

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תוכנית מפורטת מס' 227/7

המהווה שינוי לתוכנית מתאר מפורטת מס' 227

ולתוכנית מתאר אזורית 5 - RI

כפר אדומים

שכונה מערבית

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

יזם התוכנית: כפר אדומים / בניני בר אמנה.

מגיש התוכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.

עורך התוכנית: יגאל לוי - אדריכלים ומתכנני ערים.
רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים, 94221.
טל': 02-6221625, פקס: 02-6221893.

תאריך עדכון: 26.5.09

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأعلى للتلوية والتخطيط
مجلس الاعلى
وكان بدور ذلك تخطيط عريضة، كطريق وبنيان
(יתודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
لمرءة التلوية والتخطيط الكلى والالتوية
للمرءة والتخطيط الكلى
1971-1972

מרחב תכנון מקומי מס' 227/7
תוכנית מס' 227/7
מס' 227/7

ועדת המשנה ל
لجنة التلوية والتخطيط
בניניה מס' 8/08 בתאריך 10.13.08
החליטה לתת תוקף לתוכנית הנזכרת לעיל
מרת להתאמתה על פי חוק התכנון והבניה
מנהל השלכה
התכנון העליונה/מטה
مجلس الاعلى
مدير التلوية والتخطيط
المرءة للتخطيط الكلى والالتوية

תוכן העניינים

3.....	פרק א' - התכנית.....
5.....	פרק ב' - הגדרות.....
7.....	פרק ג' - טבלת שטחים.....
8.....	פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....
10.....	פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....
13.....	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.....
15.....	פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....
16.....	פרק ח' - שונות.....
17.....	פרק ט' - מרכיבי בטחון.....
21.....	פרק י' - הצהרת מתכנן וחתימות.....

פרק א': התוכנית

1. המקום :
כפר אדומים שכונה מערבית
אדמת הכפר : ענתא
גוש מס' 1
חלקי חלקות : 10,11,14,67
קורדינאטות אורך : 181100 - 181650
קורדינאטות רוחב : 136550 - 137150
2. גבול התכנית :
כמותחם בתכנית בקו הכחול.
3. שם וחלות התוכנית :
תוכנית מפורטת מס' 227/7
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 227,
ולתוכנית מתאר אזורית RJ-5
4. מסמכי התוכנית :
התוכנית תכלול :
• תשריט בקני"מ 1:2500.
• 24 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
5. שטח התוכנית :
160.6 דונם.
6. בעל הקרקע :
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יוזמי התוכנית :
כפר אדומים / בניני בר אמנה
8. עורכי התוכנית :
יגאל לוי - אדריכלים ומתכנני ערים,
רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים 94221.
9. מגיש התוכנית :
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - מטה בנימין.

10. מטרות התוכנית :

- שינוי בקביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית לפיתוח הגבעה המערבית בכפר אדומים, כולל פרצלציה.
- שינוי בהתווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
- קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורים ומבני ציבור באזורים בהם מותרת הבניה.
- קביעת הוראות בניה בהתאם לתשריט, תקנון ונספח חתכי הבינוי. הוראות אלו הן שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 227.
- קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים.
- קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התוכנית.

1. התוכנית : תוכנית מפורטת מס' 227/7 ליישוב כפר אדומים כולל תשריט, תקנון ונספחי בינוי. שינוי לתוכנית מתאר מפורטת מס' 227 ולתוכנית מנדטורית RJ-5.
2. הועדה : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מטה בנימין.
3. המהנדס : מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.
4. החוק : חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 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 שנקבעו לפי תוכנית זו.
6. תכנית חלוקה : תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק.
7. קו בנין : קו לאורך החזית, קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתוכנית זו.
8. קומה : חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו נעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
9. מרתף : קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.2 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 במניין הקומות המותר.
10. גובה מירבי לבניה : הגובה נמדד 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 פני המעקה.
11. קו הדרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונת דרך.

השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי 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.

12. שטח מותר לבניה:

בסיס הבניין או חלק מבסיס הבניין שהוא חלול, וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.

13. מסד:

פרק ג: טבלת שטחים
(מצב מוצע)

<u>אזור מיועד ל:</u>	<u>צבע בתשריט</u>	<u>שטח</u> (בדונם)	<u>סה"כ</u> (ב - %)
אזור מגורים א'	צבע כתום	58.28	36.30
שטח למבני ציבור	חום כהה תוחם חום בהיר	3.97	2.47
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק	49.67	30.92
שטח לתכנון בעתיד	פסים אלכסוניים בצבע צהוב ולבן לסירוגין	20.16	12.55
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	צבע אדום	19.50	12.14
דרך משולבת	פסים אלכסוניים בצבע ירוק ואדום לסירוגין	9.02	5.62
	סה"כ :	160.60	100.00

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תוכנית בינוי:

- (א) מהנדס הועדה יהיה רשאי להורות על הכנת תוכנית בינוי ו/או תוכנית פיתוח בתחום התוכנית, בטרם הוצאת היתרי בניה ע"י הועדה.
- (ב) תוכנית בינוי ותוכנית פיתוח הנלוות לה ומהוות חלק בלתי נפרד ממנה, תאושרנה ע"י הועדה ללא צורך בהפקדה.
- (ג) תוכנית חלוקה: בכל שטח התוכנית תוגשנה תוכניות חלוקה על בסיס מדידה. תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תהיה מבוססת על תוכנית זו.
- (ד) תוכנית בינוי תתבסס על תוכנית המתאר המפורטת, ותכלול: העמדת בניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, תווית דרכים בשטח התוכנית ורוחבם, תתכי דרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שיטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות, וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוס וצורתם, כמו מן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.
- (ה) לתוכנית הבינוי יצורפו פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע. תוכנית הבינוי תהווה גם תוכנית חלוקה למגרשים.

אופן ביצועה של תוכנית מפורטת :

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

- 1) לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה מכותית ולו"ז משוער לביצוע.
- 2) תוכן ביחס לכל הסכס תכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקה מבוססת על מדידות בשטח.
- 3) ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- 4) נקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתוכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
- 5) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה, ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.

תנאים למתן היתר : לא יינתן היתרי בניה בתחום התכנית אלא בכפוף לאישור ההסתדרות הציונית העולמית לפיו המגרש הומקצה באישור משהב"ט, ככל שהמגרש לא הוקצה למבקש היתר בניה עד ליום 18.03.09.

פרק ה': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

תכליות ושימושים:

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

1 כללי

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

ב) בכפופות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, בתוכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תוכנית מפורטת שתופקד.

ג) קביעת התכליות הנ"ל, תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.

ד) בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2 אזור מגורים

2.1. אזור מגורים א' : שטח הצבוע בתשריט בצבע כתום.

א) מיועד לבתי מגורים חד משפחתיים. לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט.

ב) מספר קומות: עד 2 קומות בבניין.

ג) גובה בניה מותר :

שתי קומות עם גג שטוח, לא כולל מעקה לגג – 7.5 מ' (תותר הקמת גג משופע, ראה סעיף 2.2) בסמכות מהנדס הועדה לאשר חריגה של 10% בגובה הבנין.

מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע המתוכננת, לשביעות רצונה של הועדה,

בנוסף לאמור לעיל, יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד ולמסתור קולטי דוד השמש. סה"כ גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 10.5 מ'. גובה מעקה יהיה 1.1 מטר מפני הגג.

(ד) קוי בניין :

- 1) קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) : 4 או 5 מ', לפי המסומן בתשריט.
- 2) קו בניין אחורי : 4.0 מ'.
- 3) קו בניין צדדי : 3.0 מ'.
- 4) קו בניין קדמי לשביל הציבורי 4.0 מ'.

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

(ה) מבני עזר :

- תותר הקמת מבנה עזר אחד בשטח עד 25.0 מ"ר לכל יחיד שיכלול פונקציות חניה/מחסן ביחידה אחת, לגביה יהיו קווי הבניין כלהלן :
- 1) קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) : 0.0 מ'.
 - 2) קו בניין צדדי : 0.0 מ'.
- ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

(ו) שטח מותר לבניה :

- בבניה בקומה אחת בלבד יותר לבנות עד 180 מ"ר למגורים ליחידת דיור.
- שתי קומות סה"כ עד 240 מ"ר, מזה עד 200 מ"ר במפלס אחד. מבני העזר המצויינים בסעיף לא כלולים בשטח זה.
- מרתף ו/או קומת מסד לא יעלה על שטח של 50 מ"ר, שטח המרתף לא ניכלל בשטח המותר לבניה ולא יחרוג מקו בניין של קומת מפלס קרקע.

2.2 הנחיות לעיצוב אדריכלי של מבני מגורים :

- (א) צורת הגג - יותר שילוב של גגות שטוחים עם גגות משופעים. בגג שטוח יהיה המעקה מבניה ומפלס העליון שלו לא יעלה על 1.10 + מ' מעל פני הגג הסופיים.
- תותר בניית מבנה יציאה לגג, בכפוף להנחיות המפורטות לעיל ביחס לגובה הבניין ולשטח הבניה. שיפוע גג רעפים לא יעלה על 30 מעל קו האופק. גוון צבע הרעפים יוגש בעת מתן היתר בניה.
- יותר השימוש בחלל גג רעפים למגורים, שטח החלל המיועד למגורים כלול בשטח הכללי המותר לבניה במידה גובהו יעלה על 1.8 מטר.
- בגג שטוח הנשקף מבתים אחרים הגבוהים ממנו יהיה תגמיר הגג : כיסוי בחצץ, ריצוף, יריעות איטום צבועות וכד' (לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט).
- גובה בנין עם גג משופע לא יעלה על 9 מ' ממפלס רצפת קומת הקרקע, בסמכות מהנדס הועדה לאשר חריגה של 10% בגובה הבניין. כמו כן יותרו כיווני השיפועים והגמלוניס במקביל לכביש הראשי.

- (ב) חומרי הגמר המותרים : אבן טבעית (לא יותר שימוש באבן נסורה), כורכרית, לבני סיליקט, טיח אקרלי בגוונים בהירים, כל אחד מהם או שילוב של מספר חומרים יחדיו.
- אחוז ציפוי שטח החזית במבני המגורים באבן טבעית או מלאכותית לא יפחת מ- 60% משטח המעטפת.
- הועדה רשאית לקבוע גימור חזיתות אחיד לגבי קטעי רחוב ומתחמים.

ג) דודי שמש : בגג משופע הקולטים ישולבו בשיפוע הגג, והדודים יוסתרו בחלל הגג. בגג שטוח יוסתרו דודי השמש בעזרת מסתורים ובהתאם להחלטת הוועדה.

ד) אנטנות טלוויזיה : תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית והחיבור לכל הבתים יהיה תת-קרקעי. לא תותר הקמת אנטנות נפרדות למבנים.

ה) תליית כביסה : ימוקם מתקן לתליית כביסה במגרש, באופן המוסתר מהרחוב / מהשטח הציבורי.

ו) מכלי גז ודלק : מכלי גז ודלק ביתיים, יבנו לפי תכנון אחיד, ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובאישור הוועדה.

ז) אצירת אשפה : לפי שיטת פינוי האשפה במוא"ז מטה בנימין.

ח) חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכד") יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב ממהנדס המועצה המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התוכנית המפורטת ועפ"י תנאי ההיתר.

3. מבני ציבור

שטח הצבוע בתשריט בצבע חום

א. שימושים המותרים :

- 1) גן ילדים, פעוטון וצהרון.
- 2) בית כנסת, מיקווה.
- 3) מועדונים לנוער ולמבוגרים.
- 4) מועדון ספורט.
- 5) מרפאה, שירותי טיפת חלב.

ב. אחוז הבניה המרבי : 60% סה"כ משטח המגרש, ולא יותר מ - 45% בקומת קרקע.

ג. מספר הקומות המרבי : 2 קומות, גובה מירבי לבניה 9 מטר מפני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה
 ד. קוי הבנין לכל צד : 4.0 מ'.
 קו בנין לשצ"פ 0.0 מ'. קו בנין לדרכים - לפי תשריט.

ה. החניה תהיה במגרש עצמו או לאורך הדרך. החניה תקבע עפ"י תקני החניה בהתאם לדרישות מפע"ית, כפוף לאישור, ע"פ תקן שחל לאותה תקופה.

3. שטח ציבורי פתוח. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק

שימושים המותרים בשטח זה:

(א) גנים ושדרות.

(ב) שטח משופע במידה העולה על 20% ייועד ליעור.

(ג) מגרשי ספורט ושעשועים.

(ד) שבילים.

(ה) מתקנים להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל, טלפון ותקשורת, לרבות הצבת שנאים וצוברי גז, צנרת גז ותחנות.

(ו) שטחים לנופש פעיל ונוי.

(ז) רחבות מרוצפות, ככרות, אמפיתאטרונים (מרוצפים או מדושאים).

(ח) אנטנות- תותר הקמת אנטנות לפי הוראות תמ"א 56.

(ט) גישה לכלי רכב ומגרשי חניה- תותר גישה לרכבי חרום ומגרשי חניה לטובת משתמשי השצ"פ

5. שטח לדרכים. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום.

יעודו של השטח יכלול: כבישים, שדרות, מדרכות, שטחי חניות, רחבות לתחנות אוטובוס, רחובות "הולנדיים" (דרך משולבת), נטיעות לאורך הדרכים וכיוצ"ב.

פרק ו': פיתוח נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

א. היתרי בניה ינתנו רק עם תוכנית הבינוי תלויה בתוכנית פיתוח גינות ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהן. במידה ולא קיימת תוכנית בינוי, תצורף לבקשה תוכנית פיתוח למגרש.

ב. קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר, כולל קופינג מאבן טבעית.
גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על: 1.1 מ'.
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על: 5.0 מ'.
במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.

ג. שבילי גישה יהיו בגימור כלהלן: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון מסורק ואבנים משתלבות.

ד. מדרגות לשביל גישה יהיו מחומר שביל גישה.

ה. גדרות יהיו משכבת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה גובה הגדר בין המגרשים מפני הקרקע לא יעלה על 1.1 מ'.

ו. שער כניסה יהיה מחומר הגדר או מחומר מתואם איתו.

ז. מסלעות יבוצעו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית מטה בנימין, מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. מכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואתיים ואסטיים.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

(א) הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן יש לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

(ב) לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה כמפורט לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

(ג) שימור הנוף: הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה, ולאחזקתה התקינה בעתיד וזאת ע"י:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל המידע הדרוש למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק.
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.
3. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז: תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב, ותיעול

הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע 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

הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך. מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב

כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הוועדה. הפתרון יכלול טיהור וסילוק לפי תוכנית מאושרת ע"י וועדת משנה ביוב.

5. מים

הוועדה תאשר פיתוח מערכת לאספקת מים מתואמת עם תוכניות התשתית.

6. זיקת הנאה - 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 יתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים. ובלבד התזרת המצב לקדמותו למעט צמחיה.

7. מיקלוט

ייבנו עפ"י תקנות הג"א ועפ"י הנחיית הרשות המוסמכת.

8. תאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח': שונות**1. קווי חשמל**

לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים עפ"י טבלת הגבלת המרחקים המפורטת להלן:

מתח נמוך	0.4/0.23 ק"ו	2.0 מ'
מתח גבוה	12.6,22,33 ק"ו	5.0 מ'
מתח עליון	160 ק"ו	11 מ'
מתח עילי	400 ק"ו	21 מ'

כל תשתיות החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים:

2. פיקוח על בניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. חניות

באזור המגורים יובטחו 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש ו/או לאורך כבישי הגישה, בתוך המגרש יובטח מקום חניה אחד ולאורך הכביש יובטח מקום חניה נוסף הכל עפ"י הנחיות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
באזור למבני ציבור עפ"י תקן החניה הרלוונטי ועפ"י הנחיות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

פרק ט': מרכיבי בטחון

1. יזם התוכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:

(א) מחסן תחמושת / נשק.

(ב) דרך היקפית + גדר רשת.

(ג) תאורת ביטחון היקפית.

(ד) סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור ביטחון.

2. (א) מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י פקע"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה / מיישב כפי שנקבע / יקבע ע"י פקע"ר בדיון שיעסוק בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.

(ב) מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר / הגמ"ר איו"ש.

(ג) לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר / קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

מס' מגרש	שטח	יעוד שטח	יח' דיור
400	498.54	מגורים	1
401	501.50	מגורים	1
402	499.29	מגורים	1
403	507.60	מגורים	1
404	500.71	מגורים	1
405	500.65	מגורים	1
406	500.47	מגורים	1
407	498.27	מגורים	1
408	505.20	מגורים	1
409	503.97	מגורים	1
410	492.81	מגורים	1
411	500.30	מגורים	1
412	499.26	מגורים	1
413	499.15	מגורים	1
414	499.46	מגורים	1
415	539.76	מגורים	1
416	539.64	מגורים	1
417	503.93	מגורים	1
418	590.05	מגורים	1
419	501.55	מגורים	1
420	526.52	מגורים	1
421	508.29	מגורים	1
422	504.42	מגורים	1
423	539.04	מגורים	1
424	572.53	מגורים	1
425	501.86	מגורים	1
426	544.55	מגורים	1
427	538.84	מגורים	1
428	513.73	מגורים	1
429	501.50	מגורים	1
430	498.91	מגורים	1
431	501.46	מגורים	1
432	505.15	מגורים	1
433	497.58	מגורים	1
434	503.03	מגורים	1
435	500.61	מגורים	1
436	497.26	מגורים	1
437	500.33	מגורים	1
438	509.74	מגורים	1
439	507.73	מגורים	1
440	513.19	מגורים	1
441	513.10	מגורים	1
442	525.12	מגורים	1
443	536.72	מגורים	1
444	499.40	מגורים	1
445	500.93	מגורים	1

מס' מגרש	שטח	יעוד שטח	יח' דיור
446	500.70	מגורים	1
447	503.19	מגורים	1
448	498.83	מגורים	1
449	457.58	מגורים	1
450	455.40	מגורים	1
451	499.10	מגורים	1
452	503.24	מגורים	1
453	502.67	מגורים	1
454	503.79	מגורים	1
455	498.76	מגורים	1
456	502.71	מגורים	1
457	500.96	מגורים	1
458	499.92	מגורים	1
459	502.07	מגורים	1
460	501.94	מגורים	1
461	486.24	מגורים	1
462	514.29	מגורים	1
463	507.84	מגורים	1
464	524.58	מגורים	1
465	550.19	מגורים	1
466	508.60	מגורים	1
467	519.40	מגורים	1
468	502.56	מגורים	1
469	508.42	מגורים	1
470	501.22	מגורים	1
471	506.96	מגורים	1
472	498.52	מגורים	1
473	506.79	מגורים	1
474	496.26	מגורים	1
475	501.30	מגורים	1
476	511.08	מגורים	1
477	519.08	מגורים	1
478	500.32	מגורים	1
479	499.95	מגורים	1
480	499.94	מגורים	1
481	503.77	מגורים	1
482	507.43	מגורים	1
483	508.88	מגורים	1
484	514.35	מגורים	1
485	499.62	מגורים	1
486	504.03	מגורים	1
487	498.80	מגורים	1
488	500.50	מגורים	1
489	525.91	מגורים	1
490	502.11	מגורים	1

מס' מגרש	שטח	יעוד שטח	יח' זיור
491	510.47	מגורים	1
492	502.98	מגורים	1
493	497.37	מגורים	1
494	499.84	מגורים	1
495	492.64	מגורים	1
496	508.68	מגורים	1
497	499.29	מגורים	1
498	504.42	מגורים	1
499	486.13	מגורים	1
500	501.92	מגורים	1
501	501.50	מגורים	1
502	497.38	מגורים	1
503	534.43	מגורים	1
504	538.33	מגורים	1
505	540.59	מגורים	1
506	533.69	מגורים	1
507	488.73	מגורים	1
508	539.89	מגורים	1
509	531.46	מגורים	1
511	501.70	מגורים	1
512	497.31	מגורים	1
513	499.91	מגורים	1
514	497.37	מגורים	1
515	506.30	מגורים	1
516	498.64	מגורים	1
סה"כ	58914.42 מ"ר		116

מס' מגרש	שטח	יעוד שטח
901	1672.7	מבנה ציבור
902	583.3	מבנה ציבור
903	909	מבנה ציבור
סה"כ	3165 מ"ר	מבנה ציבור

פרק י': חתימות

חתימה:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע: _____
(קמ"ט אפוטרופוס)

חתימת עורך התוכנית: _____
(יגאל לוי - אדריכלים ומתכנני ערים)

חתימת היזם: _____
(כפר אדומים אבניני בר אמנה)

חתימת המגיש: _____
(הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מס' 10 הועדה המקומית לתכנון ובניה
מטה בנימין)

הצהרת עורך התוכנית:

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

חתימה שם ותפקיד תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה