

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
תכנית מפורטת מס' 420/4/2
שינוי לתכנית מתאר מס' 420/4

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

בעל הקרקע:

עיריית מעלה אדומים.

היוזם:

משרד התמ"ס

מגיש התכנית:

א.רכס-ש.אשכול/אדריכלים ומתכנני ערים
דרך בית לחם 85, ירושלים טל; 6735727-02 פקס' 6736707-02

עורך התכנית:

15 ביולי, 2002.

תאריך עדכון אחרון:

תוכן העניינים

עמוד	תוכן	מס' פרק
3	- נתוני התכנית	פרק א'
5	- הגדרות	פרק ב'
7	-טבלת שטחים	פרק ג'
8	- רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד'
16	- תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה'
21	- פיתוח, נטיעות וקירות גבול	פרק ו'
23	- תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	פרק ז'
25	- הנחיות לאיכות הסביבה	פרק ח'
31	- מרכיבי בטחון	פרק ט'
32	- שונות	פרק י'
33	- חתימות והצהרת המתכנן	פרק י"א

פרק א' - נתוני התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 420/4/2 שינוי לתכנית מתאר 420/4
2. מסמכי התכנית: א. 33 דפי הוראות בכתב להלן הוראות התכנית
ב. תשריט בקני"מ 2500: 1. להלן "התשריט"
ג. נספח מס' 1 - נספח בינוי
- 1.1 תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 2500: 1
- 1.2 חתכי בינוי בק.מ. 1000: 1
- ד. נספח מס' 2 - נספח נופי
- 2.1 תכנית נספח נופי בק.מ. 2500: 1
- 2.2 חתכים ופרטים אופייניים בקני"מ שונים
- ה. נספח מס' 3 - נספח כבישים
- 3.1 תכנית תנוחה בק.מ. 2500: 1
- 3.2 חתך לאורך כביש 1 בק.מ. 500/5000: 1
- 3.3 חתכים לאורך כבישים משניים בק.מ. 500/5000: 1
- ו. נספח מס' 4 - נספח תנועה
- 4.1 תכנית תנועה בק.מ. 2500: 1
- כולל אופציה למחלף

לנספחי תכנית זו מעמד מנחה. מהנדס העיר רשאי מעת לעת לעדכנם ולשנותם על מנת להתאימם לדרישות ולצרכים המתחייבים, ובלבד שתישמר רוח התכנית, עקרונותיה ומטרותיה.

3. גבול התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 1354.475 דונם
5. היוזם: עיריית מעלה אדומים
6. מגיש התכנית: משרד התמ"ס
7. עורך התכנית: א.רכס-ש.אשכול/אדריכלים ומתכנני ערים
דרך בית לחם 85, ירושלים טלפון: 67375727-02
Research@Netvision.Net.il
8. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון.

9. מקום התכנית: מעלה אדומים השטח שבין קואורדינטות אורך 224.500 ל-227.250 (מזרח מערב) קואורדינטות רוחב: 633.750 ל-635.250 (צפון דרום)

אדמות הכפר ענתא :

גוש 9	חלקה 9 (חלק)
גוש 10	חלקות 12 (חלק), 10 (חלק)
גוש 12	חלקות: 72, 74, 81 (חלק), 80, 79, 78
גוש 13 (30571)	חלקה 97

אדמות כפר עיסויה :

גוש פיסקאלי 2	אל חראיק - חלק
גוש פיסקאלי 5	ואד מחמוד - חלק
גוש פיסקאלי 6	ראוב אלעאסווה - חלק
	ועד עירק סאידיה - חלק

10. מטרת התכנית: א. תיחום שטח לפיתוח מרכז תעסוקה ועסקים מטרופוליני באזור מעלה אדומים.

ב. חלוקת השטח בתחום התכנית לאזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.

ג. התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.

ד. שינוי יעוד משטח למגורים מיוחד למרכז תעסוקה ועסקים מטרופוליני, אזור נופש וספורט, שטח למבני ציבור, שטח למסוף אוטובוסים, שטח לשיקום נופי, שטח לדרך מוצעת, שטח למתקנים טכניים ושטח פתוח ציבורי.

ה. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למרכז תעסוקה ועסקים מטרופוליני, שטחים לשרותי דרך, שטח למרכז תחבורה, דרך מוצעת ושטח לשיקום נופי.

ו. שינוי יעוד מדרך קיימת או מאושרת לשטח ציבורי פתוח.

ז. קביעת זכויות במגרשים, שטחי בניה, תכסית ומספר קומות.

ח. קביעת הוראות לבניה ופיתוח.

ט. קביעת הוראות לטיפול ואחזקה בשטחי ציבור פתוחים, שטחים לשימור ושיקום נוף ושטחים לבניני ציבור.

י. קביעת תנאים והבטחת תשתיות, לפני מתן היתרי בניה.

יא. קביעת גופים מוסמכים ותחום אחריותם בהקמת מרכז תעסוקה ועסקים מטרופוליני ובינויו.

יב. חלוקה חדשה.

11. כפיפות לתכניות: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 420/4.

במקרה של סתירה ביניהן - הוראות תכנית זו הן הקובעות.

פרק ב' - הגדרות

1. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס 79 לשנת 1966 וצו מס' תשלי"א 1971.
2. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או לוועדות המשנה שלה.
3. התכנית: תכנית מפורטת מס' 420/4/2 כולל תשריטים והוראות.
4. הועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - מעלה אדומים.
5. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. קו בנין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
9. 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. אינו נכלל בבניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
10. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. גובה בניה מותר: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין מגובה מוחלט של גג המבנה, שמעבר לו לא יחרוג גובה הבניין. מרתפים ומתקנים טכניים על הגגות לא ימדדו בגובה הבניין.
12. מספר קומות: מספר הקומות כפי שקיימים בכל חתך.
13. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר אלא אם צויין אחרת.
14. מתקני גג הנדסיים: מתקני מיזוג אוויר, מגדל מעליות ובריכות אגירה ולחץ מים. על מתקני גג ומעליות לא תחולנה מגבלות גובה גג עליון מקסימלי כמפורט לעיל, אלא אם צויין אחרת במפורש.
15. קומה מפולשת: חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.
16. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
17. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.

19. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
20. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינת ייחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות ייחשבו כצדדיות.
21. דרך: דרך כמשמעותה בחוק.
22. דרך קיימת או מאושרת: דרך רשומה או דרך שנקבעה בתכנית מפורטת שאושרה או היתה קיימת לפני אישורה של תכנית זו.
23. דרך מוצעת: דרך שמיקומה מסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.
24. דרך לביטול: דרך קיימת או מאושרת המבוטלת על פי הוראות תכנית זו.
25. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
26. בנייה בקיר המשותף: בניית שני בניינים צמודים על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשני הבניינים בחתימת בעלי שני המגרשים ותינתן התחייבות בכתב לבנייה בו זמנית.
27. דרך משולבת: דרך אשר בה תתאפשר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב ומצויידת באלמנטים לריסון התנועה.
28. שטח עיקרי: שטח המיועד לשמש את המטרות העיקריות של המבנה כגון: שטח למרכז תעסוקה ועסקים מטרופוליני, אזור נופש וספורט, שטח למרכז תחבורה, וכו'.
29. שטח שירות: שטח המיועד למתן שירותים נלווים למטרה מן המטרות העיקריות. בשטחי שירות נמנים שטחים כגון: שטחים לביטחון ולבטיחות, שטחים למטרות טכניות ומתקני שירות, לאחסנה, לחנייה, למבואות, לחדרי מדרגות וכדומה.
30. תכנית בינוי ופיתוח: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 של המבנה או האזור המוגדר כאזור בינוי, ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית.
31. מפלס ±0.00: התכנית תוגש לאישור הוועדה, אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
32. היחידה הסביבתית המוסמכת: מפלס הכניסה הראשית לשטחים העיקריים של הבניין, המסומן בתכנית הבינוי באותיות מ.כ.
33. מנהלת: איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה שנציגיה יהיו חברים מלאים במנהלת.
- המנהלת תהיה אחראית על ניהול האתר, מעקב בניה, מעקב מפעלים.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

יעוד	צבע בתשריט:	שטח דונם	סה"כ %
1	שטח למרכז תעסוקה ועסקים מטרופוליני	סגול מותחם סגול כהה	25.5
2	אזור נופש וספורט	ירוק מותחם חום כהה	1.3
3	שטח למרכז תחבורה	פסים אפורים באלכסון לסרוגין מותחם חום כהה	2.3
4	שטח לשרותי דרך	אפור מותחם אדום	0.6
5	שטח למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה	3.6
6	שטח ציבורי פתוח	ירוק	5.5
7	שטח לשימור נופי	ירוק משובץ בקווים מצולבים בצבע ירוק כהה	32.8
8	שטח לשיקום נופי	פסים ירוקים ואדומים לסירוגין	5.0
9	דרכים מוצעות	אדום	13.2
10	דרכים קיימות / מאושרות	חול	8.9
11	שטח למתקן הנדסי	פסים אלכסוניים אפור וסגול לסרוגין	1.1
12	שטח למסוף אוטובוס	פסים אלכסוניים אפור ואדום לסירוגין	0.4
	סה"כ	1354.475	100

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

(1) הגדרת תכליות:

- לגבי תכליות שאינן מוזכרות ברשימת התכליות דלהלן, תחליט הוועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון, או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד בכפפות לסעיפים המפורטים להלן:
1. אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות ברשימת התכליות דלהלן.
 2. קביעת רשימת התכליות החדשה שבסעיף 2, תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

(2) הוראות בניה כלליות:

- חניה**
מבנה לחניה ייבנה כחלק בלתי נפרד מהבנין העיקרי לפי תכנית הבינוי. תקן החנייה הוא חלק מהתכנית ובסמכות המפקח על התעבורה יהיה שיקול דעת להפחית אותו או להגדילו.
- גימור**
ציפוי חזיתות הבנינים יהיה באבן טבעית, מלבנית בשילוב אלמנטים מבטון חשוף, טיח צבעוני, קרמיקה אלומיניום וכו'. בחזיתות הבנינים יותרו קירות מסך בהיקף של עד 40% משטח המעטפת. גגות יהיו שטוחים או מרחביים בציפוי איכותי; גגות נצפים יטופלו כחזית חמישית. פרוט הציפויים, סוג החמרים, פרטי גימור אחידים, חמרי הגגות וכו' באישור מהנדס הוועדה.
- מתקן מיזוג**
מערכות חימום סולריות, או מערכות מיזוג אוויר, דוודים וכו' יהיו מוסתרים או משולבים בצורת הגג באישור הוועדה.
- סולרי**
א. קירות תומכים וגדרות הפונים לכביש והפונים למגרשים שכנים ולשטחים הפתוחים יהיו עשויים או מצופים באבן לפי פרט מחייב באישור הוועדה.
- קירות תומכים**
ב. לא יהיו קירות תומכים מעל גובה 6.0 מ'. במקרה שהבדל הגובה רב יותר, יש לדרג את הקירות ולהרחיק ב- 3.0 מ' לפחות בין קיר תומך אחד למשנהו.
- גדרות ועצים**
ג. מסלעות - אין להשתמש במסלעות.
- ד. עצים - בכל מגרש ינטעו עצים מבוגרים מהקרקע (בגודל מס' 9 לפי משרד החקלאות) לפי חישוב כמות של עץ לכל 100 מ"ר שטח ללא תכסית בנין במגרש.

(3) שטח מרכז תעסוקה ועסקים מטרופוליני:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בסגול כהה מיועד לשטח לתעשייה ומסחר כולל: תעשייה קלה, תעשיית הייטק, משרדים, מסחר, מכירת רכב ומוסכים, בילוי וספורט.
- ב. בכפוף לאישור הוועדה ניתן יהיה לבנות במגרשים אשר יוחלט לגביהם: בית מעצר, שרות וטרינרי ושימושים נוספים.
- ג. שטחי הבניה המותרים לפי הטבלה. תכסית מירבית 60% משטח המגרש. לא כולל שטחי חנייה תת קרקעית.
- ד. 1. תותר קומה מפולשת מיועדת לכניסות, מבואות, מעברים מקורים וחניה בשטח של עד 50% מהתכסית המירבית לא כולל שטחי חניה מקורה.

2. עומקה של הקומה המפולשת לא יפחת מ-4 מ' ובגובה של 4 מ' נטו לפחות.
 3. הקומה המפולשת נכללת במניין הקומות.
 4. בבניינים המיועדים לחזית מסחרית תחויב קומה מפולשת לאורך החנויות.
 5. במגרשים הממוקמים לאורך כביש מס' 1 החזיתות לכביש יהיו לפי קוי בניין בלא פחות מ-70% מאורך החזית.
- ה. 1. מספר הקומות המירבי - 6 קומות מעל קומות מרתף, אלא אם צויין אחרת בטבלת זכויות הבניה .
2. יותרו עד 5 קומות מרתף.
 3. גובה המבנה לא יעלה על 28.0 מ' פני קרקע סופיים (עפי' הגדרת גובה בנייה) אלא אם יצוין אחרת בטבלת זכויות בניה.
 4. המבנים הגבוהים טעונים אישור מנהל התעופה האזרחית ואגף התכנון בצה"ל.
- ו. באישור הוועדה ניתן לבנות בשטחי תעשייה ומסחר מתקנים הנדסיים לחדרי טרנספורמציה, תקשורת ומתקני ביוב.
1. קוי הבנין יהיו לפי טבלת זכויות הבנייה.
 2. תותר הקלה מקוי בנין במפלסים התת קרקעיים לצורך חניה, מחסנים ומתקנים טכניים עד 30% מסה"כ שטח המגרש, ובמרחק שלא יפחת מ-3 מ' מגבול המגרש.
- ח. תותר חלוקת המגרשים שבתשריט למגרשים קטנים יותר, ואיחוד המגרשים שבתשריט למגרשים גדולים יותר, באישור הוועדה ובתהליך של היתר בנייה, בכפוף לתנאים הבאים:
1. גודל מגרש חדש לא יקטן מ-2.5 דונם.
 2. יותר קו בניין צדדי אפס בין הבניינים. במידה ולא יהיה קו בניין אפס, המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.
 3. לא תהיה חריגה מסה"כ שטחי הבניין, מספר הקומות, גובה הבניינים וקווי בניין חיצוניים.
 4. לא יותרו יותר מ-3 בניינים בתוך מגרש מקורי (כמסומן בתשריט).
 5. תוגש תכנית חלוקה ופיתוח כוללת של כל מגרש המראה גישה לכל מגרש חדש, כניסות ומפלסי ± 0.00 לכל בניין בתוך המגרש, הסדרי תנועה, חניה חיצונית וכניסות לחניונים שבתוך הבניין.
- ט. דירוג חזיתות:
1. בחזיתות הבניינים מעל הקומות לאורך כביש מס' 1 לא תותר חזית רצופה זקופה ללא דירוג אלא אם רוחבם יפחת מ-10 מ'. הדירוג יהיה בקומה השישית (המידה נמדדת בניצב לכביש) רוחב הדירוג יהיה לא פחות מ-4.0 מ' ו-70% מאורך החזית.
 2. בחזיתות הבניינים מעל ארבע קומות הגובלים בשטח ציבורי פתוח או שטח מעובד, לא תותר חזית רצופה זקופה אלא אם רוחבם יפחת מ-10 מ'. הדירוג יהיה מקומה חמישית מעל רוחב הדירוג יהיה לא פחות מ-4.0 מ' ו-70% מאורך החזית.
- י. חזית מסחרית עם מעבר מקורה - החזית המסומנת בקו שחור מרוסק היא חזית מסחרית באורך שלא יפחת מ-70% של אורך חזית הבניין. בחזית מסחרית תבוצע קומה מפולשת עפי' המופיע בסעיף מס' 3 ד' לעיל.

טבלת זכויות בנייה:

י"א.

הערות	גובה במ'	מס' קומות מירבי	קווי בנין במ"ר			סה"כ שטח בניה עיקרי במ"ר	שטח מגרש מיועד בדונם	מס' מגרש
			צדדי	אחורי	קדמי			
	28	6	8	10	5	16.300	6.551	1
	28	6	8	10	5	10.000	3.912	2
	28	6	10/8	-	5	5.800	2.565	3
	28	6	10/10	-	5	9.300	3.710	4
	28	6	0/8	10	5	12.000	4.888	5
	28	6	8/0	5	5	18.000	7.277	6
	29	6	8	10	5	11.800	4.747	7
	19	4	10	8	5	17.800	6.910	8
*	28	6	8	10	5	12.800	5.159	9
	28	6	8	10	5	7.800	3.186	10
	28	6	0/10	-	5	12.500	5.487	11
	28	6	8/0	-	5	11.500	4.677	12
	28	6	8/0	-	5	12.000	4.835	13
*	28	6	0/8	-	5	18.000	6.851	14
	28	6	8/0	-	5	13.500	5.301	15
	28	6	0/10	-	5	9.800	4.410	16
	28	6	8/0	-	5	14.500	5.841	17
	28	6	0/8	-	5	14.800	5.938	18
	28	6	8/0	-	5	12.300	4.910	19
	19	4	8	10	5	15.000	8.322	20
	19	4	8	10	5	12.800	7.179	21
	19	4	8	10	5	10.600	5.932	22
	28	6	8	10	5	12.500	4.983	23
*	28	6	10/8	-	5	35.000	13.631	24
* **	43	12	10	10	5	31.000	9.748	25
	19	4	8/10	10	5	6.900	3.824	26
	19	4	8/10	10	5	12.500	6.819	27
	19	4	10/8	10	5	12.200	6.571	28

הערות	גובה במ'	מס' קומות י	קווי בניין			סה"כ שטח בניה עיקרי במ"ר	שטח מגרש מיועד בדונם	מס' מגרש
			צדדי	אחורי	קדמי			
	19	4	8	10	5	10.000	5.440	29
*	43	12	8	10	5	95.000	34.026	30
**								
***	28	6	8/10	-	5	16.300	6.550	31
	28	6	8	-	5	8.200	3.786	32
	28	6	8	-	5	8.300	3.329	33
	28	6	8	-	5	7.500	3.063	34
*	43	12	8	10	5	28.000	10.039	35
**	28	6	8	10	5	7.800	4.514	36
	28	6	8/0	10	5	11.800	4.796	37
	28	6	0/8	10	5	13.500	5.449	38
	28	6	8	10	5	9.500	3.833	39
*	19	4	8	10	5	3.000	2.078	40
	28	6	10	10	5	33.800	13.598	41
	19	4	10	10	5	31.900	17.704	42
*	43	12	8	10	5	75.000	21.457	43
**								
***	28	6	8	10	5	20.500	8.271	44
	28	6	8	10	5	9.500	3.832	45
	28	6	8	10	8	37.000	14.696	46
	28	6	8	10	5	36.300	14.566	47
						851.900	345.191	סה"כ

* חזית מסחרית

** תותר בנייה של 6 קומות בתכנית של 60% ואת יתרת הזכויות במידה ולא מוצו בתכנית מקסימלית נוספת של 40%.

*** במגרשים אלה ניתן לחלק מגרש לתת חלקות בהתאם לנספח הבינוי ובכפוף לסעיף ח' לעיל.

- 4) שטח לנופש וספורט א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומותחם חום כהה מיועד לנופש וספורט: לפיתוח ובניה של מתקני ספורט ומתקני משחק, פארק פעיל, בריכת שחייה וכן מבנים מיועדים לשרת ולהשלים את התפקודים הנ"ל כגון: מלתחות, מבני תחזוקה ומסעדה לטובת באי האתר וכד'.
- ב. הבניה תותר על פי תכנית בינוי המאושרת ע"י הועדה.
- ג. שטחי הבניה המותרים לפי טבלה תכנית מרבית 30% משטח המגרש לא כולל שטחי חניה תת קרקעית.

הערות	גובה במ'	מס' קומות מירבי	קווי בנין			סה"כ שטח בניה עיקרי במ"ר	שטח מגרש מיועד בדונם	מס' מגרש
			קדמי	אחורי	צדדי			
אין לבנות בתוך שטח למעבר חשמל	12	3	10	10	10	5,100	17,075	51

5) שטח למרכז תחבורה א. השטח הצבוע בתשריט בפסים אפורים באלכסון ומותחם חום

כהה מיועד למרכז תחבורה.

ב. יותרו שימושים כגון: חניון לילה לאוטובוסים: מסוף אוטובוסים מתקנים טכניים, סככות בקירוי קל שיכלול תחנות ליעדים שונים עירוניים ובין עירוניים, מוסך אוטובוסים ושרותים הנלווים כגון: משרדים ומזנון.

ג. שטחי הבנייה המותרים לפי הטבלה. תכסית מירבית 20%

משטחי המגרש לא כולל שטחי חניה תת קרקעית.

הערות	גובה במ'	מס' קומות מירבי	קווי בנין			סה"כ שטח בניה עיקרי במ"ר	שטח מגרש מיועד בדונם	מס' מגרש
			קדמי	אחורי	צדדי			
1. שטחי הבניה העיקריים לא כוללים שטחי סככות בקירוי קל								
2. אין לבנות בתוך שטח למעבר חשמל	12	3	10	10	10	5,000	31.071	120

תנאים למתן היתר הבניה: עריכת בדיקה אקוסטית וביצוע מסקנות הבדיקה ע"י היזם ועל חשבונו.

6) שטח לשרותי דרך: א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בצבע אדום מיועד לשרותי דרך,

תחנת תידלוק ומבנים ומתקנים הנלווים כגון: מסעדות, מזנונים, אזורי חניה, מנוחה ולינה לנוסעים בדרך.

ב. לוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אין סמכות לתת היתרי בניה לשירותי

דרך/תחנת תדלוק, אלא לאחר שנתמלאו כל הוראות תמ"א 53, המחייבת

הגשת תכנית מפורטת נפרדת לתחנת התדלוק ולאחר קיום נהלי אישורים של

המנהל האזרחי.

ג. טבלת זכויות בניה:

הערות	גובה במ'	מס' קומות מירבי	קווי בנין			סה"כ שטח בניה עיקרי במ"ר	שטח מגרש מיועד בדונם	מס' מגרש
			קדמי	אחורי	צדדי			
אין לבנות בתוך	8	2	10	10	10	1000	3.891	90
שטח למעבר	8	2	10	10	10	1500	4.391	91
חשמל						2500	8.282	סה"כ

17. שטח למסוף אוטובוסים -א. השטח הצבוע בתשריט בפסים אפורים ואדומים לסירוגין ובאלכסון, מיועד למסוף אוטובוסים. יותר מבנה של משרד ושירותים נלווים.
ב. טבלת זכויות בניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ שטח בניה	שטח מגרש	מס' מגרש
	צדדי	אחורי	קדמי			
שטחי הבניה העיקריים לא כוללים שטחי סכנות בקירוי קל	10	10	10	400 מ"ר	5.3	92

18. שטח למבני ציבור: א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה מיועד למבנה ציבור.

יותר השימושים הבאים:

1. גן ילדים, פעוטון, מעון.
2. בתי ספר, מכללה, מוסד להשכלה גבוהה.
3. תיאטרון, ספרייה.
4. ארכיב, ארכיון, שטחי איכסון, משרדים הקשורים במוסד ממשלתי או עירוני.
5. מועדון ספורט, בריכת שחייה, מגרשי ספורט ושעשועים.
6. אמפיתיאטרון, רחבות מרוצפות, כיכרות.
7. מתעדונים לנוער ולמבוגרים.
8. מרפאות ושירותי בריאות.
9. מכון וטרינרי.
10. כל שימוש אחר המיועד לשירות הציבורי.

- ב. תותר חלוקת המגרש שבתשריט למספר מגרשים קטנים יותר באישור הועדה ובתהליך של היתר בניה ובתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ שטחי הבנין, מספר הקומות, גובה הבניינים וקווי בנין חיצוניים.
ג. ניתן לכלול מספר תכליות מהני"ל במגרש אחד או בבניין אחד.
ד. גבולות האתרים הארכיאולוגיים המסומנים בתשריט ומעמדם ייקבע בכפוף לתוצאות החפירה במיוחד אמורים הדברים לגבי אתר ארכאולוגי מס' 468 במגרש מספר 50.
ה. שטחי הבניה המותרים לפי הטבלה. תכסית מירבית 35% משטח המגרש

הערות	גובה	מס' קומות	קווי בנין			סה"כ שטחי בניה במ"ר	שטח מגרש	מס' מגרש
			צדדי	אחורי	קדמי			
אין לבנות בתוך שטח למעבר חשמל	26	6	10	10	10	20000	48.2	50

9. דרכים

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך מוצעת.
השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח דרך קיימת/מאושרת.
בשטחים אלו יותר השימושים הבאים:
מיסעות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות נטיעות וגשרים..

10) שטח למתקן הנדסי:

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור ופסים בצבע סגול כהה באלכסון הינם שטחים המיועדים למתקן הנדסי.

ב. יותרו הקמת מתקני חשמל, בריכה למאגר מים, מתקן לשאיבת מים וביוב, חדרי מאגד מרכזי חלוקת דואר, תחנות איסוף אשפה יבשה בתחומם, בכפוף לאישור הוועדה.

תחמ"ש : 1. שטח הקרקע ליישור והעמדת מתקנים תחום בקו בנין (קו מרוסק אדום).

2. יתרת שטח המגרש מיועד לעבודות פיתוח וטיפול נופי באחריות חברת חשמל לישראל.

תנאים למתן היתר בניה : 1. בזמן הכנת היתר בניה, יש להכין מסמך סביבתי ע"י היזם ועל חשבונו.

2. אישור התכנון לפיתוח וטיפול הנופי ע"י מהנדס הוועדה.

11) אתר ארכיאולוגי:

שטח המסומן בתשריט בכד עם מספר לצידו, הוא שטח ארכיאולוגי.

כל הפעולות הכשרה ו/או פעולות תשתית בכל אחד מאתרי העתיקות.

שימצאו בתחום התכנית בעתיד, יעשו באישור קמ"ט ארכיאולוגיה,

פעולות כגון: חפירות ארכיאולוגיות, שיקום ושיחזור על חשבון היזם.

לא תבוצע כל עבודת הכשרה ופיתוח לפני ביצוע חפירות הצלה.

היתרי בניה לצורך הסדרה של אתר עתיקות לביקור קהל, לרבות פיתוח

השירותים הנלווים הדרושים, ינתנו על פי תכנית מפורטת ובאישור

קמ"ט ארכיאולוגיה.

שום הוראה בתכנית זו לא תיחשב כאילו היא באה לשנות את תקפו של

חוק העתיקות 1966. מיקום מדויק וגודל האתר יקבעו בהתאם לבדיקות

ומדידות בשטח. בכל מקרה של גילוי עתיקות בנוסף למסומן בתשריט

יש להפסיק את העבודות ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

12) שטח ציבורי פתוח:

א. בשטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

בתכנית יותרו השימושים הבאים:

גנים ציבוריים, מתקני גן ומגרשי משחק, במות למופעים - ללא קירו.

מחסנים, מתקני חשמל ובזק, אנטנות תקשורת.

מגרשי חניה, ודרכים המשרתים את השימושים הנ"ל.

ב. ניתן יהיה לבצע בשטח ציבורי פתוח דרכי גישה בתאום עם

התמ"ש ובאישור המפקח על התחבורה.

ג. בשטח ציבורי פתוח הגובל בשטח לשימור נופי יותרו עבודות

לשיקום נופי בלבד. תותר במידת הצורך הקמת קיר תומך

וטרסה מגוננת.

ד. במגרשים 69-70, 73, 75, 78-79, הפיתוח והתחזוקה ייעשה ע"י

בעל הזכויות של המגרשים הסמוכים. יתאפשר למקם קיוסק

של עד 30 מ"ר ומקומות ישיבה לאכילה, בכל אחד מהמגרשים

הנ"ל, הכל בתיאום עם מהנדס הוועדה.

13) שטח לשימור נופי השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר עם משבצות בצבע ירוק כהה הוא שטח לשימור נופי בו אסור לבצע פעולות פיתוח או בניה כל שהן, ובכלל זה פריצת דרכים בנוסף לדרכים קיימות, למעט דרך נופית ברוחב 3 מ'. בתיאום עם מהנדס הוועדה.

14) שטח לשיקום נופי השטח הצבוע בתשריט בירוק עם פסים אדומים אלכסוניים הוא רצועה צמודה לדרכים קיימות ומתוכננות המיועדים לעבודות הקשורות בתפקוד הדרכים, פיתוח שטח, שחזור המראה הטבעי בין שטח הכביש ושטח לשימור נופי.

בשטחים אלו תותר הקמת קירות תומכים וטרסות מגוננות בשילוב נטיעות.

15) שטח למעבר קוי ראשיים (פרוזדור חשמל)

- א. בשטח המעבר מותר להקים עמודי חשמל וקוי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחמים ולבצע כל עבודה אחרת לצורך הקמתם.
- ב. מותר להשתמש במעבר לגנים לאומיים, שטחים ציבוריים פתוחים, שמורות טבע, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה.
- ג. מותר לחצות ועפ"י הענין לעבור לאורך המעבר - לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קוי דלק, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של החברה. במעבר ניתן להתיר הקמתם של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.
- ד. לא ניתן היתר בניה בשטח המעבר לרבות ביתני השרותים והמבנים החקלאיים, אלא לאתר שניתן תחילה אישור לכך בכתב מח"ח. בכתב מח"ח.

ה. טבלת מרחקים

מתח נמוך	0.4/0.23 ק"ו	2.0 מטר
מתח גבוה	12.6, 22, 33 ק"ו	5.0 מטר
מתח עליון	160 ק"ו	11 מטר
מתח עלי	400 ק"ו	21 מטר *

1. מעבר קו חשמל 400.
2. מעבר חשמל חדש - קו מרוסק אדום.
3. מעבר חשמל מבוטל - קו מרוסק אדום עם סימון X בצבע שחור.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

(1) תכליות ושימושים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

(2) אופן הביצוע של תכנית מפורטת

א. מתן היתר בנייה לסלילה וביצוע לדרכים אזוריות וההתחברויות אליהן יהיה בסמכות ועדת המשנה לדרכים של מתייע בלבד.

ב. הפיתוח באזור התכנית יהיה בכפוף לאישור המנהלת.

ג. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שיתמלאו התנאים הבאים במבנן / מתחם לבנייה.

1. תכנית בינוי: א. תוכן תכנית בינוי לכל מתחם המבוססת על תכנית מפורטת

ותכלול: העמדת בנינים ושרותיהם, מספר קומות, גובה כללי, גישות אל הבנינים, התווית הדרכים ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם, סימון שטחי חניה, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, ספסלים, מתקני פרסומות, מקומות לתחנות אוטובוסים. אליה מצורפת פרוגרמה כמותית ושלביות ביצוע, על פי תכנית מפורטת.

ב. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלוות לה ומהוות חלק בלתי נפרד ממנה, תאושרנה ע"י הועדה ללא צורך בהפקדה.

2. תכנית חלוקה: תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מדידות השטח, הכוללת טבלת שטחים, רשימת קואורדינטות לפינות המגרשים ומידות המגרשים, בקנה מידה 1:500.

התכנית תהיה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך, על פי תכנית מפורטת.

3. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות דלהלן:

ניקוז הקרקע

סלילת הדרכים והגישות

הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשרותים דלעיל.

4. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע

דרישות הפיתוח שבתכנית הבינוי כדלהלן:

שינויים בפני הקרקע הטבעיים,

יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים,

ניקוז אזור הבינוי, לשביעות רצונה של הועדה.

5. חניה א. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה, בהתאם להנחיות מפע"ת איו"ש, בהתאם לנדרש ע"פ התכנית, ובהתאם לריכוז חניה הנדרש בכל אתר, לשביעות רצון הועדה.

ב. על כל שלושה מקומות חניה שלאורך זכות הדרך יינטע עץ אחד לפחות.

6. שצ"פ ייכלל שטח ציבורי פתוח, הדרוש לשטח הבינוי, באישור הועדה.

7. שימור נוף ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור התכסית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן, לשביעות רצון הועדה.

ג. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה ע"י מתכנן נופי.

3) קרינת ראדון:

יבוצעו בדיקות עפ"י הנחיות מהנדס העיר כדי לוודא שאין קרינת רדון בשיעור העולה על המותר. במידת הצורך יינקטו אמצעים נוספים.

4) תנאים למתן היתר בניה:

א. הוצאת היתרי בניה תותנה בתחילת הכנת תוכנית לצרכי רישום לוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה.

ב. היתרי בניה יוצאו רק לאחר הגשת תוכנית פיתוח, בקני"מ 1:250 ואישורה ע"י הועדה. תכנית הפיתוח תכלול את המבנים, ± 0.00 שלהם, מסי קומות, גובה, הגישות, פתרון החנייה, גדרות תומכים, מפלסי המבנים והפיתוח, מתקני איסוף אשפה, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, מתקנים לאספקת גז, דרכים וגובהם, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל (מתח תחתון), קווי טלפון, טל"כ ויתר התשתית הדרושה, אשר תהיה תת קרקעית ותוכן לאחר אישור התכנית. כמו כן, תכלול תכנית הפיתוח - גינון - כולל שטחים ציבוריים פתוחים, נטיעות לאורך המדרכות, גדרות, וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס העיר.

ג. תכניות הפיתוח יהיו על רקע תוכניות מדידה עדכניות החתומות על ידי מודד מוסמך.

ד. לא יוצא היתר בניה ללא תוכניות בקני"מ 1:100, חתומות וערוכות ע"י אדריכל רישוי, הכוללות את המבנה על כל קומותיו וגגו, שירותיו, מסי הקומות, גובהו, סוג האבן החיפוי של קירותיו החיצוניים, קירות תמך וגדרות, הגישות אליו, פתרון החניה, מרחבים מוגנים, גדרות תומכים, מפלסי הבנין והפיתוח, מתקני איסוף אשפה, ניקוז כל חלקי המגרש, גבהי הדרכים הצמודות, סימון קווי בניין, חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעית וסופית וכל שידרש ע"י מהנדס עיר.

ה. בגדרות החצרות יותקנו וישולבו ארונות תקשורת, חשמל, גז, טלוויזיה וכו' בהתאם לתכנית פיתוח בקני"מ 1:500 שתאושר ע"י הועדה.

ו. חישוב שטחים בהתאם לחוק.

ז. בחתכי חזיתות התכנית יופיעו קו קרקע טבעית וקו קרקע סופית מתוכננת.

ח. חישוב החדרת 70% מי נגר עילי בתחום המגרש.

ט. פתרונות למניעת קרינת גז רדון ולסילוק הגז מחללים כלואים בין הבניין לבין הקרקע שמתחתיו ובהיקפו. על מגיש ההיתר לתאם הפתרונות עם הרשות המייעצת המוסמכת לכך.

- י. סידורים לנכים. בתחומי. התכנית יובטחו גישה ושירותים בהתאם לתקנות חוק תכנון ובנייה, התשכ"ה 1965.
- יא. במגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח:
1. הקמת הדרכים לצורך אספקת חומרי בניה, אחסונם על כל פעולה אחרת הדרושה לצורך בניה, תתבצע בחלקו האחורי של קיר זה או בחלקו הפנימי של כל מגרש במתחם לא יותר כל שינוי בקרקע ובצמחיה הטבעית בחזית הקיר.
 - בסמכות הוועדה לקבוע מגבלות על שינויים בקרקע הטבעית של חלק משטח המגרש.
 2. לא ינתן היתר בניה אלא אם נתמלאו הדרישות הבאות:
 - א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה
 - ג. נושא השימור, וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש לפגיעה.
 - יב. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הוועדה, אלא לאחר שיוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר איז"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו אזור שבו מבוקשים היתרי בנייה ופירוט מיקומם.
 - יג. כל היתר בנייה, מתן רשיון עסק או חידושו יהיה כפוף לחוות דעת של היחידה הסביבתית המוסמכת.
 - יד. היתר בנייה לכל אחד מהמגרשים יינתנו בשני שלבים כדלהלן:
 - (1) שלב א' היתר בנייה לקיר התמך התחתון במגרש ולהקמת המבנה עד למפלס ± 0.00 .
 - (2) לאחר אישור מהנדס הוועדה לגבי השלמת שלב א' האמור לעיל ופינוי הבנייה במגרש, יינתן היתר למבנה בשלמותו.
 - טו. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים המיועדים למסחר הנו צירוף פרטי השילוט, כולל גרפיקה וחומרים, לבקשה למתן היתר.
 - טז. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור בכתב מחברת חשמל עבור כל מבנה. כל הבנייה הציבורית והפרטית טעונה אישור מכבי אש ובטיחות מערכות. מתקני גז ומכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.
 - יז. לא יינתן היתר בנייה לביצוע עבודות חפירה ו/או בנייה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה לפסולת הבנייה לאתר שאושר על ידי הוועדה ו/או הקמת קיר תמך או גדר, למניעת שפיכת עפר אל מחוץ לגבולות המגרש לפי פרוט אחיד ומחייב שיקבע בנספח הנופי ולפני התחלת עבודות בניה אחרות.
 - יח. תנאי למתן היתר בנייה הוא הפקדת ערבות כספית מתאימה להנחת דעת מהנדס העיר ולסילוק עודפי עפר ופסולת הבנייה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
 - יט. קודם התחלת עבודות הבנייה והחפירה במגרשים הגובלים בשטח נוף פתוח, בשטח פתוח ציבורי ובגבול התכנית ייבנה קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכיוון המדרון ולמניעת פגיעה בנוף - באישור הרשות המקומית.
- הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע חפירה או בנייה.

בכל היתר בנייה ייקבע תנאי, שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של בניית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש. אלא אם כן, תאשר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר, כי בוצעו קירות התמך. אם כן, אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני.

כ. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר שהובטחה להנחת דעתה של הוועדה בנית מוסדות ציבור ולאחר שהובטח ביצוע שטחים הציבוריים הפתוחים.

כא. כל היתר בניה שיונפק לפי תכנית זו יכלול תניה הקובעת כי לא יותר איכלוס ו/או שימוש של המבנה נשוא ההיתר, עד לאחר מתן אישור איכלוס על ידי הוועדה.

הוועדה לא תבצע כל פעולה שיש בה כדי לסייע לאיכלוס ו/או שימוש של מבנה אשר לא ניתן לו אישור איכלוס לרבות חיבור לתשתיות מים, חשמל, וכיו"ב.

כב. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות:

קירות תומכים או מסלעות, במעברים להולכי רגל

מערכת אספקה ראשית של מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

הכנות למערכת תקשורת וחשמל. האכלוס יותנה לאחר מתן פתרון חיבור המבנה לרשת הביוב.

כג. היתרי בנייה עד לקיבולת מצרפית של 350,000 מ"ר, ינתנו לאחר שהובטח ביצוע ההתחברות לדרך הטבעת המזרחית בצומת (כביש מס' 1) הכניסה הדרומית.

היתרי בנייה מעבר לשטח מצרפי של 350,000 מ"ר ועד 600,000 מ"ר לא ינתנו אלא לאחר שהובטח ביצוע ההתחברות לדרך הטבעת המזרחי בחיבור נוסף (כביש מס' 3).

היתרי בנייה מעבר לשטח המצרפי של 600,000 מ"ר לא ינתנו אלא לאחר שהובטח ביצוע ההתחברות לכיוון מזרח מכיוון מעלה אדומים לכביש 437.

כד. היתרי בנייה לביצוע התחברות לדרך הטבעת המזרחי:

בסמכות ועדת משנה לדרכים של מתייע להנפיק התרי ביצוע תכנוניים להתחברות לדרך הטבעת המזרחי בכל אחד מן השלבים של הביצוע.

5) האישורים הדרושים למתן היתר:

א. אישור הממונה על הרכוש הממשלתי על גבי התכנית המוגשת.

ב. אישור מודד מוסמך לסימון היקף הבניין (מתווה) בתוך תחום קווי הבניין שבמגרש, בהתאם לתכנית מאושרת.

ג. אישור פיקוד העורף.

ד. אישור מפקח על התעבורה בדבר הסדרי תנועה וחניה.

ה. חישובים סטטיים והצהרת המהנדס.

ו. הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקת חוזק של חומרים.

ז. ערבות על נזקים:

היתר בניה יינתן לאחר הפקדת פקדון על ידי המבקש בידי הוועדה והתחייבות לתקן כל נזק אשר ייגרם לתשתיות ולנכסי ציבור על ידי עבודות הבניה. כמו כן, להחזיר שטח ציבורי שנעשה בו שימוש לצורך הבניה למצבו הקודם. גובה הפקדון ייקבע על ידי הוועדה, והיה וערך הנזק יעלה על סכום הפקדון על המפקיד יהיה לשלם את ההפרש תוך 15 יום.

6 תעודת גמר:

- חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה רק לאחר:
- א. ינתן אישור הרשות המקומית כי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים אכן מספקים את צרכי המשתמשים המאכלסים את הבניינים.
 - ב. יהיה שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בניין וערמות עפר, כיסוי שטחים מיועדים לכך) באדמת גן, גינון וכדומה, וכל עבודה אחרת להשלמת הפיתוח הסביבתי של המגרש והסביבה על ידי מגישי ההיתר לבנייה ובאחריותם.
 - ג. ינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית המפורטת ועפ"י תנאי ההיתר.

7 ביצוע עבודות תשתית ופיתוח:

- א. הוועדה תהיה רשאית להתנות מתן היתרי בנייה בביצוע עבודות הפיתוח בשטח התכנית ע"י בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם, בכפוף להסכם פיתוח שיושג עם קמ"ט אפוטרופוס או באי כוחו.
- ב. הוועדה תהיה רשאית לקבוע שלבי ביצוע והנחיות בעת הוצאת היתרי בנייה על מנת להבטיח קיומה של התשתית הנדרשת לשם תפקודם הנאות של המבנים שייבנו מכח אותם היתרי בנייה ובהתאם לשבי הביצוע של תשתית זו.

8 רישום השטחים הציבוריים:

- השטחים המיועדים לצרכי חיבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות החוק ויועברו ע"ש עיריית מעלה אדומים.
- לאחר הכנת תכנית מדידה תוכן תכנית לצרכי רישום בהתאם לחוק.

9 היטל השבחה:

- יוטל וייגבה על ידי הוועדה בחתאם לחוק.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שיקום נופי**(1) פיתוח**

- א. כל תכנית בינוי שתוגש בתחום תכנית זו, תלווה בתכנית פיתוח מאושרת ע"י מהנדס הועדה.
- ב. תכנית הפיתוח תוכן לכל השטח הכלול בתכנית הבינוי, וכל הפרטים, החמרים והאלמנטים יהיו מתואמים בכל שטח תכנית הבינוי והפיתוח, כולל הפיתוח במגרשים הפרטיים.
- ג. גדרות בנויות וקירות תומכים יהיו עשויים או מצופים באבן לפי פרט מחייב באישור הועדה.
- ד. בכל תכנית בינוי יהיה מוגדר אתר לשפיכת עודפי עפר שייעודו ועיצובו הסופיים ייקבעו בתכנית הבינוי.
- ה. מתקני אשפה - יהיו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. ולפי פרט מחייב המתקנים יוצבו, יעוצבו ויוסדרו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים, אסטטיים ותברואתיים.
- ו. עבודות הפיתוח לא יחרגו מתוואי המגרש ו/או דרך.

(2) נטיעות, קירות מפגעים א.

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה, לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקום שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שייגרם להם. כמו כן רשאית הועדה להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם, וכן להורות לקצץ או לגזום עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך, ולמערכות התשתית הכלליות.

באם לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה הנ"ל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו לו, על חשבונו.

ב. בכל מגרש ינטעו עצים, מבוגרים בכפוף לסעיף 22. בפרק ד'.**(3) שימור נוף**

אין לעשות בעת ביצוע התכנית כל שינוי בתכנית הקרקע ובצמחייה הטבעית, אלא באישור הועדה, כולל פריצת מעברים לצורך הבניה, איחסון תמרים וכד' יובטחו כל התנאים וזכויות בנייה בהוראות הבנייה למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבנייה, במשך הבנייה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י מסירת הוראות מתאימות וכל אינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ובעלי מגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק. בעת פיתוח המגרשים יבנו תחילה קירות התמך למניעת הידרדרות וחריגה בעבודות וגבולות המגרש לרבות במגרשי שצ"פ וכבישים. רכזו שפכי עפר במהלך עבודות הפיתוח בשטח יהיה למקום שיאושר ע"י הועדה.

- 4) שיקום נופי (שוליים נופיים) א. הקמת טרסה נופית כולל בניית קיר תומך שגובהו לא יעלה על 6 מ'. סוג הבניה והחזית יהיו לפי פרט מחייב אחיד. הקמת הדרכים לצורך אספקת חומרי בנייה, אחסונם על כל פעולה אחרת הדרושה לצורך בנייה, תבצע בחלקו האחורי של קיר זה או בחלקו הפנימי של כל הכבישים לא יותר כל שינוי בקרקע ובצמחיה הטבעית בחזית הקיר.
- ב. לא יינתן היתר בניה לכביש אלא אם נתמלאו הדרישות הבאות:
- 1) מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית לכבישים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - 2) 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.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. **קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול:**
הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצאת קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. **שמירה על הבריאות:**
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. **ניקוז:**
 - א. הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית בינוי או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
 - ב. פיתוח המגרשים ייעשה בצורה שתשלב את ניקוזם עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש. תותר זכות לניקוז ותשתית ממגרש למגרש בתוך תחום המגרשים. הקווים יעברו בסמוך לגבולות המגרש.
 - ג. על אף האמור לעיל, 70% ממני הנגר העילי בתחום המגרש יוחדרו חזרה לקרקע בתחום אותו מגרש, כפוף לפרק ח', סעיף 8. להלן.
הניקוז יוסדר עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.
4. **ביוב:**
 - א. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הוועדה. בתחום המגרש תותר הקמת מתקן הנדסי לביוב, שיעודו יקבע בהתאם לפיתוח המערכות האיזורית (שאיבה, טיהור, טיפול וכו'). ביצוע מערכות הביוב האיזורי יהיו עד למועד איכלוס והאיכלוס בפועל יותנה רק לאחר ביצוע פתרון הקצאה למערכת הביוב.
 - ב. מתקנים – תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שירותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.
תותר הקמת מבני טרנספורמציה וחדרי מאגד לבזק בשצ"פ.
תותר הקמת בריכת אגירת מים במגרש 605 (ראשתשריט).
 - ג. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית.
 - ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת המתקנים.
 - ה. תעודת גמר תינתן ו/או אישור שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב כאמור לעיל.
 - ה. טרם מתן תוקף תציג הרשות המקומית לוי"ז להתחברות למערכת המרכזית.

5. **קוי חשמל ותקשורת תת קרקעיים:**
 הוועדה רשאית לקבוע הוראות בדבר חיוב התקנת קווי חשמל ותקשורת תת קרקעיים ואיסור התקנת קוים עליים באזור הבנוי.
 הוראות אלו יעוגנו במסגרת עריכת תכנית הבינוי לאזורים הנ"ל.
6. **זיקת הנאה - זכות מעבר:**
 יינתנו לשרותים כגון: מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפויות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים, ובתנאי שיהיו עד 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.
7. **מיקלוט:**
 מיקלטים ומרחבים מוגנים על פי תקנות מפקדת העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסכמת.
8. **תיאום:**
 בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסכמות.

פרק ח' - הנחיות לאיכות הסביבה

1. שמושים מותרים:

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים-עיליים ותחתיים) או מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ- "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

2. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות:

מהנדס הוועדה רשאי לדרוש כתנאי למתן היתר בניה חוות דעת או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה ו/או לדעת היחידה הסביבתית המוסמכת לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

3. הוראות מיוחדות:

א. אנרגיה:

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, אנרגיה סולרית, אנרגית רוח ונפט. לא יאושר שימוש במזוט ובעצים להסקה.

ב. אמצעים טכנולוגיים

יידרשו אמצעים טכנולוגיים מתאימים למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

1. קווי חשמל ותקשורת תת קרקעיים:

הוועדה רשאית לקבוע, הוראות בדבר חיוב התקנת קווי חשמל ותקשורת תת קרקעיים ואיסור התקנת קווים עיליים, באזורי בינוי.

הוראות אלה יעוגנו במסגרת עריכת התכנית בינוי לאזורים הנ"ל.

2. הנחיות לשימושים בעלי השפעה סביבתית באזורי תעשייה ופרוייקטים מיוחדים:

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

3. ביוב: באמצעות מערכת איסוף וסילוק שפכים וקליטתם במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב - 1981. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים נדרשים כני"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורים למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזליים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.

4. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין. פסולת רעילה:

טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר כדין.

5. חומרים רעילים מסוכנים:

האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת מוסמכת.

6. רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלס רעש המותרים כדין.

7. איכות אוויר: א. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. איכות האוויר סביבתית תימדד מחוץ לגבולות אזור התעשייה וסכום הפליטות של כל המפעלים לא תעלה על הרמות המותרות. המשרד לאיכות הסביבה לא יאשר פליטות לאוויר של מפעל חדש או פליטות הנובעות מהרחבה או שינוי בתהליך יצור של מפעל קיים. במידה וזיהום האוויר הכללי של אזור התעשייה מתקרב לגבול המותר על פי כל דין, גם אם המפעל שבדין אינו עתיד לחרוג מהמותר לפליטה מהארובה על פי כל דין.

ב. הוועדה תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, לרבות "תסקיר השפעה" כהגדרתו בחוק. ממפעל או מכל שימוש אחר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה. הוועדה בהמלצת הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה רשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.

8. התרי בנייה:

לבקשה להיתר יצורף שאלון לתאור הפעילות המבוקשת אשר יועבר לחוות דעת הרשות האחראית על נושא איכות הסביבה.

הוועדה תדון בבקשה לאחר קבלת חוות הדעת ותדרוש על סמך הממצאים תנאים בהיתר למניעת מפגעים ומטרדים.

בקשה להיתר בנייה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי מבונה.

בקשה להיתר לא תידון ולא תאושר אלא בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים על ידי יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם.

- א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל. שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה. אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גינון.
 - ב. חזות ועיצוב, חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.
 - ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:
 1. ניקוז: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
 2. שפכים: כמויות מרביות פי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל.
- התאמת הספיקות השנתיות, היומיות והשנתיות למערך קווי האיסוף וההובלה באזור התעשייה ומחוצה לו.
- סוג והרכב שמקורה בתהליך יצור ובשירותים נלווים תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

3. פסולת רעילה : איסור או קביעת התנאים לטיפול ולסילוק פסולת רעילה.
4. חומרים רעילים ומסוכנים : כמויות מירביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל. תנאי אחסון וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת רעילה נכללת בקטגוריה זו.
5. רעש : מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים.
- כשמקורות הרעש הם תהליך היצור, הפעלת הציוד ומתקנים, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב, פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשל"ז - 1977.
6. איכות אוויר : שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך היצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.
7. אחסון : קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון ודרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסתטית.
8. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית : מקורות לפליטת קרינה מהמפעל לסוגיהן. אמצעים למניעת פליטת הקרינה מעבר למותר על פי החוק.
- ד. היתר בניה למבנה רב שימושי :
- יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לוועדה בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה. אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך כל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.
- ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחויבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

1. שימושים חורגים :

כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.

2. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה יקבעו טרם הוצאות היתר בניה על סמך בדיקה סביבתי ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה.

9. בקרת שלטי פרסומת : הוועדה רשאית להתיר, לאסור שלטי פרסומת ומדע מכל סוג, המותקנים בתחום התכנית.

10. תשתיות תת קרקעיות : בכל שטחי התכנית יהיו התשתיות תת קרקעיות. באישור הוועדה ניתן להעביר תשתיות טלפון וקווי מתח גבוה בשטחים ציבוריים פתוחים.

11. הנחיות נופיות :

- א. לפני תחילת עבודות עפר יבוצע קיר נקיון בגבול השטח לשיקום נופי וזאת כדי להבטיח מכל משמר נגד הפגיעה בשטח לשימור נופי.
- ב. קירות תומכים וגדרות הפונים לכביש, למגרשים שכנים ושטחים פתוחים יהיו מצופי אבן לפי פרטים אחידים ומחייבים באישור הוועדה.
- ג. קיים איסור להשתמש במסלעות כפתרון לתמיכת הפרשי גבהים.
- ד. בתוך השטח לשיקום נופי במידה ותהיה פגיעה יטופל הנושא ע"י פינוי המפגע וכיסוי השטח באדמת הר שתובא לאתר מאתר מורשה.
- ה. בדרכים יינטעו עצים במדרכות ובחניות לפי החתכים האופייניים של הכבישים המופיעים בנספח הפתוח.
- ו. עבודות העפר של המגרשים והדרכים יבוצעו בהתאם לחתכים האופייניים כמסומן בתכנית והמהווים חלק בלתי נפרד מנספחי התכנית.
- ז. הטיפול סביב המגרשים ובגבולות יהיה בפרטים אחידים אשר יאושרו ע"י הוועדה.
- ח. כל התשתיות תעבורנה בתחום הכביש ו/או המדרכות ו/או המגרשים.

12. עצים נטיעות ואחזקת שטחים

א. שמירת עצים וצמחיה טבעית : הוועדה רשאית לדרוש שמירת עצים וצמחיה טבעית אחרת בתחום כל נכס פרטי או ביצורי בתחום התכנית. הכל לפי דרישת הוועדה לתכנון ולבנייה.

ב. נטיעת עצים וצמחיה : הוועדה רשאית לדרוש נטיעת עצים וצמחים אחרים, בתחום של כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התכנית, ואחזקתם על חשבון בעלי הנכס ועל ידיו.

ג. תנאים לאחזקת שטחים : הוועדה תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בתחום התכנית.

שמירת צורת הבניינים

1. השלמת בניינים : יש לשוות לכל בניין מראה מושלם גם במקרה שהבניין לא נבנה במלוא ההיקף המורשה בהיתר הבנייה.

2. כל המבנים בשטחי התכנית ייבנו בגימור חיצוני של אבן טבעית, מרובעת, מסותתת, כפי שיצוין ויאושר בהיתר הבנייה. שילוב חומרים אחרים טעון היתר מפורש מהוועדה.

3. תעודת גמר : הוועדה תהיה רשאית לקבוע בהיתר בניה תנאי בדבר הוצאת תעודת גמר בטרם יהיו שימוש או החזקה באותו בניין, לאחר השלמתו.

פרק ט' - מרכיבי בטחון

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:

מחסן תחמושת/נשק

גדר רשת היקפית

דרך היקפית

תאורת בטחון היקפית

סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.

ב. דרך בטחון:

1. במגרשים תתאפשר זכות מעבר לתנועת רכב בטחון ותשתיות תישמר זכות מעבר בין המגרשים.

ויובטח כי לא יבוצעו מתקנים אשר ימנעו את המעבר בפועל ברצועה זו.

2. במקרה בו נמנע המעבר בין מגרש למגרש בגלל הפרשי גבהים במפלסי הפיתוח תישמר זכות

מעבר לכניסה ויציאה מתוך כביש הגישה ראשי.

3. הפתרונות הנופיים לדרך הבטחון יהיו בתחום המגרשים ע"פ הוראות הפיתוח למגרש.

ג. 1. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/ יקבעו ע"י פקע"ר/הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם הבונה/ הישוב/

היזם כפי שנקבע/ יקבע ע"י פקע"ר בדיון שיעסוק בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

2. מרכיבי בטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך

כדי תיאום עם פקע"ר/ הגמ"ר איו"ש.

3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור

פקע"ר /הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/ אזור שבו מבוקשים היתרי בניה

ופירוט מיקומם.

4. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.

פרק י' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:
לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים: אם הקו הינו בעל מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 11.0 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל.
אם הקו הינו בעל מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ'.
כנ"ל במרחק מיזערי של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.
2. פיקוח על הבניה:
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.
3. חניות:
עפ"י דרישת הועדה ועל פי תקן חניה שיהיה נהוג באותה העת, ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.
החניות יהיו עפ"י הנחיות מפע"ת איוש.
4. "מתקני גריסה" - "לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר ולרבות התייחסות לפתרונות נופיים".
5. חלוקת דואר:
שיטת חלוקת הדואר תיקבע על ידי רשות הדואר ובאישור המהנדס.
6. ארכיאולוגיה:
במקרה של גלוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה. עבודות תשתית ובינוי יחודשו לאחר סיום חפירות הצלה שייערכו ע"י קמ"ט ארכיאולוגיה.
7. רעידות אדמה:
כל המבנים ייבנו על פי תקן ישראלי מס' 413 מחייב לעמידה בפני רעידות אדמה והתיקונים והעידכונים שיבואו בעקבותם.

פרק י"א - חתימות

תאריך

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

ג. רכס - ש. אשכול
אדריכלים ומתכנני ערים
דרך בית לחם 85 ירושלים 93624
טל': 02-6735727 פקס: 02-6736707
ע.מ. 557581170

חתימת עורך התכנית:

משרד התעשייה והמסחר
המינהל לאזורי פיתוח - הקצאות קרקע
רח' אגרון 30
ירושלים 94190

חתימת היזם:

25.8.02

חתימת המגיש

הצהרת עורך הבקשה:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים התשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

ג. רכס - ש. אשכול
אדריכלים ומתכנני ערים
דרך בית לחם 85 ירושלים 93624
טל': 02-6735727 פקס: 02-6736707
ע.מ. 557581170

3/כ"ל

22/8/02

חתימה

תפקיד

תאריך

