

מרחב תכנון מקומי "שורקות"
תכנית שינוי מתאר מקומית בר/266
שינוי לתכנית מתאר מקומית R/6
תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
כפר גבתון

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מקומית בר/266, שינוי לתכנית מתאר מקומית R/6.
 תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

2. מחוז: המרכז

3. נפה: רחובות

4. מועצה אזורית: ברנר

5. מקום: כפר גבתון

6. גושים: גוש 3657, חלקות: 2, 5, 176, 180, 185, 188.
 גוש 3679, חלקות: 15 (חלק), 37, 38, 43, 44, 45, 50 (חלק), 51.

7. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

8. יוזם התכנית: ועד מקומי גבתון
 דאר רחובות, 76910. טל. 08-9456092

9. עורך התכנית: עמירם דרמן – מתכנן ערים.
 רח' ששת הימים 35 כפר סבא, 44269.
 טל. 09-7450298, 09-7443678, פקס. 09-7487647

10. שטח התכנית: 422.72 דונם

11. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח הגושים והחלקות המצויינים לעיל הכלולים בתחומי ה"קו הכחול" המסומן בתשריט.

12. מסמכי התכנית: מסמכי התכנית כוללים:

12.1 תקנון התכנית. (הכולל 12 עמודים).

12.2 תשריט בקני"מ 1:1250 "מצב קיים" ו"מצב מוצע".

12.3 נספח א' – נספח ביוב מנחה. (כולל שלושה גיליונות: בקני"מ 1:250, 1:500 ו-1:1000)

12.4 נספח ב' – 1 גיליון מערכת דרכים, תכנית תנועה בקני"מ 1:1000

21.12.05
 (בדק וניתן להמקיד לאשר)
 החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מס' 266/05
 21.6.06

משרד הפנים מהוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' כה/266
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטו
 ביום 21/12/05 לאשר את ההחלטות
 מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

12.5 נספח ג' – טיפול בריחות מתחנת שאיבה בישוב גבתון. מאת ד"ר רבקה קולטון-שפירא, מיום 8 ביולי 2003.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

13. מטרת התכנית : תוספת מגרשי מגורים ותוספת זכויות בניה בכפר גבתון, ע"י:

- 13.1 איחוד וחלוקה של חלקות, ללא הסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בסמכות ועדה מקומית.
- 13.2 יעוד שטחים למשקי עזר, למשקי עזר מיוחדים, למגורים א', לבנייני ציבור, לשטחים פרטיים פתוחים ולשטחים ציבוריים פתוחים. סה"כ מספר יחידות הדיור המותר בתכנית – 258.
- 13.3 קביעת גודל מגרש מינימלי.
- 13.4 קביעת גודל מגרש מקסימלי באזור "מגורים א'".
- 13.5 קביעת הוראות בניה.
- 13.6 קביעת מבנים להריסה.
- 13.7 קביעת דרכים חדשות, וביטול חלק מדרכים קיימות.
- 13.8 קביעת הוראות בעניין זיקת הנאה למעבר הציבור וזיקת הנאה לחניה עבור הציבור.
- 13.9 קביעת הוראות בדבר שימור מבנים היסטוריים.
- 13.10 ביטול תכנית בר/164/א.

14. פירוט מונחים והגדרות :

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות המוגדרת להם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 על תיקוניו, להלן "החוק", ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל, להלן "התקנות".

15. ציוני התשריט : כמצוין במקרא התשריט.

16. יחס לתכניות אחרות :

במקרה של סתירה בין תכנית זו לכל תכנית מתאר מקומית או מפורטת אחרת, תכרענה הוראות תכנית זו.

17. טבלת הוראות בנייה

תכנית מקסימלית (מ"ר) (כולל שטחי שרות)	מספר קומות מקסימלי	שטח בניה מקסימלי (מ"ר) (10)										קווי בנין במי			שטח מינימלי למג'רש (מ"ר)	מספר מג'רש	אזור
		סה"כ עללי ותת קרקעי		מתחת מפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		קדמי	אחורי	צדדי	שטח שטח	שטח שטח	שטח שטח	שטח שטח			
200	2 מעל מפלס הכניסה + הקובעת + מרתף.	60	220 (ראו הערה 6)	10 (ראו הערות 5, 4)	40 (ראו 4)	50 (כולל חניה)	220 בשתי קומות.	6 ראו הערה (3)	5 ראו הערות (1), (2).	4 ראו הערות (1), (2), (9), (3).	עפ"י תשריט התכנית	כמצוין בתשריט	מגורים א' (7)				
200	2 מעל מפלס הכניסה + הקובעת + מרתף.	60	220 (ראו הערה 6)	10 (ראו הערות 5, 4)	40 (ראו 4)	50 (כולל חניה)	220 בשתי קומות.	6 ראו הערה (3)	5 ראו הערות (1), (2).	4 ראו הערות (1), (2), (3).	עפ"י תשריט התכנית	כמצוין בתשריט	משק עזר (7)				
200	2 מעל מפלס הכניסה + הקובעת + מרתף.	120	270	60	20	60	250 קומות	6 ראו הערה (3)	6	5	עפ"י תשריט התכנית	כמצוין בתשריט	משק עזר מיוחד (8)				
2500	2 מעל מפלס הכניסה + הקובעת + מרתף.	700	2000	200		500	2000 בשתי קומות	6	5	4	-	כמצוין בתשריט	שטח לכנייני ציבור				
יותר גינן וזחליה.																	
יותר גינן. תותר הקמת מתקני טריטפורמציה לחשמל, צוברי גז, מתקנים הנדסיים, מדרכות, תעול וניקוז. סה"כ שטח המתקנים ההנדסיים, לא יעלה על 1% משטח ה"שצ"פ". גינני ופיתוח של האלמנטים הנ"ל, יהיה באישור מהנדסת הועדה המקומית לתכנון ולבניה.																	
בהתאם ל"מצב הקיים"																	
בהתאם להוראות ברזוטות.																	
שטח פרטי																	
שטח ציבורי																	
שטח חקלאי																	
דרכים																	

הערות לטבלת הוראות הבניה :

- (1) יותר קו 0 לצד או לאחור למחסן בהסכמת השכן הגובל.
- (2) בכל מקרה של קו 0, יהיה ניקוז תגנות לכיוון המגרש המבקש.
- (3) החניה המקורה במגרש תהיה בקו בנין צדדי 0 או אחורי 0, וקו בנין קדמי 2 מ'.
- (4) במידה והמרתף ישמש ל"שטח עיקרי", גובהו המינימלי יהיה 2.5 מ'. במידה והמרתף ישמש ל"שטח שרות", גובהו המקסימלי יהיה 2.2 מ'.
- (5) במידה ויבנה מרתף, כל מבני העזר יהיו במרתף, למעט ממי"ד וחניה.
- (6) סה"כ ה"שטח העיקרי" העילי והחת קרקעי לא יעלה על 220 מ"ר. ניתן לנצל את כל ה"שטח העיקרי" מעל מפלס הכניסה. במידה וינוצל שטח תת קרקעי ל"שטח עיקרי", יפחת המקסימום המותר ל"שטח עיקרי" עילי בהתאם.
- (7) סה"כ מספר יחידות הדיוור המותר בשטח התכנית – 258 יח"ד. בכל מגרש "מגורים א"י" תותר יחידת דיוור אחת. במגרש "משק עזר" תותרנה שתי יחידות דיוור, ובתנאי שסך יחידות הדיוור בתחום "משק עזר מקורי" שפוצל למגרשים, לא יעלה על 5 יח"ד.
- (8) ב"משק עזר מיוחד" – תותרנה 2 יחידות דיוור במגרש.
- (9) קווי הבנין, מגבול זיקת ההנאה ועד לבנין הקיים בהיתר, יהיו עפ"י המצב הקיים בפועל. קווי בנין מגבול זיקת ההנאה לבניה חדשה יהיו: קדמי 6 מ', אחורי 5 מ' וצדדי 3 מ'.
- (10) שטח בנייה מקסימלי באזורי "מגורים א"י", "משק עזר" ו"משק עזר מיוחד" – הינו ליחידת דיוור אחת. משקי עזר בהן מותרות שתי יחידות דיוור עפ"י תכנית זו הם במגרשים מס': 169, 50, 55, 237, 249.
- (11)

18. **הוראות מעבר** עד למימוש הזכויות עפ"י תכנית זו יותרו בתחומה שימושים ותכליות לחקלאות, שהיו מותרים ערב אישורה של התכנית, השימושים והתכליות יהיו בכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה, שאין בהם מטרד לסביבת המגורים הוראות אלו יחולו גם על השטחים שביעוד "חקלאיי" על פי תכנית זו, שבלב היישוב.

19. תכליות ושימושים

- א. מגורים א'** באזור זה יותרו הקמת מבנים צמודי קרקע למגורים, התשתיות הנדרשות, חניות וגינון.
- ב. משק עזר** באזור זה תותר הקמת מבנים צמודי קרקע למגורים, התשתיות הנדרשות, חניות, גינון, מבנים חקלאיים, מחסנים.
- ג. משק עזר מיוחד** באזור זה תותר הקמת מבנים למגורים, התשתיות הנדרשות, חניות, גינון, מבנים חקלאיים, מחסנים, מבני עזר.
- ד. שטח לבנייני ציבור:** באזור זה תותר הקמת בניינים המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, בכפוף לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ומבלי שיהא צורך לחלק את השטחים שנקבעו לכל ייעוד למגרשי משנה. שטח זה יופקע ויירשם על שם הרשות המקומית.
- ה. שטח ציבורי פתוח:** באזור זה תותר הקמת שבילים להולכי רגל, העברת תשתיות תת-קרקעיות ופעולות גינון לנוי.
- ו. שטח פרטי פתוח:** בשטח זה יותרו גינון ותשתית הנדסית בלבד.
- ז. אזור חקלאי:** השימושים והתכליות המותרים יהיו בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
- ח. שטח ספורט:** בשטח ספורט תותר הקמה של מתקנים לספורט, ובכלל זה מגרש כדורגל, מגרש כדורסל, מגרש רב-תכליתי לספורט וכיו"ב.
- ט. מבנים היסטוריים:** המבנים המסומנים בתשריט כ"מבנים היסטוריים", יישמרו ויתוחזקו ע"י הרשות המקומית. המבנים ישמשו להנצחת מורשת המקום. תאסר הריסתם של "מבנים היסטוריים".
- י. דרכים** השטח ישמש לכבישים, מדרכות, תשתיות הנדסיות וחניות בהתאם לנתונים הרשומים ב"רוזטה" ע"ג התשריט.

20. תנאים להוצאת
היתר בניה:

- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא אם תוגש ותאושר ע"י מהנדסת הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח למגרש במסגרת בקשה להיתר בניה. תכנית זו תכלול פתרון נאות לתשתית האשפה והמים בחזית כל מקבץ מגרשים.
- ב. לא יינתנו היתרי בניה במשק עזר מקורי (יחידת משק עזר לפני החלוקה עפ"י תכנית זו), בו מסומנים מבנים להריסה, בטרם ביצוע הריסת המבנים. ניתן להרוס כל מבנה המופיע ברקע המדידה ואשר לא ניתן להוציא לו היתר בניה מכוח הוראות תכנית זו או מכוח תכנית תקפה אחרת. ביצוע הריסה של מבנים אשר לא ניתן להוציא להם היתר בניה יהיה תנאי לאיכלוס יחידת דיור חדשה במשק עזר מקורי.
- ג. היתר הבנייה הראשון באזור מגורים אי שבכל משק עזר מקורי יכלול את התשתיות הנדרשות עבור כל המגרשים ביעוד זה בתחום משק העזר המקורי, לרבות פיתוח תחום זיקת ההנאה לחניה וכן זיקת ההנאה למעבר הציבור ברכב וברגל ברוחבה המלא ובמלוא אורכה בתחום משק העזר (למעט השטח המסומן כ"אופציה לזיקת הנאה למעבר") ובמקרים בהם חיבור זיקת ההנאה לדרך מצוי בתחום משק עזר אחר, או שזיקת ההנאה עוברת בגבול שני משקי עזר – בתחום שני משקי העזר.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה ביצוע בפועל של ההפקעה של הכביש הדרומי בתכנית (המחבר את שני חלקי רחובות) ושל הדרך המחברת לכביש זה.
- ה. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי התנועה ברחובות חנה אברך, חזית הדרום וכן ציון פוגל.
- ו. תנאי למתן היתר בניה – אישור תכנית ניקוז בועדה המקומית לתכנון ולבנייה וכן אישור האגף לשימור קרקע וניקוז במשרד החקלאות.
- ז. תנאי למתן היתר בניה – "בניה אקוסטית", בהתאם להוראות סעיף 26 להלן.
- ח. תנאי להוצאת היתר בניה עבור מגרש אשר פוצל מיחידת משק עזר מקורית הינו רישום זיקת הנאה למעבר ולחניה ברשם המקרקעין.
- ט. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה לכל תחום תכנית זו. מוסד התכנון המוסמך להפקיד התכנית יהא רשאי לפצלה לתכניות או למתחמים לאיחוד וחלוקה.
- י. תנאי להיתר בניה למבנה מגורים, במגרשים 52, 53, 58, 60 – יהיה ביצוע המתקנים והפעולות המוגדרים בדו"ח מאת ד"ר רבקה קולטון-שפירא מיום 8 ביולי 2003, אשר אושר ע"י משרד הבריאות והמהווה נספח ג' – "טיפול בריחות מתחנת שאיבה ביישוב גבתון".
- יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח ביוב מפורט על פי החוק.

21. רעש מטוסים : תרשם "הערת אזהרה" אצל רשם המקרקעין, על כל אחד מהמגרשים למגורים, בדבר רעש מטוסים הקיים באזור. ניתן יהיה להסיר הערה זו עם הפחתת רמת הרעש ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

22. זיקת הנאה למעבר

במקומות המסומנים בתשריט תינתן זיקת הנאה למעבר : תשתיות, הולכי רגל וכלי רכב ולחנית כלי רכב. השטחים המסומנים כשטחים ל"זיקת הנאה למעבר הציבורי" או ל"זיקת הנאה לחניה ציבורית", לא יגודרו, לא יינטעו ולא יבוצע בהם כל מכשול אשר יימנע מעבר ו/או חניה לציבור הרחב.

בכל מקום, המיועד לזיקת הנאה למעבר הציבורי, ייסלל שביל בטוח להולכי רגל ברוחב שלא יקטן ממטר אחד.

רוחב "זיקת הנאה למעבר" יהיה 6 מ', למעט מקומות בודדים בהם תנוחת המבנים הקיימים ערב אישורה של תכנית זו אינם מאפשרים רוחב של 6 מ' ועפ"י שיקול דעת מהנדסת הועדה המקומית.

לא תתאפשר נגישות ישירה למגרשים מהרחובות : בן ציון פוגל, תנה אברך וחזית הדרום.

23. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל עפ"י החוק.

24. הוראות אדריכליות :

24.1 מחסן

24.1.1 ניתן להצמיד מבנה עזר (מחסן) למגורים או לבנותו כחלק מהמגורים, בתנאי שיישמרו קווי בנין צדדי ואחורי של המגורים ויישמר אופי הבניה של המגורים. לא תהיה חריגה מזכויות הבניה המותרות בתכנית.

24.1.2 בבניה נפרדת יישמר מרחק מינימלי של 3.00 מ' בין המחסן למגורים. המחסן לא ייבנה בחזית המגרש.

24.2 גגות

יותר גגות משופעים. גובה רום הגג יהיה עד 8.50 מ' וגגות שטוחים עד גובה 6.50 מ' (לא כולל מעקה) מנקודת גובה 0.00.

24.3 דודי שמש

הצבת קולטי השמש תהיה על גג הבית. במקרה של גג רעפים, הצבת הקולטים תהיה בצמוד לגג הרעפים.

24.4 ביוב

24.4.1 חלה חובת חיבור וקליטה למערכת ביוב מרכזית במתקן אזורי לטיפול בשפכים.

24.4.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המועצה האזורית.

24.4.3 לא ינתן טופס 4 ללא ביצוע בפועל של תכנית הביוב המאושרת עפ"י חוק הביוב וללא חיבור בפועל של המבנים למערכת הביוב הנ"ל.

24.5 תשתיות חשמל

מרחק המבנים מתשתיות החשמל אשר בתחומי התכנית – יהיה בהתאם להוראות תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 3/ על תיקוניה, ובהתאם להנחיות חברת החשמל. תשתית החשמל תהיה תת קרקעית.

24.6 תשתיות תקשורת

תשתיות התקשורת: טלפון, אינטרנט, טלוויזיה בכבלים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. התשתיות תונחנה לצד הרחובות הראשיים בכפר, בהתאם לתכנית הפיתוח של הכפר. מהתשתיות הראשיות, יבוצע חיבור לראש כל קבוצת מגרשים שפוצלה מה"משק עזר" המקורי.

24.7 ניקוז ותיעול

ניקוז ע"י ניקוז תת-קרקעי, שבילים ושטחי ציבור, לשביעות רצון רשות הניקוז. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל סופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ובפעילויות בשטחים סמוכים.

תכנית הניקוז תעשה ע"פ עקרונות שימור והשהיית נגר כמפורט בהחלטת ועדה מחוזית מיום 26.7.00.

תכנית הניקוז תערך כך שהנגר העילי הנקי מתוך המגרש יופנה לצרכי השקייה והחדרה לשטחים הפתוחים המגוננים שבשטח התכנית.

תכנית הניקוז תציג מינימום הוצאות נגר עילי מהמתחם ותראה השתלבות במערכת הניקוז האזורית להנחת דעתה של מהנדסת הועדה המקומית.

24.8 פינוי אשפה

האשפה תפונה לנקודת איסוף פסולת אשר תוצב בקרבת הרחוב הראשי לצד שביל הגישה למגרשים העורפיים של כל "משק עזר" מקורי שפוצל למגרשי מגורים.

מיקום מדוייק של נקודות איסוף הפסולת (נק' אס"פ) בהתאם למצויין בתשריט החלוקה. תינתן זיקת הנאה לשימוש לכל בעלי המגרשים ביחידת "משק עזר" מקורית, לשימוש בנקודת איסוף הפסולת שתוקם עבור כל הבתים שיוקמו ביחידת ה"משק עזר" המקורית.

24.9 חניה

תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחומי המגרש. בחזית כל משק עזר, לאורך הדרכים הציבוריות, תוקצה זיקת הנאה לחניה אחת לשימוש הציבורי. רוחב "זיקת הנאה לחניית הציבור" לא יפחת מ- 2 מ' ואורכה לא יפחת מ- 6 מ'.

25. הפקעה:

א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

ב. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה ביצוע בפועל של הפקעת הכביש הדרומי בתכנית(המחבר את שני חלקי רחובות) והדרך המחברת לכביש זה.

26. הנחיות לבניה אקוסטית

היתרי בניה ליחידות דיור יינתנו בכפוף לדרישות לתכנון מבנים בתחומי רעש מטוסים, כמפורט להלן:

דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש שבין 60 ל- 65 Lda (25 עד 30 תח"ר). הפחתת רעש נדרשת הינה 25 dba בין חוץ ופנים (פתחים סגורים).

עמידה בדרישות

תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש היא 25 dba לפחות.

כללי

קירות חיצוניים יבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.

במקומות שבהם חוזרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.

קירות חיצוניים

הקירות הבנויים יהיו בעלי מסה של 300 ק"ג למ"ר לפחות.
קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים לעיל יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש (STC) של 50db לפחות. לדוגמא קיר בלוקי ביטון חלולים בעובי 20 ס"מ עם טיח בעובי 1.5 ס"מ מכל צד או שווה ערך.

חלונות

שטח החלון מסה"כ שטח הקיר לא יעלה על 20%.
הזיגוג יהיה בעל עובי של 6 מ"מ לפחות.
כל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה בלחץ. יותקן אטם עשוי ניאופרן או שווה ערך.
משקוף החלון יותקן בקיר החיצוני בצורה אטומה לדליפות עם חומר איטום שאינו מתקשה.
חלונות אחרים מאלה המתוארים לעיל יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש (stc) של 31db לפחות.
ניתן לחרוג מהוראות אלו ובתנאי שתושג הפחתת הרעש הנדרשת וינתן לכך אישור של יועץ אקוסטי.

דלתות

כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות צירים ותבוצענה מעץ מלא או שווה ערך. בין הכנף לבין המשקוף יבוצע איטום.
קיבוע הזגוגיות בדלתות יבטיח אטימות מלאה בעזרת חומר איטום או חומר אלסטי.
משקופי הדלתות יאטמו לקיר החיצוני כמפורט בסעיף ד. 4 לעיל.
דלתות אחרות מאלו המתוארות לעיל תהיינה בעלות אינדקס בידוד (stc) של 31db לפחות.
ביצוע ויטרינה בחדרי שינה ובחדר מגורים מותנה בהשגת הפחתת הרעש הנדרשת.
ניתן לחרוג מהוראות אלו ובתנאי שתושג הפחתת הרעש הנדרשת וינתן לכך אישור של יועץ אקוסטי.

גגות

הגג ייבנה מביטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.

חלון או צוהר בגג יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש (stc) של גגות 32db לפחות.

מבנה הגג, אם הוא אחר מזה המתואר לעיל, יהיה בעל אינדקס בידוד כולל לרעש (stc) של 40db לפחות.

מערכת למיזוג אוויר

תבוצע הכנה למיזוג אוויר בחדרים הרגישים.

27. עתיקות:

27.1 בחלק מתחום התכנית משתרעים שרידים קדומים השייכים לאתר עתיקות "שעריים", המוכרז כחוק בהתאם ל"פ 4444 מיום 19.9.96 עמ' 11.

27.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

27.3 במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר השרידים. היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת של יחידות דיור.

27.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

28. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בהתאם לשלבים הבאים:

שלב א' – ביצוע תשתיות כלליות בכפר. בשלב זה יבוצעו הכבישים והמדרכות שלצידן בתוך הישוב וכן התשתיות הראשיות העוברות בזכויות הדרכים, בתוך הישוב: ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת. כמו כן תבוצע בפועל הפקעה של הכביש הדרומי בתכנית (המחבר את שני חלקי רחובות) ושל הדרך המחברת לכביש זה ותחל סלילתם של כבישים אלו.

שלב ב' – יבוצע פתוח מגרשי המגורים והתשתיות אשר תחברנה למגרשים אלו.

פתוח התשתיות אל ראש מגרשי המגורים (שבילי גישה, ביוב, חשמל, מים, תקשורת וכיו"ב) יבוצע בו זמנית למספר "משקים" מקוריים.

השלמת התשתיות הכלליות המצויינות בשלב א' לעיל, הינה תנאי להתחלת העבודות במגרשי המגורים המתוארות בשלב ב' לעיל.
תנאי איכלוס – תנאי לאיכלוס בתים חדשים באזור מגורים א' יהיה ביצוע כל התשתיות הנדרשות כמפורט בסעיף 20.ג. לעיל.

29. הוצאות התכנית

בהתאם לסעיף 62 (12) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, כל בעלי הזכויות במקרקעין שבתחום התכנית ישאו בתשלום חלקם היחסי בהוצאות התכנית, לרבות עריכתה וביצועה.

30. תאריך ביצוע התכנית: 15 שנים מיום אישור התכנית.

תאריך: 22.6.01, 14.12.00, 21.9.00, 31.7.00, 6.7.00, 29.2.00, 22.2.00, 28.9.99
24.6.05, 6.5.05, 3.3.05, 23.12.03, 24.9.03, 29.8.03, 14.8.03, 18.5.03
4.4.06, 10.2.06, 20.1.06

חותמות

יוזם התכנית

עמית, דרמו
עוזר המגורים
כ"ס 39
09-748754
העורכת הימים
החוקרת התכנית
תל: 50298

ועדה מחוזית

ועדה מקומית