

*

הממונה על מתן היתרים בשטחים
בתפיסה צבאית מ צו 997 תשמ"ב

תכנית מאתר מפורטת
מס' 404/1
שינוי לתכנית מתאר מפורטת
מס' 404
לשנת תשנ"א - 1990
לישוב אלעזר

ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתיישבות
האגף לתכנון התיישבותי - ת.ד. 92, ירושלים

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית

גוש עציון

פרק א' - תכנית

1. המקום: אלעזר נ.צ. (רשת ישראלית) 1635-1185
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. נפה: בית לחם
גושים:
חלקות:
4. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת לישוב קהילתי אלעזר שנת תש"נא 1990.
5. התשריט: התשריט בקנ"מ 1;1,000 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. שטח התכנית: 326.5 דונם.
7. יוזמי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית. חטיבת ההתיישבות.
8. מגישי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית. חטיבת ההתיישבות. כתובת: ת.ד. 2569 - ירושלים
9. עורכי התכנית: שם: האגף לתכנון התיישבותי - מנהל: ג. קריין. הסוכנות היהודית - המח' להתיישבות - מרחב המרכז. כתובת: ת.ד. 2569 - ירושלים
10. מבצעי התכנית: שם: משרד השיכון, המינהל לבניה כפרית. כתובת: קרית הממשלה, שיח ג'ראח, ירושלים.
11. מטרת התכנית:
 - א. תיחום שטח פיתוח ל- ישוב קהילתי אלעזר.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
 - ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי האדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני-מלאכה, תעשייה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
 - ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - פירוט מונחים והגדרות.

1. התכנית - תכנית מתאר לישוב אלעזר כולל תשריטים והוראות.
2. הממונה - הממונה על מתן היתרים בשטחים בתפיסה צבאית בצו 997 (תשמ"ב) או כל מי שמונה על ידו.
3. איזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצרופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור, ואת ההראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה - תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין - קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
6. קומה - מתייחס לכסוי הקרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. מישור הגבלת בניה לגובה - מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית. כטופוגרפיה טבעית תחשב גם טופוגרפיה מתוכננת הקושרת גבהים מתוכננים של צירי 2 כבישים וכמפורט בסעיפים 2.1.10 ו 2.4 להלן.
8. קו דרך - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
9. שטח בניה ברוטו - השטח המתקבל אפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר. שטח חדר מדרגות יחושב במלוא היטלו, פעם אחת בלבד.
10. זכות מעבר - שטח המוגדר בתחום הפרצלציות הפרטיות ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים צבוריים מוגדרים כמפורט בתכנית.
11. איזור לתכנית בנוי מפורטת -
 - א. כל איזור התחום בקו אדום מרוסק הוא איזור לתכנית בנוי מפורטת אשר לגביו תוגש ותאושר תכנית מפורטת בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית, ודורש הפקדה כחוק.
 - ב. בתכנית בנוי ותכנית פיתוח הנלווית לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא חתימה לגבי שטחי ציבור, ספורט ופרטי פיתוח ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

12. תכנית בנוי -

מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת הבניינים, שירותים, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם, כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. תכנית בנוי תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

13. תכניות מאושרות כל שנוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.

14. המהנדס: הממונה על מתן היתרים בשטחים בתפיסה צבאית או כל אדם שהממונה העביר אליו בכתב סמכויותו, כולן או מקצתן.

15. תכניות לצרכי רישום

א. סימון המדידה של התכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.

ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטיה של 1.0 מטר מהרשום בתשריט.

ג. רוחב קווי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

16. תוכנית חלוקה - בכל שטח התוכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

פרק' ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.

<u>סה"כ באחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>צבע בתשריט</u>	<u>אזור ל:</u>
16.8	55.0	כתום	מגורים א':
5.8	19.0	כחול בהיר	מגורים ב'
5.2	17.0	חום תחום בחום	בנייני ציבור:
4.6	15.0	ירוק תחום בחום	ספורט וחינוך:
29.8	97.5	ירוק	פרטי פתוח:
13.6	44.0	סגול מותחם סגול כהה	שטח מלאכה ואחסנה ותעשייה
11.7	38.5	חום תחום בירוק	מבני משק
0.2	0.5	אפור תחום בחום מרוסק	מתקנים הנדסיים:
		תיחום ירוק	שטח שיעודו יקבע בעתיד:
		ירוק תחום בירוק	שביל ורחובות:
4.0	13.0	אדום	דרך מוצעת:
8.3	27.0	חום	דרך קיימת:
		קווקו אדום אלכסוני	דרך לביטול
100.0%	326.5	סה"כ	

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית.

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. אופן ביצועה של התוכנית המפורטת:

א. בכוחו של הממונה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת ובגבולותיה יהיה כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תוכנית בינוי, אליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע. במידה ולא נתמלאו דרישות אלא בתוכנית זאת, תוכנית בינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.

2. תוכן, ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התוכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

3. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונו של הממונה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.

5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו להנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם עניין ציבורי, הקמת בניינים לפי תוכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תוכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

1. כ ל ל י:

א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, יחליט הממונה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון, או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.

ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, בתוכנית המפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.

ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.

ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

ה. חניה במבנים, באיזורי תאושר ע"י הממונה עפ"י תוכנית אחידה.

2. אזורי מגורים -

אזורים אלו נועדו לבנית מגורים בלבד ומחייבים בקשות להיתר בניה כהוראותו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965. צו 418 - (1971) וצו 997.

2.1 אזור מגורים א'.

שטח זה מיועד לבנית בתים חד-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 500.0 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הבאות:

2.1.1 בניית מבנים חד משפחתיים (בודדים על מגרש כאשר:
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 5.0 מ'
קו בנין אחורי - 4.0 מ'
קו בנין צדדי - 4.0 מ'
בבתים שנבנו לפני 1989 קו בנין קדמי 4.0 מ'

2.1.2 בנית בתים צמודים (דו משפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים, או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד.

בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים, במקרה של בנית אחד משני הבתים יש לבצע את גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.

בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאת צנרת.

קו בנין קדמי (כנ"ל) - 5.0 מ'
קו בנין אחורי - 4.0 מ'
קו בנין צדדי משותף - 0 מ'
קו בנין צדדי שני - 8.0 מ'

2.1.3 בנית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לתכנית בנוי שתוגש לממונה באישורו והסכמתו ובהסכמה כתובה וחתומה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בנין 0 מצד אחד של המגרש או מידה שונה שלא תעלה על 1.5 מ' בתנאי שלא יהיו פתחים במבנה לקבי קו בנין זה, גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית).

במקרה זה יגדל קו הבנין הצדדי השני ל-8.0 מ'.

2.1.4 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קוי הבנין הנוספים (מעבר לקו הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קוי בנין צדדיים.

2.1.5 בנוסף לאמור לעיל תהיה לממונה הזכות להקל עד 10% בקוי הבניה המצויין בתקנון, למעט קו בנין קדמי שאין לשנותו בשום מקרה.

2.1.6 לגבי מגרשים קבועים עליהם קיימים מבנים זמניים המיועדים להרחבה יש להגיש תשריט הכולל העמדה מפורטת למבנים כולל סימון קו בניה מוצעים לאישור הועדה.
תשריט זה יאושר ע"י אדריכל המרחב לפני הגשתו לוועדה.

2.1.7 מבני עזר (בתחום אזור המגורים)

תותר הקמת מבנה עזר אחד בשטח עד 25.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן/מקלט ביחידה אחת לגביה יהיו קוי הבנין כלהלן:

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב דרך) 2.0 מ'
וזאת לגבי מוסך בלבד ולא לגבי מחסנים.
קו בנין צדדי ואחורי 0 מ'

קוי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

2.1.8 שטח בניה מותר

- א. בשתי קומות סה"כ עד 230.0 מ"ר מזה עד 150.0 מ"ר מפלס אחד.
- ב. מבני העזור המצויינים בסעיף 2.1.7 לעיל אינם כלולים בשטח זה.
- ג. בבניה בקומה אחת בלבד יותרו 150.0 מ"ר למגורים.
- ד. מבני העזר שבסעיף 2.1.7 לעיל אינם כלולים בשטח זה.
- ה. מרתף בהוראותו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לא יעלה על שטח של 40.0 מ"ר. שטח זה אינו נכלל כאמור בסעיפים א, ב, לעיל.
- ו. כל חלל אשר גובהו מעל 2.00 מ' נכלל בשטח הבניה.
- ז. המונח קומה בסעיפים אלו מתייחס לפירוש כמוגדר בפרק ב' סעיף 6.

2.1.9 מישור הגבלת בניה לגובה.

- א. בשתי קומות עם גג רעפים 8.5 מ'.
- ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.5 מ'.
- ג. גגות רעפים יהיו בגוון אדום/כתום כפי שיקבע ע"י האדריכל/מהנדס.
- ד. בכל נקודת שיא או רכס יורכב רעף רוכב.
- ה. גגות משופעים יהיו בשפוע בין 25 מעלות לבין 35 מעלות.
- ו. אם שיא הגג מעוצב כמשטח אופקי יהיה הגובה המרבי 7.0 מ'.
- ז. טיט או בטון המשמשים להרכבת הורכבים יהיו בגוון הרעפים.
- ח. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.
- ט. סה"כ גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 9.5 מ'.
גובה מעקה יהיה 105 ס"מ מפני הגג.

+

ט. הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית המפלס התתון של רצפת קומת המגורים התחתונה.

2.1.10 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית להנחת דעתו של הממונה, כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 2.20 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא, ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת, כל זאת בהתאם לפרוט - ההנחיות בסעיף 2.4 להלן.

2.2 אזור מגורים ב'. לאזור זה תוגש תכנית בנוי מפורטת.

אזור בן ינתנו היתרי בניה על פי תכנית בנוי של לפחות 4 יחידות דיור באזור הממונה למתן היתרים בשטחים בתפיסה צבאית. השטח מיועד לבנית בתים בצפיפות של 4 יחידות דיור לדונם נטו, כפוף לתכנית הבנוי הנ"ל. התכנית תוגש עם הוראות בניה מתאימות לאזור התכנון כולל קוי בניין ומבני עזר - (מיקומם ושטחם). תכנית הבנוי תאושר ע"י הממונה.

2.3 אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.1.8 לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גבהו המכסימלי - 1.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בנית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל יהיה 2.20 מ', או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 2.1.8 לעיל, ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה של 2.3 מ'.

2.4 גימור חזיתות הבתים.

2.4.1 בתים חדשים יבנו עם צפוי אבן מסותתת מרובעת. ניתן להשתמש באלמנטים מבטון חשוף, לבנים שרופות, טיח השלכה או לוחות צמנט בשיעור שלא יעלה על 20% משטח החזית. תוספת לבתים קיימים תבנה בגמר אחיד לתוספת ולבית הקיים. חומרי הגמר בבתים חדשים ובתוספות בניה יצויינו ע"ג החזיתות בבקשה להיתר בניה.

בנית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.

2.4.2 בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הממונה בכל מקרה ומקרה.

2.4.3 גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחמרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

2.4.4 גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחומרים נחותים. הגג יהיה כדוגמת ומחומר הבניה העיקרי וגבהו לא יעלה על 2.5 מ'.

+

2.5 מקלוט

עפ"י תקנות הרשות המוסמכת וכאמור בסעיף 2.1.7 לעיל.

2.6 דודי שמש

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

2.6.1 בגנות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה.

2.6.2 בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד מטפוס "שוכב".

2.7 מתקן כביסה

2.7.1 מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.

2.7.2 מתקן נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

2.8.3 כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרון נאות לתליית כביסה.

2.8 אנטנות טלביזיה

על כל מבנה תותר הצבת תורן-אנטנה אחד בלבד.

3. איזור למבני ציבור:-

א. יעודו של שטח זה ל:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
2. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
3. מוסדות בריאות דת ותרבות.
4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
5. גני ילדים ופעוטונים.
6. מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה וברמת גימור שלא תיפול מרמת גימור מבני הציבור.

ב. מותר לכלכול בנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

ג. מיקומם, גודלם, ייעודם וכן מספר המקומות, יהיו עפ"י תוכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

ד. איזור זה מוגדר כאיזור לתכנון מפורט על כל המתחייב בזה.

ה. שטח לספורט.

מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני, אזור זה מוגדר כאיזור לתכנון מפורט.

4. שטח פרטי פתוח: -

יעודו של שטח זה ל: -

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. משטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הממונה.
5. למיקום מקלטים ציבוריים, בתנאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 30% משטח הקרקע/מגרש. ובקו בנין שלא יפתחו מ-4 מ' מגבול מגרש קיים ומתוכנן ושמירת קו הבנין המתוכנן לגבי דרכים.
6. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

5. שטח למבני מלאכה, אחסנה ותעשייה.

- מבנים למלאכה, לאחסנה ולתעשייה גושית למתישבי האיזור וכן מחסני חצר בתחום השטחים הנ"ל ימוקמו כמסומן בתשריט.
- גובה המבנה לא יעלה על 10.0 מ' מעל המשטח. מתקנים טכנים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.
- קו בנין לכביש 5.0 מ', שטח בניה מותר 50%.
- הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות הישירות לשמירת איכות הסביבה.
- פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחנייות מרוכזות.
- גודל החניה לפי מקום חניה ל-30 מ"ר. מבנה תעשייה לא כולל חניה לצורך פריקה וטעינה.

6. מבני משק.

- שטח למבני משק ובעלי חיים, מבני שירותים לחקלאות, לפי תוכנית מפורטת באישור הועדה.

7. שטח שייעודו ייקבע בעתיד.

- ייעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תוכנית מפורטת שתקבע יעודו. יעוד השטח יסוכם ע"י המוסדות המיישבים.

8. שבילים ורחבות.

- שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים, לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חירום ושירותים, שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.

9. שטחים לדרכים:

דרכים כולל שדירות, מדרכות, חנויות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

פרק ו': פיתוח, נטיעות וקירות גבול.

1. פיתוח -

- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח, גינון ותאורה בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת תכנית בינוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש. חלה חובת גינון 50% מהשטח הנותר לאחר הבניה. 50% של השטח הנותר תתאפשר הקמת בריכות שחיה ושבילים.
- 1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון (פראית או מסותתת) כשהגימור הוא לכל גובה הקיר.
גובה הקיר לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע הגבוהים. בחזית הפונה לכביש, רחוב או דרך יהיה תואם לפרט הגדר האחידה כנדרש בסעיף 1.5 שלהלן.
- גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות שהמרחק ביניהן יהיה 50 ס"מ לפחות.
- 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, בטון או בטון סרוק.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.5 גדרות בחזית הפונה לכביש, רחוב או דרך יהיו אחידות עפ"י פרטים שיקבעו ע"י הועדה המקומית. גדרות בין מגרשים שכנים יהיו מסבכת מתכת, גדר חיה לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת קירות התומכים.
גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מפני מקרקע הגבוהים.
- 1.6 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7 מסלעות - מאבני האזור. עם כסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפר ציבוריים.

בהתאם לשיטת פנוי האשפה ברשות, וכפוף לאישור המועצה. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.

3. סילוק מפגעים

- 3.1 הממונה רשאי להורות בהודעה מבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, באופן בנייתם וגובהם. כ"כ לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1 לאחת ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאי הממונה הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבוננו.

4. נטיעות עצים ושמירתם.

הרשות המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז': תשתית, ניקוז, תיעול ואספק מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

הרשות המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה, למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה עלה בריאות.

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישת משרד הבריאות. (ראה פרק ט').

3. ניקוז.

הרשות המקומית רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניין בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב

4.1 כל בניית בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה ממונה או הרשות המקומית.

4.2 השטחים המסומנים בתשריט כשטח פרטי פתוח או כשטח שיעודו יקבע בעתיד ישמשו גם כשטחי פיזור של הקולחים המטוהרים.

5. זיכת הנאה - זכות מעבר.

לשירותים כגון: מים, ביוב וקוי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו למעט צמחיה.

6. תאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח': שונות

1. מוסדות ציבור, תשתיות, מסחר, פיתוח.

א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומיבני הציבור הבאים בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית.

- מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות וכן מעברים להולכי רגל.
- מערכות אספקה ראשית של מים.
- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של משרד החינוך.
- מקום למכולת או צרכניה.
- מקום תפילה
- מרפאה או טיפת חלב.

ב. 1. היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ-30 יחידות דיור.

2. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:

- הובטח להנחת דעתו של הממונה - יחסית להיקף הבניה המבוקש
- ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א', ובוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים ביצועים, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ג. הממונה יוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.

2. שמור הנוף:

הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד וזאת על ידי:

- מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק.

- מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן הפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.

- סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם.

לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חשמל קיימים ולא יוקם כל בניין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא מתח עליון, של 66 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך, כנ"ל במרחק מינימום 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

4. פיקוח על הבניה.

הממונה יקבע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

5. חניות

באיזורי המגורים תובטח 1.2 מקומות חניה בכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני ציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה תיקבע החניה על פי דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

פרק ט': איכות הסביבה.

1. תסקיר השפעה על הסביבה.

לכל בקשה להקמת מפעל יש לצרף תסקיר השפעה על הסביבה.

2. הגבלת תעשיות.

לא יוציא הממונה היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור בכתב מהאחראי להנדסת הסביבה. להשלמת נתונים רשאים ועדת התכנון והאחראי להנדסת הסביבה לדרוש מדידות ו/או כל מידע רלוונטי אחר.

3. לא ינתן היתר להקמת/הפעלת מפעל אלא אם עמד בהוראות תוכנית זו ובכלל זה ההוראות הצמודות לחתימה ע"ג התשריט, וכן בתקינה ובתקנות, לרבות עמידה בהוראות החוק למניעת מפגעים וסע' 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות - הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב 1981 החלים בישראל.

4. סילוק פסולת.

פסולת תעשיתית תסולק לאתרים ובשיטה שיפורטו ע"י שלטונות הבריאות והרשות המקומית.

פרק י': מרכיבי בטחון.

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:

א. מחסן תחמושת ונשק בשטח במרכז האזורי.

ב. סככה לרכב חירום (אמבולנס, כבאית, גרר חילוץ) בשטח המרכז האזורי.

ג. חשיפת תוואי דרך היקפית.

ד. גדר היקפית.

ה. תאורת ביטחון היקפית.

1.2 מרכיבי הביטחון יסומנו בתוכניות הבינוי או בנספחי בינוי בהתאם לסיכום עם נציג הגמ"ר בכל שלב של תכנון הישוב.

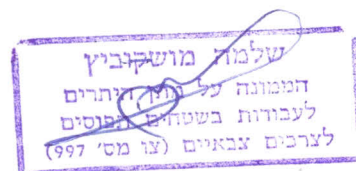
1.3 ביצוע מרכיבי הביטחון הדרושים יותאם לשלבי הפיתוח והאכלוס.

2. תאום ואישור מקחל"ר.

2.1 מרכיבי בטחון כפי שנקבע/יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

2.2 מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.

2.3 לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/ק. הגמר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.



חתימה המתכנן

חתימה הממונה

תשרי תשנ"א, ספטמבר 1990
תאריך

חתימה הועדה