

תכנית מפורטת מס' 3/3/201

שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/3/201

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה

מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות

עורך התוכנית: אדריכל גיבור אברהם – מ.ר. 25613
א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
תפוצות ישראל 6, גבעתיים
טל': 03-7326350 פקס: 03-7325079

תוכן עניינים

פרק א'	התכנית	עמ' 3
פרק ב'	הגדרות	עמ' 4
פרק ג'	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	עמ' 6
פרק ד'	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	עמ' 7
פרק ה'	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	עמ' 10
פרק ו'	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	עמ' 12
פרק ז'	תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים	עמ' 13
פרק ח'	מרכיבי בטחון	עמ' 13
פרק ט'	שונות	עמ' 14
פרק י'	חתימות והצהרת המתכנן	עמ' 16

פרק א' – התכנית

1. שם וחלות התכנית
תכנית מפורטת מס'. 201/3/3
המהווה שינוי לתכנית מפורטת 201/3.
2. המקום:
בית-אריה נ.צ. רשת ישראלית קורדינאטות
צפון-דרום: 204,570 עד 205,000
מזרח-מערב : 660,900 עד 661,250
באדמות כפר אל-לובן
גוש VII , חלק מחלקות: ח'לת חמיד , חרבת - חדש
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.
5. שטח התכנית: 20.89 דונם.
6. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יזם התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אריה.
8. מגיש התכנית:
ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות.
9. עורך התכנית:
גיבור אברהם אדריכל מ.ר. 25613
א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
תפוצות ישראל 6 , גבעתיים
טל: 03-7326350 פקס: 03-7325079
10. מטרת התוכנית:
א. שנוי ייעוד מאזור לתכנון בעתיד למגורים ולשצ"פ.
ב. שינוי יעוד מגרשים 2-1,891-1,891, מאזור מגורים ב' לאזור
מגורים א' ושינוי גבול המגרשים לפי הקיים בפועל.
ג. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
11. כפיפות לתכניות אחרות :
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 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' 201/3/3 כולל תשריט והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או מיופה כוחו.
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 ופיתוח: 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 מימדים 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 צידיים.
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 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 במנין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
12. קומת כניסה: קומת הכניסה כמוגדר מפלס 0.00 בתכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הוועדה.

13. גובה מרבי לבניה: המרחק האנכי מפני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה, אל הקצה העליון של הבניין, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
14. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
15. שטח מותר לבניה: 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 ימדדו בנפרד.
16. זכות מעבר: "זיקת הנאה": שטח בתחום המגרשים הפרטיים, ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו, לצרכים מוגדרים, כמפורט בתכנית.
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. 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'.
19. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך או לשביל.
20. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
21. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות לכבישים כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות כחזיתות צדדיות.
22. עלית גג: קומת הגג הנוצרת בחלל גג הרעפים. עלית הגג אינה נכללת במניין מספר הקומות המותר לבניה.

פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
% מהתכנית	דונם	% מהתכנית	דונם	
7.52	1.57	-	-	מגורים א'
56.82	11.87	1.36	0.58	מגורים ב'
		98.64	20.31	לתכנון בעתיד
35.66	7.45	-	-	שטח ציבורי פתוח
100	20.89	100	20.89	

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 2 מ' בגבולות בין המגרשים בהתאם לתכנית החלוקה שתאושר בתכנית הבינוי והפיתוח.
- ג. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ד. בתחום המגרשים תותר זיקת הנאה לטובת העברת תשתיות ציבוריות כמפורט בפרק ז' סעיף 2.
- ה. גימור חזיתות וגגות הבתים:

1. חומר הגימור של לפחות קטע מהחזית הקדמית יהיה מאבן נסורה ומסותתת, שתשולב בחזית לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.

ה.3. גימור הגג: לפחות 50% משטח הגג יכוסה ברעפים. 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.4. חומרי הגימור של הקירות והגג של מבני החנייה והמחסנים יהיו כדוגמת הבניין העיקרי.

ו. דודי שמש:

ייתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה. לא יותרו הצבות דודים על גבי גגות רעפים.

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 הועדה.

ח. אנטנות טלוויזיה:

ח. 1. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.

ח. 2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין הקדמית בלבד, למעט על הגג.

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. התקנת תאים פוטו-ולטאים 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.

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).....5.00 מ'
קו בניין צדדי.....3.00 מ'
קו בניין אחורי.....4.00 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 לפי הגבהים המפורטים בסעיף 3. בכל מקרה יותר שימוש בחלל גג הרעפים, כאשר השטח שמעל לגובה 1.8 מ' יחשב כחלק ממניין השטחים המותרים.

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).....5.00 מ'
קו בניין צדדי.....3.00 מ'
קו בניין אחורי.....4.00 מ'

2.2. שטח בנייה מותר:

יתורו 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. בכל מקרה יותר שימוש בחלל גג הרעפים, כאשר השטח שמעל לגובה 1.8 מ' יחשב כחלק ממניין השטחים המותרים.

2.3. במידה ובמגרש דו משפחתי תבנה יחידת דיור אחת במקום שתי יחידות דיור, יחולו על המגרש הוראות בניה כמוגדר באזור מגורים א'.

3. גובה בנייה מרבי לאזורי מגורים:

3.1 גובה בנייה מרבי למגרשים 701-711, 891

3.1.1. בגג רעפים, גובה קצה הרכס: + 9

3.1.2. בגג שטוח, גובה מעקה עליון: + 7.5

3.2 גובה בנייה מרבי למגרשים 712-720

3.2.1. בגג רעפים, גובה קצה הרכס: + 9.5

3.2.2. בגג שטוח, גובה מעקה עליון: + 8

סה"כ יותר לבנייה עד שתי קומות מגורים, קומת מרתף ועלית גג. בכל מקרה יותר שימוש בחלל גג הרעפים כאשר השטח שמעל לגובה 1.8 מ' יחשב כחלק ממניין השטחים המותרים.

4. חנייה:

4.1. בתחום כל מגרש מגורים, חלה חובת הסדרת מקום חנייה ל-2 רכבים עבור כל יחידת דיור.

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 עימו. מפלס רצפת הכניסה לחניה תותאם עם תכנית הבינוי באישור הועדה.

4.4. קו בנין לחנייה:

קווי הבניין יהיו כדלקמן:

קו בניין קדמי.....0.00 מ'

קו בניין צדדי לקירווי בלבד, ללא קירות.....0.00 מ'

קו בניין צדדי לחניה סגורה בקירות:.....3.00 מ'

5. מבנה עזר למחסן נפרד:

5.1. בכל מגרש מגורים, תותר בנית מחסן בשטח של 10 מ"ר עבור יחידת דיור אחת.

5.2. גובה הבניה הפנימי מפני רצפה לפני תקרה יהיה עד 2.20 מ' והגובה החיצוני יהיה עד 2.5 מ'.

5.3. הכניסה למחסן תהיה בנפרד מהבית ולא מהחזית הקדמית.

5.4. המחסן יבנה מחומרי בנייה כדוגמת הבית, או מעץ, או פנלים מבודדים באישור הועדה.

5.5. ניקוז: לא תותר שפיכה וניקוז למגרש השכן.

5.6. קו בנין למחסן נפרד: קווי הבניין יהיה לפי המבנה הראשי, בכל מקרה תותר בנייה בקו בנין צדדי 0 מ' בהסכמת השכן במגרש הגובל.

פירוט שטחי מגרשי המגורים:

מס יח"ד	שטח בדונם	מס מגרש	אזור
1	0.89	718	מגורים א
1	0.68	891	מגורים א
2	0.6	701	מגורים ב
2	0.61	702	מגורים ב
2	0.63	703	מגורים ב
2	0.63	704	מגורים ב
2	0.64	705	מגורים ב
2	0.64	706	מגורים ב
2	0.63	707	מגורים ב
2	0.66	708	מגורים ב
2	0.63	709	מגורים ב
2	0.69	710	מגורים ב
2	0.66	711	מגורים ב
2	0.61	712	מגורים ב
2	0.6	713	מגורים ב
2	0.6	714	מגורים ב
2	0.6	715	מגורים ב
2	0.6	716	מגורים ב
2	0.6	717	מגורים ב
2	0.63	719	מגורים ב
2	0.61	720	מגורים ב
40 יח"ד	13.44 דונם		סך הכל

6. שטח ציבורי פתוח

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

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

7. 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 מדידה: תנאי למתן היתרים לכל המגרשים הינו ביצוע מדידה מעודכנת אחת לכל תחום התכנית על ידי מודד אחד.
- 1.2 מתן היתרי בנייה במסגרת תכנית זו טעון אישור נוסף ממושרד הביטחון.
- 1.3 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 הועדה, ותהווה תנאי להמשך ביצוע שלב ב' של ההיתר.
- 1.4 לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות בערובות להנחת דעתה של הועדה:
 - 1.4.1 מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
 - 1.4.2 פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל וניקוז גשמים.
 - 1.4.3 מערכת הספקה ראשית של מים.
 - 1.4.4 הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

1.5 תכנית בינוי ופיתוח השטח

- 1.5.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של תכנית בינוי ופיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר.

1.6 תיאם עם שירותי הכבאות

תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.7. גדרות ומבנים המסומנים בצהוב בתשריט להריסה, הריסתם בתחום נושא הבקשה מהווה למתן היתר בניה.

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 לועדה תכנית בינוי ופיתוח, תוכן לגביו גם פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.

2.2. כל אזור שלגביו תוגש לועדה 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.

3. יועץ נגישות

בעת תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם קביעת אופן הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הראיה והשמיעה, הנחיותיו יהוו תנאי להיתר בניה.

4. 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 אם תוכנית הבינוי תלווה בתוכנית פיתוח בה יפורט גיבון ותאורה לכל מגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן.

ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר, בחלקיו הגלויים. 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 דירוג אופקי עד 0.9 מטר באישור הוועדה.

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 טבעית 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 מעבר לגבול המגרש.

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

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

ח. 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, 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 חשבוננו.

ג. **שימור 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 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, ויהווה תנאי להיתרי בנייה בתחום התכנית.

2. זיקת הנאה – 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 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.

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
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

2. מיגון
ממ"דים ייבנו ע"פ תקנות פיקוד העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.

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.

ב. תכנית פיתוח בק"מ 1:100 הכוללת מקום הבית המתוכנן, גובהי קרקע סופיים וגובהי קירות וגדרות, מיקום נישות לכניסת תשתיות, מתקני אשפה, חניות, ריצופים, שבילים וסוגי חיפויים.

ג. תוכנית ביוב עד לחיבור לקווי ראשי וחתך קו ביוב גובהי קרקע במגרשים גובלים.

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

ה. 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 כולל מפלסים, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה.

1. חזיתות מארבע כיוונים כולל ציון חומרי הגמר ורשימת גוונים לחומרי גמר.
2. חזית מהרחוב כולל קיר גדר או קיר תמך.
- ח. חישוב 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

<u>תאריך:</u>	<u>חתימות:</u>
.....	חתימת בעל הקרקע
.....15.11.2012.....	חתימת עורך התכנית
.....	חתימת היזם
.....	חתימת המגיש

אשר על פי חוק התכנון והבנייה, נבדקה תוכנית זו והיא מתאימה לדרישות החוק. חתום: ראש הרשות המפקדת, אדריכל.

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.

אשר על פי חוק התכנון והבנייה, נבדקה תוכנית זו והיא מתאימה לדרישות החוק. חתום: אדריכל.

.....15.11.2012.....
תאריך

.....אדריכל.....
שם ותפקיד

.....
חתימה

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה