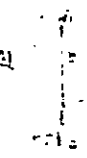


19.1.94 ודנו

מס-343



אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי - עמנואל

תכנית מתאר מפורטת מס. 120/6

שינוי לתכנית מתאר מס. 120

שינוי לתכנית S-15

עמנואל - רובע ג'

תוכנו העינינים:

פרק א' :	כללי	עמ' 2 - 3 -
פרק ב' :	פרוש מונחים	עמ' 3 - 5 -
פרק ג' :	סימונים בתשריט	עמ' 5 -
פרק ד' :	חלוקה לאיזורים - שימושי קרקע	עמ' 6 - 11 -
פרק ה' :	הוראות אדריכליות	עמ' 12 - 13 -
פרק ו' :	הוראות פתוח נוף	עמ' 13 - 16 -
פרק ז' :	תנאים לביצוע התכנית	עמ' 16 - 18 -
פרק ח' :	חתימות ואישורים	עמ' 19 -

פרק א': כללי

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפרטת מס. 120/6

שינוי לתכנית מתאר מס. 120.

התכנית תחול על השטח התחום בתשריט בקו עבה בצבע כחול.

2. המקום: עמנואל רובע ג' בין קוארדינטות:

<u>163</u>	--	<u>164</u>
400		400

<u>173</u>	--	<u>174</u>
900		900

3. שטח התכנית: 394 דונם.

4. גבולות התכנית: קו כחול עבה בתשריט בקנמ' 1:1250.

5. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 20 דפי הוראות בכתב אלה (להלן

"הוראות התכנית"), תשריט ערוך בקנמ' 1:1250 (להלן

התשריט), וכן נספחים כמפורט להלן:

נספח א : תכנית בינוי אינדוקטיבית בקנמ' 1:1250.

נספח ב : חתכי קרקע אופייניים, בקנמ' 1:500.

6. יוזמים: הוועדה המקומית לתכנון ובניה - עמנואל.

7. מגיש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה - עמנואל.

8. עורכי התכנית: דליה גרבלי ויעקב נתיב - אדריכלים ובוני ערים.

9. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

10. מטרת התכנית: א. קביעת הוראות לתכנון הקמת שכונת מגורים בעמנואל -

רובע ג' לכ- 1159 יחד'.

ב. חלוקת השטח למגרשים וקביעת יעודי קרקע למגורים,

מבני צבור, מוסדות, איזור מסחרי, שטחים צבוריים

פתוחים, דרכים ומעברים להולכי רגל.

ג. קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי

ותנאים למתן היתר בניה.

ד. קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי ומספר

יחידות מירבי למגרש.

11. כפיפות התכנית: התכנית תהיה כפופה להוראות החוק לתכנון ערים, כפרים ובנינים מס. 79 לשנת 1966 ולצו מספר 418 לשנת תשל"א, ולהוראות תכנית מתאר עמנואל. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית המתאר ותכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

פרק ב' : פרוש מונחים

1. התכנית: תכנית מתאר או תכנית מפורטת כחוק כולל התשריטים והוראות התכנית.
2. אזור: שטח קרקע המוגדר ע"י צבע אחיד כמסומן במקרא התשריט והמיועד לשימוש המותר לפי רשימת השימושים המותרים המפורטת בפרק ד' בתכנית זו.
3. תכנית בינוי: תכנית ערוכה בקנמ' 1:500 או פחות הכוללת חתכים אופייניים של המבנים, אזורי החניה, שבילי גישה, מדרגות קרקע, וגבהי מבנים הכל בהתייחס לכבישים הסמוכים.
4. איזור בינוי או מבנו: איזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לכל שטחו, המבנון הוא קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית, כאשר היחס בין השטח הבנוי של המבנים המרכיבים את המבנון לשטח הקרקע עליהם הם נבנים תואם את אזור הבניה בו נמצא המבנו.
5. קו בנין: קו לאורך גבול המגרש ובמקביל לו אשר מעבר לו לא יובלט בנין או חלק ממנו, הכל כמפורט בתשריט, בהוראות תכנית זו ובתכנית הבינוי.

6. שטח מגרש מזערי: השטח הקטן ביותר של מגרש עליו מותר לבנות באזור מאזורי התכנית.
7. שטח בניה ברוטו: סה"כ השטחים המקורים בבנין כולל שטח קירות לא כולל: שטח מקלט, חניה לרכב, חדרי אשפה וגז, מחסנים עד 4 מ' לדירה הנמצאים בקומת מרתף, מרתפים כמשמעותם בחוק, עליות גג כמשמעותם בחוק, מבני עזר וכן כל מה שמוגדר בחוק כשטחי שרות.
8. אחוזי בניה מכסימלי: סה"כ שטח בניה ברוטו מבוטא באחוזים משטח המגרש.
9. תכסית שטח: סה"כ שטח היטל הבנין מבוטא באחוזים משטח המגרש.
10. גובה מותר לבניה: מספר קומות מירבי המותר לבניה, וכן גובה מדוד במטרים מפני קרקע סופיים בתוספת מסד שאינו עולה על גובה 2.2 מ' מפני קרקע סופיים למעט איזורים של חנויות בקומת המסד שגבהן לא יפחת מ 2,75 מ', ולמעט איזורים שבהם הגינה בקומות צמודות הקרקע, צמודה לדירה. במקרה זה לא יעלה גובה המסד המכסימלי בין הגינה המוצמדת לדירה וגובה רצפתה על 0.5 מ' (אלא אם צויין אחרת).
11. גובה קומת מגורים: המדוד בין פני רצפת קומה לפני רצפת הקומה שמעליה אינו קטן מ- 2.8 מ' ואינו עולה על 3.2 מ'.
12. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרש הפרטי או דרך פרטית המשותפת למספר מגרשים בו תרשם זכות שמוש למעבר לדיירי המגרשים הפרטיים, מערכות צבוריות וזכות מעבר לעובדי הרשות המוניציפלית לצורך תיקון מערכות אלו במדה ונפגעו, כן תרשים זכות מעבר לצבור באיזורי חניות המשמשים במשותף כמה מגרשים, או בחניות לאורך הכבישים בהם המדרכה מועתקת לתחום המגרש הפרטי וכן במעברים להולכי רגל המהווים גישות משותפות לבנינים לפי המצויין בתכנית.
13. הוועדה המקומית: הוועדה המקומית לתכנון ובנין עמנואל.

14. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ובשומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק.
15. רשות מוסמכת: משרד ממשלתי או רשות צבורית שענין מעניני התכנית נמצאים בתחום אחריותה.
16. מהנדס: מהנדס הוועדה המקומית.
17. הצמדת גינות: הגינות המוצמדות לדירות ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן, אולם תובטח בגינות אלו, זכות מעבר לשלוחי ועד הבית המשותף לצורך טיפול ואחזקת המערכות המשותפות וכן ניקוז חצרות סמוכות באותו בנין.

פרק ג': סימונים בתשריט

- איזור מגורים ב' - צבוע תכלת.
- איזור מגורים ג' - צבוע צהוב.
- חזית מסחרית בקומת קרקע או קומת מסד - קו סגול בחזיתו.
- שטח צבורי פתוח - צבוע ירוק.
- שטח ספורט ונופש - צבוע ירוק מותחם בחום.
- אתר ארכיאולוגיה - עגול צבוע אדום.
- שטח למוסדות צבור - חום מותחם בחום כהה.
- שבילים להולכי רגל - ירוק מותחם בשני פסים אדומים.
- דרך קיימת או מאושרת - ספיה.
- דרך מוצעת - אדום.
- דרך לביטול - פסים אדומים אלכסוניים.
- דרך בעתיד - משבצות אדומות.
- חניה צבורית - משבצות שחורות.
- גבול דרך בטחון - קו נקודה בגוף התכנית.
- גבול חִכִישַׁת אִזְמוֹת מִדִּינָה - קו נקודה בצבע כחול.
- מספר דרך - מספר הרשום בראש העגול.
- קו בנין - מספר הרשום משני צדי העגול.
- רוחב תחום הדרך - מספר הרשום בתחתית העיגול.
- גבול תכנית - קו כחול.

פרק ד: חלוקה לאזורים

א. כללי:

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

2. מס' מבנים על מגרש: על מגרש יבנה מבנה אחד בלבד או מבנים אחדים מקושרים ביניהם.

ב. השימושים המותרים לפי אזורים:

1. דרכים - השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום או ספיה והכוללים מסעת כביש שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחניה ושרותים כמו מכולות אשפה תחנות אוטובוס, לוחות פרסום ומתקני דואר, מערכות שרותים צבוריים כמו חשמל, טלפון, נקוז, ביוב, אספקת מים, תאורת רחוב, אנטנה מרכזית וכבלים וצנרת לגז מרכזי. תותר בתחום המדרכות ושולי הדרך נטיעת עצים.

2. דרך בטחון - התוואי המסומן בתשריט בקו נקודה הוא תוואי בטחון. התוואי עובר בשטחים צבוריים פתוחים לאורך גבול הישוב כמסומן בתשריט וישמש לדרכי בטחון בלבד כולל גדרות, תאורה, וכל מתקן שיקבע ע"י גורמי בטחון.

3. שטח ציבורי פתוח - השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מיועדים לשטח צבורי פתוח וישמש לנטיעות, גינון, נופש ומרגוע, ומגרשים למשחקי ילדים, השטח המסומן בתכנית באות פ ישמש ליעור. בתחום השטחים הצבוריים הפתוחים, תותר הקמת מקלטים צבוריים ומתקנים למערכות השרותים הצבוריים: טלפון, מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותעול. כמו כן תותר התקנת מיכלי גז לאספקת גז מרכזית, מערכת לתאורת רחובות, ומתקנים לאנטנה מרכזית לכבלים ומתקנים הנדסיים תברואתיים. בשטח זה תותר הקמת מתקנים בטחוניים כגון גדרות, תאורה, וכל מתקן אחר כפי שיקבע בתאום עם גורמי בטחון.

מגרשים מס' א' עד ע' ישמשו כגינות נוי ומשחקים, למעט מגרש ז' שימש כתצפית לנוף. מגרש מס' פ' ישמש ליעור.

4. שבילים להולכי רגל - השטחים הצבועים בתשריט בירוק עם 2 פסים אדומים ישמשו למעבר הולכי רגל ותשתיות צבוריות תת קרקעיות.

5. שטח ספורט ונופש - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומותחם בקו חום מיועד לבנית מתקני נופש וספורט, ברכות שחיה, מגרשי ספורט ומבנים לצרכים אלו בלבד כן תותר בנית מערכות תשתיות צבוריות.

6. שטחים למבני צבור - השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומותחם בחום מיועדים לצרכי צבור. על מגרשים אלו תותר הקמת מבני צבור. בניה במגרשים אלו תחייב הגשת תכנית בנוי כוללת למגרש שתציג את כל מרכיבי הבינוי לאישור הוועדה המקומית. גובה המבנים 2 קומות. הרשות הממונה תהיה רשאית להתיר בנית 3 קומות לפי הצורך. השמושים יהיו לפי הטבלה שלהלן:

900	-	בית כנסת
901	-	גן ילדים
902	-	מעון
903	-	מקווה ובי"כ
904	-	רזרבה
905	-	מרכז ספורט
906	-	מרכז טלפונים
907	-	בי"ס יסודי בנים
908	-	תיכון ישיבה בנים
909	-	גן חובה בנים
910	-	גן ילדים + בי"כ
911	-	מתנס בנים
912	-	בי"ס תיכון בנות
913	-	בי"ס יסודי בנות
914	-	גן חובה בנות
915	-	גן ילדים
916	-	מתנס בנות
917	-	ישיבה מבוגרים
918	-	מקווה
919	-	בי"כ
920	-	בי"כ
921	-	גן ילדים + בי"כ

- 922 - מרפאה
- 923 - גן ילדים + בי"כ
- 924 - מעון
- 925 - גן ילדים + בי"כ.

במגרש מס' 917 יהיה מעבר מהשטח הציבורי הפתוח מס' כ לעבר כביש מס' 4 במפלס התחתון של הכניו וכו זכות מעבר לציבור.
קו בנין קידמי 5 קו צדדי 5 קו אחורי 5.
למרות האמור לעיל תהיה רשאית הוועדה המקומית לשנות ולהחליף בין היעודים לפי הצורך.

7. שטח למסחר - השטח הצבוע בקו סגול בתשריט מיועד למסחר.
בשטח זה הממוקם בקומת קרקע (מגרשים 131 ; 132) של מבני מגורים יותר שימוש למסחר, משרדים, בנקים, בתי אוכל וכל תכלית שאין בה מפגעי רעש וזיהום סביבתי הכל באישור הוועדה המקומית ואגף לאיכות הסביבה. הגובה המנימלי של קומה מסחרית היא 2.75 נטו. לא תותר בנית יציעים.
באזורי המסחר הממוקמים בקומות מסד (מגרשים מס. 82 ; 121) יהיה גובה החנות 2.75 נטו ותותר בהם שימוש של מסחר זעיר בלבד, כמו חנות מכולת או ירקות.
השילוט יהיה אחיד ובמקום שייועד לכך באישור הוועדה המקומית.

8. איזור מגורים ב' - צבוע בתשריט בתכלת.
במגרשים מס. 51 - 1 תותר בנית בית דו משפחתי בגודל עד 120 מר' ליחידה, בשתי קומות.
הבנינים יעוצבו עם גגות רעפים חלקי או מלא בכיסוי של 50% לפחות לקומה העליונה. גובה מכסימלי של בנין מדוד מפני קרקע סופיים יהיה 9 מ' יותר שימוש בחלל הגג לעליות גג כמשמעותו בחוק.
קו בנין קדמי 5 מ' אחורי 6 מ', צדדי - 3 מ'.

במגרשים מס 60 - 52 תותר בנית בניני דירות דו קומתיים. תותר הצמדת החצר האחורית לקומת הקרקע. בשטח החצר הקדמית תנתן אפשרות לצמידה בחלקה לקומת הקרקע ובחלקה לדירות בקומה א', בתנאי שעומק חצר כזו המוצמדת לקומת קרקע תהיה 3 מ' לפחות באיזורים בהם ישנה הפניה של פתחים לכיוון זה. תהיה קיימת אפשרות להצמיד את החצר

הקדמית כולה לקומת הקרקע, למעט החניות. בכל מקרה יוצמד הגג לדירות בקומה א'.

הגג יהיה גג רעפים מלא או חלקי בכיסוי של 50% לפחות לקומה עליונה. יותר שימוש בגגות לעליות גג כמשמעותן בחוק. קו בנין קדמי - 5 מ' צדדי 4 מ', אחורי 6 מ', שטח דירה ממוצעת 110 מ"ר.

במגרשים מס. 65 - 61 תותר בניה של 2 קומות מדורגות. לקומה התחתונה תוצמד החצר הקדמית ולקומה העליונה תוצמד חצר אחורית ברוחב 6 מ' מדוד מקצה הדירה ובעומק עד 1 מ' מקו בנין אחורי המשותף למגרשים העליונים (ראה איזור מגורים ג'), החצר המתקבלת בין החצרות הללו תשמש כחצר משותפת עם המגרשים העליונים. הכניסה לדירות העליונות יהיה דרך חצר זו.

בין המגרשים יהיה מעברים מדורגים ומרוצפים ברוחב 4 מ' (2 מ' קו בנין) ותנתן בהם זכות מעבר לצבור ולמערכות תשתית. חומר הגדרות של החצרות הפנימיות ולכיוון המעבר יהיה מחומר הבנין. גודל דירה ממוצעת 100 מ"ר.

קו בנין קדמי - 5 מ' קו בנין אחורי 8 מ'. קו בנין צדדי 2 מ' בין המגרשים, 0 מ' למעבר הולכי רגל צבורי ו-4 מ' במגרש מספר 61 בצד הפונה למבנה צבורי.

9. איזור מגורים ג' - השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב

במגרש מס 66 תותר בנית 3 קומות מדורגות. כן תותר הצמדת חצרות. גודל דירה ממוצעת 100 מ"ר. קו בנין קדמי 5 מ', קו צדדי 2 מ' בין מגרשי המגורים (לצורך מעבר מדרגות משותף עם מגרש מס 65 ו-67) וקו בנין צדדי 4 מ' כלפי המגרש הצבורי.

במגרשים מס 71 - 67 תותר בניה של 3 קומות. לפחות קומה אחת מדורגת. לקומה התחתונה תוצמד חצר אחורית ברוחב 6 מ' מדוד מקצה הדירה ובעומק עד 1 מ' מקו בנין אחורי המשותף למגרשים התחתונים (ראה איזור מגורים ב'), החצר המתקבלת בין החצרות הללו תשמש כחצר משותפת עם המגרשים התחתונים, בין המגרשים יהיו מעברים מדורגים ומרוצפים ברוחב 4 מ' (2 מ' קו בנין) ותנתן בהם זכות מעבר לצבור

ולמערכות תשתית. חומר הגדרות של החצרות הפנימיות ולכיוון המעבר יהיה מחומר הבנין.

גודל דירה ממוצעת 100 מ"ר.

קו בנין קדמי 10 מ' (5 מ' מקצה מדרכת מפרץ החניה) קו בנין אחורי 8 מ' קו בנין צדדי 2 מ' בין המגרשים, 0 מ' למעבר הולכי רגל צבורי, ו-4 מ' במגרש מספר 71 בצד הפונה למגרש הצבורי.

במגרשים מס 74 - 72 תותר בניה של 3 קומות מגורים מעל קומת חניה מקורה בגובה 2.20 נטו.

גג החניה ישמש מרפסת קומת קרקע.

גודל דירה ממוצעת 100 מ"ר.

קו בנין קדמי - חניה 0 מ', מגורים 5 מ'. קו בנין צדדי - 4 מ', קו בנין אחורי 8 מ'.

במגרשים מס 85 - 75 תותר בניה של 3 קומות מגורים.

במגרשים התחתונים תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע.

קו בנין קדמי - 5 מ'. קו בנין צדדי - 4 מ', קו בנין אחורי 8 מ'. במגרשים העליונים תותר הצמדת חלק מהחצר האחורית לדירות בקומת קרקע בעומק מינמלי של 3 מ' ומכסימלי 5 מ' ובתנאי שישאר לפחות 6 מ' מקו החצר הפרטית לגבול מגרש אחורי. גודל דירה ממוצעת 100 מ"ר.

במגרש מס 82 בפינה שבין רחובות מספר 2 ו-6 תותר בנית 2 חנויות בקומת המסד בשטח עד 40 מ"ר כל אחד.

במגרשים מס 87-86 תותר בנית 4 קומות - 1-2 קומות תחתונות מדורגות.

במגרשים מס 91 -88 תותר בנית 5 קומות - 2-3 קומות תחתונות מדורגות.

בנינים 88 -86 יחולקו ביניהם באחת הקומות. בנינים 91-89 כנ"ל. גודל דירה ממוצעת 110 מ"ר קו בנין קדמי 5 מ' אחורי 5 מ' צדדי 4 מ' 0 מ' קו בנין צדדי בקומה המחוברת תותרנה הצמדת גינות לקומות המדורגות.

במגרשים מס. 110 - 92 תותר בנית 4 קומות. 2 קומות מעל הכביש ו-2 מתחתיו. 2 הקומות התחתונות בבניה מדורגת. לשתי הקומות התחתונות

תותרנה הצמדת גינות בקו בנין צדדי. לקומה התחתונה תנתן אפשרות להצמיד חלק מהגינה האחורית בעומק מינימלי של 3 מ' ומכסימלי 5 בגבולות שבין התחלת הדירה וקו בנין צדדי. גודל דירה ממוצעת 92 מ"ר קו בנין קדמי 5 מ', קו בנין צדדי 4 מ' קו בנין אחורי 5 מ'.

במגרשים מס. 123 - 111 תותר בנית 3 קומות מגורים. תותר הצמדת גינות בחזיתות קידמית צדדית ואחורית לדירות בקומת הקרקע. שטחי החצרות הפנימיות ישמשו לחניות והגינות משותפות לכלל הדירות. גודל דירה ממוצעת 92 מ"ר.

קו בנין קדמי - 5 מ', צדדי - 4 מ', אחורי 5 מ'. במגרש מס 121 בפינת הרחובות מס 3 ו-4 תותר בנית 2 חנויות בקומת מסד בשטח עד 40 מ"ר כל אחת.

במגרשים מס. 131 - 124 תותר בנית 3 קומות מגורים. תותר הצמדת גינות לדירות בקומת קרקע בחזיתות הבנינים הפונות לדרכים, שבילים להולכי רגל ושטחים צבוריים פתוחים. גודל דירה ממוצעת 92 מ"ר. קו בנין קדמי לכיוון הכביש מס. 12 10 מ' (5 מ' מקצה מדרכת מפרץ החניה) ו-5 מ' לכיוון כביש מס' 3, הדרכים להולכי רגל והשטחים הצבוריים הפתוחים. קו בנין צדדי 4 מ'.

במגרשים 132 : 131 תותר בנית 2 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. בקומת המסחר תהיה קולונדה שתבלוט מקו בנין קדמי 3 מ' וגגה ישמש כמרפסות לקומת המגורים שמעליה. שטח המיועד למסחר בקומה זו יהיה 520 מ"ר למגרש. גודל דירה ממוצעת 96 מ"ר.

קו בנין קדמי של מגורים - 5 מ' לכיוון כבישים מס. 2:3, ו-3 מ' לכיוון שטח צבורי פתוח ושטח המעבר להולכי רגל - קו בנין אחורי - 8 מ', קו בנין צדדי 8 מ'. קווי בנין קולונדה - 2 מ' כלפי כבישים מס. 2:3, ו-0 מ' כלפי השטח הצבורי הפתוח והמעבר להולכי רגל. תותר בנית פרגולה מעל מעבר הולכי הרגל שתחבר את 2 המגרשים בגובה גג הקולונדה. הפרגולה תהיה מחומרים קלים כגון ברזל או אלומיניום ופוליקרבונט שקוף או קורות בטון עם קרוי פוליקרבונט שקוף או סבכות עץ וכדומה באישור הוועדה המקומית.

כללי:

בכל מקרה, קו בנין המתיחס לקו הכחול יהיה 25 מ' לפחות.

פרק ה': הוראות אדריכליות

- א. גמר קירות מבנים - הגמר החיצוני של המבנים יהיה מחומרים ברי קיימא כמו אבן, לבנים, פסיפס או טיח עמיד כגון קניטקס, טמבורטקס או שווה ערך.
- ב. מרפסות לא מקורות - לא יכנסו בשטח המותר לבניה. יש לדאוג לכל דירה למרפסת סוכה מינמלי בשטח של 6 מ"ר לפחות. עומק מרפסת כזו לא יפחת מ- 1.8 מ'.
- ג. מרתפים ומחסנים - שטחם של מרתפים לא יחרוג מקונטור הבנין, גובה נטו לא יעלה על 2.2 מ' ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 90 ס"מ מעל פני קרקע סופיים בצד הנמוך של הנבין. תנתן אפשרות למתן מחסנים בקומת מרתף או בקומת מסד בגודל שלא יעלה על 4 מ"ר לדירה.
- ד. גגות: גגות רעפים - יהיו דו שיפועים בלבד בתוספת גמלונים ללא ארגזי רוח. תנתן אפשרות להצמיד את חלל הגג לדירות העליונות בבנינים במלואו או בחלקו בתנאי שתשמר האפשרות של הנחת דוודי שמש במסתורים או בחלל הגג וקולטים על שיפועי הגג, כל זאת ללא צורך בהגבהת הגג. גובה הגג המכסימלי בחלקו הגבוה יהי עד 6 מ' מעל מפלס רצפת הקומה העליונה. גגות שטוחים - תנתן אפשרות לחדר על הגג בגודל 25 מ"ר והצמדת חלק מהגג שאינו דרוש למתקני מסתור דוודים וקולטי שמש לדירות העליונות. גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.3 ממפלס הגג וגובה מעקה החדר על הגג לא יעלה על 6 מ' ממפלס רצפת הקומה העליונה. תנתן אפשרות למתן גג רעפים דו שיפועי + גמלונים על החדר שבגג בתנאי ששפוע הגג הנ"ל לא יעלה על 50%.
- ה. קולטי שמש יהיו מוסתרים בגג שטוח ומונחים על שיפוע הגג בגג רעפים. בכל מקרה יוסתרו הדוודים בתוך מסתור או בחלל הגג.
- ו. מסתורי כביסה - יהיו מחומרים ברי קיימא ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזית הבנין, ובאישור מהנדס הוועדה.
- ז. צנרות פרטיות לבנין - כל הצנורות כגון מים ביוב ניקוז מי גשם חשמל טלפון, טלביזיה, גז, דלק, הסקה וכו' תהינה פנימיות בלבד.

ח. בכל מגרש שבו תבוצע בניה בשלבים, שלא עד מלוא היקף המורשה בהיתר בנין או מלוא הזכויות שבתכנית זו, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ט. פתרון המזגנים יהיה חלק אינטגרלי מהטיפול בחזית הבנין.

י. חניה - סה"כ החניות במגרשים הפרטיים ולאורך הכבישים יהיו מכפלה של 1.5 לפחות במס' יחידות הדיור.

חלוקת החניות כפי שמופיע בתכנית ביגוי.

באיזורים שתחום החניה נמצא בחלקו בתחום הדרך ובחלקו בתחום המגרש (חניה ניצבת לדרך), תועתק המדרכה לתחום המגרש הנמצא בין החניה לגבול גדר הבנין ותותר בה זכות מעבר לצבור.

לא יורשה קירוי קל לחניות מכל סוג שהוא.

באיזורים של חניה נצבת לאורך הרחובות ינטעו עצים בין כל 5-6 חניות. סוג העצים ומיקומם יתואם עם מהנדס הוועדה ועם אדריכל פיתוח האתר.

יא. חלוקה למבננים - קבוצות המגרשים המצויינות להלן יתוכננו כמבננים בעלי אחידות ארכיטקטונית:

- | | | | | |
|----|------------|-----------|---|---------|
| 1. | מגרשים מס. | 61 - 63 | : | 69 - 71 |
| 2. | מגרשים מס. | 64 - 68 | | |
| 3. | מגרשים מס. | 86 - 91 | | |
| 4. | מגרשים מס. | 124 - 128 | | |
| 5. | מגרשים מס. | 129 - 131 | | |
| 6. | מגרשים מס. | 131 - 132 | | |

פרק ו : הוראות פיתוח נוף

גדרות 1.

- א. גדרות לכיוון רחוב או מעבר ציבורי, שטח פתוח פרטי או שפ"צ, יבנו מאבן דבש - מחצבה מקומית עם אפשרות שילוב מעקב ברזל בגדר האבן בגובה המרבי הנ"ל, לפי פרט שיסופק ע"י מתכנן פיתוח האתר.
- ב. כרכוב הגדר יהיה מאבן, התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר.

ג. בקו בנין צדדי יורשה שמוש ברשת מרותכת מסוגים שונים, לא יורשה שמוש בגדרות ממרישי עץ.

2. קירות תמך

- א. קירות תמך ייבנו מאבן דבש - מחצבה.
- ב. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 3.00 מ'. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.00 מ' יבנה קיר התמך כדירוגים מגוננים בעומק שלא יפחת מ- 1.00 מ' כל אחת.
- ג. כרכוב קיר התמך יהא מאבני הקיר - אבן דבש אשר מידותיה לא תפחתנה מ-20 ס"מ.
- ד. ניקוז הקיר התומך יהא נסתר.
- ה. יאופשר שילוב סלע קיים בתואי קיר תמך או גדר.

3. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בנית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
- ג. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהא על פי אישור הממונה על כך.
- ד. מדרון חצוב הפונה לזכות דרך או לשפ"צ או לשטח לבניני ציבור ישוקם. שיקומו יעשה על פי תכנית שתהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

4. חניות מבונות

לא תותר בנית מבני עזר לחניה לרבות חניה מקורה, אלא אם שולבו בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבנין בהתאם לכללי הבניה וכחלק מבקשה להיתר בניה. לא יורשה קירוי קל מכל סוג שהוא.

5. חיבור מערכות תשתית

חיבורי מערכות מים, טלפון, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת קרקעיים.

6. מתקני גז, דלק וכיו"ב

מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח או כגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

7. מתקני האשפה

מתקני האשפה באיזורי הבניה השונים ימוקמו בתאום עם מהנדס הוועדה והאגף לאיכות הסביבה וכן עם מתכנן פתוח האתר.

8. שטחים פרטיים פתוחים

יחידות ומקבצים כוללים מעברים פרטיים המהווים חלק בלתי נפרד מהמקבצים. מעברים אלה מיועדים עבור הגישות ליח"ד השונות שבתחום המגרש, הן ליח"ד שבעומק המגרש שאין להן גישה ישירה לרכב והן ליח"ד שבמקומות העליונות באמצעות חדרי מדרגות. המעברים יופרדו מהחצרות הפרטיים שבתחום המגרש ע"י גדרות כמתואר בסעיף קטן א' לעיל או אם צוין אחרת. מעברים אלה הם שטחים פרטיים פתוחים בבעלות כלל הדיירים באותו מגרש ואחזקת השטח תחול על כלל הדיירים באותו מגרש: יותר לגנו ולרצף שטחים אלה וכן להתקין בהם מיתקני גן לשימוש הדיירים כמגרש. כן יותר להתקין בהם מיתקנים שונים לשירותי תשתית. במקומות שצויין תהיה זכות מעבר לצבור

9. שטח פתוח ציבורי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות עליהם ההוראות שבפרק ד' בסעיף 3 לעיל וכן ההוראות הבאות:

- א. יורשו השימושים כמצויין בפרק ד' סעיף 3 לעיל.
- ב. גדרות יבנו מאבן אפשרות שילוב מעקה ברזל כגדר האבן. הכרכוב יהא מאבן.
- ג. יורשה שימוש ברשת מרותכת מסוגים שונים או גדר ברזל כמפורט למעלה, לא יגרשה שימוש בגדרות ממרישי עץ.
- ד. קירות תמך ייבנו מאבן דבש - מחצבה מקומית כאמור לעיל יבנו עם גב בטון ללא כיחול.
- ה. כרכוב קיר התמך יהא מאבני הקיר אשר מדותיה לא תפחתנה מ 20 ס"מ. יאופשר שילוב סלע קיים בתואי קיר תמך או גדר.
- ו. כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא באבן מרובעת או באבנים משתלבות. יותר השימוש בחצץ, בכורכר או באבק סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מכלל השטח המרוצף.
- ז. בתכנית הפתוח, יועדפו מסלולים משופעים על פני מדרגות במסלולי הולכי רגל.

10. מעברים להולכי רגל:

א. השטחים הצבועים בתרשיט בצבע ירוק עם 2 פסים אדומים מיועדים למעברים ציבוריים להולכי רגל ויחולו עליהם ההוראות שבפרק ד' סעיף 4 לעיל, כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהיה באבן מרובעת או באבנים משתלבות. יותר גינזון חלקי במעברים אלו.

11. איזור ליעור:

השטחים הצבועים בתרשיט בצבע ירוק והמסומנים באות פ', מיועדים ליעור וחלות עליהם ההוראות הבאות:

- א. באיזורים אלה ינטע חורש מחטינים בשילוב עם רחבי עלים מהחורש היסודי.
- ב. בשטחים אלה תותר הקמת מיבני תשתית ומקלטים ציבוריים.

פרק ז': תנאים לביצוע התכנית:

1. קודם למתן היתרים לבניה באזור המגורים ובאזורים למבני צבור מסחר ומוסדות, יש להגיש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי לביצוע בקנ"מ 1:500 לפחות הכוללת את המבנים, שרותיהם, מס קומותיהם, גבהם, הגישות לבנינים, אתור פתרון חניה, מקלטים גדרות וקירות תומכים, מתקני אסוף אשפה ודרכים צמודות

2. מרכיבי בטחון -

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא:

1. מחסן תחמושת/נשק.
2. דרך הקפית + גדר רשת.
3. תאורת בטחון הקפית.
4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגדור בטחון.

- ב. 1. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקהל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/מושב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקהל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
2. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקהל"ר.

3. לא יוצאו התכ' בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקהל"ר/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים התרי הבניה ופירוט מיקומם.

3. אתרים ארכאולוגיים -

במקומות המסומנים בתשריט בנקודה אדומה אותרו ממצאים ארכאולוגיים. במגרשים בהם נמצאים סימונים כאלו לא תורשה כל בניה לפני שתבוצע ע"י אגף העתיקות עבודות חפירה ותעוד, במידה וימצא שהממצאים מצדיקים שימור, ישנה הייזם על חשבונו את התכנית והשטח ייועד לאתר ארכאולוגי או גן ארכאולוגי הכל באישור עם קמ"ט ארכאולוגיה. הייזם יפקיד עם התכנית מכתב התחייבות לממון החפירה והתעוד בטרם תבוצע עבודה כלשהי במתחם בו נמצא האתר הנ"ל.

4. תכנית לצרכי רישום -

א. בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה, ותהיה מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק. בתכנית החלוקה תותר באישור הועדה המקומית, סטיה מההנחיות לחלוקה של תכנית זו בשיעור 5% ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעוד, השטחים.

ב. לאחר הכנת תכנית המדידה, תוכן תכנית לצרכי רישום בהתאם לחוק.

5. בקשות להיתר בניה -

המסמכים הבאים דרושים לבקשת היתר בניה:

- א. תכנית מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך מעודכנת ל-6 חדשים אחרונים לפני הגשת הבקשה לרשויות, בקנמ' 1:250, קוי הטופוגרפיה יהיו במרווחים של 0.25 מ'.
- ב. סימון קוי הבנין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
- ג. תכנית פתוח המגרש בקנמ' 1:100 עם ציון גדרות, שבילים, חניות, מתקני אשפה, מיתלי כביסה, מיקום מזגנים וכו', כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי הקירות התומכים והגדרות.
- ד. חשוב השטחים הכולל את כל השטח הבנוי לפי קומות ברוטו וחשוב נפרד לכל הכלול בשטחי שרות.
- ה. תכנית הקומות בקנמ' 1:100.
- ו. תכנית גג כולל מתקנים על הגג בקנמ' 1:100.

- ז. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומדות אנכיות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית במישור החד, דרך המבנה, המגרש, הדרך ואו תחילת המגרשים השכנים בקנמ' 1:100.
- ח. חזיתות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית בכל חזית, ערוכים בקנמ' 1:100.
- ט. חזית גדר לרחוב כולל סימון גבהים וחמרי הבניה בהתאם להוראות.
- י. באזור הבתים הדו משפחתיים יש לקבל את הסכמת הדייר במדה ואחת היחידות כבר בנוייה או מאושרות. בכל מקרה יחוייב תאום חזיתות בין שני המבנים ע"י שני הדיירים.
- יא. הועדה תהיה רשאית לדרוש מסמכים ותשריטים שונים ע"פ החלטתה.

6. שלביות -

יובטח בצועם בערבויות, להנחת דעת הוועדה של תשתיות המשרתות כל שלב משלבי בצוע התכנית כפי שיקבע לפני הביצוע. התשתיות כוללות מאספי ביוב ראשיים, מערכות סלוק שפכים ומערכת פזור קולחים ע"פ אישור הוועדה לביוב, פריצת דרכים לרבות קירות תומכים או מסלעות התומכים את הכבישים ומעברים להולכי רגל, מערכות אספקת מים, כולל מתקני אגירה ראשיים וצנרת אספק לראש השטח, הדרגטים לכבוי אש, הכנות למערכות חשמל ותקשורת, מתקנים בטחוניים, פינוי עודפי קרקע ועפר מאתר הבניה, ביצוע מבני צבור ופתוח שטחים פתוחים ההכרחיים לדעת הוועדה לביצוע כל שלב משלבי התכנית.

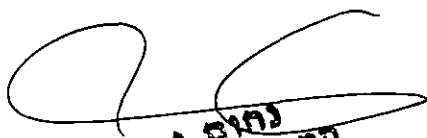
7. קווי תקשורת וחמשל יהיו תת קרקעיים.

פרק ח' : חתימות ואישורים

מגיש התכנית:	עורכי התכנית:	בעל הקרקע:
הוועדה המקומית	דליה גרבל ויעקב נתיב	הממונה על הרכוז
לתכנון ובניה עמנואל	אדריכלים ובוני ערים.	הממשלתי והנטוש
		באיר"ש.

דליה גרבל-יעקב נתיב
אדריכלים ובוני ערים
רח' דיזנגוף 219 ת"א. טל. 03-5464223

דליה גרבל : א"פ


נחום גבאי
המפקח על תעבורה
19.1.94

מועצת תכנון עליונה

הוועדה המקומית
לתכנון ובניה עמנואל