

תכנית מפורטת מס' 602/1

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 602

ישוב: בית הערבה

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

יוזמי התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה מגילות

ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות חבל מרכז

מגיש התכנית: המועצה האזורית מגילות

עורך התכנית: רייס פרושאור אדריכלים בע"מ

מגילות
17.09
10/12
12/10/12

תאריך עדכון אחרון: 18.07.2012

תוכן העניינים:

<u>פרק:</u>	<u>עמוד:</u>
פרק א' - התוכנית	3.....
פרק ב' - הגדרות	4.....
פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית	6.....
פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	10.....
פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית	19.....
פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול	24.....
פרק ז' - תשתיות, ניקוז תיעול ואספקת מים	26.....
פרק ח' - מרכיבי ביטחון	28.....
פרק ט' - שונות	29.....
פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן	31.....

פרק א' - התוכנית:

1. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' 602/1, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 602, ליישוב בית הערבה.
2. מקום התכנית: יישוב בית הערבה -
בין קואורדינאטות:
קווי רוחב : 634280-635450
קווי אורך : 244940-246170
3. שטח התוכנית: כ-627 דונם.
4. גבול התוכנית: כמתוחם בתשריט בקו כחול.
5. מסמכי התוכנית: תוכנית זו כוללת:
א. 31 דפי הוראות בכתב. להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:2,500 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. יזמי התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מגילות ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות חבל מרכז.
7. מגיש התוכנית: המועצה האזורית מגילות.
8. עורך התכנית: רייס פרושאור אדריכלים בע"מ
ק. שדה התעופה רחוב גולן פינת הנגב ת.ד. 1020 מיקוד 70198
טל : 03-9733706 פקס : 03-9733705
ש. רשמן אדריכלים ובנוי ערים - ז"ל
השופטים 52 רמת השרון. טל : 03-5404148
פקס : 03-5475361
9. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
10. מטרות התוכנית: א. שינוי תכנון בתחום תוכנית מאושרת.
ב. חלוקה למגרשים בתחום אזור מגורים א' (122 יח"ד).
ג. קביעת מגבלות והוראות בניה בתחום התוכנית.
ד. ביטול הייעודים אזור מגורים מיוחד ואזור לתכנון בעתיד לאזור מגורים א' ואזור מבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.
11. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 602. במקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 602/1, לישוב בית הערבה כולל תשריט והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מגילות.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדת 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: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. קו בניין: התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה. קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
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 עד 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע סופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
12. גובה מרבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
13. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
14. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
15. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

16. 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'.
17. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
18. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
19. חזית צדדית: חזית ניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
20. בנייה בקיר משותף: בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים.
- במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים ותינתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.
21. פרגולה (מיצללה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית:

מצב מוצע				מצב מאושר				
מס' יחידות דיור	סה"כ באחוזים	שטח (דונם)	צבע בתשריט	ייעוד השטח	סה"כ באחוזים	שטח (דונם)	צבע בתשריט	ייעוד השטח
122	9.99%	62.64	צהוב	אזור מגורים א'	11.41%	71.59	צהוב	אזור מגורים א'
	-----	-----	-----	-----	2.84%	17.8	כתום מותחם כהה	אזור מגורים מיוחד
	4.33%	27.14	חום	מבנים ומוסדות ציבור	2.6%	16.27	חום מותחם כהה	שטח למבני ציבור
	30.14%	188.98	אלכסונים בצבע אפור וירוק לסירוגין	מבני משק	30.81%	193.21	חום מותחם ירוק כהה	שטח למבני משק
	3.11%	19.49	ירוק מותחם כהה	ספורט ונופש	4.35%	27.31	ירוק מותחם חום כהה	אזור ספורט
	23.89%	149.79	ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח	23.04%	144.5	ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
	4.33%	27.17	סגול מותחם באפור	תעשייה קלה ומלאכה	2.31%	14.5	סגול	אזור מלאכה
					1.77%	11.1	סגול מותחם סגול כהה	אזור תעשייה
	1.25%	7.8	סגול כהה	מתקן הנדסי	1.6%	10.0	אפור משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע כחול	מתקן הנדסי
	0.74%	4.62	אדום משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע אפור	חניון	0.23%	1.42	אדום משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע אפור	שטח חניה ציבורית
	21.48%	134.75	חום בהיר/אדום	דרכים	16.81%	105.41	חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
					-----	-----	אדום	דרך מוצעת
	-----	-----	-----	-----	1.49%	9.35	קווים עבים בצבע כתום אלכסונים	שטח שייעודו יקבע בעתיד
	-----	-----	-----	-----	0.74%	4.65	אלכסונים בצבע לבן וירוק לסירוגין	קרקע חקלאית
	-----	*	קו עבה בצבע סגול על גבי ייעוד מבנים ומוסדות ציבור	חזית מסחרית	-----	-----	-----	חזית מסחרית
	-----	-----	קווים אדומים אלכסונים	דרך לביטול	-----	-----	-----	דרך לביטול
	-----	-----	מבנים קיימים המתוחמים בצבע צהוב	מבנים להריסה	-----	-----	-----	מבנים להריסה
122	100%	627.0	-----	סה"כ	100.0%	627.0	-----	סה"כ

* שטח הבנייה המותר לחזית המסחרית הנו 1,000 מ"ר מסך השטח המותר לבנייה הכולל באזור מבנים ומוסדות ציבור כמפורט בפרק ד' סעיף מס' 3 ה' וכפוף לשימושים המותרים כמפורט בסעיף מס' 3 יב'.

טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר:

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים במדידה גרפית

מגורים א':

שטח במ"ר	מס' המגרש	שטח במ"ר	מס' המגרש	שטח במ"ר	מס' המגרש	שטח במ"ר	מס' המגרש
526	258	500	225	501	134	500	101
505	259	500	226	520	135	500	102
519	260	500	227	501	136	500	103
502	261	500	228	501	137	500	104
500	262	500	229	501	138	500	105
501	263	535	230	501	139	500	106
500	264	500	231	501	140	500	107
500	265	502	232	501	141	502	108
500	266	509	233	501	142	500	109
500	267	501	234	500	201	500	110
500	268	511	235	556	202	500	111
500	269	500	236	500	203	501	112
500	270	501	237	500	204	578	113
500	271	500	238	500	205	599	114
509	272	500	239	500	206	501	115
518	273	500	240	500	207	599	116
544	274	500	241	500	208	501	117
511	275	500	242	564	209	599	118
500	276	500	243	500	210	501	119
511	277	500	244	500	211	599	120
503	278	500	245	542	212	502	121
500	279	500	246	536	213	600	122
594	280	500	247	500	214	501	123
		531	248	500	215	600	124
		531	249	500	216	501	125
		500	250	500	217	600	126
		500	251	500	218	501	127
		500	252	500	219	600	128
		500	253	500	220	520	129
		500	254	500	221	579	130
		500	255	500	222	559	131
		501	256	500	223	566	132
		511	257	500	224	501	133

סה"כ 62,635 מ"ר

טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים:

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים במדידה גרפית

תעשייה קלה

ספורט:

מבנים ומוסדות

ומלאכה:

ציבור:

שטח במ"ר	מס' המגרש	שטח במ"ר	מס' המגרש			שטח במ"ר	מס' המגרש
13,711	609	19,485	508			27,142	501
13,463	610						

סה"כ 27,174 מ"ר

מתקן הנדסי:

חניון:

מבני משק:

שטח במ"ר	מס' המגרש	שטח במ"ר	מס' המגרש			שטח במ"ר	מס' המגרש
7,800	611	4,622	736			13,458	601
						25,223	602
						19,113	603
						11,565	604
						12,393	605
						57,117	606
						23,390	607
						7,648	608
						16,297	612

7,800 מ"ר

סה"כ

188,981 מ"ר

סה"כ

שטח פרטי פתוח:

שטח במ"ר	מס' המגרש	שטח במ"ר	מס' המגרש	שטח במ"ר
54,154	726	5,610	714	106
15,516	727	2,948	715	5,062
7,717	731	263	716	15,294
35,591	733	1,542	717	3,729
16,221	734	1,198	718	99
		1,198	719	454
		1,035	720	106
		421	721	727
		517	722	665
		298	723	212
		125	724	122
		435	725	118

סה"כ 149,790 מ"ר

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: 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. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. בכל אזור בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת. באזור מגורים א' ניתן לשנות גבולות בין המגרשים ובתנאי שסה"כ מספר המגרשים לא ישתנה.

2. אזור מגורים א':

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'.
- שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים.

2.1 קווי בנין:

- קו בנין קדמי - 4.0 מ'.
- קו בנין אחורי - 3.0 מ'.
- קו בנין צדדי - 3.0 מ'.

- א. במגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.
- ב. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
- ג. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 50 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכו'.
- ד. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו לפי קו בנין שונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי הבנין שנקבעו בתכנית הזו.
- ה. תותר בניית שני בתים צמודים, כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים. במקרה כזה, יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה ע"י שני בעלי המגרשים ובאישור הוועדה. במקרה זה קווי הבנין יהיו כדלקמן:
קו בנין צדדי משותף 0.0 מ', וקו הבנין הנגדי יהיה 6.0 מ'. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות, פתחי אוורור ופתחי יציאה כולל יציאות צנרת.

2.2 שטח מותר לבניה:

- שטח הבניה המותר ליח"ד בשתי קומות הוא 220 מ"ר, מזה עד 150 מ"ר במפלס אחד כאשר שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא יחשב בשטח הבניה המותר. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר כאמור בסעיף מס' 2.5 ד' ייחשבו בשטח המותר לבניה. מבנה עזר לחניה/מחסן כאמור בסעיף מס' 2.3 בשטח שלא יעלה על 40.0 מ"ר, לא ייחשב בשטח המותר לבניה. בנוסף תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. שטח המרתף לא ייחשב השטח המותר לבנייה.

2.3 מבני עזר לחניה/מחסן :

א. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש לחניה/מחסן בשטח שלא יעלה על 40.0 מ"ר לכל יח"ד הוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור בסעיף מס' 2.2 לעיל ולגביו יהיו קווי הבניין כדלהלן :

1. קו בנין קדמי - 0.0 מ'. במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי 2.0 מ'. כל זאת על-פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.

2. קו בנין צדדי - 0.0 מ'. בהסכמת וחתומת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה. ב. בכל מקרה יהיה המחסן צמוד למבנה החניה. כלומר, מבנה אחד במגרש.

ג. קווי הבניין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית הבינוי. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן. גובה מבנה העזר יהיה 2.20 מ' נטו ואורך המבנה לא יעלה על 6.0 מ'.

ד. תיאסר הקמת כל מבנה עזר למעט מבנה עזר לחניה/מחסן.

2.4 מספר קומות :

2 קומות לא כולל עליית גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף.

2.5 גובה בניה מותר :

א. עם גג רעפים - 9.0 מ'.

ב. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 7.5 מ'.

ג. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 9.0 מ'.

ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 10.0 מ"ר, ושימושו לצורך מדרגות עליה לגג בלבד.

ה. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלו.

ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

2.6 גימור חזיתות הבתים :

א. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט.

ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.

ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

ד. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.

2.7 דודי שמש :

א. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.

ב. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור הועדה. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור

- הרעפים באישור הועדה. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
- ג. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט לעיל.
- ד. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.
- 2.8 מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר, מכלי גז ודלק להסקה ומדרגות חיצוניות:**

- א. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- ב. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
- ג. מתקן תלייה נפרד: בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
- ד. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
- ה. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבניין ופיתוח המגרש, אזי בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- ו. בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ז. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים באישור המהנדס.
- ח. תותר בניית מדרגות חיצוניות לצורך עלייה לגג בחזיתות צדדיות ואחוריות בלבד במגבלות קווי הבניין, עשויות חומרי חיפוי קשיחים, ברוחב של 1.0 מ' ובעלות מעקה תקני והכל באישור המהנדס. לא תותר בניית מבנה מדרגות חיצוניות מכל סוג וחומר בחזית הקדמית.

2.9 אנטנות טלוויזיה:

- א. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.

ב. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.

2.10 פרגולות (מיצללות):

תותר בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

- א. תותר בניית פרגולה מעבר לקו בניין עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
- ב. 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 10 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- ג. במפלס הקרקע - עד 30 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מטר.
- ד. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים ב' ו' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
- ה. הפרגולה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב כמו כן הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהפרגולה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.

ו. חומרים: פרגולה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.

ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

3. אזור למבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.

א. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:

1. מוסדות חינוך - גני ילדים, בתי ספר, מעונות יום, פנימייה וכדומה.
 2. מוסדות תרבות - מרכז קהילתי, מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון למבוגרים/קשישים, ספרייה וכדומה.
 3. מוסדות דת - בית כנסת, מקווה וכדומה.
 4. מוסדות בריאות - מרפאה, טיפת חלב וכדומה.
 5. מוסדות ומשרדים מקומיים ואזוריים - מנהלה, מזכירות, שירותים ומתקנים טכניים וכדומה.
- ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר ע"י הועדה.
- ג. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ד. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, גובהם, מס' הקומות, קווי בניין, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.
- ה. שטח הבניה המירבי באזור זה הוא 70% משטח המגרש. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג כאמור בסעיף מס' ט' 4 ייחשבו בשטח המותר לבנייה.
- ו. תותר הקמת קומת מרתף בשטח התכסית המותרת. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה. שטח התכסית המקסימאלית המותר הוא 40% משטח המגרש.
- ז. קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-4.0 מ' לכל כיוון.
- ח. מספר קומות: עד 2 קומות לא כולל עליית גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף.
- ט. גובה בנייה מותר:
1. עם גג רעפים - 11.0 מ'.
 2. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 10 מ'.
 3. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 11.0 מ'.
 4. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 20.0 מ"ר, ושימושו לצורך מדרגות עליה לגג בלבד.
 5. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלו.
 6. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.
 - י. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
 - יא. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

יב. חזית מסחרית:

השטח הצבוע בתשריט בקו עבה בצבע סגול על שטח הייעוד של מבנים ומוסדות ציבור בצמוד לדרך המוצעת הוא חזית מסחרית וההוראות הבנייה לגביה הן כדלהלן:

1. החזית המסחרית תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי של אזור מבנים ומוסדות ציבור (סעיף ב' לעיל). היתרי הבנייה בחזית המסחרית יינתנו על-פי תכנית הבינוי הנ"ל שתאושר ע"י הוועדה.
2. תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד ויותרו בה השימושים הבאים: חנויות, צרכניה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, משרדים, סטודיו, גלריות, קליניקה וכדומה.
3. יותרו שימושים מסחריים בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
4. יותרו שימושים מסחריים בכפוף לאישור הוועדה לעניין בדיקת התאמת השימוש המסחרי המבוקש לשימושים הציבוריים האחרים שקיימים בבניין. אין לכלול שימוש מסחרי מהמפורט בסעיף מס' 2ב לעיל בחזית המסחרית במידה והוא מהווה מטרד לשימושים הציבוריים האחרים בבניין.
5. כל המכירה תתבצע מתוך שטח החנויות ותיאסר העמדת סחורות על המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה.
6. במבני הציבור בהם יש חזית מסחרית, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
7. שטח הבנייה המותר לחזית המסחרית הנו 1,000 מ"ר מסך השטח המותר לבנייה הכולל באזור מבנים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף ה' לעיל.
8. קו הבניין לכיוון הדרך באזור החזית המסחרית לא יפחת מ-4.0 מ' כמסומן בתשריט.
9. יינתנו פתרונות לחנייה לחזית המסחרית בתוך מסגרת המגרש ולאורך הדרך המוצעת הצמודה לחזית המסחרית והכל לשביעות רצונה של הוועדה ועל-פי הוראות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

4. אזור מבני משק:

- השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע אפור וירוק לסירוגין הוא אזור מבני משק.
- א. אזור זה ישמש להקמת מבני משק חקלאיים כגון: לולים, דירים, רפתות וכדומה. יותרו בו גם שימושים הקשורים בייצור חקלאי בלבד כגון: הקמת בתי אריזה, סככות, חממות, בתי צמיחה, מוסך לכלים חקלאיים, מבני שירות לעוסקים בחקלאות, מפעלים העוסקים בייצור חקלאי, וכן יותר בו ביתן שוער, תעשיות עתירות ידע, מכונים ומעבדות לשירות התעשייה, משרדים ושירותים חקלאיים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום וכדומה.
 - ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרשים, שתאושר ע"י הוועדה.
 - ג. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
 - ד. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, גובהם, קווי בניין וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.
 - ה. שטח הבניה המירבי באזור זה הוא 70% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
 - ו. המבנים יהיו בני קומה אחת בלבד, וגובהם לא יעלה על 12 מ'.

- ז. מפלס רצפת המבנה יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה.
- ח. קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-4.0 מ' לכל כיוון, כאשר קו בניין לכיוון דרך לא יפחת מ-5.0 מ' כמסומן בתשריט.
- ט. חומרי גמר: המבנים ייבנו מחומרים קלים, אך בסמכות המהנדס לאשר שימוש בחומרים אחרים.
- י. יותרו שימושים בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע לסביבה.
- יא. לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. בהקשר זה, הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים עלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

5. אזור תעשייה קלה ומלאכה:

- השטח הצבוע בתשריט בבצע סגול מותחם באפור הוא אזור תעשייה קלה ומלאכה..
- א. באזור זה יותרו שימושים של תעשייה קלה ומלאכה (הכל בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה) כדלהלן:
1. שטחי ומבני אחסנה לתוצרת חקלאית או תעשייתית, הציוד והחומרים.
 2. מבנים למיון ואריזה.
 3. מפעלים העוסקים בייצור חקלאי.
 4. מכוניים ומעבדות לשירות התעשייה.
 5. מוסכים לרכב, ניקיון/שטיפת רכב, שירותי רכב.
 6. בתי מלאכה זעירים (דפוס, נגריה, רפדיה וכדומה).
 7. תעשייה קלה כגון מפעלי עץ/ריהוט, מזון, חקלאות מתועשת, טקסטיל וכדומה.
 8. תעשיות עתירות ידע, אלקטרוניקה, בתי תוכנה, עיבוד שבבי עדין וכדומה.
 9. משרדים ושירותים חקלאיים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
 10. חנויות המפעל (בשטח כולל שאינו עולה על 10% משטח המגרש).
- ב. חל איסור על שימוש בתעשיות של חומרים מסוכנים ועל שימוש בתעשייה כבדה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע לסביבה.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני. הכל כפוף לאישור הוועדה ולבדיקת התאמת השימוש המבוקש לשימושים אחרים שקיימים בבניין.
- ד. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרשים, שתאושר ע"י הוועדה.
- ה. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ו. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, גובהם, מס' קומות, קווי בניין וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.
- ז. שטח הבניה המירבי באזור זה הוא 150% משטח המגרש.
- ח. התכסית המקסימאלית המותרת היא 80% משטח המגרש.
- ט. גובה בניה מותר:
1. המבנים יהיו בני עד 2 קומות, וגובהם לא יעלה על 12 מ'.
 2. באישור הוועדה תותר חריגת גובה למבנים מיוחדים (אנטנות, ארובות, מיכלים וכדומה).

3. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה.
- י. קווי הבניין יפורטו בתוכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-2 מ' לכל כיוון, כאשר קווי הבניין לכוון דרך לא יפחתו מ-4 מ' או 5 מ' כמסומן בתשריט.
- יא. לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה ועל-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. בהקשר זה, הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים עלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

6. שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 2. מגרשי משחקים וספורט שבילי אופניים.
 3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה בתכנית שלא תעלה על 5% מסך השטח.
 5. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 5% מסך השטח.
 6. צירים להולכי רגל.
 7. צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
 8. ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר או"ש על כך כולל דרך היקפית, גדר היקפית ותאורת גדר).
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה למעט עבודה הקשורה בתיקון ואחזקה ולמעט המפורט לעיל והכול באישור הוועדה. בשטח זה לא תותר תנועה/גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום והצלה.

7. שטח ספורט ונופש:

שטח הצבוע בתשריט בירוק מותחם בחום כהה הוא שטח ספורט ונופש.

- א. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומתקני ספורט, למגרשי ספורט, למועדונים לספורט וחינוך גופני, מועדונים קהילתיים, בריכת שחייה, חדר כושר, ספא וכדומה.
- ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר ע"י הוועדה.
- ג. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ד. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, גובהם, מס' הקומות, קווי בניין, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.
- ה. שטח הבניה המירבי באזור זה הוא 80% משטח המגרש. חלל גג מעל גובה 1.80 מטר ומבנה יציאה לגג כאמור בסעיף מס' ח' 4 ייחשבו בשטח המותר לבנייה.
- ו. תותר הקמת קומת מרתף בשטח התכסית המותרת. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה. שטח התכסית המקסימאלית המותרת היא 50% משטח המגרש.
- ז. מספר קומות: עד 2 קומות לא כולל עליית גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף.
- ח. גובה בנייה מותר:

1. עם גג רעפים - 11.0 מ'.

2. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 10 מ'.

3. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 11.0 מ'.
4. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 20.0 מ"ר, ושימושו לצורך מדרגות עליה לגג בלבד.
5. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלו.
6. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.
- ט. קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-4.0 מ' לכל כיוון.
- י. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
- יא. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

8. מתקן הנדסי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח מתקן הנדסי.
- א. שטח זה מיועד למערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת קרקעיים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת.
 - ב. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, גובהם וקווי בניין ייקבעו על-פי תוכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.
 - ד. שטח הבניה המרבי באזור זה הוא 80% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
 - ה. קווי הבניין יפורטו בתוכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-2 מ' לכל כיוון, כאשר קו הבניין לכוון דרך לא יפחת מ-5 מטר כמסומן בתשריט.
 - ו. גובה הבנייה המותר של המתקנים לא יעלה על 12 מ' במפלס אחד.

9. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים קיימות/מאושרות או מוצעות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח, ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
 - ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה.
 - ד. רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
 - ה. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, ובאישור הועדה.

10. חניון:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום משופץ קווי אלכסון מצולבים בצבע אפור הוא שטח לחניון.
- א. שטח זה מיועד לחניון עילי לחנייה ציבורית לרכבים פרטיים, אוטובוסים, משאיות וכלי רכב חקלאיים בלבד.

- ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר ע"י הועדה.
- ג. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- ד. מיקום החניות והיקפן, מספר החניות, גודל החניות, תנאים וסידורים להקצאת מקומות חנייה וקווי בניין - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש, על-פי דרישותיו ובאישורו.
- ה. קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ- 4.0 מ' לכל כיוון.

11. דרך לביטול:

- א. שטח דרך הצבוע בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים על-גבי הייעוד המוצע, הוא שטח דרך לביטול.
- ב. בשטח זה יבוטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים כמפורט בסעיף מס' 9 לעיל, ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקווקוו.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה:

א. ביצוע ההריסה יתבצע על-פי המסומן בתשריט ובהתאם להתפתחות הבניה. לא יינתנו היתרי בניה למבנים/סלילת דרכים, ללא ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה על-פי המסומן בתשריט, בתחום השטח שהינו נשוא הבקשה להיתר.

ב. לא יינתנו היתרי בניה למגורים, אלא לאחר שיובטח ביצוען של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובת להנחת דעתה של הועדה:

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

6. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר איו"ש.

ג. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שהתקיימו התנאים הבאים:

1. הובטח להנחת דעתה של הועדה יחסית להיקף הבניה המבוקש ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף ב' לעיל.
2. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. אולם הועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שהסתיימו ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ד. הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.

1.1 מוסדות ציבור ושפ"פ:

- א. היתרי בניה לא יינתנו אלא לאחר שהובטחה, להנחת דעתה של הועדה בניית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הפרטיים הפתוחים.
- ב. מוסדות הציבור והשטחים הפרטיים הפתוחים ייבנו על-פי קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

1.2 פיתוח השטח:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הועדה.
- ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה הכל לפי דרישות הועדה.

1.3 שירותי כבאות:

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.4 חברת החשמל:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.
- ב. 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 באזור.

1.5. פיקוד העורף:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח שהינו נשוא הבקשה להיתר.

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 וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.

1.7. איכות הסביבה:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר בנושאים הבאים:

- א. לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, על-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- ב. לקראת מתן היתר הבנייה תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, לאישור והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- ג. תיאום עם אגף המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
- ד. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית והאזורית.
- ו. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשויות המוסמכות.
- ח. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- י. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

1.8 אישורים נוספים:

אישורים נוספים על אלו המפורטים לעיל על-פי דרישת מהנדס והחלטת הוועדה.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקנ"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקנ"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף א' בקנ"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים וחזיתות

בקני"מ 100:1.

ה. תכנית בינוי: תכנית המבוססת על התכנית המפורטת המאושרת הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים; סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, מזרקות או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הוועדה.

ו. תכנית פיתוח: הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כביסה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת וטל"כ, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כולל גינון, נטיעות והשקיה.

ז. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. בנייה בשלבים:

- א. תנאי לבקשת היתר בנייה לחלק מזכויות הבנייה במגרש הוא לכלול בתכנית הבקשה להיתר הצגת מלוא הזכויות תוך סימון חלקי הבניין הקיימים, המבוקשים ואלה שניתן לבקשם בעתיד.
- ב. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- ג. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא ב"ב.
- ד. הוועדה רשאית לקבוע סידורים כדי להבטיח ביצוע סעיף מס' 3 זה.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

- בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- א. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי ופיתוח, תוכן לגביו גם פרוגראמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.
 - ב. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי ופיתוח, תצורף לבקשה תכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך ומעודכנת לחצי שנה האחרונה.
 - ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי חשמל, מים, טלפון וכדומה לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 - ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי הקרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הוועדה.
 - ה. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות החנייה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, בהתאם לנדרש על-פי תכנית זו.

ו. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית והחורש הטבעי והנוף בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן, לשביעות רצונה של הוועדה.

4.1 סידורים לנכים:

בכל המבנים שאינם מיועדים למגורים, באזור מבנים ומוסדות ציבור, בחזית המסחרית, בשטח ספורט ונופש, וכן בשטחים הפרטיים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 - על כל תיקוניהם.

4.2 חדר החתלה והנקה:

במבני ציבור ומבנים המיועדים לשימוש הציבור, יתוכנן ויוקם חדר המיועד לשמש בחדר הנקה, טיפול והחתלה של תינוקות החדר ישולט ויצויד בהתאם. החדר יכול להיות דו-שימושי ומשולב בחדר בטחון וכדומה.

4.3 יועץ נגישות:

בעת תכנון מבנים ומוסדות ציבור, בחזית המסחרית, בשטח ספורט ונופש וכן בשטחים הפרטיים הפתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבור, יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, והנחיותיו 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 על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

4.4 תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי ההיתר.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. פיתוח:

- היתרי בניה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
- א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
- ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר, בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
- ג. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ד. מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
- ה. גדרות: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית יהיו כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.
- ו. שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).
- ז. מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

- א. בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסותרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- ב. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ושפ"פים על-פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי סעיף א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

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

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב והתיעול. ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לצורך ביצוע הניקוז, הביוב.
2. שמירה על הבריאות:
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז:
הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוזו של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. ביוב וסילוק שפכים:
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה באישור ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.
5. זיקת הנאה - זכות מעבר:
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל ותקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים וכן חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
6. תאום:
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות המוסמכות בדבר.
7. קווי חשמל ותקשורת:
כל התשתיות עבור מערכות החשמל והתקשורת תהיינה תת-קרקעיות.
8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית לכל השכונה או לחלק ממנה. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

9. בנייה משמרת מים :

- א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
- ב. בקרקעיות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-קרקעית מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום התדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו - יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
- ג. בשטחים הפרטיים הפתוחים (שפ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

- א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
1. מחסן תחמושת/נשק.
 2. דרך היקפית + גדר רשת.
 3. תאורת בטחון היקפית.
 4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, וגרר בטחון.
- ב. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס היישוב.
1. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד, יוקמו על-ידי הגורם הבונה/מיישב/יזם.
 2. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
 3. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
 4. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פיקוד העורף.

פרק ט' - שונות:

1. חניות:

- א. באזור מגורים א' יהיו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתוך המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חנייה לאורחים לאורך הכבישים הציבוריים לכל יחידת דיור.
- ב. באזורי מבנים ומוסדות ציבור, חזית מסחרית, שטח ספורט ונופש, אזור תעשייה קלה ומלאכה, אזור למבני משק ובחניון תיקבע החנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן על-פי תקן החנייה המאושר.
- ג. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

2. מתקן גריסה:

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

3. פסולת בנין:

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

4. 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	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
ב.	2.00 מ'	6.50 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
	6.25 מ'	8.75 מ'	
ג.	9.00 מ'	12.50 מ'	קו חשמל מתח עליון (110 – 150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
	12.00 מ'	18.50 מ'	
ד.	14.00 מ'	22.50 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)

5. עתיקות:

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

6. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת הקצאה.

7. בטיחות אש וגז:

- א. כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני הגז.
ב. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

8. מיגון:

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכות.

9. מתקנים פוטו-וולטאיים:

בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות המבנים בתנאי שלמבנה קיים היתר בניה שניתן כחוק.

10. רעידות אדמה:

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על תכנון שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון והחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

11. פיקוח על הבניה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן :

בית הערבה תכנית מפורטת מס' 602/1

תאריך עדכון: 18.07.2012

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע _____

חתימת עורך התכנית _____

חתימת היזם _____

חתימת המגיש _____

18.7.12 _____
ריים פרשאור
אדריכלים בע"מ
ח.פ. 514372325

14/9/12

14/8/12



איגוד מהנדסי ארץ ישראל
מגידו 44 המל"ה אזורית
מגילות ים המלח

מועצה אזורית
מגילות ים המלח

גל פרשאור: כלין
אדריכל החטיבה להתיישבות
ההסתדרות העיונית העולמית

19/10/12

14/8/12

קיבוץ
בית הערבה

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.



ריים פרשאור
אדריכלים בע"מ
ח.פ. 514372325

חתימה

גל פרשאור - עורך התוכנית

שם תפקיד

-----18.7.12-----

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה