

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי - שומרון

מועצת תכנון עליונה

אזור יהודה ושומרון

תכנית מתאר מפורטת מס. 126

שנוי לתכנית מתאר אזורית 15 - S

ושנוי לתכנית 126/1

ליישוב: עץ אפריים

והמנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
ועד בדרך חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(תחוקה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1975
לר. בלן ולר. בלן תכנון ארץ. ארץ נאמנה
תכנון האזור (לר. 1975-1971)
נכח
נדרש תכנון מקומי
תכנית
מס' 126
ועדת המעורבות
התכנית
26.6.08
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
בית המועצה
מנהל התכנון
יו"ר מועצה
תכנון העליונה
ר. בלן
א. בלן
א. בלן
א. בלן

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

יו"ש השקעות במקרקעין בע"מ (בפרוק).

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - שומרון.

ועד מקומי עץ אפריים, עץ אפריים.

אילון מרומי אדריכל ומתכנן ערים, רשיון מס. 19290

רח' מנורה 6 מנורה טלפון: 08 9766951

תאריך עדכון: 09/2002

תוכן הענינים :

פרק א' : התכנית

פרק ב' : הגדרות.

פרק ג' : חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.

פרק ד' רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה

פרק ה' : הוראות אדריכליות

פרק ו' : שונות

פרק ח' : מרכיבי בטחון

פרק ט' : חתימות.

פרק א' : התכנית.

1. שם התכנית :
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת 126
שנוי לתכנית מתאר אזורית 15 – S
ושנוי לתכנית 126/1
2. המקום :
עץ אפריים, באדמות כפר מסחה.
גוש פיסקאלי III - חלק מחלקה וד - מסחה.
- חלק מחלקה אל וגיה אש - שמי.
3. מסמכי התכנית :
תכנית זו כוללת 18 דפי הוראות בכתב
(להלן "הוראות התכנית") ותשריט ערוך בקנה מידה
1:2500 ונספח חלוקה מוצעת למגרשים בקני"מ 1:2500
(להלן : נספח מס. 1)
4. שטח התכנית :
כ 414.5 דונם
5. יוזמי התכנית :
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
6. בעל הקרקע :
יו"ש השקעות במקרקעין בע"מ (בפרוק).
7. מגיש התכנית :
ועד מקומי עץ אפרים.
8. עורך התכנית :
אדריכל אילון מרומי - אילון מרומי אדריכלות ותכנון
ערים. ת.ד. 6570 רמה"ש טל : 03-5408994
9. מטרת התכנית :
- הכנת תכנית מתאר מפורטת לשוב עירוני בן 650
משפחות.
- שנוי יעוד שטח מאזור חקלאי ושטח לתכנון בעתיד
לשטח לשכונת מגורים.
- קביעת אזורי בניה ומגבלות בניה.
- התווית דרכים ושבילים להולכי רגל והפקעת קרקע
למטרות אלו.
- איתור שטחים למבני צבור, גנים צבוריים, שטחים
פתוחים, וצרכי צבור אחרים.
- תאום התשתיות והקצאת שטחים לכך.
- קביעת שלבי בצוע.

פרק ב' : הגדרות.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית : תכנית מתאר מפורטת 126, המהווה שנוי לתכנית מתאר אזורית S-15 ולתכנית 126/1 לשוב עץ אפריים.
2. הוועדה : הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה – שומרון.
3. המהנדס : מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב.
4. החוק : חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס 418 תשל"א 1971.
5. אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו בתכנית זו.
6. תכניות חלוקה : תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת זו.
7. קו בנין : קו מקביל לחזית המגרש או לגבול הצדדי של המגרש או לגבול האחורי של המגרש במרחק המוגדר בתכנית זו, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין אחרת בתכנית זו.
8. קומה : חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן שלא יהיה קטן מ 2.80 מ' או גדול מ 4.50 מ' וחלל גג שגבהו עולה על 2.50 מ' נטו.
9. מרתף : קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2,50 מ' נטו הנמצאת כולה או רובה מתחת מפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים את הבניין ותקרתו לא תהיה גבוהה בשום מקום יותר מ- 1.20 מ' מעל פני קרקע סופיים סביב הבניין. קומה זו תיכלל בשטחים המותרים לבניה אך לא תבוא במניין הקומות והגובה המרבי.
10. קומה עמודים : קומת מפולשת מתחת למפלס 0.00 של הבניין שאינה מרוצפת
11. גובה מרבי לבנייה : הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין למפלס ה +0.00 המסומן בתכנית בנוי מאושרת או מפלס +0.00 מאושר ע"י מהנדס הוועדה בהתאם להוראות תכנית זו (ראה פרק ה, 1). בגג רעפים יימדד הגובה אל נקודת הרכס ובגג שטוח יימדד הגובה אל נקודות על גבי מעקה הגג.

12. שטח מותר לבנייה:

השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי הבנייה החיצוניים של הבניין והכוללים את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וזיזים ברוחב של עד 0.50 מ' אך כולל כל שטח אחר. לא יכללו שטחים חיצוניים על הקרקע המקורים ע"י קומות בולטות בגובה שיהיה קטן מ 1.80 מ' או גדול מ 4.00 מ' ושטחים מקורים במדרונות תלולים שאינם מפולסים. במניין זה לא יכללו גם שטחים שצוינו במפורש בהגדרות עבור האזורים השונים בתכנית זו. קו המגדיר את גבולות הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

13. קו הדרך:

רצועת שטח בתחום המגרשים ברוחב של 1.5 מ' לאורך הגבולות הצדדיים והאחורי, אשר ניתן להעביר בו תשתיות ציבוריות.

14. זכות מעבר:

בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה. גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.

15. מסד:

16. קומת עמודים: חלל מקורה בבניין. הפתוח לחלוטין משלושה צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או קירות והוא נמצא במפלס קומת הכניסה או מתחתה לכוון המדרון.

17. מעקה גג: מעקה או כרכוב "קופינג" סביב גג בנין שטוח, המוגבה מעליו ונכלל במדידת הגובה המרבי לבניה.

18. תכנית בינוי: תכנית תלת-ממדית בקני"מ 1:500 על בסיס מדידה מצבית עדכנית של עד 6 חודשים ממועד הגשת התכנית, הכוללת קביעה תלת ממדית עקרונית של הבנייה והפתוח בהסתמך על מפלסים אבסולוטיים. מוגשת ע"י המפתח בשטח לאישור הוועדה. אישור התכנית הבינוי ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר.

19. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.

20. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

21. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות לכבישים כחזיתות קדמיות והשתים הנותרות כחזיתות צדדיות.

פרק ג' : חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.

היעוד	שטח (דונם)	% מהס"ה
אזור מגורים א'	132,208.0	31.9
אזור מגורים א' בניה בעתיד	115,453.3	27.9
אזור מגורים ב' בניה בעתיד	17,490.2	4.2
שטח לבנייני ציבור	14,930.0	3.6
שטח פרטי פתוח	16,569.0	4.0
שטח ציבורי פתוח	49,116.8	11.8
שטח למרכז אזרחי	2,919.6	0.7
דרכים	65,696.1	15.9
ס"ה	414,383	100.0

פרק ד' : רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

א. כללי.

שימוש בקרקעות ומבנים :

לא יישמשו שום מבנים וקרקעות הנמצאים באזורים המסומנים בתשריט אלא לתכליות המצוינות ברשימת השימושים שנקבעו בהוראות תכנית זו.

ב. השימושים המותרים לפי אזורים :

1. אזור מגורים א'

השטח הצבוע בתשריט בכתום הוא אזור מגורים א'.

בשטח זה תותר בניה למגורים במגרשים פרטיים של יחידה אחת או שתיים במבנה אחד למגרש ובצפיפות של כ- 3 יחידות מגורים לדונם. יותר שמוש במבנה לשמוש למקצועות חפשיים של בעלי הזכות בנכס באישור הועדה, הכל במסגרת זכויות הבניה. שטח של מגרש מינימלי לבניית בית חד או דו משפחתי יהיה 550 מ"ר. בנית בתים דו-משפחתיים תוגבל למגרשים שרוחב חזית המגרש (אורך גבול המגרש הנוגש לתחום הדרך) שלהם לא יהיה קטן מ 22 מ'. תותר גם בנית בתים דו- משפחתיים במגרשים צרים מ-22 מ' בתנאי ששטחם הכולל יהיה גדול או שווה ל- 650 מ"ר. במקרים כאלה ייבנו היחידות אחת מאחורי השניה ויעמדו בכל דרישות קווי הבנין המוגדרים בתכנית זו.

תכנית הבנייה תכנית הבנייה לא תעלה על 30% משטח המגרש.

זכויות הבנייה:

שטח הבנייה המרבי במגרשים חד-משפחתי יהיה 40% משטח המגרש. שטח הבנייה המרבי במגרשים דו-משפחתי יהיה 60% משטח המגרש. שטחים אלה לא כוללים סככות לרכב מבניה קלה (ע"פ המפורט בפרק ה' סעיף 11).

קווי הבנין:

קו חזית קדמי 5 מ'
קו בנין צדדי 3 מ'
קו בנין אחורי 5 מ'

סככות לחנייה יבנו בקו בנין קדמי וצדדי "0". במגרשים מתחת כביש תותר בנית שטחי אחסון מתחת לחניה בשטח שבין תחום הדרך לחזית הבנין. שטחים אלה לא יהיו גדולים מ- 30 מ' ויחשבו כשטחי בניה. במדה ובמבנים קיימים קיימת חריגה מקוים אלו יש לנהוג בהתאם למפורט בפרק ו' סעיף ז'.

גובה הבניינים גובה הבניינים יוגבל כדלהלן:

גובה הבניין המירבי עבור בניין עם גג שטוח יהיה 8.0 מ' מדוד עד מעקה הגג ועבור גג בעל שני שפועים או יותר 9.0 מ' מדוד עד לשיא רכס הגג. המדידה תעשה מה 0.00 של הבניין כפי שנקבע בתכנית בנינוי מאושרת או ע"י הועדה בהתאם להוראות שבתכנית זו. בגובה הנמדד לא יכלל גובה קומת עמודים וגובה מרתפים כהגדרתם בתכנית זו.

2. אזור מגורים א' - בניה בעתיד

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ולבן באלכסון לסירוגין הוא שטח לבניה בעתיד בזכויות הזהות לאזור מגורים א' כנ"ל. בניה באזור זה תחייב הגשת

תכנית מפורטת כולל הקצאות קרקע לשטחי ציבור והתווית דרכים שתאושר כחוק.

3. אזור מגורים ב' - בניה בעתיד

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת ולבן באלכסון לסירוגין הוא שטח לבניה לאזור מגורים ב' בעתיד, בשטח זה תותר בניה של מבנים שטוחים, מדורגים, מבנים טוריים, דו-משפחתיים או אחרים בצפיפות שלא תעלה על 4 יחידות לדונם נטו.

בניה באזור זה תחייב הגשת תכנית מפורטת כחוק כולל הקצאות קרקע לשטחי ציבור והתווית דרכים. הבנייה תהיה על פי תכנית בנוי למתחם כולו.

4. טבלת ריכוז זכויות בנייה לאזורי מגורים

אזור	אזור מגורים א' וא' בעתיד	אזור מגורים ב' בעתיד
שטח מגרש מינימלי	550 מר'	בהתאם לתכנית מפורטת
תכנית מרבית	30%	בהתאם לתכנית מפורטת
שטח מותר לבניה חד משפחתי דו משפחתי	40% - 220 מ"ר 60%	4 יח"ד לדונם נטו
מוסך ליח"ד, ל 2 מכוניות	30 מר'	בהתאם לתכנית מפורטת
גובה מרבי	גג שטוח 8.00 מ' גג רעפים 9.00 מ'	בהתאם לתכנית מפורטת ותכנית בנוי
קווי בנין: קו קדמי קו צדדי קו אחורי	5 3 5	בהתאם לתכנית בנויבהתאם לתכנית בנוי

5. שטח למרכז אזרחי

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מיועד למרכז אזרחי. תותר בו בנית מבנים שישמשו למסחר, תרבות ונופש, שירותים אישיים, מרפאות, משרדים עפרטיים ומשרדי רשויות, בנקים, בתי-אוכל וכל תכלית אחרת שתאושר ע"י הועדה. מתן היתרי בניה במגרש זה מותנה בהגשת תכנית בינוי כוללת למגרש לאישור הועדה. פתרון החניה יוצג בתכנית הבינוי ויאושר ע"י מפע"ת

תכסית מרבית התכסית המרבית תהיה 40% משטח המגרש.

זכויות בניה יהיו 70% משטח המגרש.

קווי בנין:

קו בנין קדמי	בהתאם להוראות התשריט
קו בנין צדי	5 מ'
קו בנין אחורי	5 מ'.

6. שטח פרטי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומותחם בקו ירוק מיועד לשטח פרטי פתוח תותר בניית מתקני נופש וספורט, ברכות שחיה, מגרשי ומתקני ספורט.

7. שטח לבנייני ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בחום כהה מיועדים לצרכי- צבור. על מגרשים אלו תותר הקמת מבני ציבור. בניה במגרשים אלו תחייב הגשת תכנית בינוי כוללת למגרש שתציג את כל מרכיבי הבינוי לאישור הועדה. פתרון החנייה יוצג בתכנית הבינוי שתאושר ע"י מפע"ת. התכסית המקסימלית תהיה 40% משטח המגרש.

זכויות הבנייה יהיו 70% משטח המגרש.

קווי בנין:

קו בנין קדמי	בהתאם להוראות התשריט
קו בנין צדדי	5 מ'
קו בנין אחורי	5 מ'.

תנאי להיתרי בניה יהיה הכנת תכנית בנוי ואישורה (ראה פרק הגדרות) היתרי בניה במגרשים צ/ 5,6,7,8 יינתנו רק לאחר הכנת תכנית פתוח כוללת למגרשים אלו, המתייחסת לארבעת המגרשים הנ"ל ולכל השצ"פים הצמודים אליהם.

גובה המבנים ואופיים יקבעו באמצעות תכנית בנוי, אך לא יעלה על 10.0 מ' מ מפלס +0.00 שיקבע בתכנית הבינוי.

תכנית בינוי זו תתייחס בנוסף לאמור בפרק הגדרות, להקצאת שטחים לחניה במאזן כולל בהתאם לשימושים השונים במגרשים באישור מפ"ת.

8. שטח ציבורי פתוח

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מיועדים לשטח ציבורי פתוח וישמש לפתוח והסדרת מדרונות ע"י מסלעות או קירות תמך, לנטיעות, גינון, נופש ומרגוע ומגרשים למשחקי ילדים. בתחום שטח זה תותר הקמת מתקנים למערכות השירותים הציבוריים: טלפון, מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול. כמו-כן תותר הטמנת מכלי גז לאספקת גז מרכזית, מערכות תאורת רחובות ומתקנים לטלויזיה בכבלים ואנטנות מרכזיות. בשטח זה תותר הקמת מתקנים ביטחוניים כגון: גדרות, תאורה, דרכי בטחון וכל מתקן אחר כפי שיקבע בתאום עם גורמי הביטחון.

9. דרכים

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום וצבע חול מיועדים לדרכים. שטח הדרכים יכלול: מסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות ושטח למפרכי-חניה. רוחב הדרכים יהיה בהתאם למסומן ברוזטות שבתשריט. רוחבם של דרך 104 ו 108 ישתנה בהתאם למסומן ברוזטות ויכלול לפי כך קטעים בעלי רוחב משתנה. תותר בתחום הדרכים העברת מערכות שירותים צבוריים: חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, אספקת מים, תאורת רחוב, כבלים לרשת טלויזיה וצנרת גז מרכזי. תותר בתחום המדרכות ושולי הדרך נטיעת עצים גבוהי נוף וירוקי עד, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה. לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות התקנה, תיקון ואחזקה של הדרכים והשרותים הציבוריים הנזכרים לעיל.

10. דרכים משולבות

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום או חול וירוק באלכסון לסירוגין מיועדים לדרכים משולבות (דרכים הולנדיות) בהם ישולבו ערוגות צמחים ולא יהיו בהם מדרכות.

פרק ה' : הוראות אדריכליות

1. קביעת 0.00 + למבנים

מפלס הרצפה התחתונה 0.00 + של הבניין במגרשים יקבע בהתאם למפלס הכבישים הסמוכים מתוכננים או מבוצעים סופית, הכל לפי שיקול דעת מהנדס הועדה בהתאם להוראות שלהלן:

- א. במגרשים מתחת כביש בהם עולה הפרש הגובה בין מפלס הכביש הצמוד ומפלס הגבול האחורי של המגרש על 3.0 מ' יקבע מפלס הרצפה התחתונה כך שיהיה נמוך ב 3.00 מ' מהמפלס הממוצע לאורך הכביש הגובל למגרש. מתחת מפלס זה ניתן לבנות מרתף בהתאם להוראות תכנית זו.
- ב. במגרשים מעל כביש בהם עולה הפרש הגובה בין מפלס הכביש הצמוד ומפלס הגבול האחורי של המגרש על 3.0 מ' יקבע מפלס הרצפה התחתונה כך שיהיה גבוה ב 2.50 מ' מעל המפלס הממוצע לאורך הכביש הגובל למגרש. מתחת מפלס זה ניתן לבנות מרתף בהתאם להוראות תכנית זו.
- ג. בכל המגרשים בהם ההפרש בין מפלס הכביש הצמוד אליהם ומפלס הגבול האחורי שלהם קטן מ 3.0 מ', יותאם מפלס המגרש זה 0.00 + של המבנה ככל האפשר לקרקע הטבעית, כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא, ומפלס חלקו הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא. הכל להנחת דעתו של המהנדס.
- ד. בהעדר תכנית בינוי מאושרת ובמקרים של בנייה באזורים המשולבים בין מגרשים בנויים תהיה הועדה רשאית לקבוע 0.00 + למגרש ע"פ הנחיות הכלולות בפרק זה כנ"ל. סמכות זו מבוטלת עם קיום תכנית בינוי מאושרת. הוראות אלו ישמשו כהנחייה להכנת תכנית הבינוי.

2. קומת עמודים

במגרשים מתחת כביש באזורים בעלי מדרונות תלולים יהיה מהנדס הועדה רשאי לאשר בניית קומת עמודים בתנאים הבאים:

- א. העמודים יהיו בנסיגה של 2.0 מ' לפחות מקו החזית בפועל של הבניין לכוון המדרון.
- ב. שטח החתך של העמודים יהיה 0.05 מר' לפחות עבור כל 1.0 מ' גובה של העמוד.
- ג. שטח קומת העמודים שגובהה יהיה קטן מ 1.80 מ' או גדול מ 4.00 מ' לא יבוא במניין השטחים המותרים לבנייה.

3. גמר קירות מבנים

- הבניה תהיה מבניה קשה או בניה מעץ על קומת מסד מבניה קשה. יותר שמוש בחומרים הבאים:
- אבן מרובעת, מסותתת או נסורה אך לא מלוטשת.
 - בניה בבלוקים או בלבנים עם צפוי טיח בגמר צבע גמיש.
 - בניה בלבנים דקורטיביות מסיליקט או דומה בגוונים בהירים, ובגמר לוחות עץ או טיח על עץ במבני עץ.
 - לא תותר בנית קירות באבן פראית או באבן שאינה מרובעת (מלבד קשתות),
 - פיברגלס, אסבסט ולוחות מתכת. תותר בנית קירות מסד בלבד בגובה שלא יעלה על 2 מ' מאבן לקט.
 - אישור שימוש בחומרי גמר שונים מאלו שהותרו לעיל, במסגרת בניה מרוכזת או מתועשת תעשה רק באמצעות שנוי לתכנית זו.

4. מעקות

- מעקות בנויים של הגגות והמרפסות יהיו בהתאם לחוק. המעקות יבוצעו מחומר המבנה ויכללו בהגבלת גובה המבנה.

5. ארובות

- יבנו מחומרים המותרים בקירות הבנין בלבד ויהיו חלק אורגאני מהתכנון האדריכלי של המבנה.
- ראש הארובה לא יהיה נמוך מ 1.00 מ' מעל מעקה גג בית שכן עד למרחק של 10 מ' מהארובה.

6. גמר גגות

- כל כסויי הגגות השטוחים יבוצעו מחומרי גימור בעלי חזית אסתטית כך שלא יהוו מפגע ויזואלי נופי וזאת באחת הדרכים הבאות:
- כסוי חצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר בר-קיימא בצבע בהיר באישור הועדה, לבד מהלבנה ע"י צבע.

7. מתקנים על הגגות

כל המתקנים שייבנו על הגגות כמו קולטי שמש, דוודים לחימום מים, מכלי-מים מתקני מיזוג אוויר, פרגולות וכד' יהיו חלק מהבקשה להיתר - בניה וישתלבו בצורה אורגנית בתכנון גג הבניין. המתקנים יוסתרו, פרט לפני קולטי השמש, ע"י קירות כאמור המהווים המשך אורגאני של קירות הבניין. במקרה של גג רעפים ימוקמו הדוודים בחלל הגג ומתקנים אחרים בחללים מונמכים ומוסתרים. צינורות מי גשם, צינורות אוויר, ביוב ומים יוצנעו בקירות הבניין.

8. אנטנות טלוויזיה

לא תותר הצבת אנטנות מכל סוג שהוא בתחום מגרשי הבנייה. אנטנות מרכזיות בלבד ימוקמו בשטחים גבוהים ציבוריים ותוקם רשת חלוקה שתאפשר חיבור המגרשים אל האנטנה המרכזית או לחילופין לספק אחר של רשת טלוויזיה.

9. קירות תומכים

קירות תומכים בגבול התחתון של מגרשים יבוצעו מאבן או בולדריס בלבד. גובהם הכולל לא יעלה על 3,30 מ'. הפרשי הגבהים בין המפלסים לא יעלה על 3.0 מ'. הקירות ייבנו כקיר כובד או כחלק מקיר תומך מבטון שיצופה באבן. הגמר העליון של הקיר יהיה מצופה אבן מרובעת, כאמור לעיל, ולא יחרגו מ-40 ס"מ מעל גובה המדרכה. קירות שגובהם הכולל יעלה על המותר לפי סעיף זה, ייבנו בדרוג. רוחב הדרוג יהיה 1.0 מ' לפחות ויבנה כך שיאפשר שתילה או נטיעה. לא תורשה בנית קירות מסלעה או בולדריס על גבול כבישים ושבילים להולכי רגל

10. גדרות

תותר בנית גדרות משבכת מתכת, לוחות עץ. פרטי הגדר יהיו חלק מהיתר הבנייה. הגובה הכולל של הגדרות לא יעלה על 1,80 מ'.

11. חניה ומוסכים

החניות תהיינה בתחום המגרשים לפי מפתח של 1.5 מקומות חניה ליחידות דיור עד לשטח של 120 מ"ר ו21 מקומות חניה ליחידות בשטח העולה על 120 מ"ר. הועדה תהיה רשאית לאשר אלטרנטיבות למיקום חניות במגרשים חריגים.

א. במגרשים בהם ניתן להכליל מוסכים כחלק מהמבנה תותר בניה כזו אשר תהיה כלולה במסגרת שטחי הבנייה המותרים.
ב. תותר בניית מוסך בבניה קלה בגבול המגרש בקו בנין "0" קדמי וצדדי בשטח שלא יעלה על 30 מ' עבור שתי מכוניות ו 15 מ' למכונית אחת. מבנה המוסך ושטחי החניה יהוו חלק מהבקשה להיתר בניה שטחם לא יכלל בשטחים המותרים לבנייה המוגדרים בתכנית זו.
לא יותר להפנות את שיפועי גג המוסכים למגרש השכן או לכביש.

12. מערכות תשתית

מערכות התשתית הראשיות בתחום התכנית יהיו מערכות תת-קרקעיות (מערכת תקשורת, חשמל, מים וביוב) בגבולות המגרשים ימוקמו מתקני חלוקה ומדידה של המערכות. מתקנים אלו יבוצעו ע"י מגיש התכנית קודם למתן תעודת גמר למבנים. תווי רצועת המעבר במגרשים בהם יהיה צריך להעביר מערכת תשתית יסומן בבקשות להתרי בניה. זכות זו תרשם בהסכם עם הרוכשים.

13. עבודות עפר

אין לפנות עודפי קרקע בזמן עבודות העפר מחוץ לגבולות המגרשים עודפי העפר יופנו לאתרי שפיכה בהתאם להוראות הועדה.

14. מתקני אשפה

מתקני האשפה יבוצעו בשטחי המגרשים בהתאם לדרישות הועדה או הוראות תכנית הבינוי. מיקום ופירוט מתקני האשפה יכללו בבקשה להיתר.

פרק ו' : שונות.

א. תכניות בנוי ופתוח

בהתאם להוראות תכנית זו יוגשו תכניות בנוי כהגדרתם בפרק ב' עבור מגרשים ציבוריים, אזור מגורים ב' ושטחים מסחריים ושטחים פרטיים פתוחים.
תכניות פתוח כהגדרתם תוגשנה כתנאי למתן היתרי בניה למתחמים שלמים באזורי המגורים כולם.

ג. תכניות מנחות לצרכי חלוקה

תכנית זו ותכניות הבינוי המאושרות יהוו תכניות מנחות להכנת תכנית החלוקה למגרשים.

ד. תכניות לצורכי רישום

תכנית לצורכי רישום תוכן כחוק על בסיס תכנית מפורטת ותכניות בינוי מאושרות.

ה. בקשות להיתר בניה

הבקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים:

1. הבקשה תוכן על רקע של מדידה מעודכנת בקנה מידה 1:100 או בקנה מידה 1:250.
2. סימון קווי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
3. תכנית פתוח המגרש בקנה מידה 1:100 או 1:250 עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מכלים הטמונים באדמה, מתלי כביסה וכד' כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
4. חשוב השטחים בהתאם לחוק.
5. תכנית הקומות בקנה מידה 1:100.
6. תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
7. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית במישור החתך, דרך המבנה עד גבול המגרש ערוכים בקנה מידה 1:100.
8. חזיתות, כולל סימון קרקע סופית בכל חזית, ערוכים בקנה מידה 1:100.
9. חזית גדר לרחוב כולל חזית מבנה החניה המקורה, באם מוצע, כולל סימון גבהים וחומרי הבנייה בהתאם להוראות תכנית זו.
10. בקשות להיתר בניה לבתים דו-משפחתיים יוגשו לבניין בשלמותו. יש להקפיד על המשכיות ואחידות בעצוב הבניין.
- במידה ושני חלקי הבניין יבנו במועדים שונים יחויב הבונה הראשון לצפות את הקיר המשותף באותו ציפוי בו צופה המבנה כולו.
11. במדה ושני מגרשים סמוכים יהיו בבעלות אחת ניתן לבנות עליהם מבנה אחד תוך התעלמות מקו הנסיגה (בנין) שביניהם.

ו. חיבור למערכת ביוב אזורית

תנאי למתן התרי בניה בשטח התכנית יהיה חיבור הביוב למערכת הביוב האזורית.

ז. ניקוז ואדיות בתחום התכנית

מתן התרי בניה למגרשים הגובלים עם ואדיות בתחום התכנית יותנה בהגשת תכנית ניקוז כללית וביצועה בשטחים הרלוונטיים למגרשים נשואי ההיתר להנחת דעת מהנדס הועדה.

ח. תעודת גמר

חיבור מבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה לאחר שינתן אישור בכתב ממהנדס המועצה המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

ט. חריגות וסטיות מתכנית זו

אם בעת מתן תוקף לתכנית יהיו בתחומה עובדות החורגות לדעת הועדה מהוראות תכנית זו, תורה הועדה למחזיק בקרקע על ביטול החריגה ותצווה על הריסתה. אם תחליט הועדה שהחריגה הקיימת ניתנת לאישור, תהיה הועדה רשאית לאשר בדיעבד את החריגה הקיימת. הועדה תהיה רשאית במקרים חריגים לאשר לפי שיקול דעתה סטיות מהוראות תכנית זו בגין קווי בניה, למעט קו בניין קדמי וגובה מרבי בתחום שלא יעלה על 5%, ומפלס +0.000 ב50 ס"מ למעלה ולמטה.

פרק ז': מרכיבי בטחון

1. מרכיבי הביטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
2. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם .
3. פתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר.
4. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים התרי הבנייה ופרוט מיקומם.

5. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פקע"ר.
יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

1. מחסן תחמושת/נשק.
2. דרך היקפית + גדר רשת.
3. תאורת בטחון היקפית.
4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.

בצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד אכלוס השכונה.

פרק ט' חתימות:


חתימת עורך התכנית

חתימת המגיש

תאריך

חתימת קמ"ט אפוסטרופוס

תאריך

חתימת הוועדה/יו"ר המועצה

אדריכל אילון מרומי

עורך התכנית:

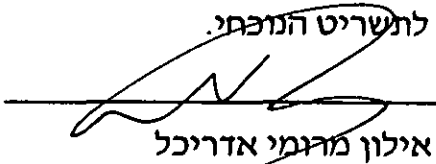
כתובת: רח' מנורה 6 מנורה

טלפון: 08 9766951

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט
זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.

כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.


אילון מרומי אדריכל

תאריך

חותמת מתן תוקף: