

201/3/18 ' תכנית מפורטת מס

שינוי לתכניות מפורטות מס' 201/1, 201/2, 201/3

ותכנית מתארית 951/2

בישוב בית-אריה

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אריה

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אריה

עורך התוכנית: אדריכל א. גבור אדריכלים

שדרות שלמה המלך 2 ראש העין

טלפון 03-7329000

office@gkarch.co.il

תאריך עדכון אחרון: 05.10.2018

תוכן עניינים

עמ' 3	התכנית	פרק א'
עמ' 4	הגדרות	פרק ב'
עמ' 6	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	פרק ג'
עמ' 7	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד'
עמ' 9	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה'
עמ' 10	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	פרק ו'
עמ' 11	תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים	פרק ז'
עמ' 12	מרכיבי בטחון	פרק ח'
עמ' 13	שונות	פרק ט'
עמ' 16	חתימות והצהרת המתכנן	פרק י'

פרק א' – התכנית

1. שם וחלות התכנית תכנית מפורטת מס' 201/3/18 בישוב בית אריה.
המהווה שינוי לתכנית מפורטת 201/3, 201/2, 201/1 ומשנה את תכנית מתארית 951/2.
2. המקום: בית-אריה נ.צ. רשת ישראלית קורדינאטות צפון דרום 205750 מזרח מערב 659600
גוש IV , חלק ממאוקע: אל – וגיה אש - שמי באדמות כפר עבוד.
3. גבול התכנית: כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: א. 16 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
ב. תשריט בק"מ 1:1250. המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי.
ד. נספח תנועה.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 4.128 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אריה .
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אריה.
9. עורך התכנית: אברהם גבור
שדרות שלמה המלך 2 ראש העין
טלפון : 03-7329000
office@gkarch.co.il
10. מטרת התוכנית:
א. שנוי ייעוד משצ"פ למגורים א', דרך משולבת ושצ"פ.
ב. שינוי קו איסור בניה בזכות דרך מספר 465 ל- 40 מטר.
11. כפיפות לתכניות אחרות:
תכנית זו משנה את תכנית מפורטת 201/1, 201/2, ו- 201/3 ומשנה את תכנית מתארית 951/2
תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 201/3 בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס'. 201/3/18 בישוב בית אריה כולל תשריטים נספחים והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אריה
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת התכנון העליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות 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: בכל שטח התוכנית תוגשנה תוכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תבסס על תכנית מפורטת ותכנית בינוי ופיתוח מאושרת כחוק. תכנית זו תיעשה במתחמים שלמים, תוכן ותחתם על ידי מודד מוסמך ותאושר בוועדה.
8. תכנית בינוי ופיתוח: תכנית בינוי על כל השטח בתחום התכנית, לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ 1:250 או באישור הוועדה בקנ"מ 1:500 הכוללת את האזור המוגדר כאזור בינוי, המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, מקום ומפלט הכניסה אליהם. סימון תשתיות דרכים חשמל מים וביוב והפיתוח הנופי התכנית תתבסס על מפה טופוגראפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה, אישורה על ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה
9. רצועת תכנון מכשול התפר: רצועה משני צידי קו מכשול התפר המסומנת בקו אדום מרוסק. ראה פרק ח' סעיף 3 מרכיבי ביטחון.
10. קו בנין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
11. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה של 2.50 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. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.

13. גובה מרבי לבניה: המרחק האנכי בין מפלס הכניסה (0.00) כמוגדר בתכנית הבינוי אל הקצה העליון של הבניין, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית. חדר יציאה לגג לא ייכלל במניין הקומות.
14. מס' קומות מרבי: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, חניה מקורה, מחסנים ולא כולל מרתף/מסד. באזור מגורים ב' בלבד מס' הקומות נמדד ממפלס הרצפה של הקומה הנמוכה ביותר של הבניין עד גג הבניין.
15. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
16. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות ו/או מרפסות ומבואות מקורים הסגורים משני צדדים בלבד המהווים חלק מפיתוח השטח אך כולל כל חלק אחר.
17. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה. גובהו עד 1.5 מ' נמדד מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
18. קומה מדורגת: קומה הבנויה ברובה או כולה בנסיגה ביחס לקומה שמתחתיה, ושלא יפחת מ- 2.00 מ'.
19. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח, אשר גובהו הכולל מפני הריצוף, אינו פחות מ- 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
20. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך או לשביל.
21. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
22. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות לכבישים כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות כחזיתות צדדיות.
23. מגרש יורד: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו.

פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

מס' יחידות מוצעות	מצב מוצע		מצב קיים		אזור
	% מהתכנית	דונם	% מהתכנית	דונם	
-----	3.42%	0.143	100%	4.128	שצ"פ
8	57.37%	2.368	–	–	מגורים א'
	39.21%	1.618	--	--	דרך משולבת
8	100%	4.128	100%	4.128	סה"כ

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

הוראות כלליות לאזור מגורים א':

- א. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. הוועדה תהיה רשאית לאשר סטיות של עד 10% בגבולות תכנית החלוקה כפי שתאושר בתכנית הבינוי והפיתוח
- ג. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ד. כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה, הכנת תכנית בינוי ופיתוח, כהגדרתה ואישורה על ידי הוועדה.
- ה. היזם יבצע קיר תומך לפני תחילת הבנייה, במגרשים יורדים. הקיר התומך יהיה בגבולות המגרש.

1. אזור מגורים א'

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבניית צמודי קרקע למגורים במבנה דו משפחתי.
הבנייה תהיה מותאמת לתנאי הקרקע על מגרש כמוגדר בטבלת שטחים בתשריט מצורף.
הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

1.1. קווי בניין:

קו בניין קדמי 4.00 מ'
קו בניין אחורי 5.00 מ'
קו בניין צדדי 3.00 מ' (0.00 מ' למבנה עזר או חניה מקורה)

1.2. שטח בנייה מותר:

שטח הבנייה המרבי יהיה 240 מ"ר ליחידת דיור בתכנית של עד 160 מ"ר בקומה אחת, בנוסף מרתף בשטח של עד 100 מ"ר ליחידת דיור.
ומבנה עזר כמוגדר להלן בסעיף 1.5.

1.3. גובה בנייה מירבי:

גובה מרבי לבנייה עם גג רעפים 9.00 מ'
לגג שטוח 7.50 מ' (כולל מעקה), ו-8.50 מ' הכולל חדר יציאה לגג עליון.
הכל מדוד ממפלס הכניסה (0.00) כמוגדר בתכנית בינוי באישור הוועדה.
תותר בניית חדר יציאה לגג עליון בשטח מרבי של עד 12 מ' ובגובה 2.50 מ' מגג שטוח עליון.
חלל הקומה יציאה לגג עליון לא תחושב במינין הקומות.
סה"כ יותר לבנייה עד שתי קומות מגורים, קומת מרתף, עלית גג וחלל יציאה לגג עליון. בכל מקרה יותר שימוש בחלל גג הרעפים כאשר השטח שמעל לגובה 1.8 מ' יחשב כחלק ממנין השטחים המותרים.
לא תותר חזית רציפה הגבוהה מ- 7.5 מ', ללא נסיגה של 2.0 מ' לפחות בחזית קדמית ואחורית של המבנה.

1.4. חניה:

2 חניות ליחידת דיור בתוך המגרש + 0.3 מקומות חניה לאורחים בדרך המשולבת.

1.5. מבני עזר:

תותר הקמת מבנה עזר לכל יחידת דיור בחזית הקדמית בלבד, לא יותר הקמת מבנה העזר בחזיתות אחוריות וצדדיות.

מבנה העזר יהיה לשימושי חניה ומחסן, תותר הקמת מבנה עזר למחסן מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטחו לא יעלה על היקף החניה בשטח בניה של עד 36 מ"ר ליח"ד בקומה אחת ובנוסף יותר שימוש לאחסון ו/או חדר הסקה.

קווי הבניין למבנה העזר יהיו כדלקמן:

קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 0.0 מ' בלבד.

ניקוז גג המבנה ופתחיו לא יופנו למגרש השכן.

לא תותר שפיכה חופשית בכיוון המדרכה.

גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.30 מ מפני הקרקע הסופיים הגובלים עימו במגרש בו לא יבנה מבנה עזר נפרד כנ"ל.

1.6. טבלת שטחי מגרשים במ"ר:

* הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך.

אזור	מס מגרש	שטח במ"ר	מס יח"ד
מגורים א'	2063	614	2
	2064	591	2
	2065	615	2
	2066	547	2
סה"כ מגורים א'		2,368	8

2. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

השימושים המותרים בשטח זה הם:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים ושבילי אופניים.
3. מתקנים הנדסיים שונים באישור הועדה. שטחם של המתקנים ההנדסיים לא יעלה על 5% מהמגרש.

3. עתיקות

במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תנאים למתן היתרי בנייה

1.1 לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות בערובות להנחת דעתה של הוועדה:

1. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל וניקוז גשמים.
3. מערכת הספקה ראשית של מים.
4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

1.2 פיתוח השטח

1.2.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה המיוחדת.

1.2.2 התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיבון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה. הכל לפי דרישת הוועדה המיוחדת.

1.3 שירותי כבאות

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות יהיה תנאי לאישור תכנית בינוי.

1.4 חברת החשמל

1.4.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, בתוך מבנה סגור.

1.4.2 לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים או מידע בדבר קו מתח עליון המתוכנן באזור.

1.5 פיקוד העורף/הגמ"ר

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף/ הגמ"ר 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 וכד'. התכניות יכללו קביעת שלביות ביצוע המבנים, הבקשה תוגש לאישור הוועדה.

1.7 אישורים נוספים:

אישורים נוספים על אילו המפורטים לעיל על-פי דרישת המהנדס והחלטת הוועדה.

2. אופן ביצועה של תוכנית זו

בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית, לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

- א. כל אזור שלגביו תוגש לועדה תכנית בינוי ופיתוח, תוכן לגביו גם פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.
- ב. כל אזור שלגביו תוגש לועדה תכנית בינוי, תצורף לבקשה תוכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח בהתאמה לתכנית זאת ולתכנית הבינוי
- ג. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילה הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית לשביעות רצונה של הוועדה.

2.1 סידורים לנכים

בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, על כל תיקוניהם, לרבות עדכונים שיעדכנו בחוק מעת לעת.

2.2 תעודת גמר (טופס 4)

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

פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- א. היתרי בנייה יינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתוכנית פיתוח, ערוכה על ידי אדריכל נוף מורשה.
- ב. גימור קירות תומכים יהיו מאבן טבעית חלקה **ללא חריצים וחללים פנימיים**. גובה הקיר מפני הקרקע, בצד המגרש הגבוה הפונה לחזית הרחוב וגובה קיר תומך אחורי ברצף אחד, לא יעלה על 3.00 מ' במידה ויש צורך בקיר גבוה יותר, יחולק הקיר בדרוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מטר. ניתן לצמצם דרוג אופקי עד 0.9 מ' באישור הוועדה.
- ג. שביל גישה אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ד. מדרגות לשביל גישה – מחומר שביל הגישה.

ה. גדרות – משכבת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית יהיו כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.

ו. שער כניסה – מחומר הגדר (במידת האפשר). לא תותר בליטה של כנף השער בפתיחתו מעבר לגבול המגרש.

ז. מסלעות – מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

ח. כרכוב קיר תמך יהיה מחומר שאושר על ידי הועדה.

ט. ניקוז הקירות יהיה נסתר.

2. מתקני אשפה ציבוריים
בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

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

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3 א' לעיל, אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונם.

ג. שמור הנוף יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית, בשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתו התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

2. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

פרק ז' – תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול
הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התוכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, ביוב והתיעול.

2. ניקוז
הוועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך.
מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

3. ביוב וסילוק שפכים
כל מבנה בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה.
4. זיקת הנאה – זכות מעבר
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים.
הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה, ובתנאי שיהיו במרחק של עד 1.5 מ' מגבולות המגרשים.
לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו למעט צמחייה שנעקרה.
5. תיאום
בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר.
6. חשמל ותקשורת
כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות .

פרק ח' – מרכיבי ביטחון

1. יזם התוכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ולפי הפרוט הבא:
- א. דרך היקפית + גדר רשת.
ב. תאורת בטחון היקפית.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/הישוב.
ב. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב/יזם.
ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
ד. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופרוט מיקומם. מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבנייה.
ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פיקוד העורף.
3. רצועת תכנון מכשול התפר מחויבת בתאום ואישור קצין הגמ"ר איו"ש פיקוד העורף.

פרק ט' – שונות

1. גימור חזיתות וגגות הבתים:
 - 1.1. חומר הגימור של לפחות קטע מהחזית הקדמית יהיה מאבן נסורה ומסותתת, שתשולב בחזית לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
 - 1.2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
 - 1.3. גימור קטעי גגות שטוחים הגג יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן:
יריעות איטום, כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה.
לא יושאר גג עם הלבנה בלבד או אספלט. 50% משטח הגג יכוסה ברעפים
 - 1.4. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי, ומחומרים דומים.
2. דודי שמש: יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה.
3. מתקן כביסה ומערכות מיזוג אוויר:
 - 3.1. מתקן כביסה במבנה ומערכות מיזוג יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הועדה.
 - 3.2. בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה.
4. אנטנות טלוויזיה:
 - 4.1. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
 - 4.2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין הקדמית, למעט על הגג.
5. צנרות לבניין:

כל הצינורות בבניין (כגון: צנרת ביוב, מים, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק להסקה וכו') תהיה פנימית ותת קרקעית, תיאסר התקנה גלויה של צנרת מכל סוג שהוא על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
6. התקנת תאים פוטו-וולטאים בגגות הבתים:

תותר התקנת תאים פוטו-וולטאים בגגות הבתים, על פי תכנית בינוי כוללת לכל מבני המגורים בתחום התכנית שתאושר על ידי הועדה, ותוך מתן פתרון אדריכלי נאות למסתור המתקן באישור מהנדס הועדה.

7. 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.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
א	2.00 מ'	2.25 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
ב	5.00 מ' 6.25 מ'	6.50 מ' 8.75 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו)
			בשטח הבנוי בשטח הפתוח
ג	9.00 מ' 12.00 מ'	12.50 מ' 18.50 מ'	קו חשמל מתח עליון (110-150 ק"ו)
			בשטח הבנוי בשטח פתוח
ד	14.00 מ'	22.50 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)

8. פיקוח על בניה
 הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

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

10. מיגון
 מקלטים ומרחבים מוגנים יבנו ע"פ תקנות פיקוד העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.

11. בטיחות אש וגז
 הבנייה למגורים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני גז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

12. בקשות להיתר בניה
 המסמכים הדרושים להיתרי בניה:

א. תכנית מדידה טופוגרפית מצבית עדכנית לחצי שנה אחרונה בק"מ 1:250 תחומה ע"י מודד מוסמך.

ב. תכנית פתוח בק"מ 1:100 הכוללת מיקום הבית המתוכנן, גובהי קרקע סופיים וגובהי קירות וגדרות, מיקום נישות לכניסת תשתיות, מתקני אשפה, חניות ריצופים, שבילים וסוגי חיפויים. תוכנית ביוב עד לחיבור לקווי עירוני וחתך קווי ביוב גובהי קרקע במגרשים גובלים.

ג. פרוט גדרות וקירות תומכים לאורך גבולות המגרש, חתך שלהם ופרטי החומרים והביצוע.

- ד. תוכניות כל המפלסים של הבניין בקנה מידה 1:100 ממוקמת ביחס לגבולות המגרש. כולל תכנית גגות ופרוט המתקנים עליהם. חתכים ניצבים לבית כולל חתך דרך חדרי המדרגות כולל סימון קו קרקע טבעית ומתוכננת, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה.
- ה. חזיתות מארבע כיוונים כולל ציון חומרי הגמר ורשימת גוונים לחומרי גמר.
- ו. חזית מהרחוב כולל קיר גדר או קיר תמך.
- ז. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה בהתאם להוראות התכנית.
- ח. תכנית הבקשה להיתר בניה תוכן כך שתכלול את פרטי שתי היחידות ואת הסכמת הדייר השני. במקרה של אי הסכמה או העדר דייר שני, על הבונה השני להתאים את סגנון הבנייה לסגנון הבנייה של המבנה הראשון, להנחת דעתה של הוועדה.
- ט. אישור הג"א כחוק.
- י. חישובים סטטיים.
- יא. בקשות להיתר בניה יילוו באישור ע"י חתימה ע"ג הבקשה של הגורם המפתח (היזם), או מי שהוסמך על ידו לכך. המפתח יהיה רשאי להתנות את חתימתו בביצוע פרטי בנוי נוספים לאלו שהוגדרו בתכנית זו ובהסתמך על החוזה בינו ובין מגיש הבקשה.
- יב. הוועדה תהיה רשאית לדרוש מסמכים ופרוט נוסף בהתאם לשיקול דעתה.
9. שטח המרחב המוגן הבנוי לפי הנחיות הג"א לא יחויב באגרת בניה, לשיקול הוועדה.

פרק י' – חתימות והצהרת המתכנן

<u>תאריך:</u>	<u>חתימות:</u>
.....	חתימת בעל הקרקע
...25.04.18.....	חתימת עורך התכנית
.....	חתימת היזם
...25.04.18	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.

חתימה	שם ותפקיד	תאריך
<u>חותמת מתן תוקף</u>		<u>חותמת הפקדה</u>