

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' 14	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה'
עמ' 15	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	פרק ו'
עמ' 16	תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים	פרק ז'
עמ' 17	מרכיבי בטחון	פרק ח'
עמ' 17	שונות	פרק ט'
עמ' 19	חתימות והצהרת המתכנן	פרק י'

פרק א' – התכנית

1. שם וחלות התכנית
תכנית מפורטת מס' 201/3/12
המהווה שינוי לתכנית מפורטת 201/3
ותכנית מתאר 951/2
2. המקום:
בית-אריה נ.צ. רשת ישראלית קורדינאטות
צפון-דרום: 204,550 עד 205,000
מזרח-מערב: 659,650 עד 660,300
גוש פיסקאלי: 7, חלק מחלקות: בטן אש שערנה, אט טגנה
באדמות כפר אל-לזבן
גוש פיסקאלי: 4, אל וגיה אש שמי
באדמות הכפר עבוד
גוש פיסקאלי: 2 חלק מחלקה: רס אל כלב
באדמות כפר אל-לזבן
3. גבול התכנית:
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית:
א. 19- דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
ב. תשריט בק"מ 1:1250. המצורף לתכנית זו ומהווה חלק
בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 29.56 דונם.
6. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יזם התכנית:
ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות.
8. מגיש התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אריה.
9. עורך התכנית:
כהן אדריכלים
מוריה 19/1 אריאל
054-6466297
10. מטרת התוכנית:
א. שינוי משטח ציבורי פתוח, דרך, לאזור מגורים א' ואזור מגורים
ב', דרך ושטח ציבורי פתוח.
ב. התוויית דרך חדשה.
ג. קביעת הוראות בניה ותנאים בתחום התכנית.
ד. שינוי קו איסור בניה לדרך מס' 465 מ-80 מ' ל-40 מ'
11. כפיפות לתכניות אחרות:
תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת 201/3. בכל סתירה בין תכנית זו לתכנית מפורטת מס' 201/3, הוראות תכנית זו מחייבת.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס'. 201/3/12 שינוי לתכנית מפורטת מס' 2013/ ליישוב בית אריה, כולל תשריט, הוראות ונספח תנועה.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אריה עופרים
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו 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 מאושרת כחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ 1:250 או באישור הוועדה בקנ"מ 1:500, הכוללת את האזור המוגדר כאזור מגורים, המציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, מקום ומפלס קומת הכניסה ומפלסי פיתוח. 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. 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. לגבי מגרשים פינתיים, יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקוי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם כקווי בנין צדיים.
10. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. מרתף: קומה בבסיס הבנין 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.

12. מפּלס הכניסה הקובע של הבניין: הכניסה הראשית לגזרת הבניין מעל פני הכביש או מתחתיו, המשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר כמפּלס ה-0.00 שהוא הגובה המוחלט ביחס לפני הים.

13. גובה מרבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע ביחס למפּלס 0.00. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

14. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

15. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או מבואות מקורים הסגורים משני צדדים ובלבד ששטחם לא עולה על 4 מ"ר, אך כולל כל חלק אחר. שטחי חנייה ומחסן בנוסף לשטח המותר לבניה, וממ"ד בשטח מינימלי ע"פ דרישת פיקוד העורף.

16. זכות מעבר: שטח 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. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.

19. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

20. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.

21. חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הרעפים. במידה וישנה גישה עליו ונעשה בו שימוש ליעוד המוגדר לאזור, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייכלל בשטח בנייה מותר.

22. מצללה: מצללה (פרגולה): מבנה בלא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו. אפשר שתבנה מעמודים ומקורות בטון.

פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
% מהתכנית	דונם	% מהתכנית	דונם	
4.12	1.22	----	----	מגורים א'
26.28	7.77	----	----	מגורים ב'
37.00	10.94	100	24.17	שטח ציבורי פתוח
30.31	8.96	----	----	דרך מוצעת
2.29	0.67	----	----	טיילת
100	29.56			סה"כ

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

הוראות כלליות לאזורי מגורים:

- 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 בלבד תהיה רשאית לאשר סטיות של עד 1 מ' בגבולות בין המגרשים באותו ייעוד בהתאם לתכנית החלוקה שתאושר במסגרת תכנית הבינוי .
- ג. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ד. בתחום המגרשים תותר זכות למעבר לטובת העברת תשתיות ציבוריות כמפורט בפרק ז' סעיף 2.
- ה. גימור חזיתות וגגות הבתים:
 - ה.1. חומר הגימור של לפחות קטע מהחזית הקדמית יהיה מאבן נסורה ומסותתת, שתשולב בחזית לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
 - ה.2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
 - ה.4. גימור הגג: לפחות 50% משטח הגג יכוסה ברעפים בשיפוע 42%. גימור קטעי גגות שטוחים יהיו מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כדלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה. לא יושאר גג עם הלבנה בלבד או אספלט.
 - ה.5. חומרי הגימור של הקירות והגג של מבני החנייה והמחסנים יהיו כדוגמת הבניין העיקרי.

ו. דודי שמש: מערכות חימום מים סולריות

קולטי שמש ישולבו במישור גג הרעפים.
ימוקמו הדודים בחלל גג הרעפים והקולטים על ובמישור הגג המשופע . לא יותרו הצבות דודים על גבי גגות רעפים או גגות בגג שטוח .

ז. מתקן כביסה ומערכות מיזוג אוויר:

- ז.1. מתקן כביסה במבנה ומערכות מיזוג יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הועדה.
- ז.2. בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הוועדה.

ח'. אנטנות טלוויזיה/צלחת קליטה:

ח.1 בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

ח.2 התקנת צלחת קליטה בהתאם להוראות חוק בזק התש"ס 2000 (תיקון מס' 23) על כל תיקוניו.

ט'. 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.

י'. מתקנים פוטו-וולטאים

י'.1 בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתרי בניה כחוק.

י'.2 על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות צמ"א 55/1 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושר מאוחר יותר.

1. אזור מגורים א'

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבניית צמודי קרקע למגורים במבנה חד משפחתי. הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

1.1. קווי בניין:

קו בניין קדמי (הפונה לדרך 32).....5.00 מ'
קו בניין אחורי.....3.00 מ'
קו בניין צדדי.....3.00 מ'

1.2. שטח בנייה מותר:

תותר לבנייה 1 יח"ד בכל מגרש בלבד. סה"כ יותר לבנייה 260 מ"ר ליח"ד, בתוספת מרתף בשטח של 100 מ"ר ליחידת דיור, בתוספת חניה מקורה ומחסן על פי האמור בסעיפים 5,4. תכסית מותרת עד 45% משטח המגרש. הבנייה תותר בגובה של עד 2 קומות, מרתף וחלל גג לפי הגבהים המפורטים בסעיף 3. יותר שימוש בחלל גג הרעפים

2. אזור מגורים ב'

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב'. שטח זה מיועד לבניית צמודי קרקע למגורים במבנה אחד דו משפחתי. הבנייה תהיה מותאמת לתנאי הקרקע. הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

2.1. קווי בניין:

קו בניין קדמי (הפונה לדרך 32).....5.00 מ'
קו בניין קדמי (הפונה לדרך 21).....3.00 מ'
קו בניין צדדי.....3.00 מ'

2.2. שטח בנייה מותר:

יותר לבנייה 2 יח"ד בכל מגרש בלבד. סה"כ יותר לבנייה 240 מ"ר לכל יחידת דיור, בתוספת מרתף בשטח של 100 מ"ר ליחידת דיור, בתוספת חניה מחסן כאמור בסעיפים 4,5. תכסית מותרת - 45% משטח המגרש. הבנייה תותר בגובה של עד 2 קומות לפי הגבהים המפורטים בסעיף 3. יותר שימוש בחלל גג הרעפים. 2.3 שתי יחידות המגורים במגרש יותאמו זו לזו בסגנון הבניה, בגוונים וחומרים הגימור, להנחת דעתה של הוועדה.

3. גובה בנייה מרבי לאזורי מגורים א'-ב':

- 3.1
3.1.1 גובה רכס גג רעפים - 8.5 מ'. בכיוון רכס גג הרעפים בניצב לכביש יותר גובה עד 9.50 מ'
3.1.2 בגג שטוח - 7.5 מ'.
3.2 סה"כ יותר לבנייה עד שתי קומות מגורים, קומת מרתף וחלל גג.

4. חנייה:

- 4.1 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש + 0.3 מקומות חניה לכל יח"ד לאורחים בכביש הציבורי.
4.2 לכל יחידת דיור, תותר הקמת חנייה מקורה ל-2 מקומות חניה בשטח של עד 36 מ"ר, שהם 18 מ"ר לכל מקום חנייה.
4.3 ניקוז גג מבנה החנייה לא יופנה למגרש השכן. לא תותר שפיכה חופשית לכוון המדרכה. גובה בניה מרבי למבנה העזר לא יעלה על 2.70 מ' מפני הקרקע הגובלים עמו. הכניסה לחניה תואמת לגובה ולשיפוע של המדרכה הגובלת.
מקום החניה במגרש יהי לפי נספח תנועה מאושר ע"י מפע"ת, שינוי מיקום החניות יהיה באישור הוועדה ובכפוף לאישור מפע"ת.
4.4 קו בנין לחנייה:
קווי הבניין יהיו כדלקמן:
קו בנין קדמי..... 0.00 מ'
קו בנין צדדי 0.00 מ'

5. מבנה עזר למחסן נפרד:

- 5.1 בכל מגרש מגורים, תותר בניית מחסן בשטח של 10 מ"ר עבור יחידת דיור אחת, בתחום קווי הבניין של המבנה העיקרי. שטח המחסן בנוסף לשטח המרבי לבניה.
5.2 תותר כניסה למחסן נפרדת מהבית אך לא מהחזית הקדמית.
5.3 גובה הבניה הפנימי מפני הרצפה לפי התקרה יהיה 2.20 מ'.

6. מצללה (פרגולה):

- תותר בניית מצללה על-פי ההנחיות הבאות:
א. תותר הקמת מצללה במפלס הקרקע, במרפסת, מרפסת גג.
ב. שטח המצללה הינו בנוסף לשטח הבניה המותר ובתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 22 בפרק ב' לעיל.
ג. חומרים: המצללה תבנה מחומרים קלים כדוגמת עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. את קונסטרוקציית המצללה ניתן לבנות מבטון ובגימור לפי המבנה העיקרי.
ד. המצללה תשולב עם המבנה העיקרי/גדרות באופן מיטבי מבחינת החומרים והעיצוב והכל באישור הוועדה.
ה. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של מצללות בתחומה.
ו. מי גשם מהמצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
ז. פרטי המצללות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף המצללות.

ח. שטח המצללה:

1. במרפסת גג או מרפסת - שטחה לא יעלה על 30% ממרפסת הגג או המרפסת בתחום החצר במפלס הקרקע, שטחה לא יעלה על 20% משטח החצר, ועד שטח מרבי שלא יעלה על 50 מ"ר.
3. גובה בנייה מותר למצללה: במרפסות ובמפלס הקרקע לא יעלה על 3 מ'.

5. קווי בניין למצללה:

- במגרשים גובלים במגורים או במבנה ציבורי תותר בניית מצללה מעבר לקו בניין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח.
- במגרשים גובלים בשצ"פ או בדרך תותר בניית מצללה עד קו בניין 1 מ' מגבול מגרש.

פירוט שטחי מגרשי המגורים:

מס יח"ד	שטח בדונם	מס מגרש	אזור
1	0.40	1494	מגורים א
1	0.38	1495	מגורים א
1	0.44	1496	מגורים א
3	1.22		סה"כ מגורים א
2	0.50	1461	מגורים ב
2	0.50	1462	מגורים ב
2	0.50	1463	מגורים ב
2	0.50	1464	מגורים ב
2	0.50	1465	מגורים ב
2	0.50	1466	מגורים ב
2	0.50	1467	מגורים ב
2	0.50	1468	מגורים ב
2	0.50	1469	מגורים ב
2	0.62	1470	מגורים ב
2	0.58	1472	מגורים ב
2	0.57	1473	מגורים ב
2	0.50	1474	מגורים ב
2	0.50	1475	מגורים ב
28	7.77		סה"כ מגורים ב'

6. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
השימושים המותרים בשטח זה הם:

1. שטחים לגינות וגנים.
2. מגרשי משחקים, קירות פיתוח, ספורט ושבילי אופניים.
3. שטחים השמורים לצרכי ניקוז.
4. צירים להולכי רגל.
5. מתקנים הנדסיים בתנאי ששטחם לא יעלה על 5% משטח המגרש.
6. צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
7. ניתן למקם מרכיבי ביטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קש"צ איו"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית ותאורת גדר).

7. עתיקות

א. בכל מקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק את העבודות ולדווח לקמ"ט ארכיאולוגיה.

8. דרך מוצעת/קיימת:

השטח הצבוע בתשריט באדום הוא שטח לדרכים מוצעות.
א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
ג. תוואי הדרכים, רחב הדרכים - כמסומן בתשריט.
ד. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.
ה. אין מניעה לתחזוקה של דרך קיימת המיועדת לביטול אם לא בוצעו תחלופות לה.

9. טיילת

השטח הצבוע באדום עם מסגרת ירוקה מקווקות
השימושים המותרים בשטח זה הם:

1. צירים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט גן, תאורה קירות פיתוח, שטחים לגינון.

10. ביטול ייעודי קרקע שאינם בתחום אדמות מדינה ייעודי הקרקע שקיבלו תוקף על פי תכנית מפורטת 201/3 הנמצאים מחוץ לגבול תכנית מפורטת מס' 201/3/12 והמסומנים כקרקע חקלאית יוחזרו לייעודם המקורי על פי תכנית מתאר אזורית RJ-5 R-6

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תנאים למתן היתרי בנייה

- 1.1 מדידה: תנאי למתן היתרים לכל המגרשים הינו ביצוע מדידה מעודכנת אחת לכל תחום התכנית על ידי מוודד אחד.
- 1.2 יש להכין תכנית בינוי כתנאי להיתר בניה.
 - 1.2.1 שלביות ההיתר:
 - א. היתר הבנייה יחולק לשני שלבים. שלב א' הינו לנושא קירות הפיתוח והיסודות ושלב ב' הינו לנושא בניית מבנה המגורים.
 - ב. לאחר ביצוע בפועל של שלב א' תבוצע מדידה של הבנייה.
 - ג. המדידה תובא לאישור מהנדס הוועדה, ותהווה תנאי להמשך ביצוע שלב ב' של ההיתר.
 - 1.3 לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות בערובות להנחת דעתה של הוועדה:
 - 1.4.1 פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל וניקוז גשמים.
 - 1.4.2 מערכת הספקה ראשית של מים.
 - 1.4.3 הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- 1.4 תכנית בינוי
 - 1.4.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה לתכנית בינוי השטח בתחום התכנית.
- 1.5 תיאם עם שירותי הכבאות

תנאי לאישור תכנית בינוי יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

2. אופן ביצועה של תוכנית זו

- בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית, לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:
- 2.1 כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי, תוכן לגביו גם פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.
 - 2.2 כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי, תצורף לבקשה תוכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח בהתאמה לתכנית זאת.
 - 2.3 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
 - 2.4 ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית לשביעות רצונה של הוועדה.
- 2.5 עבודות עפר

א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעית.

תכניות עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
ב. בשלב הקמת השכונה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
ג. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על מנת למנוע הרחפת אבק.
ד. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
ה. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.

ו. יש לשאוף להשתמש ככל הניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.

ז. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

3. סידורים לנכים:

בשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 - על כל תיקוניהם.

4. יועץ נגישות:

בעת תכנון בשטחים ציבוריים פתוחים. 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 תבצע ע"פ סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

5. מתקן גריסה:

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

6. פסולת בנין

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

7. 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 ההיתר.

פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- א. היתרי בנייה יינתנו רק לאחר הכנת תכנית בינוי בה יפורטו גיבון, תאורה, גישה, פילרים וכו' לכל מגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן.
- ב. גימור קירות תומכים יהיה מאבן טבעית או מלאכותית חלקה, ללא חריצים, שאינה מאפשרת קיבון זבובי חול וטיפוס שפני סלעים, כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. ביצוע קיר תומך בגובה מעל 3.00 מ' ללא דירוג מחייב אישור מומחה לבניית קירות תומכים גבוהים.
- ג. שבילים ומדרגות בתחום שטח ציבורי פתוח יהיו עשויים אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ד. גדרות – יהיו ממתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.
- ה. שער כניסה – ממתכת ולוחות עץ.
לא תותר בליטה של כנף השער בפתיחתו אל מעבר לגבול המגרש.
- ו. מסלעות – מאבני האזור, ללא חללים בין האבנים, עם כיסוי אדמת גן וצמחים.
- ז. כרכוב קיר תמך יהיה מחומר שאושר על ידי הועדה.
- ח. ניקוז הקירות יהיה נסתר.
- ט. גומחות לאשפה יותאמו בממדיהן לשיטת הפרדת האשפה במקור.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינני האשפה ברשות המקומית

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר שחורג מגבול המגרש 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 חשבונו.
- ג. **שימור הנוף:** יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית, בשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתו התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
 1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה לבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

2. הוראה על אופן הביצוע של הבנייה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבנייה במקרה של חשש פגיעה.

פרק ז' – תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. ביוב וסילוק שפכים
כל מבנה בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, החיבור יהווה תנאי להיתרי בנייה בתחום התכנית.
2. זכות מעבר
בתחום המגרשים יותר מעבר תשתיות כגון: מים, ביוב חשמל ותקשורת. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה, ובתנאי שיהיו במרחק של עד 2 מ' מגבולות המגרשים.
לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו למעט צמחייה שנעקרה.
3. תיאום
בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר.
4. חשמל ותקשורת
כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות .

פרק ח' – מרכיבי ביטחון

1. יזם התוכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ולפי דרישות פיקוד העורף.
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 המיישב.
ג. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר או"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופרוט מיקומם. מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבנייה.
ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פיקוד העורף.

פרק ט' – שונות

1. פיקוח על בניה
הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.
3. בקשות להיתר בניה
המסמכים הדרושים להיתרי בניה:
- א. תכנית מדידה טופוגרפית מצבית עדכנית לחצי שנה אחרונה בק"מ 1:250 חתומה ע"י מודד מוסמך עם תרשים סביבה בק"מ 1:2,500. בנוסף, תכנית העמדה של המבנה על רקע המדידה.
- ב. תכנית פיתוח בק"מ 1:100 הכוללת מקום הבית המתוכנן, גובהי קרקע סופיים של המגרש וסביבתו וגובהי קירות וגדרות, מיקום נישות לכניסת תשתיות, מתקני אשפה, חניות, ריצופים, שבילים וסוגי חיפויים.
- ג. נספח סניטרי הכולל תכנית ביוב עד לחיבור לקו ראשי וחתך קו הביוב והקרקע ותכנית מערכת המים.
- ד. פרוט גדרות וקירות תומכים לאורך גבולות המגרש, חתכם, גובהם ופרטי החומרים והביצוע.
- ד. תכניות כל המפלסים של הבניין בקנה מידה 1:100 ממוקמות ביחס לגבולות המגרש. כולל תכנית גגות ופרוט המתקנים עליהם.
- ה. חתכים ניצבים לבית עד מעבר לגבולות המגרש, כולל חתך דרך חדרי המדרגות כולל סימון קו קרקע טבעית ומתוכננת כולל מפלסים, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה.
- ו. חזיתות מארבע כיוונים כולל ציון חומרי הגמר ורשימת גוונים לחומרי גמר.
- ז. חזית מהרחוב כולל קיר גדר או קיר תמך.
- ח. הישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ט. באזור מגורים ב', 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.
- י. אישור הג"א כחוק.
- יא. חישובים סטטיים.
- יב. הוועדה תהיה רשאית לדרוש מסמכים ופרוט נוסף בהתאם לשיקול דעתה.

פרק י' – חתימות והצהרת המתכנן

תאריך:

חתימות:

..... חתימת בעל הקרקע

12/9/16

..... חתימת עורך התכנית



..... חתימת היזם

12/9/16

..... 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

12/9/16
.....
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה