

תכנית מפורטת מס' 227/10/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית 5 - RJ

לישוב כפר אדומים - שכונת נופי פרת

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יוזם התוכנית: מועצה אזורית מטה בנימין
משרד הבינוי והשיכון- המינהל לבנייה כפרית
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מטה בנימין

עורך התכנית: משה גולדווסר, אדריכל
אלקלעי יהודה, אדריכל-מועצה האזורית מטה בנימין
פסגות, ד.נ. מזרח בנימין 90624
טל': 02-9977106

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
البلدية العليا للتخطيط لهذا المنطقة والسامرة
مجلس التخطيط الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-ב-1971
امر ببناء وتشغيل خطط المدن والقرى والبلدات
البلدية والتخطيط (118) 1971-2008

מס' תכנית: 227/10/1
מס' תוכנית: 227/10/1
מס' תוכנית: 227/10/1

תאריך עדכון אחרון: מרץ 2009
(יוני 2006)

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
ע"פ החלטת מועצת התכנון העליונה/מטה

מנהל האזורי
יו"ר מועצת התכנון העליונה/מטה

תוכן העניינים :

עמוד			
3	התוכנית	-	פרק א'
4	פירוט מונחים והגדרות	-	פרק ב'
5	טבלת שטחים	-	פרק ג'
6	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	-	פרק ד'
10	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית	-	פרק ה'
12	פיתוח, נטיעות, קירות גבול, איכות הסביבה ושמירת נוף	-	פרק ו'
13	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	-	פרק ז'
14	שונות	-	פרק ח'
14	מרכיבי ביטחון	-	פרק ט'
15	חתימות והצהרת מהנדס	-	פרק י'

פרק א' – התכנית

1. שם וחלות התכנית :

תכנית מפורטת מסי' 227/10/1 כפר אדומים- שכונת נופי פרת
שינוי לתכנית מתאר אזורית 5 – RJ.

2. המקום :

אדמות הכפר ענתא
גוש מסי' 1, חלק מחלקה 26
קואורדינטאות 137250-136500, 180750-180125

3. גבול התכנית :

כמותחם בתשריט בקו כחול.

4. מסמכי התכנית :

- א. 15 דפי הוראות בכתב- להלן הוראות התוכנית.
- ב. תשריט בק.מ. 1: 1250 המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ג. נספח מספר 1- תכנית מפתח בק.מ. 1: 1250
- ד. גיליונות 1-17, מפות מדידה למגרשים, עבור שימוש ועדה מיוחדת לתכנון ובניה מטה בנימין, לשם מתן היתר בניה.

5. שטח התכנית :

139 דונם

6. בעל הקרקע :

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

7. יוזמי התכנית :

מועצה אזורית מטה בנימין
משרד הבינוי והשיכון- המינהל לבנייה כפרית
ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות

8. מגשי התכנית :

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה – מטה בנימין

9. עורכי התכנית :

משה גולדווסר, אדריכל
יהודה אלקלעי, אדריכל, מועצה אזורית מטה בנימין, פסגות

10. מטרת התוכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח לשכונת נופי פרת - כפר אדומים.
- ב. שינוי יעוד השטח מאזור חקלאי לשכונת מגורים.
- ג. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה.
- ד. התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
- ה. קביעת הוראות בניה לאזורי מגורים, מבני ציבור, מתקני ספורט ונופש שטחים פתוחים ואזור תיירות.
- ו. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ז. קביעת תנאים והנחיות שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' – פירוט מונחים והגדרות

1. התוכנית - תוכנית מתאר מפורטת מס' 227/10/1 לשכונת נופי פרת -- כפר אדומים כולל תשריטים הוראות ונספחים.
2. הוועדה - הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מטה בנימין.
3. המהנדס - מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק - חוק תכנון ערים כפרים ובניינים מס' 7, לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. אזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
6. תוכנית חלוקה - תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מפורטת כחוק.
7. תכנית בינוי - תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250, ומציגה בינוי בשלושה ממדים, תכנית פיתוח, לרבות איתור הבניינים, גובהם, מפלסיהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, וחניות. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית ותוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
8. קו בנין - קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
9. קומה - חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
10. מרתף - קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ', הנמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט מעל 1.2 מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר.
11. גובה מרבי לבניה - הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

12. קו הדרך - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
13. שטח מותר לבניה - השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, ולא כולל שטח לא בנוי מתחת למרפסות זיזיות, אך כולל כל חלק אחר. שטח זה איננו כולל את שטח המרחב המוגן הדירתי לפי הוראות פיקוד העורף. ולא כולל שטח מקורה עד 8 מ"ר מתחת לגגון בכניסה הראשית.
14. זכות מעבר - שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
15. קומת מסד - בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל כל חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד' גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת פני הבטון התחתונה של הבניין.
16. קומת עמודים - בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.
17. מבני עזר - בנין שנבנה ליד הבניין העיקרי או בחלק ממנו או במרתפו המיועד לשימוש כגון: מחסן, חדר הסקה, חנייה.

פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

אזור	צבע ו/או סימון בתשריט	שטח בדונם	שטח ב- %
מגורים א'	כתום	24.62	17.59
שטח למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה	7.03	5.02
אזור מלונאות ונופש	צהוב מותחם בחום	1.98	1.41
שטח ציבורי פתוח	ירוק	66.40	47.44
דרך מוצעת וחניה ציבורית	אדום	23.63	16.89
דרך משולבת	פסים אדומים וירוקים בהיר באלכסון לסירוגים	1.89	1.35
שטח ספורט	ירוק מותחם בחום	14.40	10.31
סה"כ שטח התוכנית		139.95	100.00

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה

1. כללי:

1.1 לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הוועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון, או עפ"י תוכנית מפורטת שתופקד.

1.2 בכפופות לסעיף 1.1 לעיל, הועדה רשאית להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

1.3 בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

1.4 חניה באזור המגורים תאושר ע"י הוועדה עפ"י תכנית אחידה.

2. אזור מגורים א':

אזור זה נועד לבניית בתי מגורים, וכן כל מבנה עזר המשרתים את המגורים באופן ישיר, ומחייב בקשות להיתר בנייה כהוראתו בחוק.

2.1 קווי בנין:

4.0 מ'	קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך או שצ"פ)
3.0 מ'	קו בנין אחורי
3.0 מ'	קו בנין צדדי

במגרשים המפורטים להלן יותרו קווי הבניין על פי נספח 1, וכמפורט בטבלה:

מס' מגרש	קדמי	אחורי	צד ימין	צד שמאל
6		2.0 מ'		
7		1.7 מ'		
8		1.3 מ'		
9		1.1 מ'		
11		1.5 מ'		
12		2.9 מ'		
17	3.0 מ'			2.1 מ'
18	2.4 מ'			
20		2.7 מ'		
21	2.0 מ'	2.2 מ'	2.0 מ'	2.7 מ'
22		2.0 מ'		

		1.0 מ'	2.5 מ'	23
		1.9 מ'		25
			3.8 מ'	27
	2.9 מ'		3.8 מ'	29
		2.2 מ'		32
		2.5 מ'		33
		3.5 מ'		41
		2.3 מ'		42
		3.0 מ'		43

במגרשים שמספריהם רשומים לעיל יותרו קווי הבניין רק לגבי אותם חלקים בבניין שחורגים מקווי הבניין המותרים, בהתאם לטבלה המצורפת וגיליונות 1-17. תוספות בנייה ושינויים במבנה בעתיד יותרו רק בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו לאזור מגורים א'.

בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

2.2 שטח מותר לבנייה :

השטח המותר לבנייה ליח"ד אחת סה"כ עד 260 מ"ר, מזה עד 160 מ"ר תכסית הקרקע. במגרשים 34-52 (שטח המגרש כ- 400 מ"ר) השטח המותר לבניה הוא עד 240 מ"ר, מזה עד 140 מ"ר תכסית הקרקע. באפשרויות הדיירים לסגור מרפסת או פטיו עד 20 מ"ר, שטח זה לא ייכלל בשטח הבניה במרבי.

2.3 מישור הגבלת בניה לגובה

- א. בשתי קומות לא כולל מעקה לגג 7.5 מ'
- ב. גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג 10.5 מ'
- ג. גובה מעקה מפני הגג יהיה 1.10 מ'

תותר בניית מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.6 מ' מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 16 מ"ר ולא יכלל בשטח הבניה המרבי ואשר ישמש לצורך מדרגות יציאה לגג ולמסתור קולטי דוד שמש בלבד.

2.4 מבני עזר

תותר הקמת מבנה עזר אחד עד 20.0 מ"ר שיכלול פונקציות כגון חניה/מחסן ביחידה אחת, לגביה יהיו קווי הבניין כדלהלן:

- קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש) 0 מ'
- קו בנין צדדי 0 מ'

קווי הבניין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. ניקוז גגות מבנה העזר ופניו לא יופנו למגרש שכן.

לחילופין ניתן לבנות את מבני העזר כחלק מהמבנה בתוך קווי הבניין של המבנה. מיכלי דלק יותרו עפ"י תוכנית אחידה שתאושר ע"י הוועדה.

2.5 קומת מסד

אם כתוצאה משיפוע המגרש יוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבנייה, יהיה גובהו המרבי 1.5 מ' מהמקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאתס בבניה ע"י בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. קומת המסד תצופה באבן מקומית ו/או באבן מסוג הבניה.

2.6 גימור חזיתות הבתים:

- א. גמר הבניה החיצונית יהיה אבן טבעית, אבן מלבנית מסותתת. במקרים מסוימים יהיו אלמנטים בגימור אחר.
- ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. גימור שטח שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי, כלומר: משטח הגג יהיה גמור בסיד, חצץ או ריצוף טרצו בצבע בהיר. המעקה יהיה סורגים בצבע בהיר או אבן. החלק הפנימי יהיה טיח חיץ.
- ד. גימור מבנה העזר יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחומרים נחותים. הגג יהיה כדוגמת ומחומר המבנה העיקרי וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.
- ה. כל הגגות בתחום התכנית יהיו שטוחים, בסמכות מהנדס הוועדה לאשר גגות מסוג שונה ובלבד ששטחו לא יעלה על 30% משטח הגגות המבנה.

2.7 מקלוט, מיגון וחדרים מוגנים:

עפ"י תקנות הרשות המוסמכת.

2.8 דודי שמש, אנטנות וארובות:

- א. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכול באישור הוועדה.
- ב. בגג שטוח – המערכת הסולרית תהיה על הגג כשמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.3 לעיל.

2.9 מתקן כביסה ומסתור בלוני גז ודלק:

מתקן כביסה ימוקם במגרש, באופן המוסתר מהרחוב / מהשטח הציבורי. בלוני גז ומיכלי דלק ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובאישור הוועדה.

3. שטח למבני ציבור :

3.1 ייעודו של שטח זה ל :

- א. מוסדות ומשרדים מקומיים.
- ב. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
- ג. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
- ד. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
- ה. גני ילדים ופעוטונים.

3.2 מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשנייה.

3.3 לכל מגרש תוכן תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה.

3.4 שטח בניה מותר יהיה 75% משטח המגרש, גובה מותר עד שלוש קומות + קומת מרתף, ולא יותר מ- 16.00 מ' קווי הבניין יהיו 4.00 מ' מכל צד. שטח המרתף לא יחרוג מקווי הבניה בפועל של הקומה שמעליו. שטח תכסית מרבי לא יעלה על 50%.

3.5 גמר הבניה החיצונית יהיה אבן טבעית או אבן מלבנית מסותת, ניתן לשלב אלמנטים בגימור שונה, באישור הוועדה.

3.6 כל הגגות בתחום התכנית יהיו שטוחים, בסמכות מהנדס הוועדה לאשר גגות מסוג שונה, ללא חריגה מהגובה המותר.

4. אזור מלונאות ונופש :

4.1 שטח למתקנים ומבנים עבור תיירות, הארחה ונופש אשר בו יבנו מבני תיירות פרטיים או ציבוריים.

4.2 שטח בניה מותר יהיה 75% משטח המגרש, גובה מותר עד שלוש קומות + קומת מרתף, ולא יותר מ- 16.00 מ'. קווי הבניין יהיו 4.00 מ' מכל צד. שטח המרתף לא יחרוג מקווי הבניה בפועל של הקומה מעליו.

4.3 גמר הבניה החיצונית יהיה אבן טבעית או אבן מלבנית מסותת ניתן לשלב אלמנטים בגימור שונה, באישור הוועדה.

4.4 גמור הגג יהיה שטוח, לא תותר בניית גג רעפים.

4.5 למגרש מלונאות ונופש תוכן תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה.

5. שטח ציבורי פתוח :

ייעודו של שטח זה :

5.1 שטחים לגינות, גנים וחורשות.

5.2 מגרשי משחקים.

5.3 שטחים שמורים לצרכי ניקוז.

5.4 להקמת גדרות ומרכיבי בטחון, דרך היקפית ותאורת גדר, ובקווי בניין שלא יפחתו מ-4 מ' מגבול מגרש קיים ומתוכנן ושמירת קו בנין המתוכנן לגבי דרכים.

5.5 לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חרום ורכב שירות.

6. שטחים לדרכים, חניות:

"דרכים" כולל שדרות, מדרכות, רחבות וסככות לתחנות אוטובוס, נטיעות לאורך הדרכים, קירות תומכים ומעבירי מים.
באזורי המגורים יובטחו 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בשטח המגרש או בחניות מרוכזות או לאורך הכבישים. באזורי מבני ציבור ומוסדות תאושר החניה ע"י המפקח על התעבורה.

7. דרך משולבת:

דרך משולבת תשמש במשולב לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, גינון וחניה.
הדרך תרוצף באבנים משתלבות או באבן טבעית תוך סימון מקומות חניה בסוגי אבן שונים.
התכנון המפורט של הדרכים יתואם ויאושר ע"י המפקח על התעבורה.

8. שטח לספורט:

השטח הצבוע בתשריט בגוון ירוק מתוחם בחום מיועד למבני/מתקני ספורט ויכלול:
מתקני ספורט כגון: מגרש כדורגל, מגרש כדורסל, מגרש טניס וכו', וכן מגרש משחקים לילדים.
מבני עזר למתקנים הנ"ל.
היתרי בניה יוצאו לאחר שתאושר תוכנית בינוי על ידי הוועדה לכל האזור אשר תכלול חלוקת משנה למגרשים, נספחי בינוי פיתוח ותשתיות, וכן הוראות לבינוי.
שטח בניה מותר יהיה 20% משטח המגרש, גובה מותר עד שלוש קומות + קומת מרתף, ולא יותר מ-16.00 מ'. קווי הבניין יהיו 4.00 מ' מכל צד. שטח המרתף לא יחרוג מקווי הבנייה בפועל של הקומה מעליו.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכנית פיתוח:

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בנוי, תוגש לוועדה תכנית חלוקה, ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון.
לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית בנוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש ותאושר בוועדה תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו. תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.
תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים.

2. תכנון תשתית :

יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו ייקבעו תנאים ויובטח הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשירותים דלעיל.

לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח תכנונם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הוועדה :

מאספי הביוב הראשיים : מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.

פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

מערכת הספקה ראשית של מים.

הכנות למערכות תקשורת וחשמל, טלוויזיה בכבלים, כל תשתית קווי חשמל, תקשורת וטלוויזיה בכבלים תהיה תת קרקעית.

גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי תקן של משרד החינוך.

מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר / איו"ש.

מתקניי הנדסיים.

3. אופן ביצועה של התכנית המפורטת

א. בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים, כולם או חלקם על פי החלטת הוועדה :

1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית העמדה ואליה תצורף פרוגראמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.

2. תיערך תכנית חלוקה המבוססת על תכנית זו ותבוצע על רקע מדידה עדכנית.

3. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הוועדה.

בתכנית ההעמדה יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הוועדה.

5. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו, ולשביעות רצונה של הוועדה.

6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת נגישות לנכים על פי חוק הנגישות ותקנותיו.

ב. על אף האמור לעיל, רשאית הוועדה במקרים מיוחדים שיש בהם עניין ציבורי, לאשר הקמת

בניינים לפי תכנית בינוי לתת מגרש אף לפני אישור תכנית הבינוי הכוללת למגרש בכפיפות

לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

יבנו, אופן הבנייה 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, ובלבד שתקבע תקופה סבירה למילוי ההוראה.

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

3.3 שימור הנוף: הועדה תקבע כללים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבנייה, ולאחר שתסתיים, ולאחזקה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, וקביעת אחריותם לגבי פגיעה ונזק.

ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבנייה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבנייה במקרה של חשש פגיעה.

4. נטיעת 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 שיקבעו ע"י הועדה להגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז

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 הניקוז הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר רק אם לדעת הועדה אינם עלולים לגרום נזק לשכנים.

4. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה.

5. זיקת הנאה-זכות מעבר

תשמר זכות מעבר לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפויות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים ובלבד שהמצב יחזור לקדמותו, למעט צמחייה.

5. עתיקות

במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

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 מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, ואם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ'. כני"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו החשמל תת-קרקעי.

2. פיקוח על בניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. חניות

באזור המגורים יובטחו 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור. אחת בתוך המגרש והחניה הנוספת על פני הדרך. באזורי מבני הציבור ומוסדות תקבע החניה ותיאום ובאישור מפע"ת ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

פרק ט' - מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

א. מתסן תחמושת/גזק.

ב. דרך היקפית+גדר רשת.

ג. תאורת בטחון היקפית.

ד. סככת רכב לאמבולנס. כבאית וגרור בטחון.

2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/הישוב.

ב. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

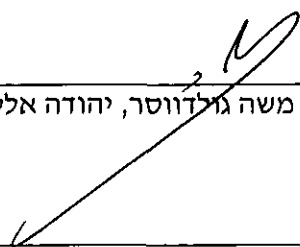
ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.

ד. לא יוצאו התרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאתר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים התרי בניה ופרוט מיקומם.

פרק י' - חתימות

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

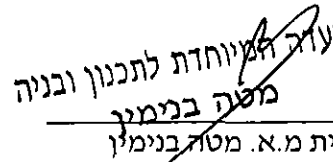
5.4.09
תאריך


אדריכל, עורך התכנית, משה גולדווסר, יהודה אלקלעי

תאריך

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש יו"ש

5.6.09
תאריך


הועדה המיוחדת לתכנון ובניה
מטה בנימין
יוזם התכנית: וועדה מקומית מ.א. מטה בנימין

תאריך

מגישי התכנית: משרד הבינוי והשיכון, המינהל לבניה כפרית