

3/03

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי

אפרת

מתן תוקף

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
البلدية لقطاع الضفة الغربية والقطاع
مجلس التخطيط الأعلى
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
لم يعلق عليه تنظيم المدن . التي والبلدية
القطاعية (رقم 418) 1971-0722

מרחב תכנון מקומי
מס' 410/5/22
מס' 410/5/22

ועדת המעורבות ל
התכנון העירוני
ביתאריק מס' 206
ביתאריק מס' 206

החליטה להתקין תקנה לתכנית הנוכחית לעיל
עוד להחליט על סוגיית הנישואים האחרים לעיל

מנהל חלשכה
התכנון והערים
מס' 911.05
מס' 911.05

מס' 911.05
מס' 911.05

מנהל חלשכה
התכנון והערים
מס' 911.05
מס' 911.05

תכנית מפורטת מספר 410/5/22

שנוי לתכנית מפורטת 410/5/2

אפרת, גבעת הזית

הממונה על הרכוש הממשלתי ביהודה ושומרון

בעל הקרקע:

עמותת הזית, עמותה לשיכון רווחה ודת ע.ר. 580170454

יוזם התכנית:

שד' הרצל 123 א' ירושלים מיקוד 96228 טל. 6448440 - 02

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, אפרת

מגיש התכנית:

עורך התכנית: אדריכל יצחק רוזנבלום, מס. רשיון 23156

טלפקס. 9933021-02, כתובת: הגפן 41, אפרת

תאריך עדכון אחרון: 29/10/05

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
البلدية لقطاع الضفة الغربية والقطاع
مجلس التخطيط الأعلى
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
لم يعلق عليه تنظيم المدن . التي والبلدية
القطاعية (رقم 418) 1971-0722

מרחב תכנון מקומי
מס' 410/5/22
מס' 410/5/22

ועדת המעורבות ל
התכנון העירוני
ביתאריק מס' 911.05
ביתאריק מס' 911.05

החליטה להתקין תקנה לתכנית הנוכחית לעיל
עוד להחליט על סוגיית הנישואים האחרים לעיל

מנהל חלשכה
התכנון והערים
מס' 911.05
מס' 911.05

מס' 911.05
מס' 911.05

מנהל חלשכה
התכנון והערים
מס' 911.05
מס' 911.05

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס. 410/5/22 שינוי לתכנית מפורטת מס. 410\5\2 לגב. הזית, אפרת, כולל תשריטים והוראות.

2. המקום:

גב. הזית, אפרת

קואורדינטות:

אורך: 215300-215800

רוחב: 619300-620200

גושים וחלקות (פיסקלים)

אל חדר: גוש 7

חלקה: חריקת אל-בצה

3. גבול התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

4. מסמכי התכנית:

א. 13 דפי הוראות בכתב – להלן "הוראות תכנית"

ב. תשריט בק.מ. 1:2000

ג. תכנית בינוי בק.מ. 1:500

5. שטח התכנית:

13.641 דונם.

6. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

7. יזם התכנית:

עמותת הזית, עמותה לשיכון רווחה ודת, שד' הרצל 123 א' ירושלים 96228 טלפון
6448440-02.

8. מגיש התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, אפרת.

9. עורך התכנית:

יצחק רוזנבלו, אדריכל
הגפן 41, אפרת
9933021-02

10. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד משטח למבני ציבור למגורים ב' וממגורים ג' מיוחד למבנה ציבור.
ב. שינוי יעוד אזור מגורים ג' מיוחד לאזור מגורים ב'.

פרק ב' – רשימת הגדרות:

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 410/5/22 ליישוב אפרת גב. הזית כולל תשריטים והוראות.
2. **הוועדה:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת.
3. **המהנדס:** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. **מועצת תכנון עליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון לפי סעיף 5 לחוק, או ועדות המשנה שלה.
6. **אזור:** שטח קרקע המסומן בחשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **מבנה:** קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנה מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.
9. **אזור בינוי:** אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לכל שטחו.

10. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקנ"מ 1:500 או 1:250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
11. **קו בניין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
12. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
13. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ' נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. נכלל במנין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
14. **גובה מירבי:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
15. **שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
16. **חזית קדמית:** חזית המגרש לדרך.
17. **חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
18. **חזית צדדית:** חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.
19. **בנייה בקיר משותף:** בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים ותינתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.

פרק ג' - טבלת שטחים הכלולים בגוף התכנית

סוג אזור	צבע בתשריט	שטח ד'	% מתכנית
אזור מגורים ב'	תכלת	8.844	65.00
אזור למבנה ציבור	חום מותחם חום כהה	1.500	11.00
אזור מגורים ג' מיוחד	צהוב	1.596	11.50
אזור לעיצוב נופי	משבצות ירוקות	1.701	12.50
סה"כ		13.641	

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה:

1. אזור מגורים ב'

כללי: השטח הצבוע בצבע תכלת יהיה אזור מגורים ב', מיועד לבניית יח"ד אחת למגרש. הבנייה תהיה עם קיר משותף בין כל שני מגרשים כפי שמצויין בתשריט.

א. זכויות הבניה: שטח הבנייה המירבי הוא 400 מ"ר. שטח זה כולל מרתפים, מחסנים, מרחבים מוגנים, חניות מקורות, מרפסות מקורות, וכל שטח מקורה אחר.

ב. קווי בניין: קו בניין קדמי - 5.0 מ'

קו בניין אחורי - 4.0 מ'

קו בניין צדדי - 3.5 מ'

קו בניין צדדי לש.צ.פ. - 3.0 מ'

ג. גובה מירבי לבניה: 11.65 מ' לשיא גג רעפים מדוד מפני הקרקע המתוכננת הסמוכה, אך אסור לעבור גובה רכס גג שמופיע בתכנית בנוי לכל מגרש בכל אופן.

ד. מספר הקומות: לא יעלה על 4 קומות כולל עליית גג ומרתפים.

ה. דירוג: בחזית לכוון המדרון לא תותר בניה של יותר מאשר 2 קומות ללא דירוג בעומק נסיגה של 2 מ' לפחות.

ו. קומת המרתף: - תחשב במניין הקומות ובשטחי הבניין המירביים המותרים. תכסית מקסימאלית לבניין לא תעלה על 140 מ"ר.

ז. קומת עמודים: אסור לבנות קומת עמודים או קומה מפולשת.

- ח. גגות: למבנים יהיו גגות רעפים לפחות ב- 50% משטח הגג העליון.
1. גג משופע יתחיל לכל היותר 1.00 מ' מעל פני תקרת הקומה שמתחתיו ובתנאי שלא תיווצר עלית גג נוספת ולא חריגה מגובה רכס גג מאושר.
 2. שיפוע גג הרעפים לא יקטן מ- 30 מעלות ולא יעלה על 40 מעלות.
 3. תותר פתיחת חלונות בגמלונים או במישור הגג המשופע או חלונות קוקייה. חלונות אלה יהיו חלק מהיתר הבנייה ויאושרו ע"י הוועדה המיוחדת.
 4. כל שטח שגובהו חללו מעל 1.80 מ' יחשב כשטח בניה.

ט. חניה:

1. תתוכנן חניה בשטחי הדרכים הציבוריות כאשר יתוכננו לפחות 3 מקומות לכל יח"ד.
2. תותר חניה אחת לא מקורה גם בתוך המגרש.
גודל חניה במגרש יהיה:
אורך - 5 מ'.
רוחב - 3 מ'.
3. מקום החניה בתוך המגרש ייקבע עפ"י תכנית הסדר חניה שתאושר ע"י מפע"ת איו"ש.
4. במגרשים שמתחת לכביש 46 תותר הקמת מחסן מתחת לחניה אם ההפרש בין מפלס הפיתוח והחניה מאפשר. מחסן זה לא יבוא במניין השטחים.

י. חומרי גמר:

1. גימור המבנה החיצוני בכל החזיתות יהיה אבן טבעית מלבנית ומסותתת. יותר שילוב של חומרים אחרים בלא יותר מ- 10% משטח החזית וזה באישורה של הוועדה המיוחדת.

2. אזור למבני ציבור

- כללי: השטח הצבוע בצבע חום מותחם-חום כהה יהיה שטח למבני ציבור.
- א. שטח זה ישמש לשירותים קהילתיים ולמוסדות חינוך, תרבות או דת.
 - ב. ניתן יהיה להשתמש באזור זה לשימושים קהילתיים חינוכיים עפ"י דרישת המועצה במועד הוצאת היתר הבניה. קביעת השימושים באזורים למבני ציבור תחייב אישור הוועדה המיוחדת.
 - ג. קו הבניין - קדמי - 5.0 מ'
אחורי - 4.0 מ'
צדדי גובל מגורים - 4.0 מ'
צדדי גובל ש.צ.פ. - 0.0 מ'
 - ד. שטח בנייה מירבי 100%, משטח המגרש, תכסית מקסימאלית 40% משטח המגרש.
 - ה. ניתן לשלב במגרשים מבנים לצורך תשתית כגון חדרי טרנספורמציה.

1. מס. קומות מירבי - יהיה 3 קומות או 4 מדורגות
2. גובה מקסימאלי - 14 מ' למעקה גג שטוח או 16 מ' לשיא גג רעפים, מדוד מפני הקרקע המתוכננת הסמוכה.

3. אזור מגורים ג' מיוחד

כללי: השטח הצבוע בתשריט צהוב יהיה שטח מגורים ג' מיוחד מיועד לבניית בניה רוויה.

- א. במגרש זה תותר בנייה של 16 יח"ד בשטח בנייה מירבי של 1920 מ"ר.
- ב. קווי בניין - קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי 4 מ', צדדי לש.צ.פ. 3.0 מ'.
- ג. גובה בנייה מקסימלי - לא יעלה על 21.0 מ' מפני הקרקע המתוכננים בסמוך לבניין.
- ד. מס. קומות מירבי - 4
- ה. דירוג בחזית לכיוון המדרון לא תותר בניה של יותר מאשר 3 קומות ללא דירוג בעומק נסיגה של 2 מ' לפחות.

1. מרווחים - מרווחים בין הבניינים יהיו 7.0 מ' לפחות.

2. גגות:

- חובה להתקין גגות רעפים ב- 50% משטח הגג לפחות.
- גג משופע יתחיל לכל היותר 1.70 מ' מעל פני התקרה שמתחתיו.
- שיפוע הגג לא יקטן מ- 30 מעלות ולא יעלה על 40 מעלות.
- תותר פתיחת חלונות בגמלונים או במישור הגג המשופע. חלונות אלו יהיו חלק מהיתר הבניה ויאושרו ע"י הוועדה המיוחדת. לא יותרו חלונות קוקיה.

ח. חניה:

- החניה תתוכנן או בתחום המגרשים או בשטחי הדרכים הציבוריות.
- תקן החניה יהיה עפ"י תב"ע 410/5 המאושרת.

ט. חומרי בניה והוראות בניה ופיתוח:

1. חומר הבניה החיצוני בכל החזיתות יהיה אבן טבעית מלבנית ומסותתת.
2. יותר שילוב של חומרים אחרים בלא יותר מאשר 10% משטח החזית, וזה באישורה של הוועדה המיוחדת.
3. אסורות קומות עמודים או קומות מפולשות.

י. פרגולות:

- תותר בנית פרגולות במרפסות שלא בחישוב שטחי בניה ובתנאי שיהיו חלק מהיתר הבניה.
- 1. קורות גג הפרגולה ייבנו מעץ או מתכת או בטון גלוי, הקונסטרוקציה שתחזיק קורות אלה תהיה מאבן או ברזל או עץ.

2. פרגולה מהווה מבנה בלא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי או נטוי הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהוויים 40% לפחות ממנו.

4. אזור לעיצוב נופי

- א. השטח הצבוע במשבצות ירוקות יהיה אזור לעיצוב נופי.
- ב. השימושים המותרים הינם לגינון, מסלעות, קירות תומכים, ומעברים להולכי רגל.
- ג. הפתרון התכנוני של שטחים אלו יהיה חלק מהיתרי הבניה של המגרשים הצמודים להם.

5. הוראות שונות לאזורי המגורים

1. תמיכת קרקע - תיעשה אך ורק בקירות תומכים. תמיכת קרקע במסלעות או ע"י ייצוב קרקע תבוצע עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה. ככל מקרה של מסלעה בגבול מגרש יידרש בנוסף קיר הגנה מפני מפולת אדמה.
2. קירות תומכים - בגבולות המגרש יהיו בגובה מקסימאלי של 3 מ'. בתוך המגרשים במרחק של לפחות 8 מ' מקו המגרש הקדמי יותרו קירות תומכים בגובה מקסימאלי של 6 מ'.
3. גדרות - בהפרדה בין חצרות תותר גדר סורג או גדר רשת על קיר אבן בגובה של 30 ס"מ מעל החצר הגבוהה.
4. ארובות - תותר בניית ארובות, בחיפוי אבן כדוגמת הבניין.
5. מסתורי כביסה - לכל יחידת דיור יתוכנן מסתור כביסה ברוחב מינימלי של 4.0 מ"א. או שיימצא פתרון נאות במרפסות או בחצרות להנחת דעת הוועדה.
6. קולטי שמש - או במישור גג הרעפים או על גג שטוח עם הסתרה נאותה. הדוד ישולב בחלל הגג או יוסתר בדרך אחרת באישורה של הוועדה.
7. צנרת - כל צנרת בבניין תהיה בתוך מעטפת הבנין מלבד צינורות מי גשם, ובתנאי שיהיו צינורות פח צבוע ולהנחת דעתו של מהנדס הוועדה.
8. שעוני מים, ארונות למערכות תשתית - ישולבו בקירות הפיתוח או בבניינים עפ"י הנחיות הרשויות.
9. מחסנים - לכל יח"ד יהיה מחסן כחלק מהבנין, לא יותרו מחסנים מחוץ למבנה הראשי.
10. זכויות מעבר - במגרשי המגורים תהיה זכות מעבר לצנרת בתחום 2 מ' מגבולות המגרשים.
11. תשתיות חשמל ותקשורת - כל מערכות החשמל, מתח גבוה בזק טו"כ ותאורה יהיו תת קרקעיות.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תנאים למתן היתרי בניה

א. מוסדות ציבור ושצ"פ

היתרי בניה לא יינתנו אלא לאחר שהוכטח להנחת דעתה של הוועדה, בניית מוסדות ציבור וביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים ופיתוח ותשתית של כבישים. מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו עפ"י קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

ב. הוועדה המיוחדת רשאית לפצל היתר הבניה.

ג. שלב "א" - לעבודות עפר ותמיכת המגרשים.

שלב "ב" - היתר לבניית המבנה.

ד. אופן הגשת תכניות - בניית שתי יח"ד צמודות עם קו בניין 0 ביניהם לפי תכנית הבינוי מהווה יחידה תכנונית אחת ויוגשו ביחד במסגרת בקשה להיתר בניה. היתר הבניה יהיה על כל היחידה המתוכנן. (2 יח"ד)

ה. שירותי כבאות:

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם שרותי הכבאות.

ו. חשמל - לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים או מידע בדבר תכניות לקו מתח עליון המתוכנן באזור.

ז. פקוד העורף / הגמ"ר

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם פקיד העורף / הגמ"ר בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

2. אופן ביצוע של תכנית מפורטת

בכוחה של הוועדה המיוחדת יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

א. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי ופיתוח, תוכן לגביו גם פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.

- ב. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי תצורף לבקשה תוכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח.
- ג. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוי הקרקע, סלילת הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הוועדה.
- ה. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הוועדה.
- ו. סידור לנכים:
- בכל המבנים שאינם מיועדים למגורים באזור מבני ציבור יוחלו התקנות בעניין הסידורים לנכים עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 על כל תיקוניהם.
- ז. יועץ נגישות:
- בעת תכנון מבני הציבור ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבור יש להתייעץ יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע.
- כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע עפ"י סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

3. תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה רק לאחר שיינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית המפורטת ועפ"י תנאי הדיתר.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- א. היתרי בניה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן.
- ב. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות תומכים שתומכים את המגרש בחזית המזרחית או המערבית.

ג. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים - קירות תומכים בגבול המגרשים עם מגרש 161 וכביש 300 יתוכננו בבניה כדוגמת קירות תומכים במגרש 110 בחזית לכביש 300.

גובה קירות תומכים בגבולות המגרש יהיו גובה מקסימאלי של 3 מ'.
בתוך המגרשים במרחק של לפחות 8 מ' מקו המגרש הקדמי יותרו קירות תומכים בגובה מקסימאלי של 6 מ'.

ד. שביל גישה - אבן טבעית, גרנולית, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

ה. מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל גישה.

ו. גדרות - בהפרדה בין חצרות תותר גדר סורג או גדר רשת על קיר אבן בגובה של 30 ס"מ מעל החצר הגבוהה.

ז. שער כניסה - מחומר הגדר (אם אפשר).

ח. מסלעות - מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים. בכל מקרה של מסלעה בגבול המגרש יידרש בנוסף קיר ניקיון.

כל תמיכת קרקע, קיר, מסלעה או ייצוב קרקע תיעשה רק לאחר שתאושר ע"י הוועדה המיוחדת.

י. בנייה משמרת מים:

א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מרוצפים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.

ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי ורק בהיעדר אפשרות כזו - יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.

ג. בשטחים הציבוריים והפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.

ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

ה. הרשות המקומית תערך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

2. תשתית

בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות, קווי ביוב, קווי ניקוז, תאי ביוב, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך להם, כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המיוחדת.

כל מערכות התשתית שבתחום התכנית, כולל השמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

פרק ט' - שונות

1. חניה

פרוט תקני החנייה הנדרשים בחלקי התכנית השונים, כאזורי המגורים, ומבני ציבור. קביעת תקני החנייה ומיקומם יהיו עפ"י הנחיות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

תאריך

חתימות

.....

..... חתימת בעל הקרקע

13/11/05

..... חתימת היזם
עמותת שייכון חוזה חדש
02-5377447
0170454-8
הרשמי

.....

..... חתימת מגיש התכנית

17/11/05

..... חתימת עורך התכנית

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בתשריט / נספח, זהים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות המשובעטחים ביחס לתשריט / נספח. הנוכחי.

.....
רוני
חתימה

.....

.....
תאריך

חותמת מתו תוקף

חותמת הפקדה

הוועדה המרכזית לתכנון ובנייה
 המועצה המחוקקת

21/1/04 2004001

4/2/22

פגני הבנייה מתאגד / מפורזת מס' _____

מיום _____ ליום _____

כדלהלן ובתוסף לתיק התכנון הידני והמסומן:

להמליץ בפני מועצת התכנון הכללית על אישור / להפקיד התכנון

להעביר התכנון להחלטת מועצת התכנון העליונה

להמליץ שלא לאשר התכנון בפני מועצת התכנון העליונה

להמליץ למועצת התכנון העליונה לתמוך / תוקף למועצת

אודי מרע בר ארלישע
 מחנך המועצה המחוקקת

ידיב רמל הוצר

20/1/02

מ

מ