. 1:1250 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 89.61 דונם.
6. **בעלי הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי וחנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יזמי ומגישי התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון במעמד מייעצת לממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים וההסתדרות הציונית העולמית.
8. **עורך התכנית:** שחר יהושע - אדריכלים
רח' משה שרת 82, ת"א 62504
טלפון: 5467576 פקס: 5467670
מס' רישיון: 08567
9. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי יעודים משטח אחסנה ומלאכה ומאזור למבני משק וחקלאות לאזור מגורים אי3 ולאזור מגורים ב', לשטח משולב למבני ציבור עם שטח ציבורי פתוח, לשטח ציבורי פתוח ולשטח משולב למסחר, תעסוקה, מבנים ומבני ציבור.
 - ב. התווית ושינוי דרכים.
 - ג. קביעת חוראות בניה.
 - ד. קביעת חוראות לטיפול בשטחים פתוחים.
 - ה. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' – הגדרות

1. **התכנית**: תכנית מתאר מפורטת מס' 404/ 1/ 6 שינוי לתכנית מתאר מפורטות מס' 404/1, ומס' 404/1/3. באלעזר.
2. **הועדה**: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה נוש עציון במעמד מיעוצת לממונה למתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים..
3. **המתנדס**: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. **תחוק**: צו מס' 997 (תשמ"ב) למתן היתרים בשטחים התפוסים לצרכים צבאיים.
5. **הממונה**: הממונה למתן היתרים בשטחים התפוסים לצרכים צבאיים, על פי צו מס' 997 (תשמ"ב) וכל מי שהממונה יסמך למתן היתרים בשטחים אלו.
6. **אזור**: שטח המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את השימוש המותר בקרקע, שנקבע לפי תכנית זו.
7. **תכנית חלוקה**: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות ו/או מגרשים או יותר, או לחלוקה משנה של מגרש למטרת בניית בתים דו משפחתיים, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת בחוק וערוכה על בסיס תכנית מדידה מצבית מעודכנת.
8. **תכנית בינוי ופיתוח**: תכנית בינוי ופיתוח לצורך פירוט ותיאום השימוש בקרקע בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית ומפלסי הכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפת טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוכן על פי דרישות הוועדה ותוגש לאישורה.
9. **קו בניין**: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו מכל סוג או חומר ובכלל זה גגונים, מרפסות לא מקורות, מדרגות חיצוניות וסככות וכרכובי גג וגגוני כניסות ללא קירות הבולטים לא יותר מ 50 ס"מ אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. **קומה**: חלק מבניין שגובהו הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **מרתף**: קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.50 מ' שימדד מפני רצפתה לפני רצפת הקומה שמעליה, נמצאת כולת או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא יותר מ 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים הסמוכים לאותה נקודה.
12. **גובה מירבי לבניה**: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המתוכננת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
13. **קו חדרן**: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
14. **שטח מותר לבניה**: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, גם אם חסומה הגישה אליהם. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, ולא חללים שגובהם הפנימי בין רצפה לתקרת בטון ניימוך מ 1.80 מ'. אך כולל כל חלק אחר, לרבות כרכובים וגגונים

- הבולטים ללא קירות יותר מ 50 ס"מ, סככות וקירוי לכניסה וקומת עמודים מפולשת. אלא אם נקבע אחרת בהוראות התכנית
- שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו להעברת תשתית ציבורית כמפורט בתכנית בפרק ז' סעיף 5.
15. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו להעברת תשתית ציבורית כמפורט בתכנית בפרק ז' סעיף 5.
16. מסד: בסיס הבניין או חלק מבסיס הבניין שהוא סגור ואטום, ללא גישה מהחוץ ו/או מתוך הבניין, שגובה החלל הפנימי שלו מפני הקרקע עד תחתית תקרת הבטון מעליו, לא עולה על 1.5 מ'.
17. קומת עמודים מפולשת: בסיס בנין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול ופתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים .
18. מעקה נג: מעקה סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני ממקום מדרג כף רגל עד ראשו אינו פחות מ- 1.05 מ', ואינו גבוה מ 1.40 מ' .
19. פרגולה: מצלול אופקי מכל סוג או חומר, שאינו חוסם חדירה אנכית חופשית של מי גשם אל המשטח שמתחתיו.
20. חזית קדמית: חזית המבנה הסמוכה לדרך .
21. חזית אחורית: חזית המבנה הנגזית לחזית הקדמית.
22. חזית צדדית: חזית המבנה כלפי מגרש שכך, הניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית וחזיתיים האחרות יחשבו צדדיות.
23. קיר משותף: קיר מפריד בין שתי יחיד צמודות על גבול צדדי משותף בין שני מגרשים.
24. תכנית חקרקע: חיטל אופקי של הבניין כולו על פני קרקע המגרש הכולל את כל המפלסים בבנייה מדורגת.

פרק ג' – טבלת תשטחים של יעודי הקרקע הכלולים בתכנית

שטחי כל המגורים נמדדו במקורב בצורה גרפית.

יעוד	צבע בתשריט	דונם	אחוז
אזור מגורים א'3	צהוב עם פסים אלקסונים באדום	22.35	24.95
אזור מגורים ב'	כתום	6.50	7.25
מבני ציבור וש"פ	פסים אלקסוניים בצבע חום וירוק לסירוגין	3.61	4.00
מבני ציבור וספורט	פסים אלקסוניים בצבע חום וירוק לסירוגין ותחום בקו חום	2.97	3.32
שטח ציבורי מתוח	ירוק	23.94	26.72
מסחר תעסוקה ומבני ציבור	פסים אלקסוניים בצבע סגול, חום ואפור לסירוגין	7.07	7.90
דרך מאושרת	חום בלד	8.23	9.18
דרך מוצעת	אדום	14.94	16.68
סה"כ		89.61	100.0

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה

כללי:

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, מלבד לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

1. אזורי מגורים

אזורים אלו נועדו לבניית בתי מגורים ע"פ המפורט להלן:

1.1 אזור מגורים א' 3

האזור הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווקו אדום מיועד לאזור מגורים א' 3. אזור זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשים ששטחם המינימליים לפחות 400 מ"ר ולבתים דו משפחתיים על מגרשים ששטחם המינימליים לפחות 600 מ"ר כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בסעיף 1.3 למטה. בניית בתים דו משפחתיים תהיה על פי חלוקת משנה בתכנית החלוקה ע"י קיר משותף המפריד אנכית בין שתי היחידות. לבתים דו משפחתיים, תוגשנה לועדה בקשות להיתר בניה הערוכות ע"י אדריכל אחד לכל צמד דו משפחתי, תיערכנה באופן שהבניין החדו משפחתי כולו יוצג בבקשה להיתר כשכל המבקשים חתומים להסכמה ע"י התכנית. הועדה אינה רשאית לדון ולאשר בקשה נפרדת לאחד משני מחלקי הבית המשותף. מתן היתרי הבנייה יתאפשר בנפרד לכל יחידת דיור.

1.1.1 קווי בנין לבתים חד משפחתיים:

קו בנין קדמי - 5.0 מ'.

קו בנין אחורי - 4.0 מ'.

קו בנין צדדי - 3.0 מ' או 0 מ' בקיר משותף.

קווי בנין לבתים דו משפחתיים:

קו בנין קדמי - 5.0 מ'.

קו בנין אחורי - 4.0 מ'.

קו בנין צדדי לקיר חיצוני - 3.0 מ' או 0 מ' בקיר משותף.

קו בנין צדדי לקיר המשותף - 0 מ'.

1.1.3 השטח המירבי המותר לבניה

גם בבתים חד משפחתיים וגם בבתים דו משפחתיים, תותר בניית יחידת דיור משטח מירבי של לא יותר מ 230 מ"ר בשתי קומות, ולא יותר מ 150 מ"ר של תכנית הקרקע. שטחו המירבי של מבנה יציאה לגג לא יעלה על 10 מ"ר ולא יכלל בשה"כ השטח המירבי המותר לבניה.

1.1.4 מרתף

תותר בניית מרתף כפי הגדרתו בסעיף ב' 11 ובלבד שאינו חורג מקווי המבנה מעליו. 50 מ"ר משטח המרתף לא יכללו בשה"כ השטח המירבי המותר לבניה.

1.1.5 מבני עזר לחניה/מחסן

בכל מגרש, תותר הקמת מבנה עזר אחד בלבד בעבור כל יחידת דיור בתוך המגרש לחניה/מחסן בלבד בשטח של עד 30 מ"ר אשר לא יכלל במניין שטח הבניה המותר. למבני חניה, לא יותרו שערי כניס מכל סוג.

במגרשים הנמוכים מפני הכביש, תותר הקמת מבנה עזר למחסן, מתחת למשטח או מבנה חתניה ובלבד שמפלס החניה לא יהיה גבוה מ-30 ס"מ ממפלס המדרכה. במקרה זה, שטחו לא יחרוג מהיקף החניה, ובלבד של השטח הכולל לא יעלה על 50 מ"ר. שטח זה לא יכלל במניין שטח חבניה המותר.

קווי בנין למבנה עזר:

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) - 5.0 מ' למחסן ו 2.0 מ' לקירוי החניה.

קו בנין צדדי ואחורי - 0.0 מ', או עפ"י תכנית ביטוי. למבנה חניה.

קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

1.1.6 גובה בניה מותר

א. בבנין ובו שתי קומות עם גג רעפים עד 8.5 מ'.

ב. בבנין ובו שתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג עד 7.5 מ'.

ג. גובה הבנין כולל יציאה אל הגג לא יעלה על 9.0 מ'.

1.1.7 מסי הקומות המירבי המותר

לא תותר בניה של יותר משתי קומות. מבנה היציאה לגג, מרתף כהגדרתו בפרק ב' "הגדרות" ועליות גג שגובהו נמוך מ 1.80, אינם נכללים במניין הקומות המותר.

1.1.8 חניה

לכל יחידת דיור, תותקן חניה אחת לפחות בתחום המגרש ועוד חניה אחת לפחות בחזית המגרש ברחוב או בחניה מרוכזת.

אזור מגורים ב'

1.2

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מיועד לאזור מגורים ב'. שטח זה מיועד לבניית בתים טוריים ליחידת דיור אחת בלבד בכל חלוקת משנה על פי תכנית חלוקה. לבתים באזור זה, תוגשנה לוועדה בקשות להיתר בניה הערוכות ע"י אדריכל אחד לכל הבנין הטורי, תיערכנה באופן שחבנין הטורי כולו יוצג בבקשה להיתר כשכל המבקשים התומים להסכמה ע"י התכניות.

מתן היתרי הבנייה יתאפשר בנפרד לכל יחידת דיור.

1.2.1 קווי בנין

קו בנין קדמי לכביש 16 - 5.0 מ'.

קו בנין קדמי לכבישים אחרים - 4.0 מ'.

קו בנין אחורי - 4.0 מ'.

קו בנין צדדי - 3.0 מ' ו 0 מ' בקיר משותף המפריד בין יחידות דיור.

1.2.2 שטח מותר לבניה

סה"כ שטח הבניה המירבי המותר ליחיד בשתי קומות עד 180 מ"ר, מזה עד 130 מ"ר של תכנית הקרקע. כל שטח מקורה שהמרחק בין רצפתו לתקרה שמעליו מעל גובה 1.80 מ' ייחשב כשטח בגיה. שטחו המירבי של מבנה יציאה לגג כאמור בסעיף 1.2.5 לא יעלה על 10 מ"ר ולא יכלל בסה"כ השטח המותר לבניה.

1.2.3 מרתף

תותר בניית מרתף כפי הגדרתו בסעיף ב' 11 ובלבד שאינו חורג מקווי המבנה מעליו. 50 מ"ר משטח המרתף לא יכללו בסה"כ השטח המירבי המותר לבניה.

1.2.4 מבני עזר לחניה/מחסן

תותר הקמת מבנה עזר אחד בלבד, בעבור כל יחידת דיור בתוך המגרש לחניה/מחסן בשטח 25.0 מ"ר אשר לא יכללו במניין שטח הבניה המותר. במגרשים הנמוכים מפני הכביש, תותר הקמת מבנה עזר למחסן, מתחת למשטח או מבנה חניה ובלבד שמפלס החניה ולא יהיה גבוה מ-30 ס"מ ממפלס המדרכה. שטחו לא יחרוג מהיקף החניה, ובלבד של השטח הכולל לא יעלה על 50 מ"ר. שטח זה לא יכלל במניין שטח הבניה המותר. למבני חניה, לא יותרו שערי כנף מכל סוג.

קווי בנין למבנה עזר:

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) - 5.0 מ' ו 2.0 מ' לקירוי החניה.

קו בנין צדדי ואחורי - 0.0 מ'

קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. ניקוז גגות מבנה לחניה ופתחויו לא יופנו למגרש שכן.

1.2.5 גובה בניה מותר

א. בשתי קומות עם גג רעפים עד 8.5 מ'.

ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג עד 7.5 מ'.

ג. גובה מבנה הכולל יציאה אל הגג לא יעלה על 9.0 מ'.

1.2.6 מס' הקומות המירבי המותר

לא תותר בניה של יותר משתי קומות. מבנה היציאה לגג,

מרתף כהגדרתו בפרק ב' ועליות גג שגובהו נמוך מ 1.80, אינם נכללים

במניין הקומות המותר.

1.2.7 חניה

לכל יחידת דיור, תותקן חניה אחת לפחות ביחס המגרש ועוד חניה אחת לפחות בחזית המגרש ברחוב, על פי תכנית תנועה מאושרת ע"י המפע"ת.

1.3 טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר

יח"ד	שטח מגרש	מספר מגרש	אזור
2	709	(141) 179	מגורים א'3
2	790	142	
2	700	143	
2	702	144	
2	800	145	
2	732	146	
2	668	147	
2	684	148	
1	485	149	
1	484	150	
1	484	151	
1	484	152	
1	484	153	
1	488	154	
2	771	155	
2	656	156	
2	657	157	
2	660	158	
1	527	159	
1	454	160	
1	454	161	
1	454	162	
1	454	163	
1	457	164	
2	732	165	
2	622	166	
2	622	167	
2	629	168	
1	501	169	
1	462	170	
1	462	171	
1	462	172	
1	462	173	
1	487	174	
2	734	175	
2	644	176	
2	644	177	
2	653	178	
58	22,353		סה"כ
5	1,476	262	מגורים ב'
5	1,488	263	
6	1,773	264	
6	1,766	265	
22	6,503		סה"כ
80 יח"ד	28,856 מ"ר		סה"כ

- 1.4 גימור חזיתות הבתים**
- 1.3.1 הבתים יצופו או יבנו באבן טבעית מסותתת. יותר שימוש בחומרים אחרים בשעור שלא יעלה על 20% מפני החזית ולפי שיקול דעתה של הועדה.
- 1.3.2 בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים והרחוב לשביעות רצונם של הועדה.
- 1.3.3 גימור גג שטוח יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס. לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

- 1.5 מערכות חימום מים באנרגיית שמש**
- ניתן פתרון אדריכלי למסתור דוודי וקולטי שמש, לפי דרישות הועדה.
- 1.4.1 בגג רעפים יותקנו הקולטים בצמוד לשיפוע הגג והדודים בתוך חלל הגג או במאון (דוד שוכב) בצמוד לרעפים על פני גג כפי שיאושר בגוף החיתר ע"י הועדה. בשום מקרה לא יותר דוד עומד על גג רעפים.
- 1.4.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג ותוסתר באופן שהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה הבנין המותר כמפורט לעיל.
- 1.4.3 הפיתרון לדודי חשמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון מהנדס הועדה.

- 1.6 מתקני כביסה, מסתור בלוני גז, ומדרגות חיצוניות ומזגנים**
- 1.5.1 מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה שיאושר ע"י הועדה ויסומן בבקשה להיתר בניה.
- 1.5.2 מתקן תליית כביסה נפרד – בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת חיתר בניה כחוק ויסומן בבקשה להיתר בניה.
- 1.5.3 לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
- 1.5.4 עבור מיכלי גז ודלק לחסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה. בסמכותו של מהנדס הועדה לחייב התקנת מיכלים תת קרקעיים אשר יסומנו בבקשה להיתר בניה.
- 1.5.5 בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלוני נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- 1.5.6 יחידות מזגנים חיצוניים יסומנו בבקשה להיתר בניה ויותקנו לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- 1.5.7 לא תותר בניית מבנה מדרגות חיצוניות מכל סוג וחומר בחזית הקדמית. בניית מדרגות חיצוניות בחזיתות צדדיות ואחוריות, תותר במגבלות קוי הבניין.

1.7 אנטנת טלוויזיה

- 1.6.1 לכל בניין יותר תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה.
- 1.6.2 לא תותר הצבת אנטנת לוויין (צלחת) המולטת על קירות חזית הבנין.

2. אזור משולב מבני ציבור עם שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בפסים אלכסוניים בצבע חום וירוק לסירוגין הוא שטח למבני ציבור, משולב עם שטח ציבורי פתוח. היתרי בניה ינתנו לאחר אישורה של תכנית בינוי ופיתוח. לפחות 30% מהשטח יהיה מיועד לגינון ולמתקני משחק.

שטחו של מגרש מסי 904 תוע כ 3,613 מ"ר.

א. באזור זה יותרו השימושים:

1. בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום.
 2. מועדונים.
 3. מבני דת ותרבות.
 4. מבני בריאות ורווחה.
 5. מתקני אשפה ציבוריים, צוברי אנרגיה ואנטנות לתקשורת.
 6. מתקני משחקים.
 7. כל המפורט בסעיף 4 (לש"פ).
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מסי תכליות מתמפורטות לעיל במידה ובלבד שאין הן אין מחוות מטרד זו לזו.
- ג. שטח הבניה המירבי באזור זה 80% ב- 2 קומות. או 100% ב 3 קומות. תותר הקמת קומת מרתף אחת בשטח התכסית המותרת, לשימושי חניה, אחסון מתקנים טכניים ושטחי שרות. התכסית המירבית המותרת 40% משטח המגרש.
- ד. גובה הבניה המותר באזור זה: עם גג רעפים 12.0 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 10.5 מ'.
- ה. קווי הבנין המותרים יהיו: קדמיים: לכבישים 13 ו 16-5.0 מ', לכביש 20-4 מ' אחורי וצדדי עפ"י תכניות בינוי אך לא פחות מ 4.0 מ'.
- ו. יש לתכנן תניה בתחום המגרש לפי התקן ובאישור המפע"ת.
- ז. היתרי בניה לאזור זה, יוצאו רק על פי תכנית בינוי לכל מגרש שתאושר ע"י הועדה.

3. אזור למבני ציבור וספורט

השטח הצבוע בפסים אלכסוניים בצבע חום וירוק לסירוגין ותחום במסגרת בצבע חום, מיועד למבני ציבור, ולמבני ספורט.

שטחו של מגרש מסי 905 הוא כ 2,715 מ"ר.

א. באזור זה יותרו השימושים:

1. גני ילדים ומעונות יום.
2. מועדונים.
3. מבני דת ותרבות.
4. מבני בריאות ורווחה.
5. מתקני אשפה ציבוריים, צוברי אנרגיה ואנטנות לתקשורת.

6. מבנים ומתקנים לפעילות ספורט.
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מסי תכליות מהמפורטות לעיל במידה ובלבד שאין חן אין מחוות מטרד זו לזו.
- ג. שטח הבניה המירבי באזור זה 80% ב-2 קומות. או 100% ב-3 קומות. התכנית המירבית המותרת 40% משטח המגרש.
- ד. גובה הבניה המותר באזור זה, עד 3 קומות: עם גג רעפים 12.0 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 10.5 מ'. בנוסף תותר בניית קומת עמודים מפולשת חלקית המתקבלת כתוצאה משיפוע חקרקע לחניה ציבורית בלבד, במגבלות קוי הבניין. שטח זה לא יכלל במניימ השטח המירבי המותר.
- ה. קווי חבנין המותרים יחיו: קדמי – 5.0 מ', צדיים - עפ"י תכנית בינוי אך לא פחות מ-4.0 מ'.
- ו. יש לתכנן חניה בתחום המגרש לפי התקן ובאישור המפע"ת.
- ז. היתרי בניה לאזור זה, יוצאו רק על פי תכנית בינוי לכל מגרש שתאושר ע"י הועדה.

4. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בירוק מיועד לשטח ציבורי פתוח:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. צירים לחולכי רגל, גישה לרכב חורם ושירות.
- ג. צירים למעבר תשתיות, מתקני אשפה ציבוריים, מתקנים הנדסיים כגון: תחנת שואים, אנטנות, מתקני יצור אנרגיה חלופית וכד'.
- ד. ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבורים הפתוחים.
- ה. חניה ציבורית חדרך גישה לחניה ציבורית בלבד.
- ו. שטחי חלקות השצ"פ הם: מס' 3509 153 מ"ר
מס' 3520 20,434 מ"ר
מס' 3521 2,009 מ"ר
מס' 3522 1,345 מ"ר

5. אזור משולב למבני מסחר, תעסוקה, ומבני ציבור

- השטח הצבוע בפסים אלכסוניים בתום, בסגול ובאפור לסרוגין מיועד לשטח משולב למבני ציבור, למסחר, תעסוקה.
- א. היתרי בניה ינתנו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.
- ב. האזור ישמש לבניית מבני ציבור לשירותי קהילה, בריאות ורווחה; למסחר ולמשרדים ותעסוקה וכד', אזור זה כולל שטחי גינון.
- ג. לכל השטח, תוכן פרוגרמה ותכנית בינוי שתפרטנה חלוקת שטחים לשימושים המיועדים, והנחיות לגבי מיקומם, גודלם, אופן השימוש ומספר המשתמשים.
- ד. בתכנית הבינוי תקבענה התניות לגבי השימושים השונים והשילוב ביניהם אשר יבטיחו מניעת מיטרדים ושמירה על איכות הסביבה.
- ה. שטח הבניה המירבי באזור זה יותר עד 100% משטח המגרש. ומזה עד 30% למסחר, ולא פחות מ-50% למבני ציבור.
- ו. שטח הבניה המותר יהיה עד 40% לקומה.

- ז. בנוסף תותר בניית מרתף בשטח התכנית המותרת.
- ח. גובה הבניינים המירבי המותר, עד 3 קומות ולא גבוה יותר מ 18 מ'. מעל מפלס הכביש הנמוך (מס'12), ועד שתי קומות, ולא גבוה יותר מ 12 מ' מעל מפלס הכביש הגבוה (מס' 13).
- ט. קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יהיו פחות מ- 5.0 מ' לכל כיוון, למעט קו בנין לדרך מס' 13 שיחיה לפחות 4 מ'.
- י. יש לתכנן את כל צורכי החניה בתחום המגרש לפי התקן ובאישור המפעילת.

י"א. היתרי בניה לאזור זה, יוצאו רק על פי תכנית בינוי לכל מגרש שתאושר ע"י הועדה.
 י"ב שטח מגרש מס' 903 המיועד לאזור זה הוא כ 7,065 מ"ר.

6. דרכים

- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים וטאקסו לאורך הדרכים ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. מערכות של תשתיות השרותים ההנדסיים, תעברנה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. תשתיות תוצרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל של החניה בהתאם לתקנות ובאישור המפקח על התעבורה.
- ד. רוחב הדרכים וקווי בנין מינימליים – כמסומן בתשריט.
- ה' סה"כ שטח הדרכים הוא כ 23,167 מ"ר.

ח. פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תוכנית בינוי ופיתוח ותכנית חלוקה (פרצלצית) למגרשים:

- א. הכנת תוכניות בינוי ופיתוח ותכנית חלוקה למגרשים בתחום לכל אזור ואזור בכל שטח התוכנית, הגשתן ואישורן ע"י הועדה הס' תנאי מוקדם והכרחי להגשת בקשות להיתרי בנייה.
- ב. תוכניות חלוקה למגרשים תאושרנה ע"י הועדה ללא צורך בהפקדה.
- ג. תוכניות בינוי ותכניות פיתוח הנלוות לה והמהוות חלק בלתי נפרד ממנה, תאושרנה ע"י הועדה ללא צורך בהפקדה.
- ד. התכנית תכלול מתקני תשתיות של: ביוב, מים, חשמל, תאורה, תקשורת, ניקוז ותחנת איסוף אשפה. בתכנית יסומנו גבהים מחייבים למדידת הגובה המרבי המותר. בתכנית תסומן שלביות הביצוע.
- ה. תכניות הבינוי והפיתוח תוכנה על רקע תכנית חלוקה למגרשים (פרצלצית) ערוכה על בסיס מפה מצבית חתומה ע"י מודד מוסמך בתאריך שאינו מוקדם משנה מיום הגשת התכנית לוועדה ומאושרת ע"י הועדה.

2. תכנית בינוי ופיתוח תתבסס על התכנית המפורטת ותכלול: העמדת בנינים, שרותיהם, מספר קומותיהם ונובתן, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, פירוט הסוגים של חומרי הגמר, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חנייה על פי אישור המפע"ית באיו"ש, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. ותלווה בתכנית תאום מערכות.

3. תנאים למתן היתר בניה:

א. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

1. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקני"מ 1:250.
- הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
2. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
3. תרשים העמדת המבנה במגרש, זרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף (1) בקני"מ 1:250.
4. תכניות כל הקומות, כולל עליית גג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, כולל חללי מסד אטומים, מבנה עזר וכל זה ב 2 חתכים לפחות, חמש חזיתות, בקני"מ 1:100.
5. תכנית פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, זרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כבסים, מערכת ביוב, מיקום: מוני גז, מוני מים, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל ותקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים ודרושים לשבילים ולקירות התומכים. חתך מערכת הביוב יכלול גבהי תחתית תא, מכסה תא וקוטר צנרת וכיוון זרימה.
6. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.
7. תכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף – ענף מיגון.

ב. אישורים, חוות דעת ומסמכים חדרושים למתן היתר:

הכל על פי דרישת מהנדס הועדה ו/או החלטת הועדה.

ג. שלבים במתן היתר בנייה:

1. שלב א' – לעבודות תימוך המגרש, ליסודות הבניין ולרצפה ראשונה בלבד.
 2. שלב ב' – להשלמת הבנייה לבניין כולו, לאחר שצוות הועדה יאושר את ביצוע שלב א' על פי מזידה מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך.
- ההיתר בשלב ב' יוצא ע"י מהנדס הועדה ללא צורך בדיון נוסף בוועדה.

ד. בנייה בשלבים:

1. תנאי לבקשת היתר בנייה לחלק מזכויות הבנייה במגרש הוא לכלול בתכנית הבקשה להיתר הצגת מלוא תזכויות תוך סימון חלקי הבניין הקיימים, המבוקשים ואלה שניתן לבקשם בעתיד.
- מימוש חלקי של זכויות הבנייה מחייב לחביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא תבקשה להיתר.
2. דרישה זו לגמר מושלם תחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. יש לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא"ב.
3. הועדה רשאית לקבוע סידורים כספיים כדי לחבטיח ביצוע סעיף ד' זה.

ה' מניעת נזקים:

הועדה רשאית להתנות מתן היתר בנייה בהפקדת ערבות בנקאית בשיעור שיקבע ע"י הועדה. הערבות תשמש להבטחת מניעת ותיקון נזקים לתשתית ולנכסי הציבור ע"ע בעל ההיתר ולפי הצורך תחולט לזכות העד המועד שיירשם בהודעתה. תוקף הערבות יובא לסיומו והיא תוחזר לבעל ההיתר 60 יום לאחר קבלת טופס 4 – אישור הציבור לתשתיות.

ו. הסכמת שכנים:

1. לבניה חדשה או לתוספת או לשינוי בבניה בבית או משפחתי או בבית טורי דרושה הסכמת שכנים ע"ג התכניות כתנאי להיתר בנייה.
2. כמו כן דרושה כתנאי להיתר, הסכמת שכנים ע"ג התכניות לקירות תומכים ולגדרות המשותפים.

ז. מבני ציבור ושצ"פ:

1. היתרי בנייה לא יינתנו אלא לאחר שתובטחו, להנחת דעתה של הועדה הסידורים הכספיים לבניית מבני הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים.
2. מבני הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו ע"פ קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.
3. היתר הבנייה למבני ציבור ושטחים פתוחים ינתן בכפוף לצרוןף חו"ד של יועץ נגישות על פי הוראות חוק שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות (תיקון מס'2) התשס"ה – 2005.

ח. תשתיות ביוב ומים

היתרי בנייה יינתנו רק לאחר שהובטחו להנחת זעתה של הוועדה הסידורים הכספיים לאספקת מים ולסילוק השפכים.

ט. חברת החשמל

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר חיבור לבית ולמי הצורך, ואישור פתיחת תיק צרכן.
2. לפני ביצוע כל מעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים או מידע בדבר קו מתח עליון המתכוון באזור.

י. מרחבים מוגנים

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח ו/או המבנה נשוא הבקשה וקבלת אישורו לתכנית מרחב מוגן בגוף ההיתר..

יא. הגנת (איכות) הסביבה

הוועדה רשאית לחתנות מתן היתר בנייה בקבלת חזות דעת ובתאום עם היחידה האזורית להגנת הסביבה. בנושאים הבאים שיהיו חלק ממסמכי ותנאי היתר הבניה:

1. הגשת תסקיר השפעה אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות והפעילות הצפויה במבנה.
2. עריכת תסקירים להשפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ועל האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה יהיו בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
3. תכנית המפרטות את מערכות האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום.
4. תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, עיי היחידה הסביבתית.
5. תכנית עבודה מפורטת לשילוט בחזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, לאישור היחידה הסביבתית.
6. תזבטח הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
7. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית והאזורית.
8. איכות השפכים חמותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
9. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשויות המוסמכות.
10. הוועדה תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזחם את הקרקע ומקורות חמים.
11. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש ליחידה הסביבתית ולאנף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי החיתר.

12. באזורים המוגדרים כאזורים רגישים ע"פ המכון הגיאולוגי, ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדין.

י"ב לכבי אש

1. הועדה רשאית להתנות מתן היתר בניה תנאי למתן היתר בקבלת חוות דעת מאיגוד ערים לכיבוי אש.

2. ביקורת איגוד הערים לכיבוי אש ואישורם ליישום הדרוש על פי חוות דעתם, הוא תנאי לקבלת אישור הועדה לציבור לתשתיות (טאפס 4).

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

הועדה רשאית להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחמי הבנייה.

1. תכנית בינוי ופיתוח אושרה על ידה תכנית בינוי ופיתוח אליה מצורפת פרוגרמה כמותית ושלביות ביצוע על פי תכנית מפורטת.

2. תכנית חלוקה אושרה על ידה תכנית חלוקה למגרשים המבוססת על מדידות השטח, הכוללת טבלת שטחים רשימת קואורדינטות לפינות המגרשים ומידות המגרשים, בקנה מידה שתורה הוועדה. התכנית ערוכה וחתומה ע"י מווד מוסמך, על פי תכנית מפורטת. ניתן יהיה לערוך תוכנית חלוקה ותכנית בינוי ופיתוח לחלקים מהתכנית בהנחיה ובאישור של הועדה.

3. תשתיות נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע התשתיות דלהלן:
ניקוז הקרקע.

סלילת הדרכים והנישות.

הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשירותים דלהלן.

4. פיתוח נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע זרישות הפיתוח שבתכנית הבינוי כדלהלן:

שינויים בפני הקרקע הטבעיים.

יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.

ניקוז אזור הבינוי לשביעות רצונה של הועדה.

5. חניה נקבעו התנאים והובטחו הסידורים למקומות חניה בהתאם להנחיות מפע"ת איו"ש, בהתאם לנדרש עפ"י התכנית, ובהתאם לריכוז חניה הנדרש בכל אתר, על פי אישור המפע"ת באישור בתכנית הבינוי ועל פי הנקבע בסעיף 5 בפרק ט' לחלן.

6. מבני ציבור ושצ"פ - מוסדות ציבור הובטחה הקמת מבני ציבור ונכלל שטח ציבורי פתוח, הדרושים לשטח הבינוי, לשביעות רצון הועדה.

7. שימור נוף נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשימור התכסית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית, במחלף הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאתר מכן, לשביעות רצון הועדה.

8. הגשת אזורים ומבנים לבעלי מוגבלויות

בכל המבנים והשטחים המיועדים לשימוש הציבור וכן בשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק שיוון זכויות לאנשים עם מוגבלויות (תיקון מס' 2) התשס"ה - 2005 על כל תיקוניו.

פרק ו' – הוראות לפיתוח ושמירת הסביבה

1. פיתוח

- 1.1 – היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, בהתאם להנחיות שלהלן:
- 1.2 – קירות תומכים: אבן טבעית עם גב בטון כשגומור האבן לכל גובה הקיר. קירות התמך הפונים לשטחי ציבור: גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת. גובה קיר תומך ברצף לא יעלה על 3.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות. רוחב מדרגה מינימלי יהיה 60 ס"מ. הקירות יכללו בהיתרי בניה ותדרש להם הסכמת השכנים.
- 1.3 – שבילי גישה: יחופה אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.
- 1.4 – מדרגות לשביל גישה: מחומר שבילי הגישה.
- 1.5 – גדרות: מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישולבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה.
- 1.6 – שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7 – מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גיטון וצמחים בליווי של מהנדסי קרקע וביסוס.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת בינוי האשפה במועצה האזורית מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הנובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים, תברואיים והזותיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל. יש למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בשצ"פים וכחלק של תכנית בינוי בתוך המגרש של מבני ציבור.

3. סילוק מפגעים ושמירת הסביבה

- 3.1 – הועדה רשאית לחורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הנובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו חדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2 – לא מילא מי שנמסרה לו החזעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

3.3 - שימור הנוף: - יובטחו כל התנאים המובטאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

- א. ישום הוראות הועדה ע"י בעלי ההיתר ובעלי המגרשים, ואחריותם כלפי פגיעה ונזק.
- ב. על היזם למנות מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
- ג. לועדה סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. נסיעות עצים ושמירתם

- 4.1 הועדה רשאית להורות בחודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.
- 4.2 עקירת או כריתת עצים בוגרים תאסר אלא על פי היתר שינתן ע"י קמ"ט חקלאות.

פרק ז' – תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי סרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה ראשית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מים הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירת על הבריאות

יבוצעו כל הסידורים הדרושים בזהותם לתקנות בריאות הציבור ודרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה ראשית לחזורת כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת הבקשה להיתר לבניית בית או בקשה לסלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתרים במידה ולא יגרמו נזק לשכנים. במקרים שתשוכנע הועדה, כי אילוצי טופוגרפיה אינם מאפשרים ניקוז מוטמן, יותר מעבר מי נגר עילי ממגרש למגרש רק במידה ויובטח שלא יגרם נזק לשכנים. יאסר חיבור בין מערכות ניקוז למערכת ביוב. על הועדה לוודא כי הבקשה להיתר בניה מציגה הפרדה מוחלטת בין מערכות אלו.

4. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יחיה מחובר למערכת ביוב וסילוק השפכים הראשית, על פי תכנית שאושרה ע"י ועדת משנה לאיכות הסביבה ולפי הנחיות המועצה האזורית.

5. זיקת הנאה – זכות מעבר

יותר מעבר צנרת של כל אחת מהמערכות ההנדסיות הציבוריות, תשתיות מים, ביוב, תקשורת וחשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים בכל האזורים, כולל בתוך מגרשי מגורים, בתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרש ולא יחוו הפרעה למימוש תכליות המותרות. בכל עת תובטח על ידי בעלי המגרש ובאחריותם, הגישה אליהם לצורכי תחזוקה שוטפת, תיקום תקלות ושיקום. זאת ללא מתן פיצוי כלשהו במקרה של נזק שנגרם עקב מניעת הגישה החופשית.

6. קווי חשמל ותקשורת

כל התשתיות עבור מערכות חשמל, תאורה ותקשורת מכל סוג, תהיינה תת קרקעיות.

מסק ח' – מרכיבי בטחון

1. יום לבניית שכונת מגורים, יתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.
2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
 - א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/חמיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י חרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הנמ"ר/איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק ט' - שונות**1. מתקני גריסה אבן**

לא תותר הקמת והפעלת מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, בכפוף להתחייבות ביצוע דרישות תסקיר השפעה על הסביבה, למניעת מפגעי סביבה.

2. פסולת בניו ועודפי עפר

הוועדה רשאית להתנות מתן היתרים לעבודות עפר, פיתוח והיתרי בניה בהפקדת ערבות בנקאית לאבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בניה לאתר מורשה.

3. עתיקות

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

4. הקצאת שטחים לצורכי ציבור

שטחים המיועדים לצורכי הציבור, יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש, בהתאם לדרישותיו ונהליו התקפים בעת ההקצאה.

5. חניית

- א. באזורי מגורים יוקצו שני מקומות חניה לכל יחידת דיור מתוכם לפחות מקום חניה אחד בתוך המגרש אשר יכלל בהיתר הבניה. שאר מקומות החניה יוקצו בדרכים ובדרכים משולבות בסמוך לבית המגורים.
- ב. באזורים המיועדים למבני ציבור ומסחר, תוקצה כל מכסת החניה הדרושה על פי הנראות המפקח על התעבורה באיו"ש, בתוך המגרש.

פרק י' - חתימות

אלעזר-תכנית מס' 404/1/6
תאריך עדכון 22/2/2009

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

שחר יהושע-אדריכלים

רח' שרת 82, תל-אביב, 62504
טל. 5467576, פקס 5467670

חתימת עורך התכנית

22/2/09

חתימת היזם

חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

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

שחר יהושע-אדריכלים
רח' שרת 82, תל-אביב, 62504
טל. 5467576, פקס 5467670

יהושע שחר
שם תפקיד

22/2/09
תאריך

אישור סופי

אישור ראשוני