

מועצת תכנון עליונה

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי - שומרון

תכנית מתאר מפורטת מס 126 עץ אפריים

בעל הקרקע:	יו"ש השקעות במקרקעין בע"מ (בפרוק).
יוזם התכנית:	הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - שומרון.
מגיש התכנית:	ועד מקומי עץ אפריים, עץ אפריים.
עורך התכנית:	אילון מרומי אדריכל ומתכנן ערים, רשיון מס. 19290
	ת.ד. 6570 רמת השרון, טל: 03-5408994

11/5/2000
התקן 10/10/2000
מכאן זהו המסמך



תאריך עדכון: 5 דצמבר, 1999

תכן העניינים :

פרק א' : התכנית

פרק ב' : הגדרות.

פרק ג' : חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.

פרק ד' רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה

פרק ה' : הוראות אדריכליות

פרק ו' : שונות

פרק ח' : מרכיבי בטחון

פרק ט' : חתימות.

פרק א' : התכנית.

1. שם ותחולה : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת 126 - עץ אפרים
2. המקום : עץ אפרים, באדמות כפר מסחה.
גוש פיסקלי III - חלק מחלקה וואדי מסחה.
- חלק מחלקה אל וגיה אש - שמי.
3. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת 16 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") ותשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 ונספחים כמפורט להלן :
 - א. חלוקה מוצעת למגרשים בקני"מ 1:1250 (להלן נספח מס. 1)
 - ב. נספח תחבורה ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 2).
 - ג. נספח תברואה ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 3).
 - ד. מפת רקע חתומה ע"י מודד.
4. שטח התכנית : כ 414.5 דונם
5. יוזמי התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון.
6. בעל הקרקע : יו"ש השקעות במקרקעין בע"מ (בפרוק).
7. מגיש התכנית : ועד מקומי עץ אפרים.
8. עורך התכנית : אדריכל אילון מרומי - אילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים. ת.ד. 7065 רמה"ש טל : 03-5408994
9. מטרת התכנית : - הכנת תכנית מתאר מפורטת לשוב עירוני בן 650 משפחות.
- קביעת אזורי בניה ומגבלות בניה.
- התווית דרכים ושבילים להולכי רגל והפקעת קרקע למטרות אלו.
- איתור שטחים למבני צבור, גנים צבוריים, שטחים פתוחים, וצרכי צבור אחרים.

- תאום התשתיות והקצאת שטחים לכך.
- קביעת שלבי בצוע.

פרק ב' : הגדרות.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית : תכנית מתאר מפורטת 126 לשוב עץ אפריים, המהווה שנוי לתכנית מתאר אזורית S-15 .
2. הוועדה : הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה – שומרון.
3. המהנדס : מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב.
4. החוק : חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס 418 תשל"א-1971 .
5. אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעית שנקבעו בתכנית זו.
6. תכניות חלוקה : תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת זו. תכנית החלוקה תאושר ע"י הוועדה ולשכת תכנון מרכזית
7. קו בנין : קו מקביל לחזית המגרש או לגבול הצדדי של המגרש או לגבול האחורי של המגרש במרחק המוגדר בתכנית זו, אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין אחרת בתכנית זו.
8. קומה : חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן וכן חלל גג משופע שגובהו עולה על 1,80 מ' והמשמש למגורים בגובה מזערי של 2.50 מ' וגובה מרבי של 4.50 מ'.
9. מרתף : קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2,20 מ' הנמצאת כולה או רובה מתחת מפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים את הבניין ותקרתו לא תהיה גבוהה בשום מקום יותר מ- 1.20 מ' מעל פני קרקע סופיים סביב הבניין. קומה זו לא תבוא במניין הקומות.
- 10 גובה מרבי לבנייה : הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע הסופית הסמוכה. בגג הרעפים יימדד הגובה מנקודת הרכס ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
11. שטח מותר לבנייה : השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי הבנייה החיצוניים של

הבניין והכוללים את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וזיזים ברוחב של עד 0.50 מ' אך כולל כל שטח אחר. לא יכללו שטחים חיצוניים על הקרקע המקורים ע"י קומות בולטות בגובה 5.50 מ' ומעלה. במניין זה לא יכללו גם שטחים שצוינו במפורש בהגדרות האזורים השונים בתכנית זו.

12. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
13. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית זו.
14. מסד: בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה. גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.
15. קומה מפולשת: חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או יותר אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או קירות והוא נמצא במפלס קומת הכניסה העיקרית לבנין.
16. מעקה גג: מעקה או כרכוב "קופינג" סביב גג בנין שטוח, המוגבה מעליו ונכלל במדידת הגובה המרבי לבניה.
17. מתחם: חלק משטח התכנית המוגדר כמתחם בנספח מס. 1.
18. תכנית בנוי: תכנית תלת-ממדית בקני"מ 1:500 על בסיס מדידה מצבית עדכנית של עד 6 חודשים ממועד הגשת התכנית, הכוללת קביעה תלת ממדית עקרונית של הבנייה והפתוח בהסתמך על מפלסים אבסולוטיים. מוגשת ע"י המפתח בשטח, עבור מתחמים שלמים, לאישור הוועדה. אישור התכנית הבנוי ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר במתחם.
19. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
20. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
21. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות לכבישים כחזיתות קדמיות והשתים הנותרות כחזיתות צדדיות.
22. קומה: הנפח הנוצר בין רצפה ותקרה, גובהה נמדד מהרצפה ועד תחתית התקרה ולא יהיה קטן מ-2.50 מ'.
23. חניה: מקום חניה מוסדר למכונית אחת במידות מינימליות של 5.00X2.50 מ'.

פרק ג' : חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.

היעוד	שטח (דונם)	% מהס"ה
אזור מגורים א'	145,239.5	34.1
אזור מגורים א' בניה בעתיד	95,970.3	24.1
אזור מגורים ב' בניה בעתיד	17,490.2	4.2
שטח לבנייני ציבור	14,930.0	3.6
שטח פרטי פתוח	16,569.0	4.0
שטח ציבורי פתוח	53,739.9	13.0
שטח למרכז אזרחי	2,919.6	0.7
דרכים	67,298.6	16.3
ס"ה	414,383.0	100.0

פרק ד' : רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

א. כללי.

1. שמוש בקרקעות ומבנים :
לא ישמשו שום מבנים וקרקעות הנמצאים באזורים המסומנים בתשריט
אלא לתכליות המצוינות ברשימת השימושים שנקבעו בהוראות תכנית זו.

2. מס' מבנים על מגרש :

מותר להקים על מגרש אחד בנין אחד בלבד למעט אזור מגורים ב'.
שטח למבני צבור ושטח למסחר - הכל בהתאם לתכנית הבנוי.

ב. השמושים המותרים לפי אזורים:

1. אזור מגורים א' -

השטח הצבוע בתשריט בכתום הוא אזור מגורים א'.
בשטח זה תותר בניה למגורים במגרשים פרטיים של יחידה אחת או שתיים
למגרש ובצפיפות של כ- 3 יחידות מגורים לדונם.
תותר בנית משרדים של מקצועות חופשיים בתחום המבנה אשר יחושבו
במניין זכויות הבנייה.
בשטח זה תותר בניה של בתים בודדים ודו-משפחתיים. בניית בתים דו-
משפחתיים תוגבל למגרשים שרוחב החזית שלהם שווה או גדול מ -
22 מטר או במגרשים צרים מזה ואחרים, ששטחם הכולל גדול מ- 650 מ"ר.
במקרים אלו יבנו היחידות אחת מאחורי השניה ויעמדו בכל דרישות קווי
הבניין.

שטח של מגרש מינימלי יהיה 550 מ"ר.
בנית בתים דו-משפחתיים תוגבל למגרשים שרוחב חזית המגרש(היא אורך
גבול המגרש הנוגש לתחום הדרך) שלהם 22 מ"ר אורך או יותר.
תותר גם בנית בתים דו-משפחתיים במגרשים צרים מ-22 מ' בתנאי
ששטחם הכולל יהיה גדול או שווה ל- 650 מ"ר. במקרים כאלה ייבנו
היחידות אחת מאחורי השניה ויעמדו בכל דרישות קווי הנסיגה המוגדרות
בתכנית זו.
תכנית הבנייה בבניינים אלה לא תעלה על 30% מהשטח המדוד של המגרש.

זכויות הבנייה:

שטח הבנייה המרבי במגרשים חד-משפחתי יהיה 40% משטח המגרש.
שטח הבנייה המרבי במגרשים דו-משפחתי יהיה 60% משטח המגרש.
שטחים אלה לא כוללים סככות לרכב מבניה קלה.

קווי הבניין: במגרשים אלה יהיו:

קו חזית קדמית 5 מ' (או 3 מ' כפי שיוגדר ברוזטה או בתכניות הפתוח)
קו בנין צדי 3 מ'
קו בנין אחורי 7 מ'

במגרשים מתחת כביש תותר בנית שטחי אחסון מתחת לחניה בשטח שבין תחום הדרך לחזית הבניין. שטחים אלה לא יהיו גדולים מ- 30 מ' ויחשבו כשטחי בניה.

גובה הבניינים יוגבל כדלהלן:

הגובה המרבי מדוד בצדו הגבוה של המגרש לא יעלה על 7,30 מ' בגג שטוח (עד גובה המעקה) ו- 9 מ' בגגות משופעים (עד קו הרכס העליון).
הגובה המרבי בכל החזיתות האחרות לא יעלה על 9,50 מ' (לא כולל את גג הרעפים). חזיתות שיהיו גבוהות מ- 7,30 מ' יש לדרג בנסיגה של 1,50 לפחות.

2. אזור מגורים א' - בניה בעתיד

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ולבן באלכסון לסירוגין הוא שטח לבניה בעתיד בזכויות הזהות לאזור מגורים א' כנ"ל.

3. אזור מגורים ב' - בניה בעתיד

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת ולבן באלכסון לסירוגין הוא שטח לבניה לאזור מגורים ב' בעתיד, בשטח זה תותר בניה של מבנים שטוחים, מדורגים, מבנים טוריים, דו-משפחתיים או אחרים בצפיפות שלא תעלה על 4 יחידות לדונם נטו. מועד הבנייה ראה פרק ז' סעיף ב'
הבנייה תהיה לפי תכנית בנוי למתחם כולו. השימושים השונים משמוש למגורים: כגון משרדים פרטיים יהיו מותנים באישור כל הבעלים במבנה המשותף והועדה המקומית.

תכנית המבנים לא תעלה על 40% משטח המגרש.

שטח הבנייה המרבי במגרשים אלה יהיה 70% משטח המגרש. שטחים אלה לא כוללים סככות לרכב מבניה קלה.

תכנית בנוי:

הבנייה בשטחים אלה תותר רק לאחר שתוכן עבור מתחם המגורים כולו תכנית בנוי בקנה מידה 1:250. תכנית הבנוי תכלול את המרכיבים הבאים: מגרש לגן ילדים בשטח של 1200 מ"ר לפחות.

הגדרת קווי בניה

הגדרת טיפוסי מבנים

חתכים טיפוסיים

חזיתות אופייניות

דרכי גישה חניה

מפלסי הכניסות למבנים

חומרי בנין.

גובה המבנים לא יחרוג מקו תיאורטי שיקשור נקודה תיאורטית בגובה 8 מ' מעל גבול המגרש עם הכביש, עם נקודה תיאורטית בגובה 8 מ' מעל הגבול התחתון של המגרש כפי שנקבע בתכנית הבנוי.

4. שטח למרכז אזרחי -

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מיועד למרכז אזרחי. תותר בו בנית מבנים שישמשו למסחר, תרבות ונופש, שירותים אישיים, מרפאות, משרדים פרטיים ומשרדי רשויות, בנקים, בתי-אוכל וכל תכלית אחרת שתאושר ע"י הועדה המקומית. מתן היתרי בניה במגרש זה מותנה בהגשת תכנית בנוי כוללת למגרש לאישור הועדה המקומית. החניה תוצג בתכנית הבנוי ותאושר ע"י רשות התחבורה.

תכנית מרבית היא 40% משטח המגרש.

זכויות בניה תהיינה 70% משטח המגרש.

קווי בנין:

קו בנין קדמי	בהתאם להוראות התשריט
קו בנין צדי	5 מ'
קו בנין אחורי	5 מ'.

התנאי להיתרי בניה יהיה תכנית בנוי כאמור לעיל.

5. שטח פרטי פתוח -

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומותחם בקו ירוק מיועד לשטח פרטי פתוח תותר בניית מתקני נופש וספורט, ברכות שחיה, מגרשי ומתקני ספורט ומבנים שישמשו לצורכי נופש וספורט אך לא למגורים מכל סוג שהוא.

6. שטח לבנייני ציבור -

השטחים הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בחום כהה מיועדים לצרכי- צבור. על מגרשים אלו תותר הקמת מבני צבור, בניה במגרשים אלו תחייב הגשת תכנית בנוי כוללת למגרש שתציג את כל מרכיבי הבנוי לאישור הועדה המיוחדת. החניה תוצג בתכנית הבנוי ותאושר ע"י רשות התחבורה. היעודים המסומנים בתשריט במגרשים אלו ניתנים לשנוי באישור הועדה.

התכסית המקסימלית תהיה 40% משטח המגרש.

קווי בנין:

קו בנין קדמי	בהתאם להוראות התשריט
קו בנין צדדי	5 מ'
קו בנין אחורי	5 מ'.

תנאי להיתרי בניה יהיה תכנית בנוי מאושרת (ראה פרק הגדרות)
היתרי בניה במגרשים צ/ 5,6,7,8 יינתנו רק לאחר הכנת תכנית פתוח כוללת
למרכז הישוב, המתייחסת לארבעת מגרשים אלה ולכל השצ"פים הצמודים
אליהם.

גובה המבנים ואופיים יקבעו באמצעות תכנית בנוי.
תכנית בנוי זו תתייחס בנוסף לאמור בפרק הגדרות, להקצאת שטחים
לחניה במאזן כולל בהתאם לשימושים השונים במגרשים באישור קמ"ט
תחבורה.

7. שטח ציבורי פתוח -

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מיועדים לשטח ציבורי פתוח
וישמש לפתוח והסדרת מדרונות ע"י מסלעות או קירות תמך, לנטיעות, גינון,
נופש ומרגוע ומגרשים למשחקי ילדים.
בתחום שטח זה תותר הקמת מתקנים למערכות השירותים הציבוריים:
טלפון, מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול.
כמו-כן תותר הטמנת מכלי גז לאספקת גז מרכזית, מערכות לתאורת
רחובות ומתקנים לטלויזיה בכבלים.
בשטח זה תותר הקמת מתקנים ביטחוניים כגון: גדרות, תאורה, דרכי בטחון
וכל מתקן אחר כפי שיקבע בתאום עם גורמי הביטחון.

8. דרכים-

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום וצבע חול מיועדים לדרכים.
שטח הדרכים יכלול: מסעת כביש, שולי דרך ואו מדרכות ושטח למפרכי-
חניה. רוחב הדרכים יהיה בהתאם למסומן ברוזטות שבתשריט. רוחבה של
דרך 104 ישתנה בהתאם למסומן ברוזטות ויכלול לפי כך קטעים בעלי רוחב
משתנה. תותר בתחום הדרכים העברת מערכות שרותים צבוריים: חשמל,
טלפון, ניקוז, ביוב, אספקת מים, תאורת רחוב, כבלים לרשת טלויזיה וצנרת
גז מרכזי.

תותר בתחום המדרכות ושולי הדרך נטיעת עצים גבוהי נוף וירוקי עד, אשר
לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.

לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות התקנה, תיקון ואחזקה של הדרכים והשרותים הצבוריים הנזכרים לעיל.

9. דרכים משולבות -

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום או חול וירוק באלכסון לסירוגין מיועדים לדרכים משולבות (דרכים הולנדיות) בהם ישולבו ערוגות צמחים ולא יהיו בהם מדרכות.

פרק ה' : הוראות אדריכליות

1. גמר קירות מבנים -

הבניה תהיה מבניה קשה או בניה מעץ על קומת מסד מבניה קשה. יותר שמוש בחומרים הבאים:
-אבן מרובעת, מסותתת או נסורה אך לא מלוטשת.
-בניה בבלוקים או בלבנים עם צפוי טיח בגמר צבע גמיש.
-בניה בלבנים דקורטיביות מסיליקט או דומה בגוונים בהירים, ובגמר לוחות עץ או טיח על עץ במבני עץ.
-לא תותר בנית קירות באבן פראית או באבן שאינה מרובעת (מלבד קשתות), פיברגלס, אסבסט ולוחות מתכת. תותר בנית קירות מסד בלבד בגובה שלא יעלה על 2 מ' מאבן לקט.
אישור שמוש בחומרי גמר שונים מאלו שהותרו לעיל, במסגרת בניה מרוכזת או מתועשת תעשה רק באמצעות שנוי לתכנית זו.

2. מעקות -

מעקות בנויים של הגגות והמרפסות יהיו בהתאם לחוק. המעקות יבוצעו מחומר המבנה ויכללו בהגבלת גובה המבנה.

3. ארובות -

יבנו מחומרים המותרים בקירות הבנין בלבד ויהיו חלק אורגאני מהתכנון האדריכלי של המבנה.
ראש הארובה לא יהיה נמוך מ 1.00 מ' מעל מעקה גג בית שכן עד למרחק של 10 מ' מהארובה.

4. גמר גגות -

כל כסויי הגגות השטוחים יבוצעו מחומרי גימור בעלי חזית אסתטית כך שלא יהוו מפגע ויזואלי נופי וזאת באחת הדרכים הבאות:
כסוי חצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר בר-קיימא בצבע בהיר

באישור הועדה, לבד מהלבנה ע"י צבע.

5. מתקנים על הגגות -

כל המתקנים שייבנו על הגגות כמו קולטי שמש, דוודים לחימום מים, מכלי-מים מתקני מיזוג אוויר, פרגולות וכד' יהיו חלק מהבקשה להיתר - בניה וישתלבו בצורה אורגנית בתכנון גג הבניין. המתקנים יוסתרו, פרט לפני קולטי השמש, ע"י קירות כאמור המהווים המשך אורגאני של קירות הבניין. במקרה של גג רעפים ימוקמו הדוודים בחלל הגג ומתקנים אחרים בחללים מונמכים ומוסתרים. צינורות מי גשם, צינורות אוויר, ביוב ומים יוצנעו בקירות הבניין.

6. אנטנות טלוויזיה -

לא תותר הצבת אנטנות מכל סוג שהוא בתחום מגרשי הבנייה. אנטנות מרכזיות ימוקמו בשטחים גבוהים, ציבוריים ותוקם רשת חלוקה שתאפשר חיבור המגרשים אל האנטנה המרכזית או לחילופין לספק אחר של רשת טלוויזיה.

7. קירות תומכים -

קירות תומכים בגבול התחתון של מגרשים יבוצעו מאבן או בולדריים בלבד. גובהם הכולל לא יעלה על 3,30 מ'. הפרשי הגבהים בין המפלסים לא יעלה על 3.0 מ'. הקירות ייבנו כקיר כובד או כחלק מקיר תומך מבטון שיצופה באבן. הגמר העליון של הקיר יהיה מצופה אבן מרובעת, כאמור לעיל, ולא יחרגו מ-40 ס"מ מעל גובה המדרכה. לא תורשה בנית קירות מסלעה או בולדריים על גבול כבישים ושבילים להולכי רגל

8. גדרות -

תותר בנית גדרות משבכת מתכת, לוחות עץ. פרטי הגדר יהיו חלק מהיתר הבנייה. הגובה הכולל של הגדרות לא יעלה על 1,80 מ'.

9. חניה ומוסכים -

החניות תהיינה בתחום המגרשים לפי מפתח של 1.5 מקומות חניה ליחידות דיור עד לשטח של 120 מ"ר ו2 מקומות חניה ליחידה ליחידות בשטח העולה על 120 מ"ר. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר אלטרנטיבות למיקום חניות במגרשים חריגים. במגרשים בהם ניתן להכליל מוסכים כחלק מהמבנה תותר בניה כזו אשר תהיה כלולה במסגרת שטחי הבנייה המותרים.

באזור מגורים ב' (4 יחידות לדונם) תובטח חניה אחת לפחות למשפחה בתחום המגרש.
מבנה המוסך ושטחי החניה יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.

10. מערכות תשתית -

מערכות התשתית הראשיות בתחום התכנית יהיו מערכות תת-קרקעיות (מערכת תקשורת, חשמל, מים וביו) בגבולות המגרשים ימוקמו מתקני חלוקה ומדידה של המערכות. מתקנים אלו יבוצעו ע"י מגיש התכנית קודם למתן תעודת גמר למבנים. זכות מעבר במגרשים בהם יהיה צריך להעביר מערכת תשתית כמפורט בנספחי התכנית. זכות זו תרשם בהסכם עם הרוכשים ותצוין גם על הבקשה להיתר בניה.

11. עבודות עפר -

אין לפנות עודפי קרקע בזמן עבודות העפר מחוץ לגבולות המגרשים.

12. מתקני אשפה -

מתקני האשפה יבוצעו בשטחי המגרשים בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
פירוט מתקני האשפה יכללו בבקשה להיתר.

פרק ו' : שונות.

א. תכניות בנוי ופתוח -

בהתאם להוראות תכנית זו יוגשו תכניות בנוי כהגדרתם בפרק ב' עבור מגרשים ציבוריים, אזור מגורים ב' ושטחים מסחריים ושטחים פרטיים פתוחים.
תכניות פתוח כהגדרתם תוגשנה כתנאי למתן היתרי בניה למתחמים שלמים באזורי המגורים כולם.

ב. שלביות -

תכנית זו מהווה תכנית בנין עיר מפורטת עבור כל השטחים הכלולים בה מלבד השטחים לבניה בעתיד שמדרום למגרש 42 לאורך כביש הכניסה - (שלב ב'). ומלבד השטח לבניה בעתיד שמצפון לוואדי (שלב ג') ששטח זה מהווה את שלב א' בפתוח הישוב. שלבים ב' וג' יפותחו רק לאחר שיושלם פתוח 80% מיחידות המגורים שבשלב א'. קודם לפתוח שלבים אלה יוגשו תכניות מפורטות או תכניות בנוי או תכניות חלוקה למגרשים בהתאם

למקרה ולהוראות תכנית זו. תכניות אלה ביחד עם הוראות התכנית זו יהוו השלמת תכנית מפורטת לכל שטח התכנית.

ג. תכניות מנחות לצרכי חלוקה -

תכנית זו ותכניות הבנוי המאושרות יהוו תכניות מנחות להכנת תכנית החלוקה למגרשים.

ד. תכניות לצורכי רישום -

תכנית לצורכי רישום תוכן כחוק על בסיס תכנית מפורטת מאושרת.

ה. בקשות להיתר בניה -

הבקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים :

1. הבקשה תוכן על רקע של מדידה מעודכנת בקנה מידה 1:100 או בקנה מידה 1:250.
2. סימון קווי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
3. תכנית פתוח המגרש בקנה מידה 1:100 או 1:250 עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מכלים הטמונים באדמה, מיתלי כביסה וכד' כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
4. חשב השטחים בהתאם לחוק.
5. תכנית הקומות בקנה מידה 1:100.
6. תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
7. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית במישור החתך, דרך המבנה עד גבול המגרש ערוכים בקנה מידה 1:100.
8. חזיתות, כולל סימון קרקע סופית בכל חזית, ערוכים בקנה מידה 1:100.
9. חזית גדר לרחוב כולל חזית מבנה החניה המקורה, באם מוצע, כולל סימון גבהים וחומרי הבנייה בהתאם להוראות תכנית זו.
10. בקשות להיתר בניה לבתים דו-משפחתיים יוגשו לבניין בשלמותו. יש להקפיד על המשכיות ואחידות בעצוב הבניין.
- במידה ושני חלקי הבניין יבנו במועדים שונים יחויב הבונה הראשון לצפות את הקיר המשותף באותו ציפוי בו צופה המבנה כולו.
11. במדה ושני מגרשים סמוכים יהיו בבעלות אחת ניתן לבנות עליהם מבנה אחד תוך התעלמות מקו הנסיגה (בנין) שביניהם.

ו. חריגות וסטיות מתכנית זו

הבנייה במגרשים שמספרם מופיע בסעיף זה (אם היא בוצעה בהתאם להיתרי בניה שניתנו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה) ושהעבודות בהם הושלמו לפני מתן תוקף לתכנית זו, לא תחשב כחריגה או כסטייה גם אם הבנייה שבוצעה נוגדת את הוראות הכלליות של תכנית זו בגין קווי בניה, תכנית, וגובה מבנים. הדבר נכון גם למגרשי בניה עם רשיון בר תוקף שניתן לפני מתן תוקף לתכנית זו כאמור לעיל.

להלן מספרי המגרשים :

48,49,51,53,57,60/1,60/2,68,69,70,74,75,78,84,86,87,88,89,90,
92/1,93,94,95,96/1,96/2,105,110,111/1,111/2,123,118,128,140,
145,148/2,150/1,150/2,151,152,154,155/1,155/2,156,158/1,158/
2,160,161,162,172,185,186,188/2,189,192,211,120/1,220/2,
363/1,364.

פרק ז': מרכיבי בטחון

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, גרור בטחון.

בצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד אכלוס השכונה.

1. מרכיבי הביטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
2. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם .
3. פתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר.
4. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים התרי הבנייה ופרוט מיקומם.
5. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פקע"ר.

פרק ט' חתימות:

אילון מרומי
אדריכלות ותכנון ערים
רמת השרון
טל. 03-5408994

חתימת המתכנן

חתימת המגיש

תאריך

חתימת קמ"ט
אפוטרופוס

תאריך

חתימת הוועדה/יו"ר המועצה

אדריכל אילון מרומי

עורך התכנית:

כתובת: ת.ד. 6570 רמת השרון

טלפון: 03-5408994

פברואר 2000

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.

כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

אילון מרומי
אדריכלות ותכנון ערים
רמת השרון
טל. 03-5408994

אילון מרומי אדריכל

תאריך

מתן תוסף

הפקדה