

טכני מפורט

מועצה תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי - ביתר עליית

תכנית מפורטת מס' 426/1/3/14

שינויי לתכנית מפורטת מס' 426/1/3/1

ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

היווט: משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים

המנגש: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ביתר עליית

בעל הקרקע: ממונה על רכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון

המתכננים: דבריר - יחיעם אדריכלים
רחוב צבי פרנק 2, ראשל"צ 75660
טל': 03-9655322 פקס': 03-9655321

תאריך:
20.1.2014

תוכן העניינים

עמוד	
3	פרק א' – נתוני התכנית
4-5	פרק ב' – הגדרות
5	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
5	פרק ד' – טבלת אזוריים ויעודים
6-7	פרק ה' – רישمات תכליות, שימושים והגבלות בניה
7-8	פרק ו' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
8-9	פרק ז' – פיתוח, נטיות וקירות תומכים, שימור נוף
10-11	פרק ח' - תשתיות, ניקוז, תיעול, אספקת מים וaicות סביבה
11	פרק ט' – שונות
11	פרק י' – מרכיבי בטחון
12	פרק יא' - חתימות והצהרת מתכנן התכנית

פרק א' – נתוני התכנית

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא **תכנית מפורטת מס' 426/1/3/14**

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 1/3/1 426 ו שינוי לתוכנית מתאר אזורית 5-RJ-5

2. מקום התכנית:

גוש פיסකליי: III

חלק מחלוקת: ואדי ابو חמרה

כפר: חוסן

3. קואורדינאות:

השטח נמצא בין הקואורדינאות:

X : 210500 עד 210550

Y : 622900 עד 622500

4. גבול התכנית:

כמפורט בקו כחול בתשריט.

5. שטח התכנית:

שטח **38.557 דונם**.

6. מסמכי התכנית:

6.1 12 זפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

6.2 גליון של תשריט עירוני בקנה"מ 2000: 1:1 (להלן: "התשריט").

6.3 1 גליון של נספח בגין-מנחה עירוני בקנה"מ 1000: 1:1 (להלן: "נספח בגין-מנחה"). נספח בגין הינו מהיבב בנושא קווי הבניין.

6.4 1 גליון של נספח תנועה וחניה - מנחה עירונית בקנה"מ 1000: 1:1 (להלן: "נספח תנועה וחניה - מנחה"). נספח החניה הינו מנחה בלבד.

6.5 כל מסמך ממשימי התכנית מהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית עצמה בשלמותה.

7. היוזם

משרד הבינוי והשיכון - משרד ירושלים.

8. המגיש:

הוועדה המיוזמת לתכנון ולבניה בירת עילית.

9. בעל הקרקע:

הமמונה על הרשות הממשלתי והנתוש באיזיש.

10. המתכננים:

דביר - ייחיעם אדריכלים, רח' צבי פרנק 2, ראש"ץ 75660

טל': 03-9655321; פקס: 03-9655322

11. מטרות התכנית:

11.1 שינוי יעוד משטח נוף פתוח (חלק מגרש 106) לשטח נוף פתוח ולשטח לבנייני ציבור (Mgrsh 751).

11.2 קביעות הוראות בניה, שטחי בניה מרובים, מספר קומות מרבי, קוי בנין ותנאים למטען היתרי בניה בשטח במגרש 751.

12. כפיפות התכנית:

תכנית זו מהוות שינוי לתוכנית מפורטת מס' 1/3/1 426 ו שינוי לתוכנית מתאר אזורית 5-RJ-5. בנסיבות מסוימתם היא משנה בלבד. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות, הוראותה של תכנית זו קובעת.

פרק ב' – הגדרות

1. התקנית: תכנית מפורטת מס' 426/1/3/14 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 426/1/3.
2. הועדה: הוועדה המינוחית לתכנון ולבניה – ביתר עילית
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העבר אליו מסמכיותו בכתב, כולם או מকצתן.
4. חוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת התכנון העליון: מועצת התכנון העליון ביוהודה ושומרון הモוקמת לפי סעיף 5 לחוק או עדות המשנה שלה.
6. שטח אזרוח: שטח קרקע המוגדר ע"י צבע אחד כמסומן במקרה התשייט וה מיועד לשימוש המותר לפי רישימת השימושים המותרים המפורשת בפרק ד' בהוראות התקנית זו.
7. תכנית חלוקה: תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלות או יותר, מבוססת על תוכנית מפורשת מאושרת כחוק.
8. מגרש: שטח מותחස בקו שchor רציף, מסומן במספר טידורי והמוגדר יעוד קרקע.
9. קווי בניין: קו מקביל לגבולות המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתוכנית זו.
10. קו בניין קדמי: קו בניין לדרכיס.
11. קו בניין צדדי: קו בניין מקביל לגובל צדי של המגרש ואשר אינו פונה לדרך.
12. קו בניין אחורי: קו בניין מקביל לגובל אחורי של המגרש ואשר אינו פונה לדרך.
13. תכנית בניין: תוכנית ערוכה בק"מ 1:500, אשר ללא הגשתה ואישורה ע"י הוועדה, לא יצא היתר בניה ולא יפותח שטח למגרש וסביבתו הקרובה.
14. קומה: חלק מבניין הנמדד אנקית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרصفה התחתונה למפלס פני הרصفה שמעליה.
15. ממפלס כניסה קבועה: הכניסה הראשית לבניין או לגזירה ממנו. ממפלס הכניסה הראשית לבניין או לגזירה ממנו, הינו ממפלס ו/או הכניסה הקבועה לבניין ושהגישה אליה באמצעות מדרגות או גשר ישיר מהרחוב, כמו צוין בסוף הבינוי המנחה המצוורף לתוכנית זאת. תוטר סטיה של 1.00 ± מטרים לעיל והדבר לא יהיה שינוי לתוכנית זו.
16. מס' קומות מירבי: מספר הקומות הבניין נמדד מפני הכניסה הקבועה, מהכביש העליון כמו צוין בתכניות הבינוי בק"מ 1:500 ו-1:1000. תוטר סטיה של עד 1 מ' מגובה זה. מס' הקומות חמירבי איינו כולל חדרי מעליות וחדרים טכניםים על הגג.

17. שטח בניה מירבי מותר לבניה:

השטח המתקובל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים לבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלבתי מקורות או כאלה מההוות חלק מפיתוח השטח, שטחי גגות עליוניים, שטחי גגות ביןיים ושטח כל חלל שגובהו מרცפתו ובאי רצפה מפני הקרקע עד הרצפה שמעליו אינו עולה על 1.80 מ' אך כולל כל חלק אחר.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

היעוד	סימון וצבע בתשריט:	שטח בדונם	שטח באחו
שטח לבנייני ציבור	חום תחום חום כהה	1.932	5.01
שטח נור פיתוח	ירוק עם קווים יroxים כהים שתי וערב לסרוגן באלאסן	36.625	94.99
סה"ב:		38.557	100.0

פרק ד' – טבלת אזורים ויעודים

1. שטח לבנייני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום חום כהה (מגרש 751) יהווה שטח לבנייני ציבור ויחולו עליו ההוראות הבאות:

1.1. שימושים מותרים:

גן ילדים, בית כנסת, כל שימוש לצרכי הציבור באישור הוועדה המקומית.

1.2. גובה/ מס' קומות מרבי:

עד 3 קומות מתחת לפני הכביש העליון ועד 3 קומות מעל כביש זה.

1.3. שטח בניה מירבי מותר לבניה:
2500 מ"ר.

1.4. סמכות הוועדה המקומית:

1.4.1. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש, הכל בהתאם לצרכים הציוריים של השימושים השונים.

1.4.2. בסמכות הוועדה לאשר ולשנות שימושים מומלצים שונים בתחום המגרש, הכל בהתאם לצרכים הציבוריים בעת מתן היתר בניה לבנה.

1.5. קווי בניון:

קידמי : 4 מ'

אחרוי וצדדי : 3 מ'.

צדדי לשכיף : 2 מ'.

1.6. חניה:

1.6.1. החניה נספרת בתחום המגרש.

1.6.2. החניה תהיה על פי התקנים והנחיים ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס העיר.

1.7. שטח נור פיתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע יrox עם קווים יroxים כהים שתי וערב לסרוגן באלאסן (מגרש 106) יהווה שטח נור פיתוח ויחולו עליו ההוראות שבתכנית מפורשת מס' 1/3/426 שבסתוך וכן דרך בטחו.

פרק ה' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. הוראות כלליות לבניין ציבורי:

1.1. חזיתות:

כל הבניינים יצפו בשלמותם באבן טבעית, מלכנית מסותתת ובנדכניים אופקיים. אבני הרכוכב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בניויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 4 ס"מ לכל הפחות.

1.2. קולטי שימוש ודודי שימוש:

1.2.1. קולטי שמש מהבניין או יצמד למשור הגג המשופע. אינטגרלי מהבניין או יצטמך למישור הגג המשופע.

1.2.2. בבניינים בעלי גג משופע, יוסתרו החודדים הסתרה מירבית, בתוך הבניין או בחלל הגג. בבניינים בעלי גג שטוח החודדים יוצבו בשכיבה או בתוך הבניין.

1.3. צנורות:

כל צנורת בנין פרט למזרבים (כגון: צנורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טליזיה, גז, דלק והסקה), תהא פנימית בלבד. תאסר התקנת צנורות על גבי קירות חיצוניים.

1.4. תוורן אנטנה: אין להקים לבניין אחד יותר מתוורן אחד לאנטנה.

1.5. קומות עמודים מפולשות: תיאסר קומות עמודים מפולשת למעט לצרכי חניה.

1.6. מחסנים: המחסנים יהיו חלק אינטגרלי מהבניין.

1.7. הוראות כלליות לפרטי בניין:

הבנייה יצפו בשלמותם באבן טבעית, מלכנית מסותתת ובנדכניים אופקיים. אבני הרכוכב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בניויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 4 ס"מ לכל הפחות.

1.8. גגות:

שטחי הגגות הנוצררים מדרוג הבניין – ימשכו כמרפסות.

1.8.1. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו. תכניות ריצוף, גינון ונגישה של גגות אלה תהינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

1.8.2. בוגות שטחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצעו כיסויי הגג באבן או בארכיטים או בשכבת ארגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות. להבטחת המבט בשם כבוזית של המבנה.

1.8.3. יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. גגות הרעפים יהיו לא פחות מ-30% משטח הגג.

1.8.4. שיפועי הגגות המשופעים יהיו מוגבלים לשיפועים שבין 40%-50% ולא יותר ארגזיות.

מיזוג אויר:

יש להראות פתרון עקרוני למיזוג אויר כולל מיקום מדויקם. המדויקים יהיו מוסתרים ככל האפשר. המזוגנים יטופלו למניעת מטרדי רעש. תיאור העברת צנרת ניקוז חיצונית.

תchanות טרנספורמציה:

1.10.1. בכל היעדים בתחום התכנית ניתן להוסיף תchanות טרנספורמציה או כל מתקן הנדסי אחר, באישור הוועדה לתוכנית בגיןו שתוגש כתנאי למתן היתר בניה, ללא הפקדות תכנית נוספת.

1.10.2. ניתן יהיה לבנות תchanות טרנספורמציה בקו בניין קידמי 0.1 מ' ובתנאי שלא תפרעה לשדה הרואה ובאישור הוועדה.

שילוב תשתיות:

מערכות התשתיות - גז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה, לרבות המונחים והמגופים, ישולבו בקומות הקרקע או חלק מגדר הבניין.

סידורים לנכיפ:

כל הבניינים אשר נמצאים בתחום התכנית יחולו עליהם התקנות לטידורים לנכים בבניין ציבורי על פי הוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.

הנחיות להתקנת מעליות:

חוובה להתקין מעליות בבניין עפ"י התקן הישראלי לנגישות סביבה הבנויה.

פרק ו' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזורי המסתמן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האורו בו נמצאים הקרקע או הבניין.

תנאים ראשוניים למתן היתריה בניה:

תנאי למתן היתריה בניה הינו הגשת תוכנית בגיןו ופיתוחו לכל תחום התכנית לעודיה כמפורט בהמשך:

תכנית בגיןו:

תכנית בגיןו בק"מ 500: 1. בכל תחום גבולות התכנית מבוססת על תוכנית מפורשת זאת והכוללת:

תכנית מדידה: מעודכנת עד חצי שנה, ערוכה וחותמה ע"י מודד מוסמך.

חלוקת למגרשים ותכנית חלוקה לפי מדידה מפורשת זו.

תשתיות כללית: לבוב, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז, כולל סימון ניסות למגרשים.

בגינוי ופיקוח:

התכנית תכלול: העמدة וגובה הבניינים, קווי בניין, מפלס הכנסה הקובעת לבניינים ומפלסים פיתוח אחרים, עיצוב שטחים פתוחים, צמחיה, מבני עזר, הנחיות בדבר הסתרת מתקני ובני תשתיתות, תוכניות לתשתיות מכל הסוגים (ביוב, מים ועוד), חומרי הפייטה, שבילים, ריהוט ותאורת רחוב, מתקני משחקים, קירות תומכים, גדרות, אשפה ופתרונות לתנועה וחניה. אלמנטי הצללה, הגנה אקוסטית ומניעת מטודים מהסביבה לפי הצורך וכן פרטיהם נוספים לפי דרישת הוועדה.

3. אופן ביצוע תכנית מפורטת:
היתרי בניה ניתן רק לאחר שנטלו התנאים הבאים:

- .3.1. **תכנית בגין:** חוכנה תכנית בגין כמפורט בסעיף 2 לעיל.
- .3.2. **תכנית חלוקה:** הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח, הכוללת טבלת שטחים, רשימת קואורדינאות לפינות המגרשים ומידות המגרשים, בק"מ 500:1.
- .3.3. **תשתיות:** נקבעו התנאים והובטו הסידורים לביצוע התשתיות לשבעות רצונה של הוועדה והרשותות הממונות על כל אחד מהשרותים הנ"ל.
- .2.3. **חניה:**
2.3.1. החניה נספרת בתחום המגרש.
2.3.2. החניה תהיה על פי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס העיר.
- .3.4. **פיתוח:** נקבעו התנאים והובטו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתבנית הבניוי כדלהלן: שינויים בפני הקרקע הטבעיים, ישור ומילוי הקרקע, פינוי עודפים, ניקוז אזרע הבניוי לשבעות רצונה של הוועדה.

פרק ז' – פיתוח, נתיעות, קירות תומכים ושימור נוף.

- .1. **נתיעות, קירות גובל, מפעים:**
הועדה המקומית רשאית להורות בכתב לממצאים התכנית או לבני הקרקע בשטח התכנית לניטוע על חשבונות עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקום שייקבע ע"י הוועדה ולהגנו עליהם מכל נזק שייגרם להם. כן רשאית הוועדה לממצאים התכנית או לבני הקרקע הגובלות עם כל דרך, להקים על חשבונות, קירות גובל או מחסומים וכן לקבע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה ווגבהם, וכן להורות לקצץ או לזרור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו מושום סיכון המשמשים בדרך ולמערכות התשתיות הכלליות. לא מילא מי שנימסרה לו הוועדה הנ"ל אחר ההווארות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו לו על חשבונו.
- .2. **שימור ושיקום נוף:**
2.1. אין לעשות בעת ביצוע התכנית כל שינוי בתכנית הקרקע ובצמיחה הטבעית, אלא באישור הוועדה, כולל פריצת מעברים לצורך הבניה, איחסון חומרים וכו'.
- .2.2. היתר הבניה יכול, במפורש רשות לבצע את כל העבודות בתחום המגרש לבניה בלבד, בהתאם לתכנית הבניה והפיתוח.
- .2.3. לא ניתן היתר בניה אלא אם נטלו הדרישות הבאות:
2.3.1. מסירות הוראות מתאיימות וכל האינפורמציה הדרישה למגיש התכנית ולבני המגרשים ואחריות לגבי פגיעה ונזק.
2.3.2. מינוי מפקח באתר למטרת זו שהוא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מידית את הבניה במקרה של חש פגיעה.
2.3.3. שיקום נוף ופיתוח של השטח, כיוסי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמות גן, גיאון וכו', ע"י מגיש הבקשה היתר ובאחריותו.

3. הוראות פיתוח נוף:

3.1. פרטיפיתוח מגרשי הבניה:

3.1.1 גדרות:

גדרות הפונים לשטחים ציבוריים יבנו מאבן טבעית מלכנית מסותתת ובנידבכים אופקיים עם אבן ראש מסותתת שלמה בעובי 8 ס"מ, בהתאם לסוג האבן והnidbecim של הקירות הצמודים או הסמכים לגדרות, עם אפשרות שילוב מעקה ברזל או עץ בטיחותיים בגדר האבן.

לא יורשה שימוש בראשת מכל סוג שהוא בחזיותות הפונת לשטח ציבורי.

3.1.2 קירות תמק:

קירות תמק הפונים לשטחים ציבוריים יבנו מאבן טבעית מלכנית מסותתת ובנידבכים אופקיים עם אבן ראש מסותתת שלמה בעובי 8 ס"מ בהתאם לסוג האבן והnidbecim של הקירות הסמכים.

הנקזים ישולבו במישקים בין האבניים.

גובה מרבי של כח טרסה או קיר תמק פנימי במגרשי הבניה למוגרים לא עליה על 4.0 מ' ומעליו מעקה קל שאינו בניי אבן, בגובה של לפחות 1.10 מ'. במידה והפרש הגובה עולים על 4.0 מ', יבנה קיר התמק בדירות מגוננים בעומק שלא יפתח מ-1.20 מ' Netו כל אחת. גובה קירות תמק באזוריים פינתיים יקבע בהתאם לקויה שדה הראה ומשולשי הראה הבטיחותיים.

בגבולות צדדים ו/או אחוריים של המגרשים ובמרקם חריגים אחרים תותר ע"י המהנדס בניות קירות בגובה שמעל 4.0 מ' ללא דרג.

יאופש שילוב סלע קיים בתוארי קיר תמק או גדר. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל ותקשורת, מדוימים, כניסה לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מקום הארוןות בניותות בניוות ולתארן בפריסות לצורך קבלת החיתר.

במרקם חריגים תותר העברת צנרת ביוב בתוך שג (נישה) בקיר התומך, השג יהיה בעומק כזה שהצינור לא יבלוט מפן הקיר.

מתקני האשפה יוקפו בקיר בגובה מספק להסתורת קו הראה ויתוכנו בתאים עם הרשות המקומית ולפי דרישותיה.

מתקני גז, דלק וכיום ישולבו ויוסטו בפיתוח השיטה או בגדר המגרש ולא יהיה גלוים לעין.

3.1.3. עבודה על רפוי שפכי עפר:

3.1.3.1:

לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמק או גדר להבטחת האמור לעיל. בנית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר בנייה לביצוע עבודות העפר.

במרקם יהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, מקום שפיכת העפר יהיה על פי אישור מהנדס המועצה המקומית.

3.1.3.4:

מניעת דרדות ושפכי עפר: לא ניתן בנייה לביצוע עבודות חפירה ו/או בנייה אלא בכפוף לכך שבבעל החיתר יהיה אחראים לסלוק עדפי האדמה ופסולת הבניה לאתר סילוק פסולת שאושר ע"י הוועדה המקומית.

פרק ח' – תשתיות, ניקוז, תיעול, הספקת מים ואיכות הסביבה

1. תשויות:

מגישי הבקשה להיתר בניה יבוצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתיות לרבות קו מים, קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות ביצוע הניל' ובזומה (להלן-עבודות תשתיות), המצוים בתחום תחומי המקראען ובסמוך למקראען כפי שיקבע על ידי הרשות המקומית.

בעלי הזכויות במקרען או היוצרים יעתיקו או יתקינו מערכות קיימות, ומתקניםوابיזרים הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

כמו כן, בעלי הזכויות במקרען ו/או היוצרים יהיה אחראי לתakin כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרען אוטם הוא מפתח, בעל הזכויות במקרען ו/או היוצרים הניל' יתנקו על חשבונם בלבד את כל הנזק שנגרם לדרך ולכל מתokin, בין על קראען ובין תת קראען, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, בבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הניל'.

האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי ההיתר להקמת בניית שטח מקרען, במגרשים בהם עוברת תשתיות עירונית, אשר לא תועתק למקום אחר, תהא קיימת זכות מעבר לתפעול עבור הרשות המקומית.

כל מערכות התשתיות בתחום התכנית כולל חשמל, טלפון, מים ביוב וניקוז וכיו"ב תחינה תת קראענית. מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסטו בהתאם השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

2. אישור בניית מתחת לקוי חשמל או בקרבתם:

לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקוי חשמל קיימים הכל על פי התקנות וההנחיות הקיימות בעת הבניה בשטח.

3. קביעת שטח קראע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחיב את מבצעי התכנית להקצות קראע הדרושה למעבר מי גשם, ניקוז או קו מים או קו ביוב וכן להקים על קראע זו בניין, או לעשות עליה עבודה מהעבודות לביצוע הניקוז, הביווב והתיעול.

4. שמירה כללית תברואה:
יבוצעו הסידורים הדורשים בהתאם לזרישות משרד הבריאות.

5. ביוב:
כל בניית שטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הוועדה.

6. זכות הנאה – זכות מעבר:
תשמר זיקת הנאה למעבר למערכות תשתיות, קו מים, ביוב, ניקוז ותיעול, קו חשמל ותקשורת בתמוך המגרש בין גבול המגרשuko הבניון או על פי הקאים בשיטה. יותר מעבר מערכות תשתיות תת קראענית מהמגרש לשכ"פ, ויתר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל. יותר ניקוז על קראען מהמגרש לשכ"פ.

7. תאום:
בכל העניינים הנדונים בפרק זה תתאמ הועדה את פעולותיה עם הרשויות המוסמכות.

8. הוראות כלליות לאיכות הסביבה:

- .8.1. בתחום התכניות יהיו שימושים שיעמדו בדרישות תכנונית וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- .8.2. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכוןם בריאותיים ובתיוחותיים.
- .8.3. זיהום אויר: תזריש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטוביים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזחמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

פרק ט' – שונות

- .1. מתקני אשפה: בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית ולהנחיות מהנדס הוועדה.
- .2. הकצת שטחי ציבור: שטחים המינויים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונוהלו הנהוגים לעת הקצתה.
- .3. התקנות תאים פוטואלקטריים: הוועדה רשאית לאשר התקנות תאים פוטו וולטאים על גגות המבנים ובתנאי שהבנה בוצע על פי היתר ובכפוף להוראות תכנית מתאר אゾורי למתקנים פוטו וולטאים תמ"א 55/1.
- .4. מיקלוט/ממ"דים/ממ"קים: יוצעו עפ"י תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.
- .5. רעידות אדמה: על המבנים המתוכנים בתחום התקנים בתכנון לתקן ישראלי מס' 413 – תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה.
- .6. סמכויות מיוחדות: מניעת מטרד: הוועדה רשאית לקבוע כמפורט לעתות גמר ו/או להיתר שימוש בקרע או בבניו, את התנאים שייחוו דרישים לדעתה למניעת והפסקת כל מטרד שמקורו ברכב, רעליה, אוורור לקי, ראהיה לKEY, פסולת מלאכה או כל מטרד אחר הנגרם לשביבה עקב העבודה או השימוש וכן למניעת השארת שרירות עם תום עבודות הבניה.
- .7. חישוב שטחים, תכניות חלוקה ותכניות לצרכי רישום: חישוב השטחים בתכנית זו הינו גרפי (תכנית ממוחשבת). המדיודה לצרכי רישום תוכנן בהתאם לתכנית זו. בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. בתכנית חלוקה תואר, באישור הוועדה, סטייה מהנחיות לחלוקת של תכנית זו, על פי תקנות המודדים. סטייה כזו לא תחשב כשינוי מהותי ולא תהווה שינוי לתוכנית זו. חישוב השטחים המדיודיק יקבע בתכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י קמ"ט מדידות. חישוב שטחים, תכניות חלוקה ותכניות לצרכי רישום:

פרק י' – מרכיבי בטחון

לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצע בפניו אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר אווייש למרכיבי הביטחון באמ דרישים.

פרק יא' – חתימות והצהרת מתכnu התכנית

תאריך :

**ארד מחוות ושולים
אלטנרטיבי הרץ
משרד אבינו יהושע בנט**

חתימות :

חתימת היוזם

חתימת המגיש

חתימת בעל הקרקע

26.1.14

חתימת הוועדה המקומית
לתוכנו ובניה ביותר עילית
לכל צדדים. מ.ת.ע מס' 31/31/2014
החותמת מטה 20.02.2014
החותמת מטה 28.01.2014. חחליטה להמליץ להפקוד
החותמת מטה תוקף לתוכנית הנוכחות לעיל.
וועב ד羞 מ.ת.ע

חתימת המתכננים :

חתימת הוועדה המקומית
لتוכנו ובניה ביותר עילית

חתימת מ.ת.ע.

הצהרת מתכו התכנית :

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשريط זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתכון תוכנית זו. כמו כן יידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשريط הנוכחי.

תאריך

26.1.14