

2- 2272



משרד הפנים
ג'רמ
26-08-1993
אויב
נתקבר

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990

מרחב תכנון מקומי משגב

" ל ב ו ן "

מגורים, ומכללה

189 יחידות דיור

תכנית מפורטת מס. ג/במ/146

שלמה אהרונוסון, אדריכלים, אדריכלי נוף, מתכנני ערים
רחוב ההדסים 12, עין כרם, ירושלים. טל: 02:418342, פקס מס. 02-436825

אפריל 1992
(תקון: מאי 1993)

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מס. ג/במ/146

"לבון"

189 יחידות דיור

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא "תכנית מס. ג/במ/146" (להלן: התכנית) התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. הוכן על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
- 20 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית),
- גיליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן התשריט).
3. תחולת התכנית וגבולותיה: תכנית זו חלה על השטח התחום בשלושה קווים כחולים בתשריט הכולל את הגושים, החלקות וחלקי החלקות הבאים:
גוש 18809, חלקה 7, חלקי חלקות 1, 3, 4, 6, 9,
גוש 18810, חלקה 37
חלקי חלקות 28, 29, 38
גוש 18811, חלקה 10
חלקי חלקות 1, 6, 7, 8, 9, 11, 13
4. שטח התכנית: שטח התכנית כ-365 דונם.
5. יחס לתכניות אחרות:
 - 5.1. תכנית זו באה לפרט תכנון של ישוב לבון על פי הוראות תכנית מחוזית מס. 2 (תקון מס. 4).
 - 5.2. התכנית מכילה קטע משינוי מס. 3 ושינוי מס. 8 ("כביש 854") לתכנית מתאר ארצית מס. 3.

5.3. עם אשור התכנית יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על שטח הכולל בה, על פי סעיף 4 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990.

6. מטרות התכנית: לפתח את הישוב "לבון", בשטח כולל של כ- 365 דונם באזור הר חלוץ שבגליל, משני צידי הכביש תפן-כרמיאל. כללי

תכנית זו על פי סעיף 68 - בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 - באה לפרט את התכנון לישוב לבון, מאושרת בתכנית מתאר מחוזית.

6.1. לקבוע יעודי קרקע לשטח מגורים, למבני ציבור, למסחר, לשטח פתוח ציבורי ולשטח ליעוד מעורב.

6.2. לקבוע התויות דרכים, דרכים משולבות ואזור מעבר להולכי רגל.

6.3. להתוות מעבר לרכב ולהולכי רגל מעל כביש מס. 854 (מעלות-כרמיאל). על מנת ליצור קשר בין שני חלקי הישוב.

7. פירוש מונחים

איזור - שטח שסומן בתשריט של תכנית זו בצבע, בהתחמה, בקווקו, בניקוד או בסימנים מעין אלה בין סימן לחוד או צירופי סימנים לשם ציון היעוד והשימוש בקרקע ובבנין באותו שטח.

בית מגורים - בנין אשר שימושו למגורים בלבד.

בנין - כל מיבנה בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט ברזל, עץ, ידיעות בד, פלסטיק או כל חומר אחר, לרבות:

- כל חלק של מיבנה, כאמור, וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע.

- קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגידור, או לתחום, שטח קרקע או חלל.

בנין ציבור

- בנין שהשימוש בו הוא לשרותים חינוכיים תרבותיים, דתיים, בריאותיים ושרותי רווחה וסעד המשרתים את אוכלוסית האזור בו נמצא הבנין.

גובה בנין

- גובה הנמדד במאונך ממיפלס הקרקע הקיים, כפי שנמדדה על ידי מודד ועד סוף המעקה הבנוי של הגג, או חדר המדרגות. בנין הבנוי ממספר אגפים בגבהים שונים, גובהו של הבנין ימדד לכל אגף בנפרד.

דרך

- דרך - רחוב, סמטה, שכיל מבוא מדרגות, דרך מעבר, דרך לכלי רכב או להולכי רגל, רחבה או גשר, בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים, בין שהם קיימים ובין שהם מוצעים בתכנית כלשהי לרבות תעלות, חפירות, ביבים למי גשמים, מזרקות, איי תעבורה, עצים ומשוכות שכצידי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.

הועדה המחוזית

- הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז הצפון.

הועדה המקומית

- הועדה המקומית לתכנון ולבניה משגב.

חוק התכנון

- חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

חזית מסחרית

- מקום שנקבע בתכנית כחזית מסחרית, השמוש המסחרי יותר בשטח קומה המצויה במפלס הרחוב בחזית קדמית של בנין.

מגרש

- שטח של קרקע שגבולותיו נקבעו בתכנית מפורטת או בנספח חלוקה.

מגרש בניה

- מגרש שאושר לבניה.

מוסד

- בנין המשמש לשרותים חינוכיים תרבותיים, דתיים, בריאותיים, ושרותי רווחה וסעד.

מפלס קרקע סופי

- גובה פני הקרקע הסופיים במגרש בניה כפי שנקבע בתכנית או בהיתר בניה.

- מיפרט בקנה מידה של 1:2500, 1:1000 ו/או 1:500 כפי הנקבע ע"י מוסדות התכנון במיפרט תאור גרפי ומילולי של העיצוב ומתכונת הבניה וכן את צורת פיתוח השטח.
- קו בנין קו בנין על הקרקע ומתחת לפני הקרקע, שנקבע בתכנית מאושרת, שבינו ובין גבול מגרש הבניה אסורה.
- חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו והכולל עובי הרצפה של אחת מהן.
- קומה מסחרית קומה בבנין לשימוש מסחרי.
- קומת עמודים חלל מקורה ומפולש במפלס הכניסה לבנין הנמצא בין עמודים או קירות.

8. סימונים בתשריט:

- 8.1. כללי: הסימונים בתשריט מתארים את השטחים והאזורים השונים לפי יעודיהם.
- 8.2. מקרא התשריט
 - אזור מגורים א 1 - קוים אנכיים כתומים בהירים
 - אזור מגורים א 2 - קוים אנכיים כתומים בהירים צפופים
 - אזור מגורים ב 1 - קוים אנכיים כחולים
 - אזור מגורים ב 2 - קוים אנכיים כחולים צפופים
 - שטח למבני ציבור - משבצות חומות אלכסוניות קוו נקודה, קוו
 - שטח ציבורי פתוח - קוים ירוקים אנכיים מקוטעים
 - דרך קיימת או מאושרת - קוים חומים אופקיים
 - דרך מוצעת - קוים אדומים כהים אנכיים
 - מעבר עילי לרכב ולהולכי רגל - קוים אנכיים מקוטעים שחורים
 - שטח ליעוד מעורב: מבני ציבור, מסחר ושטח ציבורי פתוח - קוים אנכיים שחורים וקוים אופקיים חומים
 - שטח לספורט - משבצות ירוקות מרווחות

- דרך משולבת לרכב והולכי רגל - קוים אנכיים ירוקים וקוים אופקיים אדומים כהים
- שביל להולכי רגל - משבצות ירוקות צפופות
- מספר דרך - המספר העליון בעיגול סימון הדרך
- רוחב הדרך - המספר התחתון בעיגול סימון הדרך
- קוין בנין בצידי הדרך - המספרים בשני הצדדים של עיגול סימון הדרך
- שטח חקלאי - קוים אלסוניים ירוקים
- שטח לישוב כפרי - קוים אלכסוניים צהובים מרווחים
- שמורת נוף - משבצות ירוקות אלכסוניות
- גבול גוש - קוו שחור עבה
- גבול ומספר חלקה - קוו ומספר חום כפול
- גבול ומספר מגרש - קוו שחור דק ומספר מוקף בעגול
- מספר מגרש למגורים - מספר מוקף מלבן מקוטע
- קו מתח עליון עילי - קוו, שלוש נקודות, קוו
- קו מתח גבוה עילי - קוו, שתי נקודות, קוו
- קו מתח גבוה תתצ קרקעי - קוו, נקודה, קוו
- בנין קיים להריסה - קוים אלכסוניים שחורים
- גבולות התכנית - 3 קוים כחולים צמודים רצופים

9. יעודי השטחים:

ביעודי השטחים כפי שמופיעים בתשריט יחולו ההוראות הבאות:

9.1. אזורי מגורים

9.1.1. בשטח המסומן כאזור למגורים א1, א2, ב1, ב2, יותרו השימושים

הבאים:

א. מגורים, חניה, מבני עזר, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

9.1.2. גודל יחידת דיור באזור מגורים א1, א2, ב1 ו-ב2 לא יעלה על 250

מ"ר. (כולל שטחי שרות כמפורט להלן בסעיף 9.1.3.7).

אזור המגורים מחולק למגרשים ע"פ המסומן בתשריט.

9.1.3. הנחיות כלליות לגבי מגרשי ומבני המגורים:

9.1.3.1. גובה מירבי לבניה הוא שתי קומות (7 מ') מפני

קרקע קיימת.

9.1.3.2. חומרי הגימור המותרים במבני המגורים הם:

א. במסד הבנין: (החלק התחתון של הקירות עד גובה 70 ס"מ מפני הקרקע) תותר בניה מאבן מקומית בלבד. האבן תהיה מהחלק החיצוני של גוש אבן, ותהיה גוון אפור. סידור האבן יהיה פדאי, רומי או חאמי. האבן תהיה לא מסותתת.

ב. בשאר חלקי הקיר: אבן מקומית כמו בסעיף א', טיח או הטזה, בגוונים המשתלבים באזור: לבן שבור, אפור, קרם, בז', עץ וזכוכית. לא יותר שימוש באבן נסורה לבנה.

ג. מקור אספקת האבן יהיה מאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה, או מסלע בתוך השטח שאושר לבניה. ד. הועדה המקומית רשאית לחייב כסוי גרנוליטי על גגות המבנים, או כל חומר גימור אחר, במבנים שהגג שלהם ניצפה ממקום אחר בישוב ("חזית חמישית").

9.1.3.3. הגגות יהיו שטוחים ואפקיים. לא יותר שימוש ברעפים בגג או בחלק אחר במבנה.

9.1.3.4. מתקנים על הגג: כל מיכל מיים על הגג או מתקן ומכשיר אחר הבולט מעבר למעקה הגג, יחויבו במיסתור מבונה מאותו חומר בניה חיצוני של החזית. גובה מירבי למתקנים על הגג - 1.5 מ' מעל הגג הבנוי.

9.1.3.5. לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.

9.1.3.6. יש להקצות שטח חניה לפי התקן כמפורט בסעיף 16 להלן. החניה יכולה להיות מקורה במבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, ו/או משולבת בקיר תמך כחלק מפיתוח המגרש. לחליפין ניתן למקם אזור חניה מתחת לקומת מגורים. במקרה זה החניה חייבת להיות סגורה מכל הצדדים פרט לצד הכניסה. הגובה הפנימי באזור החניה לא יעלה על 2.2 מ'.

9.1.3.7. בכל יח"ד ניתן לכלול אזור שטחי שרות סגור כחלק מקומות המסד או במקום אחר שטח אזור השרותים לא יעלה על 20%

משטח יחידת המגורים. גובה אזור השרות לא יעלה על 2.2 מ'. שטח אזור השרות יכלל במניין השטח הבנוי כמפורט בסעיף 9.1.2.

9.1.3.8. שמירה על ערכי נוף: מיקום המבנה בכל מגרש ומגרש יקבע בהתחשב בערכי טבע ונוף (כגון: משטחי סלע, שיחים, עצים) הנמצאים במגרש ותוך הימנעות מפגיעה בהם. תנאי להוצאת היתר בניה, הגשת תכנית פיתוח למגרש, הכוללת סימון עצים קיימים, שיחים, וערכי טבע נוספים אם קיימים. הועדה המקומית תאשר את הבניה רק אם תכנית הפיתוח עונה על צרכי שמירת הנוף בשטח המגרש שאינו בנוי.

9.1.3.9. בתוך מגרשי המגורים ניתן להעביר קוו ביוב בתחום שבין קוו הבנין לגבול המגרש, בתנאי שקוו הביוב הוא מקומי ולא ראשי, ומשרת עד 5 יחידות דיור.

9.1.4 אזור מגורים א-1 וא-2 - בניה חד משפחתית

9.1.4.1. בכל מגרש באזור מגורים א-1 וא-2 תותר בניה של יח"ד אחת בלבד.

9.1.4.2. גודל מגרש מינימלי באזור מגורים א-1 750 מ"ר. גודל מגרש מינימלי באזור מגורים א-2 550 מ"ר.

9.1.4.3. אחוז בניה מקסימלי יהיה 40% משטח המגרש האזור א1, ו50% באזור א2, ובכל מקרה לא יותר מ-250 מ"ר. חישוב אחוזי הבניה לפי תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה, בתכניות והיתרים התשנ"ב 1992.

9.1.4.4. החניה לכל יח"ד תהיה לפי התקן כמפורט בסעיף 17 להלן. מקום החניה יהיה בגבולות המגרש כפי שיפורט בהיתר הבניה ובאישור ועדה המקומית.

9.1.4.5. קווי הבנין המינימליים לבניה 5 מ' לכל צד של צידי המגרש אלא אם הוגדרו אחרת בסימון הדרך הסמוכה למגרש.

9.1.4.6. גובה מירבי לבניה הוא שתי קומות (7 מ') מפני קרקע קיימת.

9.1.4.7 על אף האמור לעיל, במגרשים הבאים תותר בניה בגבול
הצידי של המגרש בקו בנייה אפס:
126-132, 145-155,
במגרשים אלה גובה הבניה המירבי מגבול המגרש הצידי
עד מרחק 5 מ' מגבול המגרש הוא קומה אחת או 3.5 מ'.
בקירות הבית שיבנו בקו בנין אפס לא תהיה פתיחה
של חלונות ודלתות.

9.1.5 אזור מגורים ב-1 - בניה מדורגת

9.1.5.1 יח"ד יבנו בתכנון משותף ופיתרון ארכיטקטוני מקיף לכל
יחידות הדיור במגרש. סידור יחידות הדיור יהיה מדורג,
בהתאם לשיפוע הקרקע, כך שלכל יחידת דיור חצר צמודה
ו/או מרפסת גג.

9.1.5.2 גודל מגרש מינימלי 2500 מ'.

9.1.5.3 אחוז בניה מקסימלי יהיה 40% משטח המגרש, חישוב
אחוזי הבניה לפי תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים
ואחוזי בניה בתכניות והיתרים, התשנ"ב-1992.

9.1.5.4 סידור יחידות הדיור ואופן חלוקת השטח ביניהם, יקבעו עם
הגשת היתר הבניה. יח"ד יכולות להיות צמודות או מרוחקות
זו מזו בהתאם לתנאי השטח.

9.1.5.5 תנאי להגשת היתר בניה תהיה הגשת תכנית בינוי לקבוצות
המגרשים 114-119 או 120-125, בהתאם למיקום המגרש
לגביו מבוקש היתר בניה. תכנית הבינוי תכלול פתרון
ארכיטקטוני מקיף.

9.1.5.6 איחוד מגרשים וחלוקה מחדש יעשה על פי חוק.

9.1.5.7 החניה לכל יח"ד באזור מגורים ב1 תהיה בשטח המגרש,
במרוכז או בצמוד לכל יחידת מגורים, כפי שיקבע בהיתר
הבניה ובאשור הועדה המקומית. כמות מקומות החניה תהיה
על פי תקן כמפורט בסעיף 17 להלן.

9.1.5.8 קו בנין מינימלי לכל אחד מצידוי המגרש יהיה 5 מ'.
במגרשים הגובלים בשכיל להולכי רגל, קווי הבנין
לכיוון השכיל יהיה 3 מ'.

9.1.5.9 גובה מירבי לבניה הוא שתי קומות (7 מ') מפני קרקע
קיימת.

9.1.6 אזור מגורים ב-2 בניה טורית

9.1.6.1 יח"ד יבנו בתכנון משותף ופיתרון ארכיטקטוני מקיף לכל
יחידות הדיור במגרש. התכנון בהתאם למיקומו של המגרש
ולאזורים הציבוריים הסמוכים לו.

9.1.6.2 גודל מגרש מינימלי 1300 מ'.

9.1.6.3 אחוז בניה מקסימלי יהיה 50% משטח המגרש, ולא יותר מ
250 מ"ר. חישוב אחוזי הבניה לפי תקנות התכנון והבניה,
חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים, התשנ"ב-
1992.

9.1.6.4 תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי לכל אזור ב-2.
תכנית הבינוי תכלול פיתרון ארכיטקטוני מקיף.

9.1.6.5 היתר הבניה יכלול פרטים עיצוביים של פיתוח המגרש.

9.1.6.6 אחוד מגרשים וחלוקה מחדש יעשה על פי חוק.

9.1.6.7 החניה לכל יח"ד באזור מגורים ב2 תהיה בשטח המגרש,
במרוכז או בצמוד לכל יחידת מגורים, כפי שיקבע בהיתר
הבניה ובאשור הועדה המקומית. כמות מקומות החניה תהיה
על פי התקן כמפורט בסעיף 17 להלן.

9.1.6.8 קווי הבנין המותרים באזור ב-2
א. קו בנין מינימלי לכיוון דרך משולבת או כביש והשטח
ליעוד מעורב הוא 5 מ'.
ב. קו בנין צידי 5 מ'.
ג. קו בנין אחורי 5 מ'.

ד. יותר השימוש בקומות קרקע של בתי המגורים לצורך מקומות תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים כגון: דופאים, אדריכלים, אומנים, עורכי דין, מהנדסים וכד'. לא יותר שימוש לכל מקצוע העלול לגרום מפגע כלשהו לדיירי הרחוב כגון: רעש, ליכלוך, זיהום אויר ריחות וכד'.

9.1.6.9 מגרשים מס. 102, 103, 104, 107, 108, 109, 110, 112, 113

- א. לאורך הסימטא להולכי רגל תותר בניה למגורים בקו בנין חזיתי של 2 מ'.
- ב. תותר בניה בצידי הסימטא עד שתי קומות בקו החזית.
- ג. יקבעו פרטי בנין וחומרים מאפיינים לחזית הסימטא להולכי רגל.

9.1.6.10 גובה מירבי לבניה הוא שתי קומות (7 מ') מפני קרקע קיימת.

9.2. שטח למסחר

- 9.2.1. בשטח המסומן כשטח למסחר (כחלק משטח ליעוד מעורב) יותרו השימושים הבאים:
- א. חנויות
 - ב. קפיטריה/מסעדה
 - ג. מיצפור נוף
 - ד. חניה, שטחי אחסנה, פריקה הדרושים לשימושים בסעיפים א-ג
 - ה. מבני שרות, תשתיות ומתקנים הנדסיים הדרושים לשימושים בסעיפים א-ג בצורה שלא יבלטו על קו הרקיע
 - ו. שטחי גינון ופיתוח

9.3. שטח למבני ציבור

- 9.3.1. בשטח המסומן כשטח למבני ציבור יותר השימוש ליעודים הבאים:
- א. מבני ציבור לצרכי דת, בריאות, פנאי, דואר, בנק וכד'.
 - ב. מבנים לחינוך והשכלה, כיתות לימוד, מעבדות, סדנאות, מבני מחקר, משרדים ומבנים נוספים הדרושים לתפקוד הנ"ל כגון: קפיטריה, מועדון וכד'.

ג. שטחי גיבון ופיתוח.

ד. חניה.

ה. מבני שרות, תשתיות, ומתקנים הנדסיים הקשורים למבנים הנ"ל.

9.3.2. השטח הבנוי לא יעלה על 30% משטח כל מגרש.

9.3.3. לא ינתן רשיון בניה לבנין בודד ללא תכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית הכוללת את הבינוי במגרש כולו.

9.3.4. גובה המבנים בשטח למבני ציבור לא יעלה על שתי קומות או 8 מ' מפני קרקע קיימת.

9.3.5. קו הבנין 5 מ' מכל צד מצידו המגרש. אלא אם כתוב אחרת בדרך הגובלת במגרש.

9.3.6. מתוך שטח הבניה המותר ניתן ליעד עד 20% לצורך מבני שרותים כמוגדר בתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית תשנ"א-1992).

9.3.7. חומרי הגימור המותרים בבינוי ובבינוי העזר יהיו כמפורט בסעיף 9.1.3.2.

9.4. שטח ציבורי פתוח

9.4.1. השטחים המסומנים בתכנית כשטח ציבורי פתוח, יותרו בהם השימושים הבאים בלבד:

א. גנים ציבוריים

ב. אזורי מעבר להולכי רגל

ג. שטחי ירק וגיבון

ד. אזורי משחק לילדים ומתקני ספורט

ה. הצגת דברי אמנות ואומנות סביבתית

9.4.2. בשטחים אלה ישמרו כל ערכי הטבע והנוף היחודיים למקום, כגון: צמחיה וחורש טיבעי, משטחי סלע, מבטי נוף מהשטח החוצה, ומצוקים.

9.4.3. הפיתוח בשטחים אלה יעשה בהתאם להנחיות הפיתוח הכלליות.

9.4.4. יותר עיבוד חקלאי למעט בניית חממות או כל מבני עזר אחרים.

9.4.5. יותרו עבודות פיתוח, בניית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וכן יותר גידור השטח.

9.4.6. תותר בניית מאגר מיים או כל מתקן הנדסי אחר לישוב כולו, ובתנאי שיהיה במיקום ובגובה כזה שלא יראה לכיוון דרום.

9.5. דרכים

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.

9.5.1. השטחים הצבועים בתשריט בקוקו אדום הם שטחים של דרכים חדשות.

9.5.2. לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מטופלים לצורך סלילת דרכים בכל תחומי התכנית.

במקומות בהם שיפוע הצידי בו עוברת הדרך, עולה על 30% יש לבנות קיר תומך תחתון לפני סלילת הדרך.

9.5.3. יותר השימוש ברחובות משולבים בתנאים הבאים:

9.5.3.1. ריצוף רחובות אלה יהיה באבנים משתלבות ויותר ריצוף גם באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

9.5.3.2. יותר שילוב קטעי אספלטים בשטח שלא יעלה על 40% מהשטח הכולל של הריצוף.

9.6. מעבר עילי מעל כביש 854 לרכב ולהולכי רגל

9.6.1. השטח המיועד למעבר כביש עילי ומעבר להולכי רגל על גבי גשר שיבנה מעל הכביש.

9.6.2. החלק התחתון של הגשר לא ירד מגובה של 5.4 מטר מעל פני הגובה הסופי של הכביש בשטח.

9.6.3. לצורך בניית הגשר כולל שימוש בזכויות אויר תוגש בקשה להיתר בניה שתכלול פרטים על עיצוב הגשר, חומרים, אופן הביסוס וכד'.

9.6.4. לא יותר פרסום מסחרי על הגשר.

9.7. שטח ליעוד מעורב: מבני ציבור, מסחר ושטח ציבורי פתוח

9.7.1. בשטח המסומן כשטח ליעוד מעורב יותר השימוש ליעודים הבאים:
א. מבני ציבור כגון: גן ילדים, מעון יום, בית כנסת, מועדון, בית ספר, דואר, בנק וכד'.
ב. מבנים למסחר והקשור בהם. (כמפורט בסעיף 9.2)
ג. שטח ציבורי פתוח, כמפורט בסעיף 9.4.

9.7.2. השטח הבנוי לא יעלה על 60% משטח המגרש.
מתוכם מבני ציבור 30% משטח המגרש
מבנים למסחר 30% משטח המגרש
הועדה המקומית דשאית לאשר שינוי ביחס בין מבני ציבור למסחר, בהתאם לצרכי הישוב.

9.7.3. מתוך השטח הבנוי, ניתן להקצות שטח של עד 30% ממנו כמבנה שרונה כמפורט בתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים, התשנ"ב-1992.

9.7.4. גובה המבנים לא יעלה על שתי קומות או 8 מ' בכל נקודה ונקודה מפני הקרקע קיימת.

9.7.5. קווי הבניין יהיו 5 מ' מקווי מגרש, אלא אם נכתב אחרת בסימוני הדרך שבתשריט.
קווי הבניין לכוון שביל להולכי רגל במגרש 90 יהיה 2 מ' ובמגרש 87 - 4 מ'.

9.7.6. במגרש 90 בשני המקומות המסומנים, תינתן זכות מעבר לציבור המעבר יעוצב ויקורה כחלק מהבינוי במגרש.

9.7.7. לא ינתן רשיון בניה לבנין בודד ללא תשתית בינוי שתוגש לוועדה המקומית הכוללת את הבינוי במגרש כולו.

9.7.8. חומרי הגימור המותרים בבינוי ובינייני העזר יהיו כמפורט בסעיף 9.1.3.2.

9.8. קוו חשמל עליון וגבוה

- 9.8.1. לא תותר כל בניה של מבנה בתחום מיסדרון קוו החשמל. רוחב המסדרון יקבע בהתאם לסעיף 19 להלן.
- 9.8.2. בתחום המיסדרון ניתן למקם חניות, וכן ניתן לפתח את השטח בפיתוח גנני, מעברים להולכי רגל, כבישים וכדו'.
- 9.8.3. הנחיות לגבי איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל, ראה סעיף 19 להלן.

9.9. שביל להולכי רגל

שטח ציבורי למעבר הולכי רגל ובו יותרו ריצוף ובניה של גדרות, קירוי תומכים ושתילת צמחיה, וכן קירוי בחומרים קלים. כאשר השביל צמוד לשטח בנוי, רשאית הועדה המקומית לאשר קירוי השביל גם בחומרים כבדים, כחלק אינטגרלי מהמבנה הסמוך.

9.10. אזור לספורט

- 9.10.1. בשטח המסומן כשטח לספורט, יותר השימוש ליעודים הבאים:
 - א. מבנים לצורך ספורט כגון: בריכת שחיה והשרותים הצמודים לה, אולם ספורט, מבנה לחדר כושר וכו'.
 - ב. מתקני ספורט, מגרשי משחק והקשור בהם.
- 9.10.2. השטח הבנוי לא יעלה על 50% משטח המגרש.
- 9.10.3. מתוך השטח הבנוי ניתן להקצות שטח של עד 30% כמבנה שרות, כמפורט בתקנון התיכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים, התשנ"ב - 1992.
- 9.10.4. גובה המבנים לא יעלה על שתי קומות או 12 מ' בכל נקודה ונקודה מפני קרקע קיימת.
- 9.10.5. קווי הבניין יהיו 5 מ' מקווי מגרש צדדי וקידמי, ו- 7 מ' מקווי בנין אחורי.

9.10.6 חומרי הגימור המותרים בבינוי ובבינוי העזר יהיו כמפורט
בסעיף 9.1.3.2.

10. קולטי שמש על הגג

לא תותר הצבת קולטים ודודי שמש על הגגות שלא בהתאם להוראות
האדריכליות והנופיות המפורטות. על "מראות" הקליטה להיות בקו הגג
ללא בליטה, על הדוד להיות מוסתר במערך הגג.

11. ביוב

תוגש תכנית ביוב באישור משרד הבריאות.
תנאי לקבלת היתר בניה יותנה בביצוע מערכת ביוב מרכזית לישוב.
לא יותר איכלוס חלק מחלקי התכנית לפני השלמת פתרון ביוב, כולל סילוק
השפכים, לגבי אותו חלק לפחות, באישור המשרד לאיכות הסביבה.

12. מים

תוגש תכנית אספקת המים מרשת המים האזורית.

13. סילוק אשפה

האשפה תפונה ע"י המועצה האזורית מעמדות רכוז, אשר יקבעו באזורים
השונים בהתאם לתכניות בנוי.

14. הנחיות לתחומים בעלי השפעה סביבתית

על התכנית יחולו ההנחיות הבאות:

14.1. ניקוז מי גשמים - מערכת הניקוז תהיה מופרדת מקווי איסוף
והובלת השפכים.

14.2. תכנית הבינוי של כל מגרש ומגרש ושל כל אזור, תמחיש את אופן
איסוף וסילוק הפסולת הביתית.

15. מקלטים ומרחבים מוגנים

ימוקמו בהתאם לדרישות הג"א ובאישורה.

16. חניה

16.1. מקום חניה: שטח המיועד לחנית כלי רכב אחד. הכולל הן את שטח
משבצת החניה והן את שטח התימרון לכניסה ויציאה. יוקצה שטח
של 25 מ"ר לרכב פרטי, 60 מ"ר למשאית ו- 100 מ"ר לאוטובוס.

16.2. בכל המקומות בהם לא יאמר אחרת, החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983. מקומות החניה המתחייבים על פי התקן יהיו בתחום המגרש.

17. הפקעות ומבנים קיימים

17.1. בשטח תכנית זו יופקעו שטחים עפ"י סעיף 188 של חוק התכנון והבניה.

17.2. הבתים הקיימים בשטח במגרשים מספר 60,61 הם בניינים להריסה. יותר בהם שימוש חורג למגורים או כיתות לימוד ואדמיניסטרציה עד שיהרסו.

18. פיתוח השטח

18.1. בכל שטח התכנית לא תותר בניית קירות תומכים בגובה מעל 3 מ'. הפרש גובה של יותר מ 3 מ' יחייב בניית קיר נוסף במרחק מינימלי של 1.5 מ' מהקיר הראשון.

18.2. כל הקירות התומכים וכל הגדרות הבנויות וקירות כלשהם הדרושים לפיתוח השטח יבנו מאבן מקומית מקצוות של גושי סלע, (קליפת הסלע) בגוון אפור, ללא סיתות. בנוסף או לחילופין, ניתן לגדר באמצעות רשתות מתכת או עץ ע"פ פרט שיאושר על ידי הועדה המקומית.

18.3. כל בניה של מבנה כלשהוא בשטח התכנית בשטח בו השיפוע הצידי עולה על 30% יבנה קיר תומך בחלק התחתון של המגרש במרחק של ע"מ 7 מ' מהמקום המיועד של המבנה, לפני תחילת עבודות העפר לצורך בניית המבנה. על מנת למנוע דירדור סלעים ויצירת שפך עפר. הועדה המקומית רשאית לחייב בניית קיר תומך במרחק הקטן מ- 7 מ' על פי תנאי השטח במגרש ומיקומו.

18.4. עודפי עפר ופסולת בנין יפוננו רק לאתרים מאושרים ובשום אופן לא ישארו בשטח.

19. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל

19.1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עילי בקרבת קו חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ג
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ג (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח של 400 ק"ג (עם שדות עד 500 מ')

הערה:

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

19.2. אין לבנות מבנים מעל לכבלים תת קרקעיים ולא במרחק הקטן -
מ 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר
אשור והסכמה מחברת החשמל.

19.3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופי
יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

20. תחילת ביצוע התכנית תחשב

תוך שנתיים מיום אישורה של התכנית, סיום 25% מיחידות הדיור ותשתית
בהתאם.

21. הגבלות וזכויות בניה וחישוב יחידות דיור בתכנית.

הגבלות וזכויות הבניה ושטחי הבניה השונים יהיו על פי הפירוט בסט
9 בהוראות התכנית, כמסוכם בטבלא שלהלן.
חישוב יחידות הדיור יהיה על פי מספר יחידות דיור מותר למגרש או
פי צפיפות נטו לדונם, כפי שמפורט בטבלא שלהלן.
אחוז הבניה מעל ומתחת למפלס הכניסה משתנה ממגרש למגרש על פי תנאי
הקרקע (שיפוע, מגרש עליון או תחתון לדרך וכד').

ס"ה מספר יחיד מקטימלי	יחידות דיור	צפיפות נטו לדונם/מספר יחיד מקטימלי	גובה בנייה מקטימלי	בוקמות במסרתי	ס"ה	כיסוי קרקע מקטימלי	שטחי שדות	שטחים עיקריים	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מרשמי מקטימלי במ"ר	שם האזור (שימושיים עיקריים)
46	1	למגרש	7	2	40%	40%	8%	32%	5	5	5	750	זור מנגר 1-N
53	1	למגרש	7	2	50%	50%	10%	40%	5	5	5	550	זור מנגר 2-N
18	3	למגרש	7	2	40%	40%	8%	32%	5	5	5	2500	זור מנגר 1-ב
72	3	מגרש 110 : מגרש 102, 103 : מגרש 4 : מגרש 5 : מגרש 104, 106 : מגרש 107-109 , 111, 112 : מגרש 7 : מגרש 105, 113 : מגרש 8	7	2	50%	50%	10%	40%	5	5	5	1300	זור מנגר 2-ב
-	-	-	8	2	30%	30%	6%	24%	5	5	5	1500	שטח למנגר ציבורי
-	-	-	8	2	60%	30%	9%	21%	5	5	5	1500	שטח ליעוד מעורב
-	-	-	12	2	50%	50%	15%	35%	5	7	5	3000	זור אזור 1902

* למעט במגרשים לנגיחה מצויין אחרת בתקנון או בתשרי

חתימת בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

חתימת מגיש התכנית : תפן בניה, ת.ד. 1, מגדל תפן

חתימת המתכנן : שלמה אהרונסון, אדריכלים, אדריכלי נוף, מתכנני ערים בע"מ
רחוב ההדסים 12, עין כרם, ירושלים. 02-418342

על שם אהרונסון בני"מ
אדריכלים - מתכנני ערים
אדריכלי נוף
ט' כרם של ירושלים
סל. 418342 - ת.ד. 3685

מר המסים במזר העמון
 חוק הרכיב הנמוך וזמנה נכונות טענות אחרות 1990
 אישור תכנית מס. 146/107
 הועדה לבדיקת למגורים (מס. 35-9)
 החליטה ליתום 107/9 כאשר את התנגדות
27-11
 משרד המס (מס. 107/9)
 מס.

146/107 אישור תכנית מס.
 זהו בילקוט המסמכים מס.
 מס.