

מרחב תכנון מקומי  
הר אדר

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

**תכנית מפורטת מס' 214/3/1**

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 214/3 ותוכנית מפורטת 214/3/6  
הר אדר שלב ב'

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה הר אדר

מגיש התכנית: המועצה המקומית הר אדר

עורך התכנית: קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ

אדריכל אמיר קולקר מס' רשיון 19154

טלפון 02-6254603 ; פקס 02-6253747

רח' המלך גיורג' 27, ירושלים 94261

תאריך עדכון אחרון: ספטמבר 2009

המנהל האזורי לתכנון יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
אזור יהודה ושומרון  
מחוז אדר  
מס' תכנית: 214/3/1  
תאריך: 23.09.09  
מס' רשיון: 19154  
מס' פקס: 02-6253747  
מס' טלפון: 02-6254603  
רח' המלך גיורג' 27, ירושלים 94261

מגיש התכנית: אמיר קולקר  
עורך התכנית: אמיר קולקר  
יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה הר אדר  
בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

23.09.09  
4/09

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
3	פרק א' התכנית
5	פרק ב' הגדרות
6	פרק ג' חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
7	פרק ד' רשימת תכליות, שימושים והגבלות בגיה
14	פרק ה' תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
20	פרק ו' תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים
22	פרק ז' שונות
23	פרק ח' מרכיבי בטחון
24	פרק ט' חתימות והצהרות המתכנן

פרק א' – התכנית**1. שם התכנית:**

הר אדר – לב היישוב  
תכנית מפורטת מס' 214/3/1  
שינוי לתוכנית מתאר מפורטת מס' 214/3 ותוכנית מפורטת מס' 214/3/6- הר אדר שלב ב'

**2. המקום:**

- גוש פיסקאלי 2, חלק מחלקה חירבת בית שבב באדמות כפר קטנה.  
- גוש פיסקאלי 2, חלק מחלקות חירבת נגים ושעב גלוס באדמות כפר בידו.  
בין קוארדינטות אורך 211750-213000 לקוארדינטות רוחב 637750-636500.  
הכל ע"פ המסומן בתשריט בקו כחול עבה.

**3. מסמכי התכנית:**

- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה (בהתאם למפורט להלן).  
א. 24 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").  
ב. גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: התשריט)  
ג. גיליון של נספח בינוי ופיתוח מנחה למותחמי המגורים, ערוך בקנ"מ 1:1000 ו-1:500 (להלן: נספח מספר 1).  
ד. גיליון של נספח בינוי ופיתוח מנחה ללב היישוב, ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: נספח מספר 2).

**4. שטח התכנית:**

כ- 104 דונם.

**5. תחולת התכנית**

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו הכחול שבתשריט.

**6. בעל הקרקע:**

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

**7. יזם התכנית:**

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר.

**8. מגיש התכנית:**

המועצה המקומית הר אדר.

ד.נ. צפון יהודה 90836

טלפון: 02-5344-710

**9. עורך התכנית:**

קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ  
 אדריכל אחראי- אמיר קולקר מס' רישיון 19154  
 רח' המלך גיורג' 27 ירושלים 94261, טלפון: 02-6254603

**10. מטרת התכנית:**

- א. הקמת "לב הישוב – הר אדר" קביעת שטחים לבנייני ציבור וקהילה, מרכז מסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למתקן הנדסי.
- ב. קביעת שטחים למגורים בשונה למאושר בתכנית 214/3, הר אדר שלב ב'.
- ג. שינוי והוספת דרכים תוואי דרכים ורוחבן.
- ד. קביעת הוראות בניה והגבלות נוספות.
- ה. הגדרת תנאים לקבלת היתר בניה.

**11. כפיפות לתכניות אחרות**

תכנית זו כפופה לתכניות מפורטות מס' 214/3 ו- 214/3/6 – הר אדר שלב ב'. בכל מקרה של סתירה בין התכניות יגברו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית:  
תכנית מתאר מפורטת מספר 214/3/1 לשוב הר אדר. כולל תשריט, נספחים והוראות.
2. הועדה:  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה הר אדר
3. "תוכנית בינוי":  
תכנית בינוי ופיתוח.
4. "קומה תת קרקעית במבני ציבור, מסחר ומוסדות ציבור וקהילה":  
קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 5.00 מ' הנמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים. יותר שימוש בקומה/ות אלו לחניון, מחסנים, חדרי מכונות ושטחי שרות. שטח זה אינו נכלל במניין הקומות המותר ובשטחי הבניה המותרים.
5. "המפלס הקובע למגורים":  
המפלס ו/או המפלסים אשר יקבעו בתוכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן ע"פ הוראות סעיף 3 בפרק ה' שלהלן. סטיות מותרות ממפלס זה לפיתוח החצר  $\pm 0.50$  מ', למפלס קומת קרקע +1.0 מטר או -2.0 מטר.
6. "המפלס הקובע ליעודי קרקע שאינם מגורים":  
מפלס ו/או מפלסים אשר יקבעו בתכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן ע"פ הוראות סעיף 3 בפרק ה' שלהלן. סטיות מותרות ממפלס זה: למפלס קומת הכניסה +1.0 מטר או -1.0 מטר.
7. "גובה הבנין ליעודי קרקע שאינם מגורים":  
הגובה המירבי המותר לבניה ימדד מהמפלס הקובע ליעודי קרקע שאינם מגורים.
8. "גובה מירבי לבניה למגורים":  
הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית:

אחוז משטח התכנית	שטח (מ"ר)	צבע בתשריט	ייעוד
1.48	1,540	כתום	מגורים א' - חד משפחתי
22.63	23,561	תכלת	מגורים ב' - דו משפחתי
4.17	4,345	אפור/חום	אזור מסחר ומוסדות ציבור וקהילה
1.14	1,188	סגול	אזור מתקן הנדסי
	30,634		סה"כ ייעודי הקרקע
26.63	27,733	חום	אזור מבני ציבור
23.57	24,542	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
10.13	10,546	חול	דרך קיימת או מאושרת
4.96	5,166	אדום	דרך מוצעת
4.42	4,600	אדום/ירוק בהיר	דרך משולבת
0.87	911	ירוק תחום מקווקו חום בקו	אתר עתיקות / גן ארכיאולוגי
70.58	73,498		סה"כ הפרשות לציבור
100%	104,132 מ"ר		סה"כ שטח התכנית

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים א'

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים. על שטח זה יחולו ההוראות שבתכניות מאושרות מספר 214/3 ו- 214/3/6.

טבלת שטחים :-

הערות	מתחם מס'	שטח המגרש	סוג המגרש	מגרש מספר
	7	473	חד משפחתי	483
	2	529	חד משפחתי	485
	2	538	חד משפחתי	486

2. אזור מגורים ב'

השטח המסומן בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב'. שטח זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים. על שטח זה יחולו ההוראות שבתכניות מאושרות מספר 214/3 ו- 214/3/6.

טבלת שטחים :

הערות	מתחם מס'	שטח המגרש	סוג המגרש	מגרש מספר
	2	645	דו משפחתי	1058
	2	618	דו משפחתי	1059
	2	616	דו משפחתי	1060
	2	601	דו משפחתי	1061
	2	601	דו משפחתי	1062
	2	601	דו משפחתי	1063
	2	602	דו משפחתי	1064
	2	602	דו משפחתי	1065
	2	600	דו משפחתי	1066
	2	602	דו משפחתי	1067
	2	600	דו משפחתי	1068
	2	602	דו משפחתי	1069
	2	600	דו משפחתי	1070
	2	618	דו משפחתי	1071
	2	642	דו משפחתי	1072
	2	638	דו משפחתי	1073
	2	618	דו משפחתי	1074

	2	604	דו משפחתי	1075
	2	600	דו משפחתי	1076
	2	600	דו משפחתי	1077
	2	600	דו משפחתי	1078
	2	600	דו משפחתי	1079
	2	600	דו משפחתי	1080
	2	607	דו משפחתי	1081
	4	639	דו משפחתי	1082
	4	634	דו משפחתי	1083
	4	799	דו משפחתי	1084
	3	602	דו משפחתי	1085
	3	601	דו משפחתי	1086
	3	605	דו משפחתי	1087
	3	633	דו משפחתי	1088
	2	589	דו משפחתי	1089
	2	656	דו משפחתי	1090
	6	601	דו משפחתי	1091
	6	600	דו משפחתי	1092
	7	741	דו משפחתי	1093
	5	626	דו משפחתי	1094
	5	618	דו משפחתי	1095



### 3. אזור למבני ציבור:

השטח המסומן בתשריט בצבע חום הוא אזור למבני ציבור.

#### 3.1. שימושים מותרים במגרש 3001:

בשטח זה יותרו כל השימושים המוגדרים כציבוריים, כגון: ספריה ציבורית ובי"ס יסודי, אולם ספורט, בריכת שחיה מקורה ו/או פתוחה, חדרי ספורט, קפיטריות, חדרי חוגים, מגרשי חנייה, מגרשי ספורט וכד'. מתקנים הנדסיים שונים באישור הוועדה לרבות חדרי שנאים ומיתוג המיועדים לשימוש המבנים במגרש. הוועדה מוסמכת לשנות את השימוש של השטח המיועד למבני ציבור ולקבוע שימוש שונה לצורכי הציבור או הקהילה, מן המצוין בהוראות שבתכנית זו, כדוגמת השימושים המותרים.

#### שימושים מותרים במגרשים 3003 ו-3004:

בשטחים אלו יותרו כל השימושים המוגדרים כציבוריים, כגון: בית כנסת, גן ילדים, מעון יום, מגרשי חניה מגרשי ספורט וכד'. הוועדה מוסמכת לשנות את השימוש של השטח המיועד למבני ציבור ולקבוע שימוש שונה לצורכי הציבור או הקהילה, מן המצוין בהוראות שבתכנית זו, כדוגמת השימושים המותרים.

#### 3.2. קווי הבניין

קווי הבניין יהיו ע"פ המצוין בנספח הבינוי והפיתוח, נספח מס' 2.

#### 3.3. שטח בנייה מותר

שטחי הבנייה המרביים המותרים יהיו עד 50% משטח המגרש, תותר בניית קומת מרתף אשר ששטחה לא יכלל במנין שטחי הבנייה. שטח התכסית המרבי יהא עד 40% משטח המגרש.

#### 3.4. גובה בנייה מירבי

גובה הבניינים המרבי המותר יהיה 15 מ' מהמפלס הקובע ליעודי קרקע שאינם מגורים. הוועדה תהא רשאית להתיר בניה גבוהה מן המצוין לעיל, לשם יצירת אלמנט ייחודי לגג המציין את הבניין הציבורי.

#### 3.5. היתרי בניה

היתרי בניה למבני ציבור יינתנו בהתאם לתנאים המפורטים בפרק ה' ולאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו ע"י הוועדה.

#### 3.6. חלוקה לתת מגרשים

הוועדה תהא מוסמכת לאשר חלוקת משנה של מגרש מס' 3001 לתת מגרשים, על בסיס תוכנית חלוקה לכל המגרש ובהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו. כמו כן תהא הוועדה רשאית להקצות תתי מגרשים לצורך הקצאת שטח לבניית שנאים ומתקנים הנדרשים להפעלת רשת החשמל ע"י חח"י.

#### 3.7. הקצאת שטח לבית הספר:

הקצאת השטח הדרוש לבית הספר בתוך מגרש 3001 לא תקטן מהשטח הדרוש לו לפי התקנים המחייבים ולדרישות משרד החינוך.

#### 4. אזור מסחר ומוסדות ציבור וקהילה (מגרש מס' 3002)

השטח המסומן בתשריט בצבע אפור/חום הוא תת מגרש מס' 3002 במגרש מס' 3001 ומיועד בנוסף למבני ציבור וקהילה למסחר.

##### 4.1. שימושים מותרים

א. מסחר- מרכז מסחרי לישוב הר אדר. יותרו כל סוגי המסחר והשירותים, כגון: מסחר קמעונאי, חנויות, משרדים עסקיים, מרפאות פרטיות וציבוריות, שירותי בילוי לרבות אולמות מסחריים לאספות ולמופעי בידור, מסעדות, בתי אוכל וכד'. מתקנים הנדסיים שונים באישור הוועדה לרבות חדרי שניים ומיתוג.

ב. שטחי ציבור וקהילה, כגון:-

מועדון גיל הזהב, מועדוני חוגים, משרדי ארגונים ציבוריים, בנייני המועצה וכד'.

##### 4.2. קווי הבניין

קווי הבניין יהיו ע"פ המצוין בנספח הבינוי והפיתוח, נספח מס' 2

##### 4.3. שטח הבנייה המותר

שטחי הבניה המרביים המותרים יהיו ע"פ טבלת השטחים שלהלן:

הערות	סה"כ שטחי בניה התת-קרקעיים	שטחי בניה מירביים מותרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת	שטחי בניה מירביים מותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת	שימוש	מגרש מס' 3002
	1,950 מ"ר	1,950	1,950 מ"ר 1,470 מ"ר	מסחר לצרכי הישוב צרכי ציבור וקהילה	
	1,950 מ"ר	1,950 מ"ר	3,420 מ"ר	סה"כ	

##### 4.4. מספר הקומות המירבי

תותר בניית מבנים בגובה של עד 2 קומות, לבד מקומת המרתף.

##### 4.5. גובה בנייה מירבי

גובה המבנה לא יעלה על 15.0 מטר מהמפלס הקובע ליעודי קרקע שאינם מגורים. הוועדה תהא ראשית להתיר בניה גבוהה מן המצוין לעיל, לשם יצירת אלמנט ייחודי לגג המציין את הבניין הציבורי.

4.6 בעלי הזכויות במגרש מס' 3002, המיועד לבניה למסחר ולבנייני ציבור וקהילה יתכננו, יבנו

ויתחזקו את התשתיות הציבוריות כמפורט להלן:

1) כיכר הישוב ובה שטח עם זיקת הנאה לציבור. (ראה סעיף 4.10 שלהלן).

2) גשר הולכי רגל המיועד למעבר הולכי רגל, הסמכים וקירות התמך הבנויים סביבו.

4.7 תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה ראשון בשטח מגרש זה הוא התחייבות בכתב של בעל הזכויות, יזם הבנייה, לביצוע הבנייה והפיתוח שבסעיף 4.6 לעיל, בד בבד עם בניית שטחי המסחר הכלולים בבקשה להיתר. לא יותר אכלוס שטחי המסחר ללא השלמתן תחילה של עבודות הבנייה והפיתוח שבסעיף 4.6 לעיל. בהתחייבות זו יפורטו בין היתר כל הנהלים והתנאים לרבות הכספיים לביצוע עבודות בנייה ופיתוח אלו.

#### 4.8 פרגולות

תותר הקמת פרגולות (מצללות).

לא תהיה הגבלה בשטח הפרגולות המוצעות. שטח הפרגולות המותר ייקבע לעת הבקשה למתן היתר בניה ע"י המהנדס.

4.9 העיצוב החיצוני יאושר ע"י מהנדס הועדה לרבות העיצוב של החנויות שהן חלק בלתי נפרד מההיתר ויכלול את הוויטרינה, השילוט, התאורה, פתרון למזגנים וכד'.

#### 4.10 שטח ובו זיקת הנאה לציבור

בשטח המיועד למסחר ולבנייה ציבור וקהילה, מסומן בנספח הבינוי והפיתוח (נספח מס' 2) אזור ובו זיקת הנאה לציבור. שטח זה מיועד להקמת כיכר לב הישוב ויחולו עליו ההוראות שלהלן:-

1. תנאי מוקדם להוצאת היתר לבניית הבניינים למסחר ולצרכי ציבור וקהילה הוא אישורה של תכנית בינוי ופיתוח לכיכר הישוב ולשטחים הציבוריים הנלווים (ראה סעיף 3.4 בפרק ה' שלהלן) ואשר תפרט בין השאר:-

א. מפלסי פני הקרקע הסופיים.

ב. פתרון הניקוז ואיגום מי הנגר.

ג. פרטי פיתוח לחומרי גמר לריצוף וחיפוי קירות תמך וגדרות כחלק מחייב מתכנית זו.

ד. מאפייני צמחיה ושתילה.

ה. פתרונות לתשתיות לרבות תאורה, שילובם של ארונות סעף וארונות אחרים בקירות הפיתוח, שילובם של מיכסי שוחות במערך הריצוף וכדומה.

ו. תנאי עיקרי לעריכת התכנית הוא בניית כל הבניינים המיועדים למסחר ולצרכי ציבור וקהילה על גבול השטח ובו זיקת הנאה לציבור.

2. בבניינים שייבנו כדפנות לכיכר תותר בניה למסחר בגובה הרחוב בלבד ובתנאי שהחזית הראשית של מסחר זה תפנה אל הכיכר כאמור. יתרת השימושים יבנו במפלסים שמעל קומת הרחוב.

#### 4.11 מעבר לרכב שירות

בשטח המיועד למסחר ולבנייה ציבור וקהילה, מסומן בנספח הבינוי והפיתוח נספח מס' 2, אזור ובו זכות מעבר לרכב שירות. בשטח זה יתאפשר מעבר חופשי לרכב שירות לטיפול ואחזקה של בריכות המים שבמגרש חדש מס' 20.

- 4.12 שילוב מתקן הנדסי  
 בשטח המיועד למסחר ולבניני ציבור וקהילה מסומן בנספח הבינוי והפיתוח, נספח מס' 2,  
 קיים מתקן הנדסי להגברת לחץ מים, מתקן זה ישולב במבנה שיבנה ע"פ הוראות תוכנית זו.
- 4.13 חלוקה לתת מגרשים  
 הוועדה תהא מוסמכת להקצות תתי מגרשים לצורך הקצאת שטח לבניית חדרי שנאים  
 ומתקנים להפעלת רשת החשמל ע"י הח"י.

## 5. שטח ציבורי פתוח

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח ויחולו עליו ההוראות הבאות:

### 5.1 השימושים המותרים בשטח זה כגון :-

גנים ציבוריים

מתקני משחקים ומגרשי ספורט

ברזיות, פחי אשפה, פינות ישיבה, קירויים ופרגולות

מחסן גננים

שירותים ציבוריים

מתקני אשפה

מתקני גזם

מתקני איסוף נייר/ בקבוקים/פלסטיק

מגרשי חניה בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.

מתקנים הנדסיים שונים באישור הוועדה כדוגמת חדרי שנאים ומיתוג, ארונות סעף, ארונות

תקשורת וחשמל וכו' המיועדים לטובת שימוש המבנים במגרשים הסמוכים.

דרכים לרכב שירות ביטחון והצלחה

שטחם של כלל המבנים בשטחים הציבוריים הפתוחים לא יעלה על 5% משטח המגרש.

הוועדה מוסמכת לשנות את השימוש של השטח המיועד לשטח ציבורי פתוח ולקבוע שימוש

שונה מן המצוין בהוראות שבתכנית זו כדוגמת השימושים המותרים.

### 5.2 התווית שבילים וכיכרות וריצופם :-

בשטח הפתוח הציבורי תותר התווית שבילים ורחבות מרוצפים על פי תכנית פיתוח שתאושר

על ידי הוועדה המיוחדת.

בשבילים אלו תותר גישה מוגבלת לרכב שירות או רכב חירום אל המגרשים הצמודים.

בשבילים יותקנו מעקות בטיחות ומאחזי יד, לשימושם של נכים ועגלות ילדים.

כן יותקנו אביזרים להגנת השבילים מפני היסחפות הקרקע הצמודה אליהם.

### 5.3 תכנית בינוי ופיתוח לשטחים ציבוריים פתוחים

תנאי לקבלת היתר לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח בשטחים אלו, הינו הכנת תכנית בינוי

ופיתוח מפורטת לביצוע לכלל השטחים הציבוריים הפתוחים במתחם ע"פ הוראות נספחי

הבינוי והפיתוח הכלולים בתכנית זו (ראה סעיף 3 פרק ה' שלהלן).

#### 5.4 חלוקה לתת מגרשים

הוועדה תהא מוסמכת לחלק מגרשים המיועדים לשטח ציבורי פתוח לתת מגרשים, ולהקצות בין השאר תתי מגרשים לצורך הקצאת שטח לבניית שנאים ומתקנים הנדרשים להפעלת רשת החשמל ע"י תח"י.

#### 6. דרכים

- השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך מוצעת.  
 השטח המסומן בתשריט בצבע חול הוא שטח לדרך קיימת ו/או מאושרת.  
 השטח המסומן בתשריט בצבע אדום/ירוק לסירוגין הוא שטח לדרך משולבת.  
 השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים הוא דרך לביטול.
- 6.1. על יעוד קרקע זה תחולנה הוראות תכניות מאושרות מס' 214/3 ו-214/3/6.
  - 6.2. בדרך מס' 0 (שד' הראל), בקטע הגובל למגרש חדש מס' 3001 תסלל הדרך עם אספלט שקט.

#### 7. מתקן הנדסי

- השטח המסומן בתשריט בצבע סגול מיועד למתקן הנדסי.
- 7.1. השימושי המותרים בשטח זה הם:  
 מתקנים הקיימים לאגירת מים, לרבות בריכות אגירה ומתקנים הנדסיים אחרים להגברת לחץ לשאיבה וכיו"ב הקשורים להפעלת מתקנים אלו.  
 שנאים ומתקנים למיתוג כחלק מרשת אספקת החשמל.

#### 8. אתר עתיקות / גן ארכיאולוגי

- השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר ותחום בקו מקווקו חום מיועד לאתר עתיקות/גן ארכיאולוגי.
- 8.1. בכל האתרים המסומנים בתכנית כאתרי עתיקות לא תותר כל עבודת בניה או פיתוח, אלא באישור קמ"ט ארכיאולוגיה.
  - 8.2. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות יש להודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
  - 8.3. האתר יפותח כגן ארכיאולוגי בתאום ובאישור קמ"ט ארכיאולוגיה.

#### 9. גשר עילי

- האזור המסומן בתשריט באות ג' ושני קווים בצידיה הוא איזור להקמת גשר עילי.
- 9.1. מיקום הגשר הינו סכמתי ומיקומו המדוייק ייקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח ובהתאם לפרטי הגשר לרבות דרכי הגישה אליו.

## פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

### 1. הוראות עיצוב אדריכלי:-

- 1.1. כל הבנייה שבתחום התכנית תהיה צמודת קרקע ותיאסר בנייתה של קומת עמודים מפולשת לבד מהבניה סביב כיכר לב הישוב.
- 1.2. כל גגות הבניינים יטופלו באופן אשר יבטיח איכות גימור גבוהה "לחזית החמישית". גגות שטוחים ירוצפו במרצפות טרצו, אבן או בכל חומר גמר אחר אשר יאושר ע"י מהנדס הועדה בעת הבקשה להיתר. גגות משופעים יחופו ברעפים או בכל חומר גמר אחר אשר יאושר ע"י מהנדס הועדה בעת הבקשה להיתר.
- 1.3. אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר. תותר התקנת צנרת לניקוז גגות באישור מהנדס הועדה.
- 1.4. בבקשה להיתר הבניה יינתנו הוראות לשילובם של מתקנים על גגות לרבות קולטי שמש, מכלי מים, ביתנים למתקנים טכניים וחדרי מעליות וביתני מדרגות ליציאה לגג.
- 1.5. אסורה הצבת מעבים למתקני מיזוג אוויר על גגות מכל סוג כשהם גלויים ולא במסתור. מקומם של מתקני מיזוג האוויר ואופן הסתרתם יאושרו ע"י מהנדס הועדה ויסומנו בבקשה להיתר.
- 1.6. בין הבניינים בתחום כל מגרש ומגרש לא יותרו שפכים או דרדרות. את הפרשי הגובה יש לבצע אך ורק ע"י קירות תמך. לא תותר הקמתם של קירות תמך שגובהם עולה על 4.0 מטר. קירות תמך בהפרשי גובה העולים על 4 מטר יבנו במדרג במקרה זה יש לשמור על מרווח אופקי של 1.5 מ' לפחות בין הקירות.
- 1.7. במתחם מס' 1 ייקבעו אלמנטים ארכיטקטוניים אחידים לכל הבניה שתבוצע במתחם ע"מ ליצור שפה אחידה עיצובית של המתכננים השונים באזורים השונים של המתחם, כגון: עיצוב פתחים, פרטי גדרות וקירות תומכים וכד'. כל תכנון של מבנה, יתייחס לעיצוב המבנה הקיים/המתוכנן הסמוך.

### 2. הוראות פיתוח

- 2.1. תנאי למתן היתר בניה ו/או סלילה ראשון במתחמי הבנייה שבתוכנית הוא הכנת תוכנית בינוי ופיתוח ע"י מגישי הבקשה. ואישורה של התכנית ע"י הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה הר אדר. ראה סעיף 3 להלן.
- 2.2. שפכי קרקע קיימים ושפכי עפר חדשים בתחום השטחים הציבוריים יפוננו אל אתר פסולת מורשה, באישור המועצה.
- 2.3. עודפי עפר של עבודות פיתוח ובנייה במגרש יפוננו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, אל אתר שפיכת עודפי העפר כאמור באישור המועצה. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת התחייבות משפטית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת היועץ המשפטי למועצה המבטיחה ביצוע האמור לעיל.
- 2.4. שיטת אצירת האשפה ופינוייה תקבע בהוראות תכנית הבינוי והפיתוח אשר תוכן על פי סעיף 3 להלן.
- 2.5. ייועד מקום עבור חומרים ברי מחזור. לשם כך יש להקצות שטח למיתקנים לאיסוף פלסטיק, קרטון, נייר, זכוכית, כל זאת ע"פ הנחיות המועצה. בשלב הגשת הבקשות להיתרי בניה.

### 3. תנאים להכנת תכניות בינוי ופיתוח:-

- 3.1. תנאי לשיווק מגרשים למגורים בתחום התוכנית הוא קבלת אישור משרד הביטחון.
- 3.2. תנאי למתן היתר בניה למגורים במתחמים מס' 2-7 הוא הכנת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם ומתחם בו נמצא המגרש המיועד לבניה לאישור הועדה וכמפורט בסעיף 3.4 שלהלן. לא תאושר תוכנית אלא אם היא כוללת את כל השטחים הכלולים במתחם לרבות שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
- 3.3. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח ותשתיות במתחם מס' 2 הוא הכנת תוכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם לאישור הועדה וכמפורט בסעיף 3.4 שלהלן.
- 3.4. תכניות בינוי ופיתוח ע"פ הוראות סעיף זה תוכן בקנה מידה שלא יקטן מ- 1: 500 ותכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן. בין השאר:-
- 3.4.1. הוראות לפיתוח דרכים יפרטו בין השאר:-
- א. מפלסי הדרך בהפרשי גובה שלא יקטנו מ- 0.10 מטר.
  - ב. מפלסי קירות התמך הגובלים ודרושים להקמת הדרך.
  - ג. מדרונות ושיפועי קרקע צידיים.
  - ד. הוראות להכנת תשתיות בתחום הדרך.
  - ה. הוראות לנטיעות ופיתוח נופי.
  - ו. הוראות לניקוז ואיגום מי נגר להשקיה.
  - ז. הוראות בדבר חומרי הגמר למסעות ומדרכים.
  - ח. רהוט רחוב אופייני.
  - ט. תאורת רחוב אופיינית ומיקום עמודי תאורה.
  - י. הוראות בדבר התקנת מסלולים להליכה ונסיעת רוכבי אופניים.
- 3.4.2. הוראות לשטחים ציבוריים יפרטו בין השאר:-
- א. שינוי פניהם ועיצובם של מפלסי הקרקע הטבעי ע"י הצגת מפלסי הפיתוח בהפרשים שלא יקטנו מ- 0.25 מטר.
  - ב. קביעת שטחים לריצוף ולגינון לרבות שבילים להולכי רגל, שטחים למגרשי ספורט ולשטחי שעשועים.
  - ג. פתרון הניקוז ואיגום מי הנגר העילי.
  - ד. פרטים אופייניים של קירות תמך, גדרות, תאורה ריהוט רחוב ומתקני שעשועים.
  - ה. מאפייני צמחיה, שתילה והשקיה.
  - ו. פתרונות לתשתיות לרבות שילובם של מתקנים, מבנים וארונות סעף בפתרון העיצוב של השטח הפתוח.
  - ז. קביעת מיקומם של מגרשי החניה.
  - ח. פתרון קווי תשתית תת קרקעית והתאמת מפלסיהם למפלס מעל פני הקרקע הסופיים.
  - ט. דרכים לרכב שירות בטחון והצלה.
  - י. דרכים ושבילים המיועדים לרוכבי אופניים.
  - יא. פרטים אופייניים לחומרי גלם לשבילים ולחיפויי קירות התמך ולגדרות.

יב. פינות ישיבה, ברזיות, פחי אשפה, פרגולות וקרויים.

יג. קרוי והצללה של מתקני משחקים.

### 3.4.3 הוראות למגרשים המיועדים לבניה למגורים יפרטו בין השאר:-

א. מפלסי פני הקרקע הסופיים. לרבות קביעת המפלס הקובע או המפלסים הקובעים

למגרש ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.

ב. קירות תמך גובהם ומאפייניהם העיצוביים.

ג. חזית הרחוב של המגרש: קביעת הוראות עיצוב מפורט לקירות התמך ו/או גדרות

המגרש הגובלים בדרך ו/או בשטח ציבורי פתוח לרבות גובה הקירות/הגדרות,

מיקום ארונות שירות (פילרים), סוג האבן, עיבוד האבן, פרטי מעקות המתכת

המשולבים בה ו/או כל פרט מסגרות המשולב בה כגון פרטי מסגרות לסגירת

הפילרים (חשמל, מים וכדומה). התוכנית תכלול את פריסת הקירות ו/או הגדרות

כאמור בקני"מ שלא יקטן מ-1:250 וכן פרטים אופייניים בקני"מ שלא יקטן מ-1:10.

ד. קביעת הוראות מחייבות לכניסות למגרש, למיקום החניה, לעיצוב מבנה החנייה

ושילובו בחזיתות הרחוב כאמור בסעיף ג'.

ה. קביעת פרטים אופייניים מחייבים.

ו. קביעת מיקום החנייה במגרש וקביעת מפלסי משטח החנייה שבתחום המגרש

בהתאמה לדרכים הסמוכות.

### 3.4.4 הוראות כלליות יפרטו בין השאר:-

א. פרטים אופייניים והוראות לבנייתה של החזית התמישית לבניין- חזית הגג לרבות

הוראות בדבר גמר גגות שטוחים, פרטים מאפיינים למזחלות אופקיות בגג משופעים,

חומרי הגמר לגגות, שילובם של מתקנים טכניים על גגות משופעים כגון: קולטי

שמש, ארובות, ביתנים ליציאה לגג, ביתנים למתקני מעליות וכיו"ב.

ב. פרטים אופייניים לדירוגם של קירות תומכים אשר גובהם עולה על 4.0 מטר. יש

לשמור על מרווח אופקי של 1.5 מ' לפחות בין קירות תומכים מדורגים.

ג. הוראות בדבר התקנת אנטנות "וצלחות" לקליטת תמסורת אלקטרונית.

### תכנית בינוי

3.5

תנאי למתן היתרי בניה למבני הציבור במתחם מס' 1 (לב הישוב) הוא הכנת תוכנית בינוי

ופיתוח למתחם לב הישוב הכולל את מבני הציבור בלבד ואישורה ע"י הועדה.

התוכנית תכלול בין היתר את ההוראות הרלוונטיות ע"פ המפורט בסעיף 3.4 וכן את קביעת

מפלסי הקרקע הסופיים והמפלס הקובע למבנים המתוכננים במתחם.

בטרם אישור תוכנית הבינוי בוועדה המיוחדת, תפורסם הודעה על הכוונה לדון בתוכנית

בלוח המודעות של המועצה ובלוחות המודעות בתוך הישוב. למי שרואה עצמו נפגע תינתן

ההזדמנות להגיש, תוך תקופה שלא תפחת מ-30 ימים, התנגדות לתוכנית הבינוי המוצעת,

והוועדה המיוחדת תקיים דיון פומבי בתוכנית הבינוי, תוך שמיעת המתנגדים וקבלת

ההחלטה ביחס להתנגדויותיהם. לכשיינתנו היתרי בנייה במגרש, במסגרת זכות הערר הנתונה

לכל מי שרואה עצמו נפגע כתוצאה ממתן היתר הבניה, ניתן יהיה להעלות גם טענות הנוגעות

לתוכנית הבינוי.

הוועדה תהה רשאית להתיר שינויים בתוכנית זו בהתאם לקצב בניית מבני הציבור במתחם

זה.



### 3.6 מתן טופס 4

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שיינתן טופס 4 המאשר שהמבנה נבנה על פי תנאי תכנית זו ועל פי תנאי ההיתר.

### 3.7 דרכים

תנאי למתן היתר בנייה ראשון במגרש המיועד לבנייה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים שבגבול המתחם בו נמצא המגרש המיועד לבנייה ושלבי ביצועה לאישור קמ"ט ותחבורה. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר את הנושאים הבאים: תנוחת הכבישים, מפלסי פיתוח ובינוי בהם ולאורכם, חתכי אורך וחתכי רוחב, הסדרי תנועה, מערך התנייה לאורכם וכדו'.

### 3.8 איכות הסביבה

1. תנאי למתן היתר בנייה בכל מגרש המיועד לבנייה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח

שטח המגרש לאישור מהנדס הועדה. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר, פירוט תשתיות, מפלסי פיתוח, גינון, קירות תמך, נטיעות, תאורה, ריצוף, חומרי בנייה, שילוט, מערכת השקיה וכדומה, הכל כדרישות האחראי לשיפור פני הסביבה ברשות המקומית. ביצוע פיתוח השטח בפועל יהא באחריות מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח האחראי לשיפור פני הסביבה ברשות המקומית וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה. לא יינתן טופס 4 לבניין אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בשטח המגרש, להנחתו של מהנדס הועדה, לרבות שיקום נופי, כיסוי בורות, סילוק פסולת בניין ומהמורות עפר, כיסוי שטחים באדמת גן, גינון, נטיעות עצים בוגרים וכדומה. אחזקת השטח שבתחום המגרש תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

2. תנאי למתן היתר בנייה בכל מגרש המיועד לבנייה הוא תיאום עם מהנדס הועדה, בין היתר בנושאים הבאים :-

- א. מניעת דרדרת ושפכי עפר: לא יינתן היתר בנייה לביצוע עבודות חפירה ו/או בנייה אלא לאחר תיאום עם מהנדס המועצה בדבר נקיטת אמצעים למניעת דרדרת עפר ע"י הקמת קירות תמך, סילוק עודפי עפר ופסולת בנייה, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאתר שפיכה מאושר ע"י הועדה המיוחדת וכדומה. להבטחת ביצוע דרישות מהנדס הועדה, כאמור יפקידו מגישי הבקשה להיתר ערבות כספית, להנחת דעת מהנדס הרשות המקומית, כתנאי למתן היתר חפירה/בנייה בשטח, שתשוחרר מיד לאחר ביצוע כל הדרישות כאמור.
- ב. מניעת אבק בעת הבנייה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכדומה) יבוצעו תוך כדי הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה, על פי הנחיות מהנדס הועדה.
- ג. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבנייה ולאחריה.
- ד. תכנון מיקום מזגנים מפוצלים שלא יהוו מפגע רעש או חזית.
- ה. תכנון קומות מסחר כך שלא יהוו מפגע לסביבתם.
- ו. התחייבות לגידור השטח לכל אורך תקופת הבניה למניעת מפגעים בטיחותיים.
- ז. הכנת דיסקט ממוחשב של תכניות המבנה, ובמיוחד תכנית עדות של התשתיות.

- 3.9 הבטחת שלמות מערכות התשתית**  
 בכפוף לאישור תקנות המתירות זאת ע"י ראש המנהל האזרחי, כתנאי לקבלת היתר בניה, יפקיד הבונה במשרדי גזברות המועצה ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, בסכום שיהיה להנחת דעת הועדה המקומית, להבטחת שלמותן של מערכת התשתית ו/או פגיעה בהם. הערבות תהיה בתוקף עד לקבלת טופס 4. במידה ויגרמו נזקים לתשתית כתוצאה מעבודות הבניה במגרש, המועצה תהא רשאית לחלט את הערבות לפי שיקול דעתה, הערבות תוחזר לבונה לאחר מתן טופס 4.
- 3.10 חברת חשמל**  
 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או מבנה מיתוג בתוך חדר סגור.  
 לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים או מידע בדבר קו מתח עליון מתוכנן באיזור.
- 3.11 מיגון**  
 כל בניין, בין פרטי ובין ציבורי, יחויב מיגון בהתאם לתקנות הג"א.
- 3.12 פיקוד העורף/הגמ"ר**  
 תנאי למתן היתר בנייה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם פיקוד העורף/הגמ"ר בדבר פתרון המיגון בשטח נשוא הבקשה.
- 3.13 סידורים לנכים**  
 בכל המבנים שאינם מיועדים למגורים, באיזור מבני ציבור ומבני מסחר, וכן בשטחים הציבוריים הפתוחים. יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על פי הוראות התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על כל תיקונייהם.
- 3.14 יועץ נגישות**  
 בעת תכנון מבנה הציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבור יש להתייעץ עם יועץ הנגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע.  
 כמו כן, תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי החציה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע על פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.
- 3.15 חדר החתלה והנקה:**  
 במבני ציבור ומבנים המיועדים לשימוש הציבור יתוכנן ויוקם חדר המיועד לשמש כחדר הנקה, טיפול והחתלה של תינוקות. החדר ישולט ויצויד בהתאם. החדר יכול להיות דו שימושי ומשולב בחדר בטחון וכדומה.

**3.16 שלבי ביצוע**

בכל היתר בנייה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק עד לשלב ראשון של הבנייה עד לגובה תקרת הקומה הראשונה, לא כולל התקרה. בשלב זה תוגש למועצה לביקורת תכנית חתומה ע"י מודד מוסמך שמסומנים בה מפלסי הרצפות, למיקום הקירות ביחס לגבולות המגרש. רק לאחר שתאושר הביקורת כי הבנייה בשלב הראשון בוצעה בהתאם לתנאי ההיתר במלואם, יהא תוקפו של ההיתר יפה גם לשלב הסופי. הביקורת כאמור תבוצע תוך 14 יום. אם לא תבוצע הביקורת תוך תקופת הזמן כאמור, יהיה רשאי המבקש להמשיך בבנייה למרות האמור לעיל.

פרק ו' – תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. היזמים ו/או החברה המפתחת של התשתיות הציבוריות יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י הרשות הממונה.
  2. היזמים ו/או החברה המפתחת של התשתיות הציבוריות יעתיקו או יתקינו מערכות קיימות ומתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות הממונה.
  3. כמו כן, היזמים ו/או החברה המפתחת הנ"ל יהיו אחראים לתקן כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח. היזמים ו/או החברה המפתחת הנ"ל יתקנו על חשבונם בלבד את כל הנזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.
  4. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בניין בשטח המקרקעין. במגרשים בהם עוברת תשתית עירונית, אשר לא תועתק למקום אחר, תהא קיימת זכות מעבר לתפעול עבור הרשות הממונה.
5. חשמל ותקשורת
- 5.1 חל איסור בניה מעל לקווי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות ומהנדס המועצה.
  - 5.2 רשת אספקת החשמל הראשית תהיה תת קרקעית עם חיבורים תת קרקעיים
  - 5.3 מותרת הקמת תחנת טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים בתנאי שישולבו בקירות הפיתוח הנופי או לחלופין משולבים בבניון. בכפוף לתכנית בניון ופיתוח (ראה סעיף 3.4 פרק ה' לעיל). כמו כן, תותר הקמת תחנות טרנספורמציה באזור לבנייני ציבור. תחנות אלה יהיו ממוקמות בשולי המגרשים, מוצנעות ומשולבות בקירות הפיתוח כך שלא יפריעו לפיתוח המגרש.
  - 5.4 אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
  - 5.5 קווי טלפון ותקשורת בכבלים :- מערכת קווי טלפון ותקשורת בכבלים בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיים כולל החיבור לבניינים.
  - 5.6 ארונות סעף ופילרים :- כל ארונות הסעף והפילרים הנחוצים לתשתיות השונות ימוקמו בהתאם לתכניות מפורטות שיוגשו ע"י חברת החשמל, בזק, כבלים וכו' לאישור משרד מהנדס המועצה וישולבו בתוך הקירות התומכים או קירות החניה.

בטיחות אש וגז

.6

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני הגז. מתקני הגז ומכלי הגז יהיו עפ"י תקנים ישראלים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

ביוב

.7

תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון במגרשים המיועדים לבנייה הוא תיאום עם אגף הביוב ומהנדס הרשות המקומית בדבר פתרונות הביוב והניקוז בשטח והגשת תכנון מפורט של מערכת ביוב/ניקוז המתוכננת לאישור נציג משרד הבריאות וקמ"ט איכות הסביבה. ביצוע קווי הביוב שבתחום התכנית יהא על ידי היזמים ו/או החברה המפתחת של התשתיות הציבוריות ועל חשבונם. מגישי התכנית יחויבו בתחזוקה ובשירות מערכות הניקוז עד למסירתם לאחריות אגף הביוב.

מים

.8

תנאי למתן היתר חפירה/בנייה במגרשים המיועדים לבנייה הוא הגשת תכנון מפורט של רשת המים בתחומה ואופן התחברות למערכת העירונית לאישור מחלקת המים. לאחר קבלת היתר בניה ותשלום אגרת המים יקבל הבונה חיבור מים זמני ומונה, שיפורקו בגמר הבניה. לאחר קבלת טופס 4 יקבל הבונה חיבור מים ומונה של קבע.

פרק ז' – שונות1. אגרות והיטלים

- 1.1. הוועדה תגבה אגרות והיטלים בהתאם להוראות החוק.
- 1.2. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולמו כל האגרות וההיטלים המגיעים אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

2. הקצאת שטחי ציבור

2. שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים בעת ההקצאה.

3. ביצוע התכנית

- 3.1. תנאי להתחלת עבודות הבנייה בשטח ולהוצאת היתר במגרש 3002 הוא סיכום נהלים בין מגשי הבקשה להיתר לבין הרשות המקומית לגבי ביצוע עבודות התשתית הציבוריות המוטלות על בעל מגרש מס' 3002 שבתכנית זו.
- 3.2. במהלך הבניה יציג הבונה למהנדס המועצה אישור מודד מוסמך בשני שלבים. שלב א'- עם גמר יציקת רצפת המרתף או הקרקע לגבי מפלסים וקווי בניין, ובשלב ב'- עם גמר הבניה לגבי מפלס גובה הבניין, קווי הבניין, מפלסי הפיתוח, מפלסי משטח החנייה וכד'.

פרק ח' – מרכיבי ביטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הנחיות קצין הגמ"ר.
  - 1.1 מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/ יקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/ מיישב/ יזם.
  - 1.2 מרכיבי ביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פיקוד העורף.
  - 1.3 לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף / קצין הגמ"ר אינ"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/ אזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם. מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבנייה.
  - 1.4 מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.

פרק ט' - חתימות והצהרות המתכנן

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

עורך התכנית: קולקר - קולקר - אפשטיין (1991) בע"מ  
רח' המלך גיורגי 27 ירושלים 94261  
טל': 02-6254603

תאריך: 21.9.09

קולקר - קולקר - אפשטיין  
אחיות בע"מ (1991) בע"מ  
ח.פ. 1-157025-51

יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה  
הר אדר  
ד.ג. צפון יהודה 90836  
טל': 02-5344710

תאריך: 22.9.09

המיוחדת לתכנון ובניה  
הר אדר  
חתימה: \_\_\_\_\_

מגיש התכנית: המועצה המקומית הר אדר  
ד.ג. צפון יהודה 90836  
טל': 02-5344710

מועצה מקומית

תאריך: 22-09-09

הר אדר  
חתימה: \_\_\_\_\_

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.

קולקר - קולקר - אפשטיין  
אחיות בע"מ (1991) בע"מ  
ח.פ. 1-157025-51

תאריך: 21.9.09 שם ותפקיד: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה