

# מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי  
מועצה אזורית מטה-בנימין

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

# הפקדה

תכנית מתאר מס' 207

"נעלה"

לשנת תשמ"ג 1983

לישוב "נעלה" (נילי ב')

תאריך:

5.7.83

10.7.83

13.9.83

1.10.83

4.4.84

# מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי  
מועצה אזורית מטה-בנימין

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

# הפקדה

תכנית מתאר מס' 207

"נעלה"

לשנת תשמ"ג 1983

לישוב "נעלה" (נילי ב')

תאריך:

5.7.83

10.7.83

13.9.83

1.10.83

4.4.84

מפקדת אזור יהודה ושומרון  
מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית  
מטה - כנימין.

פרק א' - ה ת כ נ י ת :

1. ה מ ק ו ס :  
"נעלה" (נליל ב')
2. גבול התכנית:  
כמותחם כתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית:  
תכנית מתאר מס' 207 ל"נעלה" (נליל ב'), שנת תשמ"ג - 1983.
4. ה ת ש ר י ט :  
התשריט כ-ק.מ. 1:2500 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה  
נספחים: פרשה טכנית, פתרון טיהור וניצול שפכים.
5. שטח התכנית:  
כ- 1,224 דונם.
6. יוזמי התכנית:  
הועדה המקומית לתכנון ובניה - מטה-כנימין.
7. מגישי התכנית:  
ההסדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתישבות.
8. עורך התכנית:  
שמואל שקד, אדריכל ומתכנן ערים.
9. מטרת התכנית:
  - א. תיחום שטח פיתוח לשכונת מגורים;
  - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית;
  - ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן;
  - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי-אדם, מבני-ציבור, מבנים לחינוך וספורט, מרכז אזרחי ומסחרי ושטח לתעסוקה;
  - ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים;
  - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח;
  - ז. טיהור שפכים;

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

---

1. התכנית:  
תכנית מתאר מס' 207 ל"נעלה" (נילי ב'), כולל תשריט והוראות.
2. תועדה:  
ועדה מקומית לתכנון ובניה - מטה בנימין.
3. איזור:  
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקוקו, או במסגרת תיחומים מיוחדים במינט, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה:  
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין:  
קו לאורך החזית, או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
6. גובה בניה מותר:  
מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני מפלס הרצפה הנמוך ביותר של קומת-הקרקע, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית. יוצא מכלל זה מתקן טולרי לחימום מים כמפורט להלן בתכנית.
7. מפלס קובע:  
מפלס שיסומן במגרשים, בתשריט של התכנית המפורטת.
8. מס' קומות:  
מס' הקומות המכסימלי מעל פני קרקע טבעית - כפי שיקבע בתכניות מפורטות.
9. קו דרך:  
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
10. שטח בניה ברוטו:  
השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים.  
שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
11. איזור לתכנית בינוי מפורטת:  
איזור אשר לגביו תוגש ותאושר תכנית בינוי בטרם יוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית.

12. תכנית מפורטת:

מבוססת על תכנית מתאר מס' 207 קיימת ומאושרת וכוללת: חומרי הבניה והגמר, העמדת הבנינים, מפלס קובע, שירותיהם, מס' קומותיהם, גובהם הכללי, מרווח בין בנינים, סימון קוי בניה מותרים, אנטנות טלוויזיה, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם (באישור המפקח על התעבורה), כמו-כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם - בהתאם להיקף התכנון.

13. תכניות מאושרות:

כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת בתקופת ההפקדה עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת ועדה הבניה המקומית, בתנאי שלא יהיה השינוי - שינוי מהותי לתכנית.

14. ה מ ה נ ד ס :

מהנדס המועצה העליונה לתכנון או המקומית לפי הענין, או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו כולן או מקצתן.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

---

צבע בתשריט:

איזור:

---

כתום	מגורים א'1/
כתום מקוקו כתום אלכסוני	מגורים א'2/
כתום מותחם כתום	מגורים א' מיוחד
תכלת	מגורים ב'
ירוק מותחם ירוק	שטח פרטי פתוח
חום מותחם חום	שטח לבנייני ציבור
חום מקוקו ירוק אלכסוני	שטח לחינוך וספורט
כתום מקוקו חום אלכסוני	שטח למרכז אזרחי ומסחרי
אפור מותחם סגול	שטח לתעסוקה (תעשייה עתירת ידע)
אפור מותחם חום מרוסק	מתקן הנדסי
ירוק	שטח ציבורי פתוח כולל שבילים להולכי-רגל
לבן מקוקו כתום	שטח לתכנון בעתיד
חום	דרך קיימת
אדום	דרך מתוכננת

---

הערה:

קודי חלוקת המשנה למגרשים של איזורי המגורים (כפי שהיא מופיעה בתשריט) אינם מחייבים - אלא מנחים בלבד להכנת תכנית הבינוי.

פרק די - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של תכנית מתאר:

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

1. לגבי כל איזור שלגביו קיימת תכנית מתאר תוגש ותאושר תכנית מפורטת ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתכנית זאת. תכנית מפורטת הינה גם תכנית חלוקה למגרשים;
2. תוכן, ביחס לכל השטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח מעודכנת עד ל-6 חודשים מתאריך ההגשה.
3. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל;
4. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, לישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה;
5. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לדיכוד רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו, ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מתאר חלקית, אף לפני אישור תכנית המתאר הכוללת לישוב בכפופות לתנאים שהיא תקבע להקמתם. הועדה רשאית להוציא היתרי בניה לעבודות עפר הכוללות: כבישים וישור משטחי בניה, על סמך תכניות מפורטות מוקדמות - לשביעות רצון מהנדס הועדה.

1. כללי :

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות כאזור הנדון, במקרה של חוסר הכרעה, תהיה החלטתה של מועצת תכנון עליונה קובעת;
- ב. ככפופות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית המפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו;
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו;
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה ככל שלב כאילו הושלמה בנייתו;
- ה. חניה כמכנים, או במגרשים כאזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה מאושרת;
- ו. במגרשים לא רגולריים (טרפזיים), תותר חריגה של פינת הכנין מעבר לקו הכנין עד כדי 10% מהמרווחים הצדדיים והאחוריים. לא תותר חריגה מקו בנין קדמי.

2. אזורי מגורים :

אזורים אלו נועדו לבניית מגורים בלבד, ומשרדים למקצועות חופשיים של בעלי הבתים כאזור מגורים א'1, א'2.

2.1 אזור מגורים א'1 :

שטח זה מיועד לבניית בתי מגורים על מגרשי בניה בשטח מגרש מינימלי של 470.0 מ"ר, באחת מן האפשרויות הבאות:

- 2.1.1 בניית מכנים חד-משפחתיים (כודדים על מגרש כאשר:
  - קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב, או דרך - או חזית המקבילה הקרובה לכביש במגרשים שאינם גובלים בדרך) ----- כמסומן בתשריט.
  - קו בנין אחורי ----- 6.0 מ'
  - קו בנין צדדי ----- 4.0 מ'
- 2.1.2 בניית קבוצת מכנים, הכל בהתאם לתכנית כינוי מפורטת שתוגש לוועדה. יותר קו בנין צדדי 0.0 מצד אחד של המגרש גם לגבי מכנים כודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית). במקרה זה יוגדל קו הכנין הצדדי השני ל- 7.0 מ'.
- 2.1.3 ככל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קוי הכנין הנוספים (מעבר לקוי הכנין הקדמיים), לפי הגדרתם קוי בנין צדדיים.
- 2.1.4 מכני עזר - לא תותר כל הקמת מבני עזר נפרדים בנוסף למבני המגורים, פרט לסככת חניה בלבד - לפי תכנית אחידה שתאושר ע"י הועדה המקומית. (פונקציות מבני העזר תכללנה במבני המגורים)
- 2.1.5 שטח כניה ברוטו מותר - כולל פונקציות מבני העזר) לרבות חניה - כשתי קומות סה"כ עד 220 מ"ר - וזאת כתנאי שהשלכה האופקית של כלל המבנה על שטח המגרש תהיה עד 140 מ"ר.
- 2.1.6 גובה כניה מותר -
  - א. הגובה המותר לבית בן שתי קומות עם גג רעפים, או בית עם גג שטוח הכולל יציאה לגג בשטח של 12.0 מ"ר יהיה 9.0 מ';
  - ב. הגובה המותר לבית בן שתי קומות עם גג שטוח כולל המעקה אולם ללא יציאה לגג יהיה 7.50 מ';



2.2 אזור מגורים א' 2/:

שטח זה מיועד לבניית כתי מגורים חד-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מגרש מינימלי של 600 מ"ר, כאחת מן האפשרויות הבאות:

2.2.1 כניית מבנים חד-משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר:

- קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, דחוק, או דרך - או
- בחזית המקבילה הקרובה לכביש במגרשים שאינם גובלים בדר
- בדרך) ----- כמסומן בתשריט.
- קו בנין אחורי ----- 6.0 מ'
- קו בנין צדדי ----- 4.0 מ'

2.2.2 כניית בתים צמודים, כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים, או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד.

בכל מקרה יש צורך להגיש את הבקשה להיתר בניה של שני הבתים בו זמנית, ויש לבצע את גימור הקירות החיצוניים של שני הבתים באותה מתכונת בתכנון משותף.

פקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאת צנרת.

- קו בנין קדמי (כנ"ל) ----- כמסומן בתשריט.
- קו בנין אחורי ----- 6.0 מ'
- קו בנין צדדי משותף ----- 0.0 מ'
- קו בנין צדדי שני ----- 7.0 מ'

2.2.3 כניית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לתכנית כינוי מפורטת שתוגש לוועדה.

יותר קו בנין 0 מצד אחד של המגרש גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית). במקרה זה יגדל קו הבנין הצדדי השני 5' - 7.0 מ'.

2.2.4 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים), לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

2.2.5 מבני עזר -

לא תותר כל הקמת מבני עזר נפרדים בנוסף למבני המגורים, פרט לסככת חניה בלבד - לפי תכנית אחידה שתאושר ע"י הוועדה המקומית. (פונקציות מבני העזר תכללנה במבני המגורים)

2.2.6 שטח בניה ברוטו מותר - (כולל פונקציות מבני העזר) לרבות חניה -

בשתי קומות סה"כ עד 220 מ"ר - וזאת בתנאי שההשלכה האופקית של כלל המבנה על שטח המגרש תהיה עד 140 מ"ר.

2.2.7 גובה בניה מותר -

א. הגובה המותר לבית בן שתי קומות עם גג רעפים; או בית עם גג שטוח הכולל יציאה לגג בשטח של 12.0 מ"ר יהיה 9.0 מ';

ב. הגובה המותר לבית בן שתי קומות עם גג שטוח כולל המעקה אולם ללא יציאה לגג יהיה 7.50 מ';

2.3 אזור מגורים א' מיוחד:

שטח זה מיועד לבניית בתים דו-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 700 מ"ר.

- 2.3.1 על כל מגרש יוקם מבנה אחד בן 2 יח"ד כאשר:  
 קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב, או דרך) ----- 5.0 מ'.
- קו בנין אחורי ----- 6.0 מ'.
- קו בנין צדדי ----- 4.0 מ'.

2.3.2 מגרשי פינתיים - (ראה סעיף 2.1.3 בפרק זה)

2.3.3 מבני עזר - (ראה סעיף 2.1.4 בפרק זה)

2.3.4 שטח בניה ברוטו מותר - (שטח כללי של 2 יח"ד כולל פונקציות מבני העזר)

בשתי קומות סה"כ עד 300 מ"ר - וזאת בתנאי שההשלכה האופקית של כלל המבנה על שטח המגרש תהיה 200 מ"ר.

2.3.5 גובה בניה מותר - (ראה סעיף 2.1.6 בפרק זה)

2.4 אזור מגורים ב':

שטח זה מיועד לבניית מבנים מדורגים בגובה מקסימלי של 3 קומות בבתים טוריים.

באזור זה ינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית בינוי מפורטת, כאשר שטח אזור מגורים ב' הכלול בתכנית הבינוי המפורטת יהיה לא פחות מ-6 דונם. השטח המיועד לבניית בתים בצפיפות של 6 יח"ד לדונם נטו, בשטח של 150 מ"ר לכל דירה, כפוף לתכנית לתכנית הבינוי הנ"ל.

התכנית תוגש עם הוראות בניה מתאימות לאזור התכנון, כולל קוי בנין ומבני עזר (מיקומם ושטחם).

התכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

- קו בנין קדמי ----- לפי התשריט.
- קו בנין אחורי ----- 6.0 מ'.
- קו בנין צדדי ----- 3.0 מ'.

שטח בניה ברוטו מותר - כאחוזים משטח המגרש.

בשלוש קומות סה"כ עד 81%.

שטח כל קומה בנפרד לא יעלה על 35% משטח המגרש.

החפיפה המותרת תהיה 66%.

עומק הנסיגה של הקומה העליונה מעל חברתה יהיה 3.0 מ'.

הוראות לבניית הבתים;

2.5

2.5.1 כללי -

- 2.5.1.1 אין לבנות את הבניינים על עמודים. במגרשים משופעים, ניתן להקים מסדים אטומים ללא פתחים, וזאת בתנאי שגובה המסד המכסימלי לא יעלה על 1.20 מ' מפני רצפת קומת-הקרקע התחתונה עד לגובה מפלס הקרקע הטבעית;
- 2.5.1.2 תותר הקמת קומה מפולשת שתבוא במניין הקומות, וזאת בתנאי שקירות החוץ של אותה קומה לא יהיו פתוחים כשיעור של יותר מ-60% משטחם. החישוב יעשה לגבי כל קיר של כל חזית בנפרד;
- 2.5.1.3 הקירות התומכים יבנו מאבן ו/או בטון חשוף בתבניות מוסדרות. גובה הקיר התומך (מפני הקרקע הנמוך-עד פני הקרקע הגבוהה), לא יעלה על 3.00 מ', כולל הגבהה של 90 ס"מ עבור מעקה בטיחות;
- 2.5.1.4 הקירות התומכים לא יתנשאו יותר מ-90 ס"מ מעל משטח הקרקע הגבוהה. ניתן להקים במקום זאת מעקות בטון ממתכת.
- 2.5.1.5 מותר יהיה להקים גדרות בין המגרשים, בלבד שלא יהיו בנויים. השטחים בין הבניינים צריכים להיות מגוננים. מותר לטעת שיחים בגבולות המגרשים. הגדר בחזית המגרש - בגבול הכביש - תוקם בהתאם למפורט בתשריט הבינוי;
- 2.5.1.6 אין לטעת עצים אלא במרחק מינימלי של 2.0 מ' מגבולות השכנים.
- 2.5.1.7 חומרי בניה - יקבעו בתכנית הבינוי המפורטת. ניתן לבנות גג שטוח מבטון או גג רעפים, בתנאי שהרעפים יהיו מחרס ושיפוע הגג יהיה 30° לכל היותר וגובהו המירבי של קדקד הגג יהיה לא יותר מ-9.0 מ' מעל לגובה מפלס רצפת קומת-הקרקע הנמוך ביותר. כגגות משופעים לא תותר בניית גגות קטנים נוספים לאורזר והארת חלל הגג (קוקיות) - אורזר הגג יעשה בגמלוני הבניין או בארגז-הרוח. גובה המירבי של מבנה בעל גג שטוח יהיה לא יותר מ-7.50 מ' מעל לגובה מפלס רצפת קומת-הקרקע הנמוך ביותר (הגובה כולל את מעקה הגג);
- 2.5.1.8 חישוב שטחי הבניה - שטח הבניה יהיה ההשלכה האופקית של הרצפה, לרבות הקירות הפנימיים והחיצוניים, כולל מרפסות מקורות וכולל חדרי המדרגות, מקלטים, מחסנים וכו' שטחי מרפסות ללא קירוי גג לא יבואו במניין השטחים.
- 2.5.1.9 מותר לבנות מרפסות גג על קומת-הקרקע, אשר יכללו מעקות בנויים המהווים המשך של קיר בגובה של 90 עד 110 ס"מ.
- 2.5.1.10 גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לכתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחוברים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף. או כל חומר אחר באישור הועדה, שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

2.5.2 אזור מגורים א'1, א'2 :

2.5.2.1 מותר יהיה לבנות בתים בני שתי קומות בלבד, כאשר גובה קומה יהיה לפחות 2.80 מ' ברוטו ולא יותר מ- 3.30 מ' ברוטו, בחדרים בעלי תקרות משופעות גובה החדר הממוצע יהיה לא יותר מ- 3.80 מ' גובה.

המפלס הקובע שיסומן במגרשים בתשריטת תכנית מפורטת יתייחס למפלס רצפת קומת-הקרקע הנמוך ביותר היינו, מותר לבנות 2 קומות מעליו. (המפלס הקובע ניתן להנמכה עד כדי 75 ס"מ אך בשום פנים ואופן אין להגביהו)

2.5.2.2 במגרשים משופעים מאוד ניתן יהיה לבנות את הכנינים במדורג (עד 3 קומות), בתנאי שבכל חתך וחתך של הכנין - למעט חדר מדרגות - לא יהיו יותר משתי קומות חופפות זו לזו ומידת הדירוג לא תפחת מ- 3.0 מ'.

2.5.3 אזור מגורים ב' :

2.5.3.1 מותר יהיה לבנות בתים בני 3 קומות בלבד, כאשר גובה קומה יהיה לפחות 2.80 מ' ברוטו ולא יותר מ- 3.30 מ' ברוטו. בחדרים בעלי תקרות משופעות, גובה החדר הממוצע יהיה לא יותר מ- 3.80 מ' גובה. המפלס הקובע המסומן במגרשים הינו גובה מפלס קומת-הקרקע.

2.5.3.2 במגרשים משופעים ניתן יהיה לבנות את הכנינים במדורג, כאשר נסיגת קומה כלפי זו שמתחתיה תהיה לפחות 3.0 מ'.

2.6 מ ק ל ט :

יבנו מקלטים בהתאם לדרישות הרשות המוסמכת.

2.7 אנטנות ודודי-שמש :

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות - הכל כאישור הועדה.

2.7.1 בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למכנה ובאישור הועדה;

2.7.2 כגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג או מכנה היציאה לגג כשהדוד והקולטים משולבים במכנה;

ח נ י ו ת:

2.8

בנוסף לשטח שהוקצה לחניה בתחום הדרכים (ראה סעיף 11 בפרק זה), תותר הקמת חניות מקורות בתחום המרווח הצדדי והקדמי של המגרש (בתחום המרווח הצדדי - עד 6.0 מ' מגבול הדרך) - לפי תכנית בינוי מפורטת. מותר לשני בעלי מגרשים צמודים להקים את שתי החניות עם קיר משותף בגבול המגרש, בתנאי שתוגש תכנית משותפת לשניהן. החניות במגרשים הגבוהים מן הכביש תשולבנה ותחוברנה בקירות התומכים, לגבי המגרשים הנמוכים מן הכביש; תותר הקמת חניה מקורה, הכל לפי מתכונת אחידה שתאושר על-ידי הועדה המקומית.

הוראות כלליות:

2.9

כל בקשה להיתר חניה תלווה:

- א. בתכנית מודד מוסמך שניערכה תוך פחות מ-6 חודשים מתאריך בקשת ההיתר, הכוללת את כל הנתונים הנכללים בשטח התכנית, לרבות הבניינים הסמוכים וגובהי הצפותיהם;
- ב. תרשים הסביבה בקנה-מידה 1:500;
- ג. תכנית פיתוח המגרש בקנה-מידה 1:100, בגבהים מוחלטים, כולל קירות תומכים, דרכי-גישה וחיבור ביוב;
- ד. תכניות של הקומות כולל התכנית הגג, חזיתות וחתכים, כולל כל מפלסי הבניה בגובהים מוחלטים. יש להראות בחתכים את קו הקרקע הטבעית מגבול המגרש בצד האחד, לגבול המגרש בצידו השני. כן יש להראות את קו הקרקע הטבעית בחזיתות. יש להראות את מקום האשפתונים, פתרון לקולטי-שמש, חניות וכל האלמנטים המהווים נשוא הבניה;
- ה. אישור של מכון התקנים בו הוזמנה אצלו בדיקת טיב החומרים, חוזק הבטון ובדיקת מערכת האינסטלציה הסניטרית;

3. שטח פרטי פתוח:

שטח המיועד לגינון וחניה בלבד - לא יהיה גידור בין שטח פרטי פתוח לכביש או דרך ותישמר בו זיקת הנאה לציבור.

4. אזור למבני-ציבור:

א. יעודו של שטח זה ל:

1. מוסדות בריאות, דת ותרבות;
2. גני-ילדים ופעוטונים;
3. בתי-ספר;

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה;

ג. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מס' הקומות, יהיו עפ"י תכנית בינוי מפורטת מאושרת ע"י הועדה;

5. שטח לחינוך וספורט:

א. יעודו של שטח זה ל:

1. גני-ילדים ופעוטונים;
2. מועדוני תרבות;
3. מועדוני ספורט;
4. בתי-ספר;

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה;

6. מרכז אזרחי ומסחרי:

א. יעודו של שטח זה ל:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים;
2. שירותים מסחריים ומחסנים (מרכול וחנויות);
3. משרדים ומלאכות קלות ונקיות;
4. בתי-קפה ומסעדות;

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל באופן שלא תהווה מטרד אחת לשניה;

ג. חניה - לפי התקן הנדרש ע"י משרד התחבורה - בתחום המגרש;

ד. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מס' הקומות, יהיו עפ"י תכנית בינוי מפורטת מאושרת ע"י הועדה;

7. אזור לתעסוקה (תעשיות עתירות ידע):

א. יעודו של שטח זה להקמת מבני מלאכה ותעשייה נקיים ושקטים שאינם יוצרים כל שמץ של מטרד והפרעה לאיכות הסביבה מכל סוג שהוא (רעש, זיהום אוויר, זיהום סביבתי, לכלוך, ריחות רעים, גזים מזיקים וכו') - הכל בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה וקמ"ט בריאות.

ב. גובה כניה מותר - 2 קומות ולא יותר מ- 10 מ'; שטח כניה מותר - עד 50% משטח המגרש ככל קומה; קו בנין קדמי (לכביש) - 5.0 מ';

- הכל בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה;

ג. חניה - לפי תקן משרד התחבורה - בתחום המגרש;

8. שטח למתקן הנדסי:

א. יעודו של שטח זה להקמת מתקנים הנדסיים הנדרשים למערכות התשתית של הישוב (בריכת מים, תחנות שאיבה, טרנספורמציה, מתקני בקרה וכו').

ב. מיקומם, יעודם וגודלם של המבנים - יהיו עפ"י הצרכים הנדרשים ובאישור הועדה.

9. שטח ציבורי פתוח ושכילים להולכי-רגל:

שטחים אלו יועדו לגינון ולצירים להולכי-רגל, כולל ספסלי מנוחה, פינות משחקים לפעוטים ואזור משחק לנערים, לא תותר בהם תנועת רכב, אלא רכב חירום ושירותים. שטחים אלו יהיו צירי תשתיות.

10. שטח לתכנון בעתיד:

יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר כשטח עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע יעודו.

11. שטחים לדרכים:

דרכים כולל שדרות, מדרכות ברוחב מינימלי של 1.5 מ', חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

רוחב הדרכים יתוכנן כדלהלן:

סוג הדרך:	רוחב מיסעה-מ':	רוחב לחניה במקביל או גינון-מ':	מדרכות-מ' (סה"כ 2 מדרכות):	סה"כ רוחב הדרך (כמסומן בתשריט)
ללא מוצא	6.0 מ'	-	2.5, 1.5 מ' 4.0 מ'	10.0 מ'
מאספת (רגילה)	6.0 מ'	2.5 מ'	2.0, 1.5 מ' 3.5 מ'	12.0 מ'
עם אפשרות לתנועת אוטובוסים	7.0 מ'	2.5 מ'	3.5 מ'	13.0 מ'

פרק ו' - פיתוח ונטיעות

פיתוח : 1.

- 1.1. הזתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תצורף עם תכנית פיתוח וגינון. בהתאם להנחיות שלהן. במידה ולא קיימת תכנית כינוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- 1.2. קירות תומכים - אבן טבעית ו/או בטון גלוי בתבניות מוסדרות, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- 1.3. הוראות נוספות לפיתוח - (ראה בפרק ה' סעיפי משנה: 2.5.1.3 ; 2.5.1.4 ; 2.5.1.5 ; 2.5.1.6)

2. מתקני אשפה ציבוריים או פרטיים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האיזורית.

סילוק מפגעים: 3.

- 3.1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים, וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, באופן הכניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך;
- 3.2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי סעיף 3.1, לאחת ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבוננו;

4. נטיעות עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה נכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.



פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

---

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:  
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי-גשמים, או מי-ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול;
2. שמירה על הבריאות:  
הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. נ י ק ו ז:  
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית, או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. ב י ו ב:  
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה. תהיה זכות מעבר לצינורות ביוב וניקוז במגרשים השכנים בתחום 1.0 מ' מגבול המגרש;
5. אספקת מים:  
תהיה על-ידי מפעל המים האיזורי.
6. זיקת הנאה - זכות מעבר:  
תינתן לשירותים כגון: מים, ביוב וקוי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקוים, כתנאי שהמצב בשטח (לאחר גישה לצרכי בקרה ותיקון הקוים) יוחזר לקדמותו, למעט צמחיה.
7. ת י א ו ס:  
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבתם:

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של של 66 ק"ו, או במרחק קטן מ-2.0 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

2. פיקוח על הבניה:

הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

3. מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע, לפי הוראות הרשות המקומית המוסמכת ובאישור הועדה בכל איזור ואיזור;

4. רישום השטחים:

- 4.1 שטחי דרכים ציבורי פתוח ושבילים, שטחים לבנייני ציבור, שטחים לחינוך וספורט - ירשמו על שם הרשות המקומית - ללא תמורה.
- 4.2 שטח פרטי פתוח ירשם כשטח משוהף על שם המגרשים הגובלים בו;

חתימות:

חתימת המגיש:

חתימת המתכנן:

חתימת הועדה:

תאריך:

שמואל צוקר, אדריכל ומתכנן ערים  
ש.ש. אדריכלים בע"מ

5.7.83

10.7.83

1.10.83

4.4.84

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מ.ט.ד. ג.ב.ב.נ.ן

תכנית א.א.ג. (א.ג.) מס' \_\_\_\_\_  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ה' 64  
מועד 4.10.83  
לפני אר. ו.א.ב.ת. התכנית הועדה לפ"ל

חתימת המגיש: \_\_\_\_\_  
חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מ.ט.ד. ג.ב.ב.נ.ן

תכנית א.א.ג. (א.ג.) מס' \_\_\_\_\_  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ה' 75  
מועד 29.8.84  
לפני אר. ו.א.ב.ת. התכנית הועדה לפ"ל

חתימת המגיש: \_\_\_\_\_  
חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_

מס' 101 תכנון ע"ש 207

גישת התכנון האסטרטגי

עו בדבר היוז הבנון עדיה, כפרים, ובנייה (יהודה והשומרון) (מס' 413), תשלוב-1971  
אשר بشأن תאונ تنظيم المدن والقرى والأحياء  
(بيروت والسامرة) رقم 118 سنة 1972. 0722. 1971

מס' 207

זוא

מרחב תכנון מקומי מס' 207

מחוז תל אביב

תכנית מס' 207

מס' 207

שד"ח מס' 207

מועצת התכנון העליונה

مجلس التنظيم الأعلى

בשיבתה מס' 7/83 בתאריך 20.11.83

מס' 7/83

תאריך

החליטה להפקיד את התכנית לתקופה מס' 100

פירוט אמצעי הגנה המפורט לאמצעים מביה האר

מס' 100

מנ"ל המועצה

התכנון העליונה

ד"ר חיים

מנ"ל המועצה

מס' 207

מס' 207

מס' 207

מס' 207

מס' 207

מועצת התכנון העליונה  
مجلس التنظيم الأعلى

מס' 15/84 בתאריך 18.7.84

מס' 15/84

מועצת התכנון העליונה

מס' 15/84