

אין תכנון - 179/1

אזור יהודה ושומרון

=====

נפת בית-לחם
מרחב תכנון מועצה אזורית גוש עציון
מועצת תכנון עליונה
שינוי מס' 1 1984 לתכנית מתאר אזורית RJS
המהווה תכנית מפורטת מס' 409/1

פרק א' - התכנית

=====

- 1. המקום: חלק מהשכונה המערבית של רמת קדרון.

מיקום קואורדינטות: - מזרח-מערב מ- 178250
עד- 179350
- צפון-דרום מ- 123400
עד- 124400
- גוש פיסקלי 4 - כפר עבדיה - חלק מחלקה 870

שטח התכנית: תכנית בנין ערים מפורטת מס' 409/1 לרמת קדרון - שכונה מזרחית.

3. תשריט התכנית: תשריט התכנית המצורף לתכנית והערור בקנ"מ - 1:1000 אשר יקרא להלן "התשריט" יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. נספחים: תשריטים, דוחו"ת וטבלאות הבאים לבטא את כוונת המתכנן, ואינם חלק מהתכנית, אלא אם צויין הדבר במפורש על הנספח.

5. שטח התכנית: שטח התכנית כולל את כביש מס' 80 - כ-260 דונם.

6. תאור התכנית: האתר נמצא על השלוחה המזרחית של רמת קדרון, גובה מכסימלי מ- 530 מ' מעל פני הים, גובה מינימום יורד עד 450 מ' מעל פני הים. התכנית מיעדת את האזור להקמת שכונת מגורים, שרובה בתים צמודי קרקע על כל השרותים הנדרשים לשכונה.

7. יוזמי התכנית: המועצה האזורית גוש עציון.

בעלי הקרקע: חברת ג'מבו - חברה לבניה ולמסחר
חברת משה ויגאל גינדי - בינוי ופיתוח א"י
חברת "דווקא" בע"מ
שערי ירושלים - חברה למסחר ולבניה בע"מ.

9. עורכי התכנית: ז.ר. ענב - אדריכלים בע"מ

10. מטרת התכנית

- שינוי תכנית RJ5
- קביעת אזורי מגורים
- התווית דרכים ומערכות תשתית
- קביעת שימושי קרקע מפורטים
- חלוקה למגרשים לשימושי הקרקע השונים: למגורים, למסחר, למוסדות ציבור, לשטחים ציבוריים ולגנים.
- קביעת תנאי השימוש בקרקע
- קביעת הוראות לתכנון ולביצוע שעל פיהן ניתן להתיר בניה במגושי התכנית.

פרק ב' - פירוט מונחים והגדרות

=====

1. התכנית: שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית RJ-5 שיקרא תכנית מפורטת מס' 409/1.
2. הוועדה: וועדה מקומית גוש עציון או כל וועדה אחרת שתהיינה לה סמכויות זהות לגבי רמת קדרון.
3. אזור: חלק מקרקע התכנית (מגרש או קבוצת מגרשים) המסומן או מתוחם בתשריט בסימון צבעוני אחיד שכוונתו לציין את אופי השימוש המותר בקרקע ובמבנים ושהוראות התכנית המתאייחסות לשימוש קרקע זה חלות עליו.
4. תכנית חלוקה: תכנית חלוקת מקרקעין המבוססת על תכנית זו.
5. קו בנין: קו לאורך החזית או לקו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
6. גובה בנין מותר: הגובה המירבי של כל חלק מחלקי הבנין המוגדר ע"י משטח דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה ואשר מעליו לא יבלוט הבנין. יוצאים מכלל זה מתקן סולרי ויציאה לגג כמפורט להלן בתכנית.
7. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
8. שטח בניה: צרוף שטחי המבנה בכל קומותיו הנמדדים, בכל קומה, לפי קווי הבניה החיצוניים (רצפות מקורות וקירות). שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות ושטחים מרוצפים בלתי מקורים אחרים המהווים חלק מפיתוח השטח.
9. נספח בינוי: תשריט בקנ"מ 1:250 המסתמך על תכנית מדידה של חלק (מתחם) מתכנית זו, על פי גבולות המסומנים בתשריט, ותקנון מילולי, מבוססים על הוראות תכנית זו והכוללים פרוט ויישום של הוראות התכנית לתכנון ולביצוע המבנים ועבודות הפיתוח והפרטים או ההוראות הדרושים לקביעת צורת המרחב המתוכנן לפי ראות עיניה של הוועדה.
10. המהנדס: מהנדס הוועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג - חלוקת שטח התכנית לאזורים

אזור	שטח בדונמים	צביעה בתשריט	אחוז
מגורים א'	97.8	כתום	37.2%
מגורים ב' כולל מסחר	8.7	תכלת	3.3%
מגורים ג'	20.5	כתום תחום בחום	7.8%
בניני ציבור	20.6	חום בהיר תחום בחום	7.8%
שטח ציבורי פתוח כולל שטח ציבורי לספורט	20.7	ירוק ירוק תחום בחום	7.9%
דרכים וחניות	42.8	אדום	16.4%
דרכים משולבות	9.0	אדום עם קווקוו כחול	3.4%
שטח לתכנון בעתיד כולל מתקני תשתית תחום בקו סגול	42.1	ירוק בהיר ירוק בהיר תחום בקו סגול	16.2%
	262.2	סה"כ	100%

פרק ד' - תנאים מיוחדים באופן ביצוע התכניות

תכליות ושימושים:

לא יישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות מפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצוע של התכנית:

בכוחה של הוועדה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור התכנית ולאחר שנתמלאו התנאים:

א. קיום נספח בינוי כמוגדר לעיל (פרק ב' - 9) מאושר ע"י ~~הג"מ~~ ^{הג"מ} ~~הג"מ~~ החל על שטח ~~ההג"מ~~ ^{ההג"מ} ~~ההג"מ~~ **ההג"מ**.

1) נספח הבינוי יכלול תשריט בקנ"מ 1:250 של מתחם (חלק מתכנית זו) בו יסומנו:

- גבולות המגרשים, כמסומן בתשריט תכנית זו, עם סטיות בלתי מהותיות שאינן נוגדות את יתר הוראות התכנית.

- קווי הבניין לכל מגרש

- גובה מותר לכל מבנה (לפחות בארבע מפינות הבניין)

- מקום הגישה לרכב ו/או הולכי רגל

- כניסה של חשמל, מים, טלפון

- מוצא הביוב

- מיקום עבודות פיתוח ועבודות גינון.

2) הנספח יכלול רשימת המגרשים במתחם ובו שטח כל מגרש, שטח בניה מותר למגרש, מס' יחידות דיור או יחידות אחרות לכל מגרש.

3) הנספח יכלול את כל ההוראות הנדרשות להעמדת המבנים, מספר קומותיהם, גובהם המירבי, הגישות אל המבנים והנחיות אחרות לתכנונם, התווית דרכים ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהן, סימון שטחי חניה (ע"פ תקן משרד התחבורה), שטחי גינון, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח של כלל השטח כולל: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאיסוף אשפה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, מעברים מקורים, תחנות אוטובוסים והנחיות לתכנון ולביצוע כל הנ"ל.

4) בנספח יצויין סוג החומרים לציפוי המבנים, הגגות, הקירות התומכים והגדרות.

5) בנספח יפורטו התנאים למתן היתרי בניה, בכלל זה פירוט העבודות שיש לבצען לפני מתן היתרי בניה ופירוט העבודות שיש להבטיח את השלמתן עד לגמר הבניה במגרשים (מועד האיכלוס).

6) בנספח יפורטו האמצעים שיש לנקוט למניעת אבק עם גמר עבודות הפיתוח הראשונות במתחם, במשך הקמת המבנים בכל מגרש ומגרש ועם גמר ביצוע המבנה והשלמת עבודות הפיתוח והגינון בכל מגרש ומגרש.

ב. קיימת תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח.

ג. בוצעו עבודות הפיתוח הכלכליות, כפי שנקבעו בנספח הבינוני, לפני ביצוע ומתן ההיתר להקמת המבנים.

(בכלל עבודות פיתוח אלה: שינויים בפני הקרקע הטבעיים, חפירה ומילוי כולל עודפי עפר, בניית קירות תומכים וגדרות, סלילת כבישים, דרכים וחניונים, ייצוב מדרונות ונטיעות, מערכות לאספקת מים וחשמל, מערכת טלפון ומערכת ביוב).

ד. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים להשלמת עבודות הפיתוח ומבני הציבור על דעת הוועדה.

ה. (1) מרכיבי הבטחון כפי שיקבעו על ידי מקחל"ר, יוקמו על ידי הגורם הבונה.

(2) לא יוצאו היתרי בניה ביישוב בטרם יוקמו מרכיבי הבטחון כפי שיקבעו על ידי מקחל"ר.

(3) רשימת מרכיבי הבטחון הנדרשים:

א. מחסן תחמושת.

ב. מחסן נשק.

ג. תאורת בטחון.

ד. גדר בטחון.

ה. סככות רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.

פרק ה': רשימת תכליות, הנחיות לשימוש והגבלות בניה

1. כללי

א. הוועדה תחליט אודות תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.

ב. בכפיפות לטעיף א' לעיל - אפשר יהיה בנספחי הבינוני, לפרט או לגרוע מהתכליות המותרות על-פי רשימת תכליות זו, או לשנות בין תכליות מותרות שינויים בלתי מהותיים (כגון שינוי מדרג משולבת לדרך וחניה או שינוי ממגורים א' למגורים ג') הכל בהתאם להוראות התכנית ועל פי אישור הוועדה.

ג. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור מגורים א' - בניה צמודת קרקע

2.1 - בתים חד קומתיים ובתים בעלי מפלסים בחצאי קומות. הבתים יהיו חד משפחתיים, דו משפחתיים או טוריים, כאשר מותנה שתכנון כל בית דו משפחתי או טורי יהיה משותף והיתר הבניה יינתן לכל בית בשלמותו.

2.2 - גודלי המגרשים:

- גודל מגרש מזערי לבית חד משפחתי - 600 מ"ר נטו.

- גודל מגרש מזערי לבית דו משפחתי - 800 מ"ר נטו לשתי יחידות.

- גודל מגרש מזערי לבית טורי - 250 מ"ר נטו ליחידת מגורים אחת כפול מס' יחידות הדיור במגרש.

2.3 - שטח הבניה בקומה אחת לא יעלה על שטח השווה ל-35% משטח המגרש.
שטח הבניה של הבית כולו, לכל קומותיו יהיה:

שטח בניה מוחר ליח' מגורים - מ"ר	שטח מגרש נטו ליח' מגורים - מ"ר	סוג המגרש
230	600 - 620	חד - משפחתי
250	621 - 650	
280	651 - 700	
175	400 - 420	דו - משפחתי
185	421 - 450	
200	451 - 500	
175	250 - 300	טורי/מדורג
200	301 - 350	

2.4 - קווי בנין

- א. קו הבנין הקדמי לכל הבתים - 5.00 מ'
- ב. קווי הבנין האחוריים והצדדיים לכל הבתים - 4.00 מ'
- ג. קווי בנין בין שתי יחידות של בית דו-משפחתי ובין היחידות של בית טורי - 0 מ'
- ד. בנוסף לאמור לעיל - אחד מקווי הבנין של כל מגרש (כפי שייקבע בנספח הבינוי), יהיה 10 מ' לפחות.

2.5 - בניה ב"אשכולות":

בנספח הבינוי או היתר בניה משותף למספר מגרשים, ניתן לתכנן קבוצה של מבנים כ"אשכול" של יחידות מגורים שבהם חלק מקווי הבנין בין המבנים יכולים להיות קטנים מאמור לעיל, כאשר קווי הבנין החיצוניים של "אשכול" המבנים שומר את הכללים המצוינים בסעיף 2.4.

2.6 - מבנה עזר:

מבנה העזר שישמש לחניית רכב ו/או מחסן/מקלט יהיה בשטח מירבני של 30 מ"ר. שטח זה כלול בשטח הבניה הכולל של הבנין. גובה פנים של מבנה העזר יהיה 2.20 מ' נטו. תהיה מותרת בנית מבנה חניה בקו בניה צדדי 0 מ' ובקו בניה קדמי 1 מ'.

2.7 - מבנה משק:

לא תותר בנית מבני משק, לולים, בתי אימון, רפתות וכד'.

2.8- גובה הבנין לא יעלה על 9 מ' מפני הקרקע הטבעיים בכל חתך של הבנין.

2.9- גגות:

בגג משופע מפלס קו הרכס של הגג מהווה את הגובה המירבי המצויין.
בגג אופקי ושטוח המפלס העליון של המעקה מהווה את המפלס המותר.
תותר יציאה לגג שתבלוט 0.80 מ' מעל הגובה המירבי המצויין בתנאי ששטחה יעלה על 15 מ"ר. (שטח זה כלול בשטח הבניה המותר).
ניקוז הגגות לא יופנה למגרש השכן.
הגגות השטוחים חייבים יהיו בריצוף או בגמר בהיר כגון צבע לבן, חצץ וכד'.

2.10- דוודי שמש:

התקנת דוודים וקולטים חייבת להשתלב במראהו הארכיטקטוני של הבנין א שיוסותרו בו. מתקנים אלה לא יחרגו מהמידות המצוינות בסעיפים שלעיל.

2.11- חשמל:

חבור החשמל של הבנין לרשת החשמל הכללית חייב להשתלב במראהו הארכיטקטוני הבנין ובתכנית הכללית של האזור.

2.12- טלפון:

חיבור הבנין לרשת הטלפון חייב להשתלב במראהו הארכיטקטוני של הבנין ובתכנית הכללית של האזור.

2.13- אנטנת טלביזיה:

לא תותר הקמת אנטנת טלביזיה לכל בית, תוקם אנטנה מרכזית למס' מבנים (לפחות 12 יח').

2.14- שילוט ומספור:

לכל בית יתקין בעל המגרש שלט מואר עם מספר הבית ע"פ פרט אחיד.

2.15- מתקן כביסה:

מתקן הכביסה לכל בית יהיה מוסתר ויותאם לפתרון האדריכלי של הבנין.

2.16- מזגנים:

תכנון מיקום המזגנים ישולבו בתכנון המבנים ויוצגו בבקשה להיתר.

3. אזור מגורים ב' בניה בקומות

3.1- אזור מגורים ב' יכלול בניני מגורים בקומות שייבנו בשטחים המיועדים לבניה בצפיפות של 120% בבניני קומות עד 8 קומות + קומת כניסה ומסחר

(חזית מסחרית מיקום כללי לפי המסומן בתשריט)

3.2- אחוזי הבניה המותרים באזור מגורים ב' יהיו כדלהלן:

- שטח בניה מותר 120% לבניה בקומות עד ל-8 קומות.

- פריסת הבנין על הקרקעתהיה לא יותר מאשר 40% לקומה מלאה.

3.3- קו הבנין לחזית הקדמית המשקיפה לכביש או לדרך יהיה 6 מ'.

קו הבנין הצדדי יהיה 6 מ'

קו הבנין האחורי יהיה 8 מ'

קו הבנין במגרש פינתי יהיה כלפי הכבישים כאילו היה קו בניה לחזית.

גובה בנין המותר לא יעלה על 8 קומות כולל קומת הכניסה והמסחר ולא

יותר מ-28 מ' בכל חתך.

תותר, הקמת חדר מכוונת למעליות על גג הבנין בגובה שלא יעלה על 3.5

מ' מפני הגג - כולל מעקה החדר העליון. (לא יכלול במנין הקומות)

תותרנה יציאות לגג בגובה שלא יעלה על 1.80 מ' מפני מעקה הגג כאשר

שטח היציאה לגג כולל המדרגות, לא יעלה על 15 מ"ר נטו. שטח זה יהיה

כלול באחוזי הבניה.

3.4- בקומת הכניסה בלבד יועדו 600 מ"ר משטח הבניה המותר לחנויות, למסחר

ולמשרדים. מיקום שטחים אלה- בחזית מסחרית כמסומן בתשריט.

3.5- סעיפים 2.10 עד 2.16 שלעיל חלים גם על אזור מגורים ב'.

3.6- החניה תהיה ע"פ תקני משרד התחבורה לצרוף של יחידות המגורים והשטח

המסחרי.

4. אזור מגורים ג' - בניה מדורגת:

4.1- אזור מגורים ג' יכלול בנינים מדורגים שייבנו עד לגובה של 6 קומות מדורגות ו-8 קומות סה"כ.

4.2- הבנינים באזור מגורים ג' ייבנו בצפיפות שלא תעלה על 90%.

4.3- התכסית על הקרקע לא תעלה על 45% משטח המגרש והגובה המירבי של הבנינים מע לקרקע הטבעית בכל נקודה לא תעלה על 3 קומות או 11 מ'.

4.4- קו הבנין לחזית קדמית יהיה 5 מ'.

קו הבניה הצדדי יהיה 4 מ' וקו הבנין השני יהיה 10 מ'.

קו הבנין האחורי יהיה 5 מ'.

תותר, ע"פ נספח הבינוי או היתר בניה משותף של קבוצת מבנים מדורגים, חריג

מקווי הבנין המצוינים וזאת בתנאי שקוי הבנין של הבנינים החיצוניים יהיו

כמצוינים בפרק זה.

4.5- סעיפים 2.9 עד 2.16 שלעיל חלים גם על אזור מגורים ג'.

5. גזמור חזיתות הבנינים

- 5.1 - בטון חשוף, טיח השלכה או החזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבן סיליקט או גרנולט או לפי תכנית מפורטת שתאושר ע"י הוועדה.
- 5.2 - גזמור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לב השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים כלהלן: כסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף כל זומר אחר ש.ע. באישור הוועדה.
- 5.3 - גזמור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין, לא יותר מבנה עזר. גזמורו שונה מגימ הבית או מחומרים אחרים.
- 5.4 - גזמור בתים דו-משפחתיים, טוריים או מדורגים יהיה אחיד.

6. מקלטים

ע"פ התקנות והחוקים החלים באזור.

7. אזור למבני ציבור:

- 7.1 - יעודו של שטח זה למוסדות חינוך, תרבות ודת - בית ספר יסודי, גני ילדים, מעון, בית תרבות, מועדון נוער, בתי כנסת, תחנה לטיפול ב ובילד.
- 7.2 - אחוז הבניה בכל מגרש לא יעלה על 50%.
- 7.3 - גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות או 11 מטרים.
- 7.4 - חניה ע"פ תקני החניה של משרד התחבורה.
- 7.5 - קווי הבנין:
בחזית קדמית - 5 מ'
בחזית צדדית או אחורית - 4 מ'.
- 7.6 - סעיפים 2.10 עד 2.12 וכן סעיף 2.16 שלעיל חלים גם על אזור למבני ציבור.

8. שטח ציבורי פתוח

- א. גינות, גנים וחורשות.
 - ב. מגרשי משחקים.
 - ג. מבנים ומתקנים לספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני ומחסן תחמושת, ובתנאי ששטח כל המבנים לא יעלה על 25% משטח המגרש.
 - ד. שטחים שמורים לצורכי נקיון ואיסוף פסולת.
 - ה. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה.
 - ו. שטחים למקלטים ציבוריים, תת קרקעיים בחלקם הגדול.
- השטחים הללו יועברו לרשות הרשות המקומית עם ביצוע תכנית החלוקה. ניתן להכשיר בהם דרכי גישה לשטחים פרטיי סמוכים.

9. שטחים לדרכים:

דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים. בתחום שטחי הדרכים יעברו גם קווי תשתית (מים, חשמל, ביוב, טלפון).

10. שבילים ורחבות:

שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועת רכב, אלא רכב חרום ושרותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.

11. דרכים משולבות:

דרך המשמשת במשולב לתנועת רכב פנימית, לשבילים ולחניות - "דרך הולנדית". דרכים אלה יכללו ספסלי מנוחה, גינון ואלמנטים שונים נוספים ולא תהיה הפרדה בין מדרכות וכביש. דרכים אלה ישמשו גם להעברת קווי תשתית.

12. אזור לתכנון בעתיד:

ודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב, כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור שינוי לתכנית מפורטת שתקבע יעודו, באישור הוועדה.

פרק ו' - פיתוח נטיעות וקירות גבול
=====

1. פיתוח

1.1- היחרי בניה ינתנו רק אם לבקשה להיתר תצורף גם תכנית פיתוח וגינון בהתאם להנחיות שלהלן:

1.2- קירות תומכים - אבן טבעית ו/או בטון עם גמירת בטון חשוף כשהגומור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני קרקע הגבוהים. גובה קיר תומך במידת הצורך כרצף אחד לא יעלה על 3.0 מ', במידה שיש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות שהמרחק ביניהן אינו פחות ממטר אחד.

1.3- שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.

1.4- מדרגות לשביל גישה - מחומרי שביל גישה.

1.5- גדרות- מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה.

2. מסלעות

מאבני האזור; עם כסוי אדמת גינון וצמחים.

3. מתקני אשפה ציבוריים

פינוי האשפה יעשה במיכלים על פי קביעת הוועדה והרשות המקומית.
מיקום המתקנים יסומן בנספח בינוי.

4. סילוק מפגעים

4.1- הוועדה רשאית להורות בנספח הבינוי או בהודעה לבעלי הקרקעות הגובלות עם נ דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וקו הדרך שעשוי למנוע סיכון למשתמשים בדרך.

4.2- לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה ע"פ סעיף 4.1 אחר ההוראות במשך התקון שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.

5. נטיעת עצים

הוועדה רשאית להתנות הוצאות היתר בניה בדרישה לנטוע עצים שיחיס או גדר חיה בשפ המגרש לגביו הוצא היתר.

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

כאמור לעיל, בפרק ד' סעיף 2, ייקבעו בנספחי הבינוי מרכיבים שונים של מערכו התשתית והפיתוח וצורת ההתחברות של כל מגרש אליהו. כמו כן ייקבעו בכל נספח בינוי עבודות הפיתוח והתשתית שיש לבצע קודם למתן היתרים לבניה והסדרים להבטחת השלמת של מערכות התשתית והפיתוח.

1. ניקוז, בירוב ותיעול

הוועדה רשאית לחייב את בעלי הקרקע להקצות את הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מ שתיה או מי בירוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חו כי עבודות הכרוכות בנ"ל.
כמו כן תאופשר גישה לכל הנ"ל בכל עת לצורכי אחזקה.

2. ניקוז

הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליו מוגשת חכנית מפורטת או בקש לבנין בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחוו המגרשים יותרו במידה שלא יגרמו נזק לשכנים.

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב כפי שתהיה באזור. עד להקמתה של מערכת ביוב אזורית, יחוברו כל הבניינים למערכת סילוק שפכים מקומית - בהתאם לנספח הבינוי.

4. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ניקוז, ביוב קווי חשמל וחקשורת, תהיה זכות וזיקת מעבר דרך כל המגרשים בשטח התכנית ובתנאי שיעברו בגבול החלקות ע"פ תכנית מאושרת ע"י הוועדה.

פרק ח': שונות

1. אישור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קוי חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו או במרחק קטן מ- 2.0 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך, אם יונח קו חשמל ותת קרקעי - 2 מ' לפחות.

2. פיקוח על הבניה

הוועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

3. חניות

באזורי המגורים יובטחו 1:1 מקומות חניה לכל יחידת דיור או בחניות מרוכזות, באזור מבני ציבור ומוסדות תיקבע החניה ע"פ תקן משרד התחבורה.

רמת קדרון
=====

נספח אקלימי - הנחיות לתכנון

1. שטח המעטפת של המבנה יהיה מינימלי.
2. קירות חוץ של הבנין יהיו כפולי דופן או עשויים מלבני איטונג או ש.ע.
3. יש להתחשב במיקום החלונות והפתחים בתנאים האקלימיים המיוחדים לכל חזית כגון:
 - א. החזיתות בעלות הפתחים המירביים יפנו לדרום ולצפון.
 - ב. יש למקם פתחים מזעריים בקיר המערבי.
 - ג. חלונות המבנים יוצללו באמצעי הצללה בנויים המתאימים לכיווני השמש.
4. גמר המבנים יהיה אבן נטורה או טבעית, טיח השלכה או התזה, לבנים שרופות או לבני סיליקט ודומיהן.
5. יש לנטוע לפחות עץ חדש לאורך 7 מ' חזית של המגרש.
6. מגרשי ספורט יוגנו מרוח מערבית ע"י מיקום במדרונות מזרחיים ובואדיות או ע"י מבנים חוסמי רוח בחזית המערבית.
7. עם גמר עבודות הפיתוח הראשוניות, יבוצעו עבודות למניעת אבק ע"י כיסוי שטחי הפנים של החפירות, ערימות העפר ושפכי העפר בחומרים שיקבעו בנספח לבינוי או בנטיעות או באמצעים אחרים, כפי שיקבעו בנספח לבינוי.
8. במשך הבניה של כל מבנה, יינקטו אמצעים למניעת אבק ועם גמר הבניה של המבנה ישולבו בעבודות של גמר הפיתוח של המגרש אמצעים למניעת אבק, יהכל בהתאם להנחיות של הנספח לבינוי.

