

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי "גולן"

תוכנית מתאר מפורטת מס' ג/ 13314

קיבוץ אל-רום

תכנית המהווה פרוט לתמ"מ 2 תיקון 3 לרמת ר

יוזם התכנית: קיבוץ אל-רום

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל
ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

אוגוסט 2002
עדכון : יולי 2003
לתוקף אוקטובר 2004

מחוז : צנן

מרחב תכנון מקומי : "גולן"

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז הגולן

שם ישוב : קיבוץ אל-רום

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית

תוכנית מתאר מפורטת מספר ג/ 13314, תכנית מתאר - לקיבוץ אל-רום .
מפורטת לתמ"מ 2 מתאר רמת הגולן שינוי מסי 3.
מטרה עיקרית ומקום : תכנית הרחבה לקיבוץ אל-רום

1.2 מקום התוכנית

אל-רום

נ.צ. מרכזי	מזרח : 222000	צפון : 287000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
202000		8

סמוך להר חרמונית בצפון רמת הגולן, מצפון לקיבוץ מרום גולן ומדרום לבקעתה,
נשענת על כביש מס 98.

1.3 שטח התוכנית

כ- 528.35 דונם (מחושב גרפית).

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע

מ.מ.י בחכירה לקיבוץ אל-רום.
מ.מ.י, קרית הממשלה נצרת עלית טל. 04-6558211, פקס - 04-6453273.

היזום

❖ קיבוץ אל-רום - ד. נרמת הגולן 12466, טל. 04-6838291.
פקס. 04-6838000

הסוכנות הציונית העולמית, חטי' להתיישבות ת.ד. 84 קצרין,
טל': 04-6859224
פקס : 04-6859226

עורך התכנית

אדריכל ערן מבל, "ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ"
קק"ל 4, קרית טבעון.
טל. 04-9835146, פקס. 04-9833704.

יועץ התנועה

יהודה אשד ר"ח הולנד 28 חיפה
טל. 04-8251149, פקס. 04-8341607.

יועץ נוף

אלונים - אדר' אבוועלפיה יצחק, מצפה מכמנים ד.נ. בקעת בית הכרם 20106.
טל. 04-9883261, פקס. 04-9583486.

יועץ מים וביוב

אינג' בני תלם, תלם בע"מ, טל. 04-8509595, פקס. 04-8509596.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 22 - התכנית תואמת את תמ"א 22.

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע:
שטח נוף כפרי/פתוח.
תשריט הנחיות סביבתיות - אין מגבלות.

ת.מ.מ. 2 תיקון 3 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2 תיקון 3 יעוד לפי תשריט יעודי
הקרקע: ישוב כפרי, קיים + שטח חקלאי.

תוכנית מתאר מקומית: אין תכניות החלות על השטח.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה
על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית

- א. תקנון בן 25 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח נופי - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית

תאריך	הכנה
מרץ 2002	עדכון 1
מאי 2002	עדכון 2
יולי 2002	עדכון 3
מרץ 2003	עדכון 4
מאי 2003	עדכון 5
יולי 2003	עדכון 6
ספטמבר 2004	עדכון 6

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט חלוקת האזורים וצבעם בתשריט:

קו כחול	1. גבול תכנית מפורטת
שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן	2. שטח חקלאי
לסירוגין	
שטח צבוע כתום בהיר	3. אזור מגורים וקהילה
שטח צבוע כתום כהה	4. אזור מגורים א'
שטח צבוע כתום וצהוב לסירוגין.	5. שטח ישוב כפרי קיים עפ"י תמ"מ 3/2
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	6. שטח לבנייני ציבור
שטח צבוע כתום מותחם בחום	7. שטח למוסדות הקיבוץ
שטח צבוע חום מותחם בירוק	8. שטח לבנייני משק
שטח צבוע ירוק	9. שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע צהוב מרושת בקווים ירוקים	10. שטח לבית עלמין
שטח צבוע ירוק מותחם בחום	11. שטח ספורט
שטח צבוע בצבע חום	12. דרך קיימת
שטח צבוע בצבע אדום	13. דרך מוצעת
שטח צבוע אדום ירוק לסירוגין	14. דרך גישה
שטח צבוע אדום לבן בפסים אלכסוניים	15. חניה מוצעת
שטח צבוע ירוק ורוד בפסים אלכסוניים	16. דרך משולבת מוצעת
שטח צבוע ירוק כתום בפסים אנכיים	17. חורש קיים לשימור
שטח צבוע צהוב מותחם ירוק	18. שטח לתיירות כפרית
שטח צבוע סגול אפור בפסים אלכסוניים.	19. אזור תעסוקה מיוחד
שטח צבוע ברשת ירוקה על רקע התשריט	20. יער נטע אדם עפ"י תמ"א 22
קו צהוב מרוסק.	21. מבנה להריסה
קו שחור ועליו משולשים ומספור בן 6	22. גבול גוש ומספרו
ספרות	
מספר ברבוע עליון של עיגול הדרך	23. מסי' דרך
מספר ברבוע צדדי של העיגול הדרך	24. מרווח בנייה קדמי מינימלי
מספר ברבוע תחתון של העיגול הדרך	25. רוחב זכות הדרך
קו ועגול בירוק וסיפרה	26. גבול חלקה רשומה ומספרה
קו ועיגול בצבע שחור וסיפרה	27. גבול מגרש מוצע ומספרו
קו ירוק עבה	28. קו גבול תמ"א 31 - שמורת טבע

1.10 טבלת שטחים

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)
אזור חקלאי	91.44	17.31	-	-
אזור מגורים וקהילה	-	-	89.97	17.03
אזור מגורים א'	--	--	78.66	14.89
שטח לבניני ציבור	-	-	11.85	2.24
שטח למוסדות הקיבוץ	-	-	27.84	5.27
שטח לבניני משק	--	--	60.33	11.42
שטח ציבורי פתוח	-	-	78.98	14.95
בית קברות קיים	--	--	1.97	0.37
שטח ספורט	--	--	35.63	6.74
דרך קיימת או מאושרת	1.60	0.30	1.60	0.30
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	-	-	52.93	10.02
חניה מוצעת או הרחבה מוצעת	-	-	4.69	0.89
שטח ישוב כפרי קיים ע"פ תמ"מ 3/2	435.31	82.39	--	--
דרך גישה	--	--	3.08	0.58
דרך משולבת מוצעת	-	-	11.68	2.21
(חש) יער טבעי לשימור	-	-	18.64	3.53
שטח לתיירות כפרית	-	-	33.84	6.40
אזור תעסוקה מיוחד	--	--	16.68	3.16
סה"כ שטח התוכנית	528.35	100	528.35	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

עריכת תכנית מתאר לקיבוץ אל-רום הכוללת שכונה קהילתית.

- ⌘ הקמת שכונת מגורים חדשה בת 88 יחידות דיור.
- ⌘ הקמה ופיתוח של אזור תיירות כפרית ששטחו כ- 34 דונם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. מטרת התכנית
 - א. שינוי יעוד קרקע חקלאית, קרקע שיועדה בתמ"מ 2 כשטח ישוב כפרי, לשכונת מגורים קהילתית ושימושים נלווים, דרכים, חניות, שצ"פ וכ"ו.
 - ב. ארגון והגדרה מחדש של יעודים בשטח "המחנה". שינוי בפריסת השטחים למלאכה ותעשייה. הגדרת שטח למגורי חברים ושירותי קהילה. הגדרת שטח לתיירות כפרית. הגדרת שטח למבני ציבור מיועד לשירותי חינוך. הגדרת שטחים פתוחים. פריסת דרכים בשטח המחנה ובשטחי היעודים שנוספו. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע. קביעת הוראות בניה - קביעת / הגדלת: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי. קביעת השלבים וההתניות לביצוע. קביעת הנחיות סביבתיות. קביעת הנחיות נופיות. קביעת זכויות ומגבלות בניה והנחיות לבינוי ופיתוח, ע"מ לאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ סעיף 145 ז' לחוק. ד. הקלה בקו בנין מדרך 982 מ-80 ל-50 מ' מציר הדרך. (הקלה מתמ"א 3, שנוי 11ב')

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

מגורים

מס' נחלות = 100.

מס' יח"ד בנויות 172 : מוצעות בשטח מגורים וקהילה = 28

מס' יח"ד מוצעות בשטח מגורים א = 88 יח"ד.

מס' יח"ד כולל בתכנית = 288 יח"ד.

מספר יח'	סה"כ שטח שרות	סה"כ שטח בניה עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
	1,668	8,340	אזור תעסוקה מיוחד
	6,033	24,133	מבני משק
	2,784	11,136	מוסדות הקיבוץ
	3,563	7,126	ספורט
	1,185	7,110	מבני ציבור
125 ארוח	1,692	8,460	תיירות כפרית
200 מגורים	8,000	38,000	מגורים וקהילה
88 מגורים, 86 צימרים	5,280	17,600	מגורים א'
	--	1,000	שצ"פ

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים וקהילה

מיועד לבתי מגורים לחברי המשק, בניים ותושבים, לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים (בהתאם למקצוע בעלי הבית) כחלק מיחידת הדיור (לא יותר מ-30 מ"ר), מבני קהילה לשימוש חברי הקיבוץ, שטחים מגוונים, חדרי שרות ומתקנים נלווים, מבני חינוך ותרבות לשימוש חברי המשק והקהילה. שבילים להולכי רגל, דרכים לתנועה מוטורית ושטחי חניה.

אזור מגורים א'

מיועד להקמת בתי מגורים חד משפחתיים לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חפשיים (בהתאם למקצוע בעלי הבית), על מגרשים ששטחם 800 מ"ר ומעלה, כשכונה קהילתית הנסמכת על הקיבוץ. במגרשים 45-88 הצופים לנוף, בהקף החיצוני של השכונה, תותר הקמת צימרים עד 2 ליחיד בשטח מרבי של 35 מ"ר לכל צימר, ע"ח השטח העיקרי של בית המגורים, כחלק ממבנה העיקרי (לא בנפרד).

שטח למבני ציבור

מיועד להקמת מבני חינוך, שרות ותרבות. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה. תחנות השנאה פנימיות יותרו בשטח למבני ציבור כחלק מהמבנה בלבד. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי לכל המתחם לאישור הוועדה המקומית.

שטח למוסדות הקיבוץ

מיועד לשירותים לקהילה כגון: חדר אוכל, פעוטונים, מועדונים, משרדים, ספרייה, מרפאה, מכבסה, צרכניה ומחסנים. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה. שטחים אלו אינם מיועדים להפקעה וישארו בהחזקת האגודה החקלאית שיתופית אלרום.

שטח למבני משק

מיועד להקמת מבני משק חקלאיים לבע"ח (עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות) מחסני אספקה, מבני אחסנה, מוסכים וסככות לצידוד חקלאי, בתי מלאכה, מבנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, קרור, אחסון, מבני שירותים טכניים ומשקיים: גנרטורים, טרנספורמציה, משאבות דלק, אנטנות. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה ותפעול.

השמוש בשטח ובמבנים הוא למטרות הפעילות החקלאית והיצרנית של האגודה החקלאית השיתופית אלרום.

תנאי למתן היתר בניה אשור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות.
היתר בניה לתחנת תדלוק לשימוש פנימי ינתן באישור הוועדה המחוזית עפ"י הוראות תמ"א 18, סעיף 9.1 ה'.

אזור תעסוקה מיוחד

מיועד לאולפני הקלטה והקרנה של סרטים ומופעים אורקוליים, סדנאות, משטחי עבודה ואחסנה, מתקני תשתית, משרדים, מסחר, חנויות מפעל, אולמות תצוגה, קפיטריה ושירותים לתפעול מתקני התעשייה.
באזור זה תתקיימנה תעשיות שאינן מזהמות או מהוות מטרד לסביבתן.
הוועדה המקומית בתאום עם המשרד לאיכ"ס רשאית לאשר בשטח הנ"ל גם מפעלי יצור בתנאי שטכנולוגיית המפעלים תאפשר שמירה על אופי כפרי של המבנים הנדרשים לבנית המפעל מבחינת הגובה, רוחב החזית ועיצוב החזיתות.

שטח ציבורי פתוח

נועד לגינון, לחורשות, מתקני נופש, מבני ציבור קטנים כגון מקלטים וכדומה, העברת תשתיות תת קרקעיות, מבני שרות, ותשתית כגון חדרי טרנספורמציה (תחנות השנאה), אחסנת ציוד גינון ותחנות שאיבה, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל.
שטחם של המבנים המותרים לא יעלה על 100 מ"ר למבנה.

אזור תיירות כפרית

נועד למתקני ארוח ותיירות הכוללים אכסון תיירותי (עד 125 יחידות ארוח) עפ"י הנחיות והתקנים הפיזיים לתכנון הנקבעים מעת לעת ע"י משרד התיירות, כמו כן יותרו, שרותי הסעדה, אולם כנסים אשר יהווה חלק אינטגרלי מהמבנה הראשי של מתקן האכסון המלונאי, אטרקציות חקלאיות, חנות ממכר, מתקני נופש, פינות חי, מבני שירות לתחזוקה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, חניות, גינון.
תנאי למתן היתר בניה להקמת מתקן אכסון מלונאי באזור התיירותי, יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית וקבלת אישור משרד התיירות בדבר התאמה להנחיות והתקנים הפיזיים.

שטח ספורט

מיועד להקמת מתקני ספורט, נופש, בריכת שחיה, מבני מלתחה, מזנון, מבני חינוך גופני, חניה, גינון ומתקנים ושירותים נלווים.
תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנית בינוי לכל המתחם לאישור הוועדה המקומית.

שטח לבית עלמין

ישמש לקבורה, מבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, מבני שרות ומשרדים לצרכי בית הקברות, לדרכים ולחניות הנועדים לשמש דרכים אלה.
תנאי לפיתוח השטח - הגשת תכנון מפורט עפ"י הוראות תמ"א 19.

חורש קיים לשימור

ישמש כשטח פתוח ובו יש לשמר את החורש הקיים.
ישמש גם למעבר כלי רכב לצורך שמירה על הבטחון השוטף.

דרך , דרך משולבת, דרך גישה

שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני "ריהוט רחוב" ונטיעות, תותר העברת קוי תשתית תת קרקעיים לחשמל ותקשורת.

חניה מוצעת

שטח המיועד לחניון לרכב כמשמעותו בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.

2.3. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

עפ"י תקנות התכנון והכנייה והכנייה להישוב שטחים ואחוז בנייה בתכניות ובחתי"ב, תשי"ב, 1992. לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד/מגורים/תערוך	צפיפות מוצעת נח"ל/לזונם	גובה המבנים				שטח בניה מרבי באחוזים					מרחק מינימלי בין מבנים סמוכים	קווי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שומרים) עיקרים
		גובה	מס' קומות	מרחק לפלס 1*	מס' קומות	סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שטח שיעור	קדמי		אחורי	צדדי			
	2.2	8.5	2+ עליות	-	10,000 מ"ר	10,000 מ"ר	2,000 מ"ר	8,000 מ"ר	150 מ"ר	6 מ' לבנייה חופשה	5	3	3	89,97 דונם	קנייה	
			2+ עליות	-	10,000 מ"ר	10,000 מ"ר	2,000 מ"ר	8,000 מ"ר	150 מ"ר	6 מ' לבנייה חופשה	5	3	3	89,97 דונם	קנייה	
1	1.25	8.5	2+ עליות	-	260 מ"ר	150 מ"ר	60 מ"ר	200 מ"ר	200 מ"ר		5	5	4/3 *6	800	מגורים א'	
		8.5	2	-	70%	35%	10%	60%			5	5	5	960	מבני ציבור	
			-	-										1950	בית עלמין	
			-	-										1000	שטח למסחר ולקנייה	
		8.5	2	-	50%	35%	10%	40%	40%		5	5	5	1000	מבני משק	
		12	2	-	50%	50%	10%	40%	40%		5	3/5 2*	2*	1000	מבני משק	
		5*	2	-	30%	30%	10%	20%	20%		5	5	5	1000	שטח ספורט	
		10	2	-	60%	50%	10%	50%	50%		5	10	10	5000	אזור תעסוקה	
		10	2	-	30%	20%	5%	25%	25%		5	5	5	3000	שטח תירות	
		3	1	-	100%	100%	---	100%	100%		5	5	5	83,38 דונם	שטח ציבורי פתוח	

- 1* בסמכות ועדה מקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממשל אל מחוזות הממשל להגבלות ולמסלול הבנייה המקורי בטבלת, ישמרו.
- 2* קווי בנין של מבני משק לכיוון דרכים יהיה 5 מ' לשאר החלליות 3 מ'.
- 3* גובה המבנים יימדד מפני קרקע סביבתית, או חפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- 4* ובנוסף תותר קומת מסד תעלית נג, באזור תעסוקה מיוחד תותר בנוסף הקמת גלריה בחזית אחוזי הבנייה והגובה המותרים.
- 5* בשטח למבני משק ניתן לדקום ארובות, אטמונת ומתקני ארובות בגובה שמשל 12 מ' ועד 20 מ' עפ"י צרכי התפעול - בהתאם אישור הוועדה המקומית.
- 6* מגרשים שרובם עד 20 מ' קו בנין צדדי יהיה 3 מ' ומ' 20 מ' ומעלה קו בנין צדדי יהיה 4 מ'.
- 7* התחר הקמתם של 2 צימורים למגרש במגרשים 45-88 בגודל 35 מ"ר י"א, ע"ח 6% הבנייה המתורבת לשימוש עיקרי כפי שמפורט בטבלה לעיל.

3.3 הוראות נוספות

א. הנחיות פיתוח ועיצוב אזורי המגורים והתיירות

1. תנאים לאזור מגורים א'

א. שטח מגרש

שטח מגרש באזור מגורים א' - שטח המגרש לא יקטן מ- 800 מ"ר לבית בודד.
רוחב חזית - רוחב חזית מגרש לא יקטן מ- 17 מ' בקו בניין קדמי.

ב. מיקום מבנה במגרש

מיקום המבנה במגרש יקבע עפ"י מרווחי הבניה ובהתחשבות מירבית במיקום עצים במגרש באופן שלא תדרש עקירת עצי חורש טבעי.

ג. פרגולות

ע"ג גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון, בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. בתחום קווי הבניין ובמרווחים כהגדרתם בתכנית.

ד. גובה בנין

הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה 0.0 + של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית, מדוד מפני קרקע טבעית.
בגגות משופעים: (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 80% מהיקף חגג. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.

ה. שטח הבניה המותר לשטחי שרות

שטחי שרות יכללו חניה מקורה, מרפסות, מחסן וממ"ד, בגודל הקבוע בטבלת זכויות והגבלות בניה.

ו. משרדים וחדרי עבודה

גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר, במסגרת אחוזי הבניה המותרים יובטחו מקומות חניה ע"פ התקן לאותו שימוש מבוקש.
תנאי למתן היתר בניה, אישור רישוי עסקים והבטחת מקום חניה בתחום המגרש.

ז. צימרים

במגרשים בהם מותרת הקמת צימרים, כחלק מהבקשה להתר בניה יוצג פתרון חניה לצימרים.
תנאי להקמת צימר - קיומו של בית מגורים.

ח. מחסנים

תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתנאים הבאים:

1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי.
2. מחסן יחשב כשטח שרות ושטחו המרבי של המחסן יהיה 10 מ"ר.
3. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.

ט. תותר הקמת חניות בתנאים הבאים

1. חניה מקורה תותר בתחום קוי הבנין בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי.
2. גובהה של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.
3. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים במרווח צדדי (בקו 0), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש. הקיר הגובל בקו 0 יהיה ללא פתחים.
4. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 30 מ"ר, גובהו לא יעלה על 2.20 מטר בגג שטוח או 3.0 מ' גובה רכס בגג משופע.
5. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.

י. עליות

תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר.

**3.3 ב. עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני בשכונה החדשה
(אזור מגורים א')**

א. הוראות כלליות

1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים.
ייאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).
2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים. ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.
3. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה.
4. שלטי פרסומת בשטח התכנית יכללו בבקשה להיתר בניה, גודלו המירבי של השלט לא יעלה על 40*80 ס"מ.
5. קולטי שמש - ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.
6. גגות רעפים - לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.
7. מתקני הסקה- מיכלי הדלק והארובות יכללו בבקשה להיתר בניה.

ב. פיתוח ופיתוח נוף

א. הגשת תוכניות

תוכניות הפיתוח יוכנו ע"י אדריכל נוף רשום, ויהוו בסיס לשילוב הפיתוח הציבורי עם הפיתוח הפרטי בתחום התוכנית ובשוליה. תוכניות אלו גם יהוו בסיס להגשת תכנית יועצי התשתיות.

יחד עם הגשת תוכניות להיתר על היזם להגיש תוכניות פיתוח בקני"מ 1:250 לכל האתר, התוכנית תכלול תאום בין הפיתוח הפרטי לפיתוח ציבורי.

התוכנית תכלול מראי מקום, גבהים, חניות, מקומות לפינוי אשפה, צברי גז, תחנת טרנספורמציה, מיקום גומחות למתקני חשמל, תיקשורת (טלפון, טלוויזיה), מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה תוואי ועמודי תאורה כולל חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי הגמר.

במידה ובקשת ההיתר היא למבנה ציבורי, תוכניות גינון והשקיה עקרוניים לשטחים הציבוריים יוגשו בשלב הבקשה להיתר.

ב. פיתוח

לא יבוצעו כל עבודות חפירה ומילוי בשטח המגרש למעט החפירה הנדרשת לביסוס המבנה ולהעברת תשתיות. שטח המגרש יישמר במצבו הטבעי. תכנון מבני המגורים יותאם לתוואי השטח ע"י דירוג המבנה ו/או בניית קירות מסד במידת הצורך.

עקירת עצים – אין לעקור עצים קיימים! עקירת עצים תותר בתחום תכנית הבניין או הדרך בלבד.

כל תוכניות הפיתוח יותאמו לתוכניות הפיתוח הכללית ושולבו עם תוכניות השטחים הציבוריים ע"י שימוש בפרטי ביצוע מנחים שבנספח זה.

עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי ועל פי תנאי ההיתר ולא תותר חריגה מעבר לשטח זה אלא באישור מהנדס הועדה המקומית.

עבודות עפר:

לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.

לא יותר מילוי ו/או חפירה בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים ללא תאום עם מהנדס הועדה והנהלת הישוב.

בשטח התכנית יישארו שטחים ציבוריים כפי שהם, שיש לשמרם ולא תותר בהם כל פעילות לרבות נסיעה, אחסון ושפיכה של פסולת וכל פעילות אחרת העלולה לגרום נזק לפני השטח הטבעיים. שטחים אלה יגודרו וישולטו ע"י מבקש ההיתר עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

חומרי גמר:

לצורך עבודות הפיתוח יש להשתמש באבן בזלת מקומית לצורותיה השונות. אין לשלב אבן שאינה שייכת לאזור.

יש לשלב ככל האפשר סלעי בזלת מקומיים לתוך הפיתוח הן בקירות תומכים והן באלמנטים שונים.

בתחום רחובות ללא מוצא לא יותר שימוש באספלט לחיפוי דרכים ושבילים, אלא חומר קשיח אחר כגון אבנים משתלבות, אבן, בטון בשילוב אבן וכד'.

מכסים לשוחות ביקורת יהיו על פי דרישת המועצה האזורית או לחלופין עם שטח פנים כדוגמת החומר בו הן מונחות.

חיבורי תשתית יהיו בתוך גומחות ושולבו בתוך הקירות התומכים באופן שלא יבלטו לחזית הרחוב. (ראה פרט מנחה).

חיבורים לקווי תשתית ישוביים ישולבו גם הם בקירות פיתוח או מסלעות בתוך גומחות בהתאם.

גומחות למיניהן תהיינה מבוצעות מבטון בגוון כהה בסיתות תלטיש בפני השטח הגלויים.

במידה והגומחה משולבת בקיר, תהיה הגומחה חלק מהקיר.

אלמנטים לניקוז או הגנה על מתקני ניקוז יבוצעו אף הם מאבן בזלת לסוגיה.

תמיכות:

תמיכות בתחום המגרש ידורגו בין האזור הגבוה במגרש לאזור הנמוך במגרש באופן שיקטין את גובה התמיכות כלפי הכבישים. התוכניות יותאמו כך שלא יהיה צורך באזורי הכניסות לבתים לעלות או לרדת יותר מאשר 1.0 מ'.

קירות תומכים:

לא תותר בניית קירות תומכים או גדרות הפרדה בחזית המבנים לכיוון הכבישים, אלא מסלעות בלבד. בין המגרשים תותר הקמת גדרות הפרדה מגדר רשת מרותכת דקורטיבית בלבד. במידת הצורך מהנדס הועדה יהיה רשאי לאשר בניית קיר תומך או קיר גדר כאשר אין פתרון אחר.

מסלעות:

בגבולות החיצוניים תותר תמיכת מסלעות בלבד בשיפוע 2 מ' רוחב לכל 1 מ' גובה. אבני המסלעות יהיו מאבן בזלת. אופן הביצוע על פי הפרט המנחה בנספח זה. לצורך הגדרת גבול מגרש כלפי שטח ציבורי או בין מגרשים ניתן יהיה להקים שורת מסלעה. קו דיקור תחתון של מסלעה תומכת יהיה בתוך המגרש הנתמך. במקרים בהם גובל המגרש בשטח ציבורי ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו על פי אישור מהנדס הועדה והנהלת היישוב.

קווי ביוב מאספים:

יותר מעבר קווי ביוב מאספים בגבול הנמוך של המגרשים הנמוכים מהכביש. קווים אלו יונחו בתוך הקרקע וילווו בדרך תחזוקה. במידה ויהיה צורך בתמיכות לדרך התחזוקה, או לחלופין פגיעה נופית עקב חפירות, השטח יוסדר ע"י מסלעות ויכוסה באדמת גן לשיקום המפגע. ניתן יהיה לשלב קווים מאספים יחד עם דרך טובב ישוב במקום שאפשר.

חניות:

החניות יבוצעו באופן שיאפשר זיהוי נפרד מהמיסעה אם ע"י גוון או ע"י חומר. באזור חניות שאינן מקורות יבוצעו גומות לעצי צל בכמות בהתאם לתנוחת החניה. (ראה תכניות לרחובות השונים).

אשפה:

אופן פינוי האשפה יתואם עם המועצה האזורית על פי דרישותיה. (גודל המיכלים צורתם וכדומה). על מבקש ההיתר לדאוג לאישור התכנית במחלקת התברואה במועצה. המתקנים, מכל סוג שהוא, ישולבו כחלק מן הקירות התומכים ויבוצעו מאבן בהתאם לקירות אלו. שטחי הפנים יהיו מצופים בחומר קשיח, רחץ.

במידה ולא ניתן לשלב מתקני האשפה בקירות, תבנה גומחה או חדרון למתקן האשפה מאבן דוגמת הפיתוח בסביבה הקרובה. שטחי הפנים יהיו בגמר קשיח, רחיצ. יש לטפל גם בקירוי מעל למתקן באופן שיסתיר את המתקן אך יאפשר שפיכת אשפה ללא הוצאת המיכל. אישור עיצובי יהיה ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ריהוט רחוב:

ריהוט הרחוב בתחום התכנית יהיה בהתאם לתו התקן הישראלי לבטיחות למתקני משחק. יש להקפיד על ביצוע מחומרים עמידים לתנאי האקלים במקום. תאורה: עיצוב עמודים וגופי תאורה יהיו בהנחיות אדרי' הנוף.

מתקני משחק:

מתקני המשחק יעוצבו כחלק מהשצ"פ בו הם מתוכננים ובחומרי גמר שישולבו עם שפת התכנון שבו. כל המתקנים יבוצעו וימוקמו על פי התקן הישראלי למתקני משחק. יש להקפיד על ביצוע מחומרים עמידים לתנאי האקלים במקום.

נטיעות:

בכל שטח התוכנית יש להשתמש בצומח בעל אופי איי המתאים לאזור הגבוה מעל 1000 מ', בתוספת עצי פרי נשירים. יש להקפיד על שימוש בעצים שאינם שבירים בסופות שלג. יש להרחיק עצים גדולים מתחום מבנים למניעת קריסה על מבנים. יעשה שימוש רב בתחום התכנית עם עצי דובדבן שהם שלד הגן בתחום הקיבוץ. בכל שצ"פ תיוחד חלקת צומח לצמחי תבלין וריח לשימוש התושבים. שולי התוכנית לכיוון החורש יינטעו אך ורק בעצי אורן הסלע, אלה אטלנטית, אלון מצוי, ארזים וכיו". צמחי הכיסוי רק על פי הקיים בשטח.

נטיעות בכבישים:

בתחום הדרך תותר נטיעת צמחי כיסוי נמוכים מ-40 ס"מ בלבד, וכן עצים. לאורך הכבישים בחניות וכן באיי התנועה, יינטעו עצים בוגרים לצל בתאום עם תוכנית התנועה. על היזם לבצע מגיני עצים כחלק מתכנית הפיתוח. תכנון החניות לאורך הכבישים יעשה באופן שיאפשר נטיעות רציפות ככל האפשר. בתוכנית תאום מערכות בכבישים יש לתכנן מיקום לנטיעות עצים, וכן מיקום שרוול להשקיית עצי הרחוב בעומק 30 סמ' לפחות מתחת לריצוף המדרכות.

תכניות השקיה:

תכניות השקיה יתבססו על מערכת השקיה ממוחשבת, שתתאם למערכת ההשקיה בישוב. על מבקש ההיתר לקבל אישור הנהלת הישוב למערכת ההשקיה.

שילוט:

השילוט בשכונות החדשות יעשה על פי אישור הנהלת הישוב.
על היזם לבצע שילוט ההכוונה בשכונה כחלק מעבודות הפיתוח.
לצורך איתור, יותר שימוש במספרים ממתכת ע"ג קירות המבנה כאשר הם מוארים
ע"י פנס מתאים.

שצ"פים

כללי

כל השצ"פים יינטעו בצומח א"י המתאים לאזור על פי הוראות לנטיעות בנספח זה.
כל עבודות הפיתוח יעשו באבן בזלת, בטון, טוף ובמידת הצורך בשילוב עם חומר אחר
בגוונים תואמים.
כל מילוי באדמת גן יעשה אך ורק באדמה מקומית. לא יותר יבוא אדמה שאינה שייכת
למקום.
בכל המפגשים בין שצ"פים לכבישים יעשה מאמץ לתת עדיפות להולכי רגל החוצים.
הדבר יעשה בעיצוב החללים ובשימוש בחומרים אחרים מאשר החומר לכבישים.

שצ"פ היקפי

שצ"פ זה מהווה את ההפרדה בין הישוב לבין הסביבה ועל כן יהיה ברובו חורש עם
צומח הקיים בחורש הטבעי הקיים באזור, ומיעוטו צומח תרבותי הקיים בקיבוץ.
בשצ"פ ישולבו פינות ישיבה לא פורמאליות בנויות מסלעי האזור וכן שולחנות לפיקניק
בנויים עץ עמיד או סלע מקומי.
ניתן לשלב בשצ"פ פעילות נופש פעיל כגון מסלול מכשולים או שביל הליכה ומתקני
כושר גופני לאורכו. שביל זה יכול להיות חלק מדרך הבטחון בישוב בהתאם להנחיות
הבטחון.
בכל פגיעה בקרקע שתעשה בשטח כתוצאה מהעברת קווי תשתית, דרכי בטחון, גידור
וכ"ו, יש לשקם את השטח באדמת גן מקומית וכן בנטיעות המתאימות לאזור בתאום
עם הנהלת הישוב.

שצפ"ים לאורך כבישים 1 ו-2

שצ"פים אלו ישמשו את תושבי ההרחבה הקהילתית בעיקר וכן יהוו קשר למפגשים עם
תושבי הקיבוץ.
גבול השצ"פ עם מגרשי המגורים יעשה ע"י מסלעה. גבול עם הדרך יעשה ע"י גידור
וצמחיה מלווה.

לכל שצ"פ על המתכנן ליצור אופי ואוירה אחרים על מנת לגוון את אופי הפעילות
במקום.
בשצפ"ים לאורך כביש 2 (צומת עם כביש 9 וצומת עם כביש 13) יש לתכנן מתקני
משחק וכן פינות ישיבה למפגש.
תכניות השצ"פ יוגשו לאישור הנהלת הישוב לפני ביצוע והאישור יהווה תנאי לקבלת
היתר בניה לשצ"פ.

3.3 ג' תנאי פיתוח לאזורי תעסוקה, תיירות כפרית וספורט.

תנאי לפיתוח אזורים אלה הינו הגשת תכנית בינוי כוללת שמטרתה להראות את הקשר הפיזי, העיצובי והפונקציונלי בין האזורים, כולל פיתוח השטח - לאישור הועדה המקומית.

3.3 ד' הוראות סביבתיות

א. הוראות כלליות:

1. ביוב

- א. רישוי תכניות - תכנית מערכת הביוב תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומנהלת הכנרת ותבוצע על ידי ועל חשבון היוזם. ביצוע הוראות סעיף זה יהיה תנאי למתן תוקף תכנית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית האב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.
- ב. טיב השפכים - איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. מבנים ששפכים מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן, ימלאו אחר דרישות מהנדס המועצה ו/או הנהלת מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים).
- ג. מתקני קדם - הטיפול יעשה בטרם החיבור למערכת הביוב המרכזית. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושומנים, הכל בכפוף ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ד. היתרי בניה בשטח המיועד להרחבה ינתנו במקביל לביצוע בפועל של פתרון קצה לסילוק וניצול קולחי הקיבוץ. מתן טופס 4, ע"י הועד המקומית יותנה בסיום ביצוע פתרון הקצה למערכת הקולחין.

2. פסולת

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ב. בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר

ג. פסולת רעילה תסולק באחריות המפעל, בהתאם לכל דין. היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לדין.

3. רעש

בכל מקרה, שהפעילות מאזורי המלאכה / תעשייה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש ("הגדרתו בחוק") יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, שיבטיחו עמידה במפלסי המותרים כדין.

4. איכות אוויר

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר, עץ ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

ב. הנחיות לבני משק ומלאכה

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העוללות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים.

תנאי למתן היתר באזור מבני משק הינו אישור המשרד לאיכות הסביבה.

בבקשה להיתר בניה למתחם של גידול בע"ח תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.

הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אכסון בע"ח, מכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים.

מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים:

ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.

שפכים - תחויב תכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות, איכות הסביבה ומנהלת הכינרת.

פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים.

בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

אחסון דלקים - המכלים יעמדו על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.

במידה ויהיה שימוש בדלק ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

ג. תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

א. כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. שכונת מגורים קהילתית (אזור מגורים א') תבנה בבניה מרוכזת עם דגמים אחידים או "בבנה ביתך", שעיצובם יהיה עפ"י הנחיות פרק זה. השכונה תבנה בכמה שלבים עפ"י המקבצים, בסדר שיתואם בין הקיבוץ לועדה המקומית.

2. תכנית בינוי למתחמים יחודיים

א. היתר בניה למתחמים הבאים יחויב בהגשת תכנית בינוי תכנית בינוי למתחם שלם שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הוועדה המקומית.

- שכונה קהילתית (אזור מגורים א')
- מבני ציבור וספורט.
- אזור תיירות כפרית

ב. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר.

3. תחנת תדלוק פנימית בשטח למבני משק

הוועדה המקומית רשאית באישור הועדה המחוזית לאשר הוצאת ההיתר להקמתה ולהפעלתה של תחנת תדלוק שלא לשירות הזולת, ושאינה עוסקת במכירת דלק לציבור על בסיס עסקי אף שלא של פי הוראות תכנית זו. מבלי לפגוע במטרות התכנית שנקבעו בסעיף 4, הפעלת תחנה בדרך האמורה תהיה תנאי לשימוש ואם יופר התנאי, יהא האישור של הוועדה בטל.

4. כביש מע"צ

תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית תנועה וכן אישור תכנית גאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') ע"י מע"צ.

ב. תשתיות

1. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. אספקת חשמל

התשתיות לאספקת החשמל בתחום הקו הכחול של היישוב במתח נמוך ובמתח גבוה יבוצעו באופן תת קרקעי ולא יורשו קווים עיליים.

תחנות השנאה תהיינה פנימיות וממוקמות בשטחים המיועדים לכך - ב"שטח למתקן הנדסי".

לא יורשו שנאים על עמודים.

מבני תחנות ההשנאה יבוצעו על פי אותן דרישות כמו ליתר המבנים של היישוב.

5. תקשורת

א. כל תשתיות התקשורת בתחום הקו הכחול של היישוב, לרבות רשתות טלפונים וטלוויזיה בכבלים, תהיינה תת קרקעיות ולא יורשו קווים עיליים.

ב. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי הטלפון עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת בזק.

6. אשפה ופסולת בנין ועפר

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. (פירוט נוסף בסעיף אשפה בפרק פיתוח ופיתוח נוף). לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות

מקרקעי ישראל להגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור להגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

- 3. רישום**
- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.
- 4. מבנים להריסה**
- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תוכנית זו, לא יאוחר מ- 6 חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
- 5. מבנים קיימים**
- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים.
- כל תוספת המשנה קו מתאר זה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- 6. היטל השבחה**
- היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 7. חניה**
- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 8. הוראות הג"א**
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש והידרנטים

בכל מגרש בשטח המפעל תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש עפ"י הוראות ודרישות שרותי הכבאות.

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע

בשלב א' יבנו יחידות הדיור הכלואות בין כביש 1 ו- 2 ובשלב השני יבנו יחידות הדיור הנשענות על כביש מס' 1 מצפון לו. לכשישווקו 2/3 משלב א', יוחל בשווק שלב ב' וכך הלאה.

4.2 תקפות התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.