

<u>תוכן הענינים</u>	<u>עמוד</u>
<u>פרק א'</u> - התכנית.....	3
<u>פרק ב'</u> - הגדרות.....	4
<u>פרק ג'</u> - טבלת השטחים הכלולים בתכנית.....	6
<u>פרק ד'</u> - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....	7
<u>פרק ה'</u> - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....	13
<u>פרק ו'</u> - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.....	17
<u>פרק ז'</u> - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....	18
<u>פרק ח'</u> - מרכיבי בטחון.....	19
<u>פרק ט'</u> - שונות.....	20
<u>פרק י'</u> - חתימות והצהרת המתכנן.....	22

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת מספר 218/18, שינוי לתכנית מתאר מפורטת 218/4 ולתכנית מתאר אזורית R-5, ליישוב בית אל
2. **המקום:** יישוב בית אל
נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 648997-649213
קווי אורך: 221198-221855
אדמות אל בירה
גושים: 5,6:
גוש 5: חלקות: 279,283,287,289,291,281,293,, 99, 101,102,103,104,105
גוש 6: חלקות: 55,56,91,93,92,94,95,96,97,98,88,89,109
חלקי חלקות: 110,85,289,112,90,108,114,102,103,104, 57,101,99,87
כמותחם בתשריט בקו כחול.
א. 21 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי הערוך בקנ"מ 1:500 מחייב,המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
56.62 דונם.
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
תנועת ההתיישבות "אמנה"
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אל,
נודלמן בינה - אדריכלים
רח' משה שרת 82, ת"א 6250434
טלפון: 03- 5467060; פקס: 03- 5467670
מס' רישיון: 31765
3. **גבול התכנית:**
4. **מסמכי התכנית:**
5. **שטח התכנית:**
6. **בעלי הקרקע:**
7. **יוזם התכנית:**
8. **מגישי התכנית:**
9. **עורך התכנית:**
10. **מטרת התכנית:**
 1. שינוי יעודי מאזור חקלאי בדרום מזרח הישוב לשכונת מגורים (סה"כ 296 יח"ד), לאזור מבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לשטחים פתוחים ולדרכים.
 2. קביעת שימושים בייעודים השונים.
 3. התווית רשת הדרכים וסיווגן.
 4. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
 5. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 6. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית R-5.
בכל מקרה של סתירה בין התכנית, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית**: תכנית מתאר מפורטת מספר 218/18, ליישוב, בית-אל, כולל תשריט והוראות.
2. **הועדה**: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אל
3. **המהנדס**: מהנדס הועדה 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 המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
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 בחוק.
8. **תכנית בינוי**: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. **קו בניין**: התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
10. **קומה**: 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.
11. **גובה מירבי לבניה**: לגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בניין צדיים.
12. **קו הדרך**: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
13. **שטח מותר לבנייה**: 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.
14. **זכות מעבר**: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
15. **שטח מותר לבנייה**: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
16. **זכות מעבר**: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
17. **מעקה גג**: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
18. **צפיפות בניה ומירבית**: מספר מירבי של יח"ד לדונם נטו.
19. **חזית קדמית**: חזית המגרש לדרך.
20. **חזית אחורית**: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
21. **חזית צדדית**: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.

20. פרגולה:

מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

21. מרפסות זיזיות:

זיז בניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.

22. חלל גג:

חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי רעפים. במידה וישנה גישה עליו ונעשה בו שימוש ליעוד המוגדר לאזור, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' יכלל בשטח בניה המותר.

23. שטחים משותפים:

שטחים בבניין מגורים משותף המשמשים את כלל דיירי הבניין, כגון: חדרי מדרגות משותפים, אזורי מבואה ותנועה ציבורית, חדרי מערכות, מועדון, חדרי טכנים.

24. מבנה יציאה לגג:

מבנה בגובה שלא יעלה על 2.50 מ' מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. (בבניין עם מעלית ניתן להגביה את המבנה עד הנדרשת בתקן). שטחו יחושב בשטח המותר לבניה.

25. מפלס הכניסה הקובע של הבניין: הכניסה הראשית לגזרת הבניין מעל פני הכביש או מתחתיו, המשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר כמפלס ה-0.00 שהוא גובה המוחלט ביחס לפני הים.

26. מרתף:

קומה בבסיס הבנין 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 במניין הקומות המותרות. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.

באזורים בהם מותרת בניית חניה תת קרקעית ושטחים משותפים תותר הגבהת קומת המרתף ליעודים אלו באישור הוועדה.

באזורים בהם יש חניה תת קרקעית תותר גישה חיצונית למרתף המשמש לחניה, תתאפשר חניה בתחום גבולות המגרש בקווי בנין 0. ותתאפר חשיפת קירות לצורך מתן פתחים לשחרור עשן.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. ייעודי קרקע

הערה: שטחי המגרשים ניתנים במדידה גרפית

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם		
296	35.69	20.21	כתום כהה	אזור מגורים ג'
	15.31	8.67	חום	מבנים ומוסדות ציבור
	1.77	1.0	אלכסונים אפור וירוק לסירוגין	שטח ציבור פתוח ומסחר
	19.13	10.83	ירוק	שטח ציבורי פתוח
	7.32	4.18	ירוק כהה	שטחים פתוחים
	20.54	11.73	אדום	דרך מוצעת
296	100.00	56.62		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה :

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. בכל אזור בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין המגרשים המיועדים למגורים ו/או לאשר חלוקת משנה של המגרשים ובתנאי שבאזורי מגורים מספר סה"כ יחידות הדיוור ושטח מותר לבנייה לא יגדל וקו בניין ההיקפי ישאר ללא שינוי.

2. אזור מגורים ג'

השטח הצבוע בתשריט בכתום כהה.

אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים עד 9-10 קומות.

א. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בניין.

2.1 קווי בניין

בהתאם למסומן בתשריט.

א. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 50 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון:

אדניות, כרכובים וכדומה.

2.2 שטח מותר לבניה

- א. שטח מותר לבניה 120 מ"ר לכל יח"ד, שטח ממ"ד לכל יח"ד יהיה על פי דרישות פיקוד העורף, שטח הממ"ד המינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר, שטחים משותפים לא נכללים בשטח מותר לבניה.
- ב. יותר שימוש בחלל גג, בתנאי שהגישה אליו תהיה בתוך הדירה.
- ג. יח"ד העליונה ניתנת לבניה בשני מפלסים (דופלקס) בשטח בניה מרבי עד 180 מ"ר לכל יח"ד. במקרה זה לא ניתן לבנות בנוסף חלל גג שימושי בגובה מעל 1.80 מ'.
- ד. סה"כ שטח התכסית 35% משטח מגרש.

2.3 מבנה עזר לחניה/מחסן

א. החניה בתחום מגרש המגורים בהתאם להנחיות מפע"ת המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

- ב. תותר הקמת מחסן בשטח של 10.0 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף 4.2. ניתן למקם מחסן בקומות המגורים או בקומת הכניסה, או קומת מרתף ע"פ בקשה להיתר בניה באישור הוועדה.

2.4 גובה מרבי לבניה / מס' קומות מירבי

- א. מגרשים 1001,1004: תותר בניית 10 קומות לבנין ממפלס הכניסה ובנוסף (באם תידרש) תותר בניית עד 2 קומות מרתף לחניה, מספר הקומות לא כולל חלל גג או מבנה יציאה לגג, תותר תוספת קומה לדירת דופלקס כאמור בסעיף 2.2 ג', ללא תוספת יח"ד ושטח המותר לבניה.

10 קומות עם גג רעפים - 35.0 מ'.

10 קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג - 33.0 מ'.

10 קומות כולל מבנה יציאה לגג - 34.5 מ'.

- ב. מגרשים 1002,1003 תותר בניית 9 קומות לבנין, לא כולל חלל גג או מבנה יציאה לגג, תותר תוספת קומה לדירת דופלקס בקומת הפנטהאוז כאמור בסעיף 4.2 ג', ללא תוספת יח"ד ושטח המותר לבניה.
- 9 קומות עם גג רעפים -32.0 מ'
- 9 קומות עם גג שטוח -30.0 מ'
- 9 קומות כולל מבנה יציאה לגג 32.5 מ'
- ג. יותר מבנה יציאה לגג, היציאה לגג המשותף תהיה מחדר המדרגות המשותף של הבניין.
- ד. בתוספת קומה בדירות דופלקס יגדל גובה הבניין המותר כמפורט לעיל כ-3.0 מ' נוספים.
- ה. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

ו. טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים במדידה גרפית

מס' קומות	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
10	80	5654.77	1001
9	68	5763.87	1002
9	68	5456.79	1003
10	80	3224.07	1004
	296	21,210.00	סה"כ

3. הוראות כלליות לאזורי מגורים:

3.1. חזיתות, חומרי גמר וגגות

- א. חזיתות המבנה יתוכננו תוך מתן פתרון אינטגרלי ומגובש למבנה בכל צדדיו לשביעות רצון הועדה. רשימת חומרי הגמר והגוונים תופיע על חזיתות המבנים בכל בקשה להיתר בניה. אבן נסורה או טבעית לפחות ב-60% משטח החזיתות. יותר שילוב של: בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או גרנוליט
- ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. גימור הגג יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יאושר גג עם הלכנה בלבד על אספלט.
- ד. הגגות של הבתים יהיו שטוחים ו/או משופעים עשויים רעפים. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכד'.

3.2. דודי שמש

- ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
- א. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור הועדה. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור הועדה. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
- ב. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט לעיל.

ג. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון מהנדס הועדה.

3.3. מתקן כביסה ומסתור בלוני גז ומיזוג אוויר

א. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.

ב. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.

ג. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיחווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.

ד. בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.

ה. יש להראות פתרון עקרוני למיזוג אוויר ביחידות הדיור כולל מיקום המדחסים כאשר יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים וכן המזגנים יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.

3.4. אנטנות טלוויזיה

א. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.

ב. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.

3.5. פרגולות

תותר בניית פרגולה על פי ההנחיות:

הגדרה: כמפורט בפרק ב' סעיף 23.

תותר בניית פרגולה מעבר לקו בנין עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.

הפרגולה תיבנה על-פי ההנחיות הבאות:

3.5.1 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 10 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.

3.5.2 במפלס הקרקע - עד 30 מ"ר, גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.

3.5.3 כמו כן הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומן.

3.5.4 חומרים: פרגולה תבנה מחומרים קלים כגון: בטון, אבן, עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. וחכל באישור המהנדס.

3.5.5 פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

3.6. הצמדת גינות פרטיות

3.6.1 לחלק מיחידות הדיור תוצמדנה גינות פרטיות והן יירשמו כחלק מהנכס של בעלי

הדירות הקשורות אליהן.

3.6.2 בגינות אלו תובטח זכות מעבר לצורך טיפול בתשתיות של הרכוש המשותף.

3.6.3 גודלן ושטחן הסופי של הגינות הפרטיות ייקבע בבקשה להיתר הבניה לשביעות רצונה של הועדה.

3.7. הנחיות להתקנת מעלית

חלה חובה להתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל

12 מ' מפני הכניסה התחתונה ביותר לבניין, הכל בהתאם לתקן ישראל.

תותר בניית מרפסות סוכה על פי הנחיות המפורטות להלן:

5.9.1 מרפסת סוכה הינה מרפסת זיזית או לא זיזית למטרת בניית סוכה בלבד.

5.9.2 לא תותר סגירת מרפסת סוכה מכל סיבה שהיא.

5.9.3 מרפסות הסוכה יהיו חלק אינטגרלי מהבקשה להיתר בנייה לכל הקומות למעט קומת הקרקע לשביעות רצון הועדה.

4. אזור מבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור מבנים ומוסדות ציבור.

אזור זה ימשש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון: מוסדות חינוך, גני ילדים, מוסדות תרבות, מעונות יום, מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מבני דת, ביכני"ס, מקווה וכד'. שבילים, דרכים, חניות ומתקנים הנדסיים לשימושים הנ"ל.

א. באזור זה יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר ע"י הועדה.

ב. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי וזאת בתנאי שקו בניין ההיקפי ישאר ללא שינוי.

ג. שטח הבניה המקסימלי באזור זה 120% מסה"כ שטח המגרש. (לא כולל מרתף)

ד. גובה הבנינים עד 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע של הבניין ועד 12 מ' (לא כולל חלל גג או מבנה יציאה לגג או מרתף).

ה. קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט, בעת חלוקת משנה קו הבניין ההיקפי יהיה ללא שינוי וקווי הבניין בתת החלוקה יהיו 3 מ' לכל צד כך שהמרחק בין המבנים יהיה לפחות 6 מ'.

ו. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

ז. במגרשים בהם יש יותר משימוש אחד במגרש, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

5. הוראות כלליות לאזור למבני ציבור

5.1 חזיתות, חומרי גמר וגגות

א. חזיתות המבנה יתוכננו תוך מתן פתרון אינטגרלי ומגובש למבנה בכל צדדיו לשביעות רצון הועדה. רשימת חומרי הגמר והגוונים תופיע על חזיתות המבנים בכל בקשה להיתר בניה.

החומרים: בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או גרנוליט.

ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.

ג. גימור גג שטוח במקומות בהם מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

ד. הגגות של הבתים יהיו שטוחים ו/או משופעים עשויים מבטון או רעפים. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכד'.

ה. תותר בניית ארובות בתנאי שיהיו מצופים בחומר החזיתי או כל חומר אחר באישור הועדה, ובגובה של לא יותר מ-1.0 מ' מעל קצה הבנין.

5.2 דודי שמש

- ניתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
- א. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור הועדה. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור הועדה. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
- ב. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט לעיל.
- ג. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- 5.3. מסתור בלוני גז ומיזוג אויר
- א. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה
- ב. המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- ג. בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ד. יש להראות פתרון עקרוני למיזוג אויר במבנים כולל מיקום המדחסים כאשר יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים וכן המזגנים יטופלו למניעת מטרדי רעש. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
- 5.4. אנטנות טלוויזיה

- ג. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
- ד. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.

6. אזור שטח ציבור פתוח ומסחר

- השטח הצבוע בתשריט באלכסונים ירוק ואפור הוא שטח מסחר ושטח ציבורי פתוח.
- אזור זה ישמש להקמת מבנים למסחר, חנויות, ומשרדים.
- אזור זה יכלול שבילים, דרכים, חניות, טעינה ופריקה, מתקנים הנדסיים ומתקנים טכניים לשימושים הנ"ל.
- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר ע"י הועדה.
- ב. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ובתנאי שקו בניין ההיקפי ישאר ללא שינוי. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, ייקבע עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.
- ג. שטח הבניה המקסימלי באזור זה 80% מסה"כ שטח המגרש.
- ד. תותר הקמת קומת מרתף בשטח התכסית המותרת. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה. תכסית המקסימלית המותרת 40%.
- ה. גובה הבנינים עד 3 קומות מעל מפלס הכניסה ועד 12 מ' (לא כולל עליית גג או מבנה יציאה לגג או מרתף).
- ו. קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט, בעת חלוקת משנה קו הבניין ההיקפי יהיה ללא שינוי וקווי הבניין בתת החלוקה יהיו 3 מ' לכל צד כך שהמרחק בין המבנים יהיה לפחות 6 מ'.
- ז. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

ח. במגרשים בהם יש יותר משימוש אחד במגרש, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

ט. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

י. במגרשים בהם יש יותר משימוש אחד במגרש, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

7. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה:

- (1) שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 - (2) מגרשי משחקים וספורט.
 - (3) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה בתכנית שלא תעלה על 5% מסך השטח.
 - (4) צירים להולכי רגל, שבילים ורחבות.
 - (5) צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
 - (6) ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות הממונים על כך כולל דרך היקפית, גדר היקפית ותאורת גדר).
- ב. כל בניה אסורה פרט לעיל. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום והצלה.

8. שטחים פתוחים

השטח הצבוע בתשריט ירוק כהה מיועד לשטחים פתוחים.

השימושים:

- א. צירים למעבר תשתיות וניקוז.
- ב. מרכיבי ביטחון היקפיים.
- ג. צירים להולכי רגל.
- ד. מתקנים הנדסיים

א. שטח זה מוגדר כאזור המחייב הכנת תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה ע"י מגישי התכנית ובה יוגדרו: אופי פיתוח השטח וחמרי הגמר והנטיעות. בשטח זה לא תותר בניה מקורה מכל סוג שהוא.

תכנית הפיתוח תתייחס לעיצוב השטחים הפתוחים, שבילים להולכי רגל-התוואי יותאם לטופוגרפיה למיזעור הפגיעה בפני השטח, שבילים, התוואי השבילים יותאמו לטופוגרפיה טבעית. חמרי גמר, נטיעות גינות והשקיה- תותר נטיעת עצים במקביל לקווי הגבה תוך שמירה על מבטים פתוחים לנוף מיחידות הדיור ומנקודות תצפית. תמיכות קרקע יבוצעו באמצעות מסלעות מסלע מקומי וקירות אבן מקומית שיבנו בבניה יבשה ללא כיחול.

הגדרות של השטחים הבנויים המצויים בשולי הישוב ישולבו בעיצוב דרכי השרות לקווי תשתית היקפיים. התוואי הדרכים תעשה בהתאמה מירבית לטופוגרפיה למיזעור הצורך בעבודות עפר. לאורך השביל יותר פיתוח נקודות תצפית ופינות ישיבה שיעוצבו בהתאמה לאופי המקום. הנטיעות תהיינה ממגוון המינים המקומיים ובצפיפות האופינית לאזור.

9. דרכים

- השטח הצבוע בתשריט באדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות וקיימות.
- השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח, ומתקני אשפה ציבוריים.
 - מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
 - חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה.
 - רוחב הדרכים כמסומן בתשריט.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:**1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. לא יינתנו היתרי בנייה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה:
- מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
 - פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - מערכת הספקה ראשית של המים.
 - הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 - גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של משרד החינוך.
 - מבנה למכולת או צרכניה.
 - מקום תפילה.
 - מרפאה או טיפת חלב.
 - מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר איז"ש.
- ב. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שהתקיימו התנאים הבאים:
- הובטח להנחת דעתה של הועדה יחסית להיקף הבניה המבוקש ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 3 לעיל.
 - בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. אולם הועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שהסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
 - הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבורי נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.
- 1.1 מוסדות ציבור ושצ"פ**
מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו בהקבלה לשלבי הביצוע של בנייני המגורים.
- 1.2 פיתוח השטח**
א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הועדה.
ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הועדה.
- 1.3 שירותי כבאות**
תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.
- 1.4 חברת החשמל**
א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל.
ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עליליים קיימים או מתוכננים באזור.

1.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

1.6 עיצוב ארכיטקטוני

טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.

1.7 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר בנושאים הבאים:

לקראת מתן היתר הבנייה תאושר תכנית ביוב עם פתרון קצה ויובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב היישובית.

א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.

ב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשויות המוסמכות.

ג. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תאושר ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

ד. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקנ"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.

ב. תרשים סביבה בקנ"מ 1:1,000.

ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף (א') בקנ"מ 1:250.

ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקנ"מ 1:100.

ה. תכנית פיתוח - הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע, טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כביסה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני-מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת וטל"כ, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקנ"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.

ו. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. שלבי היתרי בניה ושלבי ביצוע.

על-פי דרישת המהנדס והחלטת הוועדה.

א. הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:

1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.

2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות ומיקום קירות המגרש, על ידי

מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

ב. בנייה בשלבים:

1. תנאי לבקשת היתר בנייה לחלק מזכויות הבנייה במגרש הוא לכלול בתכנית הבקשה להיתר הצגת מלוא הזכויות תוך סימון חלקי הבניין הקיימים, המבוקשים ואלה שניתן לבקשם בעתיד.

2. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה.

אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.

3. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצ"ב.

4. הועדה רשאית לקבוע סידורים כדי להבטיח ביצוע סעיף ב' זה.

5. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

א. עבודות בניה בתחום התכנית לרבות ביצוע תשתיות ופיתוח יבוצעו אחרי אישור פרטני של קמ"ט ארכיאולוגיה.

ב. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולו"ז מאושר לביצוע ותאושר ע"י הועדה.

2. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור בעל תכנית בינוי, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה ע"י מודד האתר (מודד מוסמך), ומעודכנת לחצי שנה האחרונה.

3. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
- ניקוז הקרקע.

- סלילת הדרכים והגישות אליהן.

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

4. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית כדלהלן:

- שינויים בפני הקרקע הטבעיים.

- יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.

- ניקוז אזור הבינוי לשביעות רצונה של הועדה.

5. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה ע"פ דרישות המפע"ת, בהתאם לנדרש עפ"י תכנית זו.

6. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן ע"פ דרישות מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה.

ב. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה ע"י מתכנן נוף.

4.1. סידורים לנכים

בכל המבנים שאינם מיועדים למגורים, באזור מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, באזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בשטח ספורט ונופש, וכן בשטחים הציבוריים הפתוחים. יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 - על כל תיקוניהם.

4.3 יועץ נגישות

בעת תכנון מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, באזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, באזור מסחר ותעסוקה, בשטח ספורט ונופש וכן בשטחים הציבוריים הפתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבורי. יש להתייעץ עם 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 תתבצע ע"פ סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

4.4 תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. פיתוח

- א. לא יחולו עבודות פיתוח בתחום התכנית לפני אישור פרטני של קמ"ט ארכיאולוגיה להיתר בניה.
- ב. היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלחן:
- ג. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית.
- ד. קירות תומכים: אבן טבעית עם גג בטון חשוף כשגומור האבן לכל גובה הקיר. קירות התמך הפונים לשטחי ציבור: גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ' בחלקיו הגלויים אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י דירוג אופייני שלא יפחת מ-1.0 מ'.
- ה. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.
- ו. מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
- ז. גדרות: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.
- ח. שער כניסה: בהתאמה לגדרות.
- ט. מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשצ"פים ע"פ תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

2. סילוק מפגעים ושימור הנוף

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

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.

ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב וסילוק שפכים

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה באישור קמ"ט לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

5. זכות מעבר

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים, הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 2.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים וכן חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

6. תאום

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

7. קווי חשמל ותקשורת

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו

- א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
- ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית לכל השכונה או לחלק ממנה. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

9. בנייה משמרת מים

- א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 30% - 10% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים 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. בקרקעיות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-קרקעית מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו - יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (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 תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

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

פרק ט' - שונות:

1. חניות

- א. באזורי מגורים בניה רוויה יהיה 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש ו-0.3 מקומות עבור אורחים בדרכים.
- ב. באזורי מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, באזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, באזור מסחר ותעסוקה, בשטח ספורט ונופש, תיקבע החנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן עפ"י תקן החנייה המאושר. תתאימי בבקשה ליעודי הקרקע בתכנית זו.
- ג. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

2. מתקן גריסה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

3. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל. בכל מקרה ישמרו מרחקי הבטיחות הנדרשים מקווי חשמל וואו כל תשתית חשמל אחרת כפי שיידרש בתקנות שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	2.00 מ'	2.25
ב. קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו)	בשטח בנוי בשטח פתוח	2.00 מ' 6.50 מ' 6.25 מ' 8.75 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון (110 – 150 ק"ו)	בשטח בנוי בשטח פתוח	9.00 מ' 12.50 מ' 12.00 מ' 18.50 מ'
ד. קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)	14.00 מ'	22.50 מ'

4. עתיקות

- א. כל עבודות בניה ופיתוח תשתיות בתחום התכנית תעונים אישור של קמ"ט ארכיאולוגיה וסיום החפירות בפיכות של קמ"ט ארכיאולוגיה.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק על עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

5. הקצאת שטחי ציבור

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת הקצאה.

6. בטיחות אש וגז

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני הגז.

מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

7. מיגון

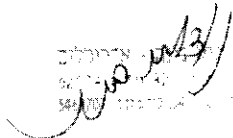
מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו ע"פ תקנות פיקוד העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכות.

8. מתקנים פוטו-וולטאים

- א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
- ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש – או תמ"א שתתקן אותה.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:בית אל תכנית מתאר מפורטת 218/18תאריך: 17/7/13חתימות:תאריך:

חתימת בעל הקרקע


26/3/14

חתימת עורך התכנית

חתימת היזם

חלוקת חמיוות
לתכנון וביצוע
בית אל

חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

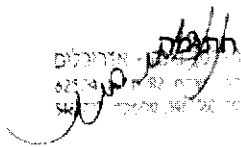
אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

26/3/14

נודלמן בינה אדריכלים

שם תפקיד

תאריך


חותמת מתן תוקףחותמת הפקדה