

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית
גוש עציון

פרק א' - תכנית

1. המקום: ק י ד ר נ.צ. (רשת ישראלית) 1292-1794
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. נפה: בית לחם, אדמת כפר: אס-10 וחרה.
- גושים
- חלקות
4. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת לשוב קהילתי קידר שנת תשמ"ו 1986
5. התשריט: התשריט בקו"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. שטח התכנית: 491.0 דונם.
7. יוזמי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות.
8. מגישי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות. כתובת: ת.ד. 92, ירושלים.
9. עורכי התכנית: שם: הסוכנות היהודית - המח' להתיישבות - מרחב המרכז. אדריכל מתכנן: אהרון ארליך. כתובת: ת.ד. 2569 - ירושלים.
10. מבצעי התכנית: שם: משרד השכון, המינהל לבניה כפרית. כתובת: קרית הממשלה, שיח ג'ראח, ירושלים.
11. מטרת התכנית:
 - א. תיחום שטח פיתוח ל- ישוב קהילתי קידר
 - ב. קביעת אזוריט 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 ליישוב קיזר כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה - הועדה המקומית לתכנון ובניה, מוא"ז "גוש עציון".
3. איזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תחומים מיוחדים במינס בין באחד מהם ובין בצרופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור, ואת ההוראות 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 יבנוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
6. קומה - מתייחס לכסוי הקרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. מישור הגבלת בניה לגובה - מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבנוט 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 עפ"י מדידה לפי קווי 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 הנלוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו לכל חתימה לגבי שטחי ציבור, ספורט ופרטי פיתוח ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

12. תכנית בנאי - מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת:
העמדת הבניינים, שירותים, מספר קומותיהם, גבהם 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 בנאי 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 ועדה הבניה המקומית.

14. המהנדס - מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס 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 עד 1.0 מטר מהרשום בתשריט.

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

16. תוכנית חלוקה - בכל שטח התוכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תוכנית 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>אזור ל :</u>	<u>צבע בתשריט</u>	<u>שטח בדומנים</u>	<u>סה"כ באחוזים</u>
מגורים א':	כתום	130.0	26.5
מגורים מיוחדים (לישוב הזמני):	כתום תחום בכתום	13.8	2.8
בנייני ציבור וספורט:	חום תחום בחום	34.8	7.1
פרטי פתוח:	ירוק	83.3	17.0
מלאכה, תעשייה ואחסנה	סגול תחום בסגול	56.8	11.6
מתקנים הנדסיים:	אפור תחום בחום מרוסק	1.6	0.3
שטח שיעודו יקבע בעתיד:	תיחום ירוק	106.5	21.7
שביל ורחובות:	ירוק תחום בירוק		
דרך מוצעת:	אדום	64.2	13.0
דרך קיימת:	חום		
דרך לביטול :	קווקו אדום אלכסוני		
	סה"כ	491.0	100.0%

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תכליות ושימושים:

לא יישמשו 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. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת ובגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תוכנית בינוי, אליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע. במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זאת, תוכנית בינוי הונה 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 רצונה של הועדה 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 ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תוכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תוכנית המתאר המפורטת הכוללת ליישוב הכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

1. כ ל ל :

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

ב. בכפיפות סעיף 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 בניתו.

ה. חניה במבנים, באיזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית אחידה.

2. אזורי מגורים -

אזורים אלו נועדו לבניית מגורים בלבד ומחייבים בקשות להיתר בניה כהוראתו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.

2.1 אזורי מגורים א'

שטח זה מיועד לבניית 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'

2.1.2. בנית בתים צמודים (זו 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 לוועדה, באישורה והסכמתה 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 לגבי 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 קווי הבנין הנוספים (מעבר לקו הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

2.1.5. בנוסף לאמור לעיל תהיה לועדה המקומית 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 לועדה.

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 במפלס אחד.

מבני העזר המצויינים בסעיף 2.1.7. לעיל כלולים בשטח זה.

ב. בבניה בקומה אחת בלבד יותרו 150.0 מ"ר למגורים. מבני העזר שבסעיף 2.1.7. לעיל אינם כלולים בשטח זה.

ג. מרתף בהוראתו 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.

כל חלל אשר גובהו מעל 2.20 מ' נכלל בשטח הבניה.
ד. המונח קומה בסעיפים אלו מתייחס לפירושי 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 מ'.

ג. גגות רעפים יהיו בגזון 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.

1. לפחות 50% משטח ההיטל האופקי של הבניין יכוסה בגגות משופעים כנ"ל.

2. אם שיא הגג מעוצב כמשטח אופקי יהיה הגובה המרבי 7.0 מ'.

3. טיט או בטון המשמשים להרכבת הרוכבים יהיו בגוון הרעפים.

4. 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.

5. סה"כ גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 9.5 מ'. גובה מעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג.

6. הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית מהמפלס התחתון של רצפת קומת המגורים התחתונה.

2.1.10. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית להנחת דעתה של הועדה המקומית, 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 מיוחד

שטח זה מיועד לבניית ישוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה. תוספת בניה למבנים תותר עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה ובניה נוספת באזור תותר במתכונת הקיימת.

יעודו החלופי של השטח יקבע בעתיד בתכנית מפורטת.

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, או לחילופין להשתמש בשטח כקומת עמודים מפולשת. 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. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה לבן או אבן מסותתת מרובעת, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרניליט וכפוף לאמור בסעיף 2.5.2. להלן.

חמרי הגימור יצוינו על גבי כל החזיתות בתכנית.

בניית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.

2.4.2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבתים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית 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 החומר 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 המוסכמת וכאמור בסעיף 2.1.7. לעיל.

2.6 דודי שמש

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

2.7.1. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה.

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

2.7 מתקן כביסה

2.8.1. מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל או מהומר הבניה ובאישור הועדה.

2.8.2. 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 מבנה הציבור.

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה.

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

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

ה. שטח לספורט:

מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני.
איזור 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 הועדה.

5. למיקום מקלטים ציבוריים, בתנאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 30% משטח הקרקע/מגרש. ובקווי בנין שלא יפחתו מ-4 מ' מגבול מגרש קיים ומתוכנן ושמירת קו הבנין המתוכנן לגבי דרכים.

6. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

5. שטחים למבנים למלאכה, תעשייה ואחסנה.

מבנים למלאכה, לתעשייה ולאחסנה וכן מחסני חצר בתחום השטחים הנ"ל ימוקמו כמסומן בתשריט.

גובה המבנה לא יעלה על 10.0 מ' מעל המשטח. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.

קו בנין לכביש 5.0 מ', שטח בניה מותר 50%.

הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות הישרות 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. שטח שייעודו ייקבע בעתיד:

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

7. 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 יהיו צירי תשתיות.

8. שטחים לדרכים:

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

פרק ו' : פיתוח, נסיעות וקירות גבול

1. פיתוח -

4.1. 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. ב 50% של השטח הנותר תתאפשר הקמת בריכות שחיה ושבילים.

1.2. קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון או בטון חשוף 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, גרנווליט, 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 הקרקע הגבוהים.

1.6. שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.7. מסלעות - מאבני האזור, עם כסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פנוי האשפה ברשות, או במתקן ביתי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5. לעיל.

3. סילוק מפגעים

3.1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי 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, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבונו.

4. נטיעות עצים ושמירתם

הועדה 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 שהלכו להיגרם להם.

פרק ז': תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

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

2. שמירה על הבריאות

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

3. ניקוז

הועדה 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 בניין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה.

4.2. השטחים המסומנים בתשריט כשטח פרטי פתוח או כשטח שיעודו יקבע בעתיד יישמשו 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 מעבדים להולכי רגל.
- מערכת אספקה ראשית של מים
- הכנות למערכות תקשורות וחמשל
- 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-100 יחידות דיור.

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

- הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית - 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 שנסתיימו ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ג. הועדה המקומית תוכל 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 ונזק.
- מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק 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 יבנוט 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

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

5. חניות

באיזורי המגורים תובטח 1.2 מקומות חניה לכל 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 תוציא הועדה המקומית לתכנון הבניה 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 וסעי' 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. פירוט מרכיבי בטחון.

1.1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי בפירוט הבא:

א. מחסן תחמושת ונושק בשטח המרכז האזורי.

ב. סככה לרכב חירום (אמבולנס, כבאית, גור 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. הגמ"ר אי"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/ אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.

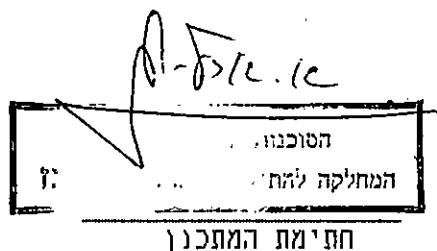
פרק י"א: הנחיות המפקח על התעבורה.

1. כביש גישה לצומת - אחוז השיפוע לא יעלה על 6.5%.

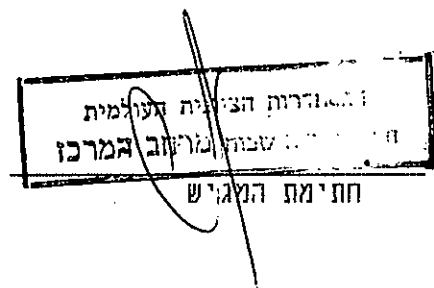
2. כביש גישה לישוב - אחוז השיפוע לא יעלה על 9%.

3. כבישים פנימיים - אחוז שיפוע לא יעלה על 12%.

4. בתוכניות מפורטות יצוינו מפרצי אוטובוסים..



שבט תש"נ, ינואר 1990
תאריך



חתימת הועדה