

מרחב תכנון מקומי
בקעת הירדן

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מתאר מפורטת מס' 302/3

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 302/2

שינוי לתכנית מתאר אזורית 15 S

שדמות מחולה

יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות חבל בקעת הירדן.

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - בקעת הירדן.

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

עורך התוכנית: שחר יהושע - אדריכלים.

תאריך: 12 בפברואר 2001

תוכן העניינים

עמוד

3	פרק א' - התכנית.....
4	פרק ב' - הגדרות.....
6	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.....
7	פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע.....
8	פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה.....
10	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.....
12	פרק ז' - תשתית.....
13	פרק ח' - שונות.....
13	פרק ט' - מרכיבי בטחון.....
14	פרק י' - רשימת שטחי המגרשים.....
15	פרק יא' - חתימות.....

פרק א': - התכנית

1. המקום: אדמות הכפר טובאס:
גוש 152 חלק מחלקה 27,
גוש 153 חלק מחלקה 7,
גוש 154 חלק מחלקה 1,
גוש 194 חלק מחלקות 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,
הקואורדינטות - קווי אורך 199750 - 200700
קווי רוחב 194850 - 196050
2. גבול התוכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 302/3, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 302/2, שינוי לתכנית מתאר אזורית S 15 שדמות מחולה.
4. מסמכי התכנית: א. 15 דפי הוראות אילו להלן התקנון.
ב. התשריט בק.מ. 2500 : 1, המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 422.42 דונם.
6. יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות חבל בקעת הירדן.
7. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - בקעת הירדן.
8. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
9. עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים
רח' אפשטיין 2, ת"א 62962
טל. 03-5467576, טל/פקס 03-5467670
10. מטרת התכנית: א. הרחבת גבול התכנית של הישוב והקצאת אזורים נוספים למגורים מיוחד, למוסד ולספורט.
ב. שינויים בשטח תכנית מתאר מפורטת 302/2 ושינוי ייעוד ש.צ.פ. לאזורים למגורים מיוחד ולדרכים.
ג. קביעת הנחיות למתן זכויות לבניה והוראות לבניה לייעודי שטח למגורים מיוחד, למוסד ולספורט ולייעודי שטח אחרים בהם מותרת הבניה.
ד. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ה. לצרף את דרך מס' 90 לתכנית ולשנות קווי בנין של דרך מס' 90 נ- 100 מ' ל- 80 מ'.
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 302/2 שינוי לתכנית מתאר מפורטת 302, שינוי לתכנית מתאר אזורית S 15 שדמות מחולה כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בקעת הירדן.
3. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות 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 יצוין במפורש אחרת בתכנית.
6. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
7. מרתף: קומה בבסיס הבנין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו (תקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני קרקע סופיים).
8. מסד: בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדו'. גובהו עד 1.50 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.
9. קומה מפולשת: חלל מקורה בבנין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבנין.
10. גובה מירבי לבנייה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
11. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

12. שטח מותר לבניה:
השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ומרתפים, אך כולל כל חלק אחר.
13. שטח עיקרי:
שטח המיועד לשימושים למטרות עיקריות כגון: מגורים, בניני ציבור, מסחר, בתי מלון ובתי אירוח אחרים, נופש ספורט וכדו'.
14. שטח שרות:
שטח המיועד למתן שירותים נילווים למטרה מן המטרות העיקריות. בשטחי שרות נימנים שטחים לבטחון ובטיחות, למטרות טכניות ומתקני שרות, לאחסנה, לחניה, למבואות, חדרי מדרגות וכדו'.
15. זכות המעבר:
שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
16. מתחם תכנון להכנת תכניות בינוי ופיתוח:
כל מתחם אשר הוגדר בתקנון כמתחם תכנון להכנת תכניות בינוי ופיתוח לגביו תוגש ותאושר בועדה תכנית בינוי בטרם הוצאת היתר בקני"מ 500:1 לפחות, תציג ותפרט את אופן העמדת המבנים והמתקנים וכל המרכיבים הדרושים לעיצוב המרחב המתוכנן.
17. תכנית מאושרת:
כל שינוי בייעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת של התכנית לפי בקשת הועדה.
18. המהנדס:
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

מצב מוצע		מצב קיים		צבע	יעוד
אחוז	דונם	אחוז	דונם		
21.7	91.55			כתום תחום כתום	מגורים מיוחד
		79.2	334.63	פסים אלכסונים בירוק	אזור חקלאי
25.4	107.48			כתום תחום חום	אזור למוסד
2.5	10.62			ירוק תחום חום	אזור ספורט
26.8	113.05	5.0	21.12	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
15.8	66.67	12.7	53.55	חום בהיר	דרך קיימת
7.8	33.05	3.1	13.12	אדום	דרך מוצעת
100.0	422.42	100.0	422.42		סה"כ

פרק ד' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. אופן הביצוע של התכנית :

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים :

א. יושלם תכנון עקרוני של תשתית עבור הישוב כולו. 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.

ב.1. לגבי כל מתחם תכנון אשר לגביו נדרשת תכנית בינוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתכנית תוגשנה ותאושרנה תכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לפחות ואליהן תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי הביצוע אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו.

ב.2. תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה. תכנית החלוקה מבוססת על מדידת השטח. התכנית תיעשה על פי מתחמים שלמים.

ב.3. תכנית הבינוי תכלול: חלוקה למגרשים כמצוין לעיל, התוויות הדרכים בשטח התכנית ורוחבן, כמצוין בתכנית, חתכי הדרכים ומפלסיהן הכללים, העמדת בנינים, מסי קומותיהם, גובהם הכללי, פתרונות מיקלוט ומיגון וסימון שטחי חניה.

ב.4. תכנית פיתוח תכלול: הגישות אל הבנינים, ניקוזים, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד', גדרות, קירות תמך וקירות נקיון, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם, וכל אלמנט נוסף הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן לפי ראות עיניה של הועדה.

ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה. העבודות לא תעבורנה את גבול התכנית.

ד. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.

2. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, לאשר הקמת בנינים לפי תכנית חלקית, אף לפני אישור התכנית הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה' – רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה

כללי:

- א – תכליות ושימושים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב – לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ג – בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ד – חניה במבנים באזור המגורים תאושר ע"י הועדה עפ"י תכנית אחידה.
- ה – תותר העברת צנרת של מערכות הנדסיות ציבוריות לפי סעיף 5.2 בפרק ז'.
- ו – ינתן פתרון נאות לניקוז מי גשמים לשביעות רצון הועדה.

1. אזורי מגורים מיוחד

- א. האזור מיועד לבניה למגורים, להתוויית דרכים וחניות ולשטחים ציבוריים בנויים ופתוחים.
באזור זה יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית מפורטת אשר תוגש לאישור ועדת המשנה להתישבות של מועצת התכנון העליונה.
האזור מיועד לבנית בתים בצפיפות עד 4 יחידות לדונם נטו ותכנית מירבית 50% כפוף לתכנית הבינוי.
- ב. סה"כ שטח הבניה המותר יחושב בסה"כ הקומות לגבי כל מגרש שיוגדר בתכנית.
תותר בנית מרתף.
- ג. קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי, לא יהיו פחות מהמפורט להלן:
קו בנין בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך – 5.0 מ'.
קו בנין צדדי – 3.0 מ'.
קו בנין אחורי – 4.0 מ'.
- ד. לא תותר בנית יותר מ- 2 קומות לבנין מעל מפלס הכניסה.
- ה. הוראות בניה לגבי קומת מסד/עמודים מפולשת, לגבי גימור חזיתות הבתים, לגבי דודי שמש ומתקנים יפורטו ובתנאי שלא יהיו בסתירה לאמור בתכנית מתאר מפורטת 302/2.

2. אזור למוסד

- א. האזור מיועד לבנית מוסדות חינוך, תרבות, דת וכד', לשימושים נלווים כגון מגורי פנימיה, חדרי אוכל, מטבחים וכד', להתוויית דרכים ומגרשי חניה, מעברים וככרות להולכי רגל.
- ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה.
- ג. אזור למוסד יחולק למגרשים לבניה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה.
- ד. יעודם, מיקומם, מפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, גובהם ו/או מס' הקומות – ייקבע עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.
- ה. סה"כ שטח הבניה המותר יחושב בסה"כ הקומות לגבי כל מגרש שיוגדר בתכנית בינוי. שטח הבניה המקסימלי באזור זה 60% משטח המגרש לשימושים עיקריים ו- 15% לשטחי שרות. תותר הקמת 4 קומות מקס'.
- ו. בנוסף תותר הקמת 2 קומות מרתפים לשטחי שרות בשטח התכסית המותרת. התכסית המקסימלית המותרת 20%.
- ז. גובה הבניה המותר באזור זה עד 15 מ'.
- ח. קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יהיו פחות מ- 5.0 מ' לכל כיוון.

3. אזור ספורט

- א. שטח זה ישמש להקמת מבנים ומתקני ספורט, למגרשי ספורט, למועדונים לספורט ומועדונים קהילתיים וכד'.
- ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית מפורטת אשר תוגש לאישור ועדת המשנה להתישבות של מועצת התכנון העליונה.
- ג. אזור ספורט יחולק למגרשים לבניה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה.
- ד. יעודם, מיקומם, מפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, גובהם ו/או מס' הקומות – ייקבע עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.
- ה. שטח הבניה המקסימלי באזור זה 50% משטח המגרש לשימושים עיקריים ו- 12.5% לשטחי שרות. תותר הקמת 3 קומות מקס'.
- ו. בנוסף תותר הקמת 2 קומות מרתפים לשטחי שרות בשטח התכסית המותרת. התכסית המקסימלית המותרת 20%.
- ז. גובה הבניה המותר באזור זה עד 12 מ'.
- ח. קווי בנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יהיו פחות מ- 5.0 מ' לכל כיוון.

4. שטח ציבורי פתוח

א. ייעודו של שטח זה:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 2. מגרשי משחקים וספורט.
 3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
 4. למיקום מקלטים באישור הועדה.
 5. מעבר להולכי רגל, שבילי גישה לרכב, גישה לרכב חרום ושירותיהם.
 6. מעבר למערכות תשתית ומתקני אשפה ציבוריים.
 7. מיקום למרכיבי בטחון ודרך בטחון היקפית.
- ב. כל בניה אסורה פרט לעיל על פי תכניות בינוי ופיתוח באישור הועדה.

5. דרכים

- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות לאורך הדרכים ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל של החניה בהתאם לתקנות ובאישור המפקח של התעבורה.
- ד. רוחב הדרכים וקווי בנין מינימליים – כמסומן בתשריט.

פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- 1.1 – היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה למתחם בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
- במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למתחם.
- 1.2 – קירות תומכים: אבן טבעית עם גב בטון כשגומור האבן לכל גובה הקיר. קירות התמך הפונים לשטחי ציבור: גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אפקיות. רוחב מדרגה מינימלי יהיה 0.8 מ'.
- 1.3 – שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.
- 1.4 – מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
- 1.5 – גדרות: 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 0.9 מ'.

- 1.6 – שער הכניסה : מחומר הגדר (במידת האפשר).
1.7 – מסלעות : מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשצ"פים וכחלק של תכנית בינוי של מבני ציבור.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

3.1 – 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 יבנו אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

3.2 – לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות הנקבעו על חשבון.

3.3 – שימור הנוף : - יובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה למניעת בניה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י :

א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם כלפי פגיעה ונזק.

ב. 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.

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

4. נטיעות עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מהל נזק שעלול להגרם להם.

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 או מי 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, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה, עד 50 יח"ד פתרון מותר בורות רקב וספיגה. מעל 50 יח"ד, פתרון כולל טהור וסילוק באישור ומשנה לביוב.

5. מערכות תשתית
כל מערכות התשתית יתוכננו ויאושרו לביצוע בקווים תת-קרקעיים בלבד.

6. זיקת הנאה – זכות מעבר
6.1 – לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 3.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

6.2 – יותר מעבר צנרת של כל אחת מהמערכות ההנדסיות הציבוריות בכל האזורים, כולל אזור מגורים, בתנאי שיהיו עד מרחק של 3.0 מ' מגבולות החלקות ולא יהוו הפרעה למימוש תכליות האזור. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

7. מיקלוט ומיגון
ייבנו על פי הנחיית הרשות המוסמכת ובאישורה.

8. תיאום
בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם
לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים :
אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו המאונך
הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הוא של מתח נמוך,
במרחק קטן מ- 2.0 מ'.
כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.
2. פיקוח על בניה
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.
3. חניות
באזור המגורים יובטחו 1-2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות
מרוכזות. באזורי מבני ציבור וספורט באזור מסחר ושירותי דרך ובאזור תיירות ומלונאות
תיקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.
3. עדיפות בן תכניות
באם תהיה סתירה בין התכנית לתכניות אחרות - יחולו הוראות תכנית זו.

פרק ט' - מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.
2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
 - א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי
שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 - ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב
המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור
פקע"ר/קצין הגמ"ד/איו"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי
הבניה ופירוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק י' - שטחי מגרשים

שטחי מגרשים לאזור מגורים מיוחד

<u>שטח במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
63920	301
12590	302
7620	303
<u>7420</u>	304
91550	סה"כ

שטחי מגרשים לאזור למוסד

<u>שטח במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
25700	א' 2005
34200	ב' 2005
<u>47580</u>	ג' 2005
107480	סה"כ

שטחי מגרשים לאזור ספורט

<u>שטח במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
10620	4002

שטחי מגרשים לשצ"פ

<u>שטח במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
16220	3005
37460	3006
39140	3007
10880	3008
700	3009
<u>8650</u>	3010
113050	סה"כ

הערה: שטחי המגרשים נקבעו עפ"י מדידה גרפית והינם בקירוב בלבד.
שטחי המגרשים אינם לצרכי רישום.

תכנית מפורטת מס' 302/3

לישוב שדמות מחולה

שחר יהושע-אדריכלים
רח' אפשטיין 2, תל-אביב 62962
טל. 5467576, טל/פקס 5467670
חתימת המתכנן

.....
חתימת המבצע

משרד הבינוי ושיכון

.....
תאריך

פרק יא' - חתימות

ה להתישבות

בל המרכז

על אפרים

.....
חתימת המגיש

.....
חתימת קמ"ט

אפוטרופוס

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת הירדן
חתימת הנגיד/נכ"ר מועצה

שחר יהושע - אדריכלים
רשיון מס' 08567
רח' אפשטיין 2 ת"א 62962
טל. 5467576-03 טל/פקס 5467670-03

עורך התוכניות:

12 פברואר 2001

תאריך:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות
השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה
המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס
לתשריט הנוכחי.

הצהרת עורך התכנית:

שחר יהושע-אדריכלים
רח' אפשטיין 2, תל-אביב 62962
טל. 5467576, טל/פקס 5467670

.....
שם, תפקיד

.....
תאריך

מתן תוקף

הפקדה

[illegible]