

תוכן הענינים:

<u>מס' עמוד:</u>	<u>הפרק:</u>
3	התכנית - <u>פרק א'</u>
4-5	הגדרות - <u>פרק ב'</u>
6.....	טבלת השטחים הכלולים בתכנית - <u>פרק ג'</u>
7-11.....	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה - <u>פרק ד'</u>
12-15.....	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית - <u>פרק ה'</u>
16-17.....	פיתוח, נטיעות וקירות גבול - <u>פרק ו'</u>
18-19.....	תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים - <u>פרק ז'</u>
19	מרכיבי בטחון - <u>פרק ח'</u>
20-21	שונות - <u>פרק ט'</u>
22	חתימות והצהרת המתכנן - <u>פרק י'</u>

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 405/6/6/1 אלון שבות.
2. המקום: שינוי לתכנית מפורטת מס' 405/6/6 ולתכנית מס' 405/6 אלון שבות.
3. גבול התכנית: גוש פיסקאלי מס' 7, חלק ממאוקע חלת אל פהס.
גוש פיסקאלי מס' 8, חלק ממאוקע בית סכריא.
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: א. 22 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
ב. תשריט בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט") מצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה (מחייב לענין קווי בנין ולענין תוואי גידור הישוב בלבד).
5. שטח התכנית: 10.71 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. יזם התכנית: מועצה אזורית גוש עציון.
8. מגישי התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
9. עורך התכנית: אוריאל רוזנהיים - מקום אדריכלים
רח' האומן 21 ירושלים
טלפון: 02-6231041 פקס: 02-6231042
מס' רישיון: 108599
10. מטרת התכנית: 1. שינוי יעודי קרקע משטח שיעודו יקבע בעתיד ושטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ג' דרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
3. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
4. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 405/6/6 ולתכנית מפורטת מס' 405/6. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית תכנית מפורטת מס' 405/6/6/1 ליישוב אלון שבות, כולל תשריט, נספח בינוי והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או ועדת המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת בחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר.
9. קו בניין: התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
10. קומה: התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית על-ידי הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
11. מרתף: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
12. גובה בניה מירבי: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד מומפלט פני הרצפה התחתונה למפלט פני הרצפה שמעליה, גובהו לא יפחת מ- 2.90 מ' ולא יעלה על 3.50 מ'.
13. מס' קומות מירבי: קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלט פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
14. מפלט הכניסה הקובע של הבניין: באם ייבנו חניה מקורה ו/או שטחים משותפים ו/או שירותי תפעול תותר הגבהת קומת המרתף לשימושים אלה באישור הועדה.
15. מפלט הכניסה הקובע של הבניין: בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה תכנונית לכך ובלבד שסך קירות המרתף החשופים אינו עולה על סך 40% משטח קירות המרתף. באישור הועדה תותר גישה חיצונית למרתף המשמש לחניה ו/או שטחים משותפים ו/או שירותי תפעול בלבד.
16. מפלט הכניסה הקובע של הבניין: הגובה הנמדד אנכית מנקודות על גבי מעקה הגג השטוח אל מפלט הכניסה הקובע של הבניין.
17. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך אשר אינו כולל מבנה יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג, חניה מקורה/חניה תת-קרקעית, מחסנים ומרתפים.
18. מפלט הכניסה הקובע של הבניין: טכניים על הגג, חניה מקורה/חניה תת-קרקעית, מחסנים ומרתפים.
19. מפלט הכניסה הקובע של הבניין: המשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין, יוגדר כמפלט ה-0.00.

ייקבע על-פי תכנית בניוי מאושרת ע"י הועדה.

15. מפלס ה-0.00: הגובה המוחלט ביחס לפני הים של מפלס הכניסה הקובע של הבניין.

16. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".

17. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים

המקורים בבניין כולל מבני עזר כהגדרתם בתכנית זו, ולמעט: מרתפים, חניה מקורה/חניה תת-קרקעית, מחסנים, מבנה יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג, חדרי מערכות ותפעול, פרגולות, מעברים מקורים וגשרי כניסה - כהגדרתם בהוראות תכנית זו, ומרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.

18. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

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

20. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני משטח דריכה אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס לאשר חריגה מעל 1.40 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבע.

21. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.

22. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

23. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

24. מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, נסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

25. חצר אנגלית: שטח שמפלסו עד 1.80 מ' מתחת למפלס הקרקע, המוקף קירות לתימוך הקרקע ומיועד להחדרת אור ואיוורור לשטחים וחללים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה תהיה מרוחקת ממנו עד 1.80 מ'.

26. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

27. שטחים משותפים: שטחים בבנין מגורים המשמשים את כלל דיירי הבנין, כדוגמת: אזורי מבואה ותנועה ציבוריים, חדרי מערכות ותפעול, חדרי שרות, חדרים טכניים, מחסן משותף, מועדון, חדר כושר וכדומה.

28. מבני עזר: בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

29. מרפסות זיזיות: זיז בניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. ייעודי קרקע

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
60	63.81	6.83	-	-	כתום	אזור מגורים ג'
-	12.63	1.35	58.43	6.25	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
-	-	-	39.14	4.19	פסים אלכסוניים צהוב ולבן לסירוגין	שטח שייעודו ייקבע בעתיד
-	2.43	0.26	2.43	0.26	חום בהיר	דרך מאושרת
-	21.13	2.26	-	-	אדום	דרך מוצעת
60	100.0	10.71	100.0	10.71		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים למגורים:

הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

אזור מגורים ג'

יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש
60	6.83	100
60	6.83	סה"כ

3. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים:

הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

שטח בדונם	מס' מגרש	ייעוד
0.22	200	שטח ציבורי פתוח
<u>1.13</u>	201	
1.35 : סה"כ		
0.13	301	דרך מאושרת
<u>0.12</u>	302	
0.26 : סה"כ		
2.26	300	דרך מוצעת
3.87		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה :

1. כללי :

- 1.1 תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 1.2 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הועדה.
- 1.3 קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- 1.4 בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור מגורים ג':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ג'.
אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים, בסה"כ קיבולת של עד 60 יח"ד.

2.1 היתר בניה:

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הועדה בלבד.
- ב. סוג הבינוי, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, חומרי גמר וסוגי גגות ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

2.2 חלוקת משנה:

בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא הגשת תכנית מפורטת.

2.3 קו בניין:

- קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לדרך) - 3.0/4.0 מ' כמסומן בנספח הבינוי.
- קו בניין צידי - 3.0 מ'.
- א. תותר הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים כדוגמת: אדניות, כרכובים, מרפסות זיזיות וכדומה עד 75 ס"מ מעבר לקו בניין.
- ב. תותר בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בניין.
- ג. תותר בניית מעברים מקורים ו/או גשרי כניסה עד לקו בניין קדמי (חזית משיקה לדרך) - 0.0 מ'.
- ד. תותר בניית חדרים טכניים/חדרי מערכות תפעול מתחת למעבר מקורה/גשר כניסה עד לקו בניין קידמי (בחזית המשיקה לדרך) - 0.0 מ'.

2.4 מרווחים בין הבניינים:

המרווח בין הבניינים לא יפחת מ-6.0 מ', למעט מרפסות ופרגולות שמרחקן מבניין שכן לא יפחת מ-4.5 מ'.

2.5 שטח מותר לבניה:

- א. השטח המירבי המותר לבניה באזור זה לא יעלה על 11,000 מ"ר, בהתאם להגדרות הוראות תכנית זו.
- ב. מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על ידי פיקוד העורף לא יכלל בשטח הבניה המותר.
- ג. תותר הקמת עד 2 קומות מרתף בלבד בהיקף הקומה שמעליהן ובגבולות קווי הבניין. על אף האמור, לצורך חנייה, שטחים משותפים, ושירותי תפעול בלבד, ניתן לבנות מרתף עד גבול המגרש. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה. תותר בניית חצרות אנגליות לצורך אוורור

והחדרת אור למרתף.

ד. תותר הצמדת גינה פרטית לדירות.

ה. שטח התכנית המירבי המותר לא יעלה על 45% משטח המגרש.

ו. שטחים פתוחים הכוללים גינות, שבילים וכדומה, ייקבעו על פי תכנית בינוי המאושרת על ידי הועדה ולא יפחתו מ-15% משטח המגרש.

2.6 חניה מקורה/חניה תת-קרקעית:

תותר בניית חניה מקורה/תת קרקעית בשטח של עד 36 מ"ר לכל יחיד.

שטח זה לא ייכלל במסגרת השטח המותר לבניה. בנייתן תותר בקו בנין קידמי ו/או צידי 0.0 מ' בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

2.7 מחסן:

תותר בניית מחסן של עד 20 מ"ר לכל יחיד כחלק אינטגרלי של הבניין, שטח זה לא יכלל במסגרת השטח המותר לבנייה.

2.8 מבני עזר:

לא תותר בניית מבני עזר למעט, בניית חדרי טכניים חיצוניים במידה וידרש בנפרד מהבנין המקורי בקו בנין קידמי/צידי 0.0 מ' על-פי תכנית בינוי באישור הועדה. שטח מבני עזר אלו ייכלל במסגרת השטח המותר לבניה.

2.9 מס' קומות מירבי:

א. עד 7 קומות מגורים אשר מתחלקות כדלקמן: עד 6 קומות מעל הכניסה הקובעת של הבניין ו-1 קומה מתחת למפלס הכניסה הקובע של הבניין.

ב. מס' הקומות המירבי המותר לא כולל מבנה יציאה לגג/חדרי טכניים על הגג, חניה מקורה/חניה תת-קרקעית, מחסנים ומרתפים.

ג. תותר הקמת עד 2 קומות מרתף בלבד.

2.10 גגות:

תותר בניית גגות שטוחים בלבד.

2.11 גובה מירבי לבניה: (יחושב ממפלס הכניסה הקובע של הבניין).

א. גובה בניה מירבי כולל מעקה גג: 21.5 מ'.

ב. גובה בניה מירבי כולל מבנה יציאה לגג/חדר טכני על הגג: 23.0 מ'.

ג. גובה מירבי לבניה של מבנה יציאה לגג/חדר טכני על הגג לא יעלה על 3.00 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 30.0 מ"ר. שטח זה לא יכלל בשטח הבניה המותר כמופיע בסעיף 2.5 א'.

ד. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יתואם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצון הועדה.

2.12 הנחיות להתקנת מעלית:

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי.

2.13 קומת מסד:

לא תותר בניית קומת מסד.

2.14 חניות:

תקן החנייה הינו 1.5 מקומות חנייה לכל יח"ד בתחום המגרש ובנוסף 0.3 מקומות חנייה לכל יח"ד לאורחים לאורך הדרכים הציבוריות וכמפורט בסעיף מס' 6 להלן.

2.15 גימור חזיתות הבתים:

- א. אבן מלבנית טבעית נסורה או מסותתת, יותר שילוב של חומרים כדוגמת טיח/בטון/חומרים מתכתיים/עץ וכדומה. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת המהנדס בכל מקרה ומקרה.
- ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כדוגמת: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס.
- ד. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג (כמפורט בסעיף מס' 2.11 לעיל), והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.
- ה. תאסר סגירת מרפסות בכל סוג של בניה אלא אם כן סגירת המרפסת מופיעה בתכנית הבינוי המאושרת ע"י הועדה.

2.16 דודי שמש:

- א. ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
- ב. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט בס"ק א' לעיל.
- ג. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה באישור המהנדס.

2.17 מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה:

- א. יש לתכנן עבורם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- ב. תותר בנית מתקני כביסה עם בליטה של עד 0.75 מ' מקיר חיצוני של המבנה, המתקן יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה כחלק מעיצוב המבנה ובאישור המהנדס.
- ג. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה. אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- ד. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ה. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס בלבד.

2.18 אנטנת צלחת טלוויזיה:

לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.

2.19 פרגולות:

תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 24 בפרק ב' לעיל.

- ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר (הכל לפי הגדול יותר). גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ג. במפלס הקרקע שטח הפרגולה לא יעלה על 50 מ"ר ובקווי בניין כהגדרתם בס"ק א' לעיל. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ד. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
- ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיבוד. הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיבוד האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ו. חומרים: המצללה תבנה מחומרים כגון: בטון, אבן נסורה או טבעית, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C, הכל באישור המהנדס.
- ז. פרטי הפרגולות יתוכננו ע"פ הפרטים המנחים שיופיעו בתכנית בינוי ופיתוח מאושרת ויהיו חלק מהיתר הבניה. לא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

3. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

3.1 שטח זה ישמש לטובת:

- א. גינות, גנים, חורשות, בריכות נוי, פיתוח נופי, מצללות ושבילים להולכי רגל ורחבות.
- ב. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
- ג. פיתוח דרך האבות כדרך נופית וגידור הישוב כמסומן בנספח הבינוי. בדרך האבות תותר תנועת כלי רכב.
- ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הועדה) בתכסית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.
- ה. צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
- ו. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- ז. מרכיבי בטחון, בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז כולל דרך היקפית, גדר היקפית ותאורת גדר וכדומה.
- 3.2 כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ואופניים ופרט לאמור בס"ק 3.1 לעיל.

4. דרכים:

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

4.1 שטח זה ישמש לטובת:

- א. דרכים, מדרכות, חניות.
- ב. פיתוח נופי, גינות, נטיעות, ריהוט רחוב ומתקני אשפה ציבוריים.
- ג. מערכות הנדסיות.
- ד. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
- ה. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בניין מינימאליים כמסומן בתשריט.
- ו. יותר שימוש בתחום הדרך לצורך מרכיבי בטחון (כולל שילוס) בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז ובהתאם למפורט בפרק ח' להוראות התכנית.

4.2 איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הועדה.

5. מבנים להריסה:

המבנים המסומנים במדידה שבתשריט בצבע צהוב היקפי הינם מבנים להריסה. ההוראות לגביהם מופיעות בפרק ה' סעיף מס' 1 ב' להלן.

6. חנייה:

- א. מיקום החנייה הינו בתחום מגרש מס' 100 (מגורים ג') ובתחום דרכים ציבוריות כמסומן בתשריט (רשת אלכסונים שחורה על גבי הייעוד של דרך מאושרת) כפי שנקבע בתאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- ב. מגרשים מס' 301 ו-302 (דרך מאושרת) ישמשו לחניית לטובת אורחי מגרש מגורים מס' 100 בלבד.

7. אזור חקלאי:

השטח הצבוע באלכסונים ירוק ולבן לסירוגין בתשריט תכנית זו הוא שטח אזור חקלאי. האזור הנדון אשר היה מיועד לייעוד שונה בתחום תכנית מפורטת מאושרת מס' 405/6/6 חוזר לייעוד של אזור חקלאי (על-פי תכנית מתאר אזורית 5-RJ).

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה:

- א. לא יינתנו היתרי בנייה למבנים ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה על-פי המסומן בתשריט בתחום השטח שהינו נשוא הבקשה להיתר.
- ב. מתן היתרי בניה למגורים מותנה בביצועם של התשתיות ושטחי הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה:
 1. חיבור למאסף הביוב של היישוב.
 2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 3. חיבור למערכת אספקת המים.
 4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 5. מרכיבי בטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז, בהתאם למפורט בפרק ח' להוראות התכנית.
 6. הבטחת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים. השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו על-פי קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

ג. תכנית פיתוח:

1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הועדה.
2. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הועדה.

ד. שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

ה. חברת החשמל:

1. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.
2. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
3. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים בתיאום עם חברת החשמל.

ו. פיקוד העורף:

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

ז. עיצוב ארכיטקטוני:

1. טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הועדה.

ח. איכות הסביבה:

1. תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:
 1. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
 2. חיבור הבניין לרשת המים.
 3. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
 4. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
 5. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשדד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 6. 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.

7. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

8. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

9. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

10. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

ט. עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה

הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.

2. בשלב הקמת המתחם 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 וחניונים. 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.

י. תנאים של צבא הגנה לישראל:

1. גובה הבנייה המירבי לא יעלה על 30.0 מ' מעל פני השטח. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מן הגובה המאושר לטובת עגורן או מנוף, נדרש להגיש בקשה נפרדת לאישור צה"ל. העגורן יסומן בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.

2. יש להודיע לחיל האוויר על תחילת העבודות בתחום התכנית שבועיים מראש.

3. יש לקבל את אישור רשות התעופה האזרחית.

4. עמדת צה"ל הינה לפרק זמן של שלוש שנים ממועד הוצאתה. בתום התקופה זו יפקע תוקפו ויש לפנות מחדש לקבלת עמדתו, אלא אם הוקם התורן במהלך תקופה זו.

5. אין בעמדת צה"ל על תנאיה כדי לחייב את מערכת הביטחון לעשות לקידומו של מתן ההיתר, או לשאת בעלות ביצוע תנאיו, או להטיל על מערכת הביטחון אחריות כלשהי לתכניה של התכנית ולאמור בה.

יא. אישורים נוספים:

בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:10,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק א' לעיל בקני"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, מזרקות או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הועדה.
- ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.
- ט. סכמת מערכת מים וביוב קבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. שלבים הדרושים למתן ההיתר:

- א. הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:
 1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
 2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.
- ב. בנייה בשלבים:
 1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
 2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

- בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.
 2. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
 3. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
 - א. ניקוז הקרקע.
 - ב. סלילת הדרכים והגישות אליהם.
 - ג. הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.
 4. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:
 - א. שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
 - ב. יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
 - ג. ניקוז אזור הבינוי.
 5. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
 6. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן נוף, לשביעות רצון הועדה. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

4.1 סידורים לנכים:

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

4.2 יועץ נגישות:

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

4.3 תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.

פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח:

היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:

א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.

ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 1.1 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.

ג. שביל הגישה יבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

ד. מדרגות לשביל הגישה יבנו מחומר שביל הגישה.

ה. גדרות יבנו מחומרים כגון: מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.

ו. שער הכניסה יבנה מחומר הגדר.

ז. מסלעות יבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשאת ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הני"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.

- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידיית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיות עצים ושמירתם:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה לכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים :

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

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

2. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

4. ביוב וסילוק שפכים:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר:

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

6. תאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

7. קווי חשמל, תקשורת ותאורה:

- א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
- ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים בתיאום עם חברת החשמל.
- ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
- ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

8. בנייה משמרת מים:

- א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 30%-10% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית ושילוט + שבי"מ טכנולוגי.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
2.
 - א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד אכלוס המתחם.
 - ב. מרכיבי הבטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף/פיקוד המרכז, יוקמו על-ידי הגורם הבונה/המיישב/יזם.
 - ג. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח המתחם יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/פיקוד המרכז.
 - ד. לא יוצאו היתר בניה על-ידי נרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פיקוד המרכז למרכיבי הבטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
 - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.
 - ו. תאסר חניית אזרחים בין המסעה של דרך מס' 10 המשמשת גם כדרך ביטחון לבין גדר הישוב.

פרק ט' - שונות:**1. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:**

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני		
2.25	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	א.
6.50 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	ב.
8.75 מ'	6.25 מ'		
12.50 מ'	9.00 מ'	קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	ג.
18.50 מ'	12.00 מ'		
22.50 מ'	14.00 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)	ד.

2. גריסה וחציבה:

א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

3. פסולת בנין:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק הפסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

4. עתיקות:

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

5. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים בעת ההקצאה.

6. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות ולמתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

7. מיגון:

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

8. מתקנים פוטו-וולטאים:

א. בסמכות הועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.

ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

9. פיקוח על הבניה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

תאריך
10.2.16

סמ
אילן אילן

מסמך
108599
אילן אילן

המסמך מוגש כמסמך מוגש לראש המוסד המוסמך להחליט על
האישור והאישור מוגש לראש המוסד המוסמך להחליט על
האישור והאישור מוגש לראש המוסד המוסמך להחליט על

מסמך מס 108599
אילן אילן

10.2.16

מסמך מס 108599

מסמך מס 108599

מסמך מס 108599

מסמך מס 108599
אילן אילן

תאריך:

תאריך:

מסמך מס 108599

07.02.2016

מסמך מס 108599