

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית מטה-בנימין

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תוכנית מפורטת מס' 207/2

המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 207

"נעלה"

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התוכנית: המועצה האזורית מטה-בנימין

מגיש התוכנית: המועצה האזורית מטה-בנימין

עורך התוכנית: ארוין ויזנטל, אדריכל.

אבא ברדיצ'ב 2, הגבעה הצרפתית, ירושלים.

טלפון: 02-5323979.

עדכון אחרון: 20.7.99

תוכנית מפורטת מס' 207/2

המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 207

"נעלה"

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התוכנית: המועצה האזורית מטה-בנימין

מגיש התוכנית: המועצה האזורית מטה-בנימין

עורך התוכנית: ארון ויזנטל, אדריכל.

אבא ברדיצ'וב 2, הגבעה הצרפתית, ירושלים.
טלפון: 02-5323979.

עדכון אחרון: 20.7.99

הממונה וההגירה של אזור יהודה ושומרון
מועצה התכנון העליונה
المجلس الأعلى للتخطيط والبناء
المجلس الأعلى
יצא בדבר חוק תכנון שייט, כפרים ובניינים
(תחוקה העירונית) (מס' 418) תש"ל"ב-1971
שר הפנים (מס' 418) תש"ל"ב-1971
מס' 1171-2722
נכח
מדידת תכנון מקומי
מס' 207/2
תכנית
תאריך: 7/7/99
מס' 10/9/99
החלטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
ע"פ החלטת מועצת המנהל האזורי מס' 10/9/99

תוכן העניינים:

פרק א' - התכנית

פרק ב' - הגדרות

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים.

פרק ח' - שונות.

פרק ט' - מרכיבי בטחון.

פרק י' - חתימות.

פרק א' - נתוני התוכנית:

1. התכנית:
תכנית מפורטת מס' 207/2 לשוב "נעלה" המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מספר 207.
2. המקום:
"נעלה"
קואורדינטות צפון - דרום 155,250 - 156,750
מזרח - מערב 151,500 - 152,500
באדמות כפר עמר: גוש פיסקאלי מס' **IV** בחלק ממוקע אל מידן
באדמות כפר שבתין: חלק מגוש פיסקאלי מס' **III**
באדמות כפר דיר קדיס: גוש פיסקאלי מס' **II**
בחלק ממעוקות: אל מיסה, חריקת חניב, אל צפחה, ובשטח שבמחלוקת עם כפר דיר עמר.
3. גבול התוכנית:
כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התוכנית:
1. התשריט בק.מ. 1:2500
2. תקנון - 25דפים של הוראות התוכנית בכתב.
5. שטח התוכנית:
כ - 666.1 דונם
6. היוזם:
הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה - מטה-בנימין.
7. מגיש התכנית:
המועצה האזורית מטה בנימין.
8. עורך התוכנית:
ארוין ויזנטל, אדריכל, מספר רישוי 28714
אבא ברדיציב 2, הגבעה הצרפתית, ירושלים 97887.
טלפון: 02-5323979, פקס: 02-5810130.

9. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

10. מטרת התוכנית:

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א-1 וא-2 לאזור מגורים א' מיוחד
- ב. הגדלת שטחים עבור מבני ציבור
- ג. הגדלת שטח עבור מרכז אזרחי
- ד. הגדלת שטחים לספורט וחינוך

11. כפיפות לתוכניות:

התכנית כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 207.
בכל מקרה של סתירה בין התכנית, קובעות הוראות תכנית זו.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. התוכנית :
תוכנית מפורטת מס' 207/2 ל"נעלה", המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 207.
2. הוועדה :
ועדה מיוחדת לתכנון ובנייה - מטה-בנימין.
3. המהנדס :
מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק :
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. איזור :
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקוקו, או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תוכנית זו.
6. תכנית חלוקה :
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת כחוק.
7. קו בניין :
קו לאורך החזית, או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו. אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתוכנית.
8. קומה :
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
9. מרתף :
קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.2 מ', נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני קרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר.

10. גובה מירבי לבניה :
 הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג הרעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
11. קו דרך :
 קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מזרקות וכל הכלול במונח הדרך.
12. שטח בנייה מותר :
 השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
13. זכות מעבר :
 שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
14. מסד :
 בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד', גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.
15. מתכנן האתר :
 מתכנן האתר ו/או מלווה התכנון והבנייה באתר. שייקבע על ידי הוועדה, ואחראי כלפיה בנושאים הבאים :
 א. הכנת תוכניות בנין ערים, בינוי, ותוכניות מפורטות.
 ב. מתן הנחיות לאדריכלי המבנים והנוף, ליועצי התשתית, והתיאום ביניהם.
 ג. בדיקת התאמת תוכניות האדריכלות והתשתית לתוכניות מתאר, בנין ערים, בינו ותוכניות מפורטות, מאושרות, וכן מעקב אחרי הביצוע.

16. מתחם בינוי :

שטח בתחום התוכנית המיועד לבינוי בשלב אחד, ואשר לכל תחומו יוכנו תוכנית בינוי ותשתיות באישור הוועדה המקומית לפני מתן היתרי בנייה. סדר שלבי הבינוי ייקבע על ידי הרשויות המוסמכות.

17. קו קרקע סופי :

קו קרקע מתוכן של פיתוח שטח במגרש, שממנו ימדד גובה המבנה שבתוך המגרש.

18. חזיתות :

18.1 חזית קדמית : חזית המגרש הצמודה לדרך .

18.2 חזית אחורית : חזית הנגדית לחזית קדמית.

18.3 חזית צד : חזית (ות) הצמוד (ות) למגרש שכן (ים).

18.4 מגרש פינתי : חזית אחת תיחשב כחזית קדמית ושתי החזיתות הנותרות יחשבו

כחזיתות צד.

פרק ג' - טבלת שטחים

1. שטחים:

<u>מוצע</u>		<u>צבע בתשריט</u>	<u>איזור</u>
<u>%</u>	<u>השטח בדונם</u>	<u>פס כחול כהה</u>	<u>גבול התכנית</u>
15.0	100.0	אדום	דרך מוצעת /או הרחבת דרך
4.6	30.4	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
43.1	287.7	ירוק	שטח ציבורי פתוח
2.5	16.3	כתום מותחם בחום כהה	שטח למוסד
7.8	52.0	ירוק מותחם בחום כהה	שטח לספורט
1.9	12.8	כתום ופסים חום כהה אלכסון	שטח למרכז אזרחי
21.7	144.5	כתום מותחם כתום כהה	אזור מגורים א' מיוחד
3.4	22.4	תכלת	אזור מגורים ב'
100.0	666.1	סה"כ	

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה

2.1 אזור מגורים א' מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום בכתום כהה מיועד לאיזור מגורים א' מיוחד, בצפיפות מרבית של 2 יח"ד, ויכלול:

- א. מגרשים לבנייה צמודת קרקע לבתים דו-משפחתיים.
- ב. שטח מגרש מינימלי 325 מ"ר ליח"ד.
- ג. רוחב מגרש מינימלי 10.0 מ' ליח"ד.
- ד. מס' קומות סה"כ 2 קומות לא כולל עליית גג ומרתף.
- ה. מרתף - תותר קומת מרתף ששטחו עד 50 מ"ר.
- ו. מסד - תותר קומת מסד במידה ויידרש עפ"י טופוגרפיה של המגיש.
- ז. שטח בניה מותר עד 55% משטח המגרש ולא יעלה על 200 מ"ר ליח"ד, לא כולל מרתף מזה בקומת קרקע עד 40% משטח המגרש, ולא יעלה על 130 מ"ר.
- ח. קווי בניין: בחזית קדמית - 5.00 מ'
- בחזית צדדית - 4.00 מ' (0.0 מ' לשכן בקיר משותף על הגבול).
- (3.0 מ' חזית צדדית הצמודה לשטח הירוק)
- בחזית אחורית - 6.0 מ'
- ט. גובה בנייה מותר: בגג שטוח - 7.5 מ'
- בגג רעפים - 9.0 מ'

2.2 אזור מגורים ב':

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת מיועד לאיזור מגורים ב', בצפיפות מרבית של 6 יח"ד לדונם, מגרשים לבנייה צמודה טורית, או 2 יח"ד מדורגות.
- ב. שטח מגרש מינימלי 1000 מ"ר לכל היחידות דיור
- ג. רוחב מגרש 30 מ'
- ד. שטח בנייה מותר עד 85% משטח המגרש לסה"כ יח' דיור.
- מזה בקומת קרקע עד 55% משטח המגרש
- ה. תותר קומת מרתף עד 20 מ"ר ליח"ד.

ו. קווי בניין :

בחזית קדמית	4.0 מ'
בחזית צדדית	3.0 מ' (0.0 מ' לשכן בקיר משותף על הגבול).
בחזית אחורית	5.0 מ'

ז. גובה בנייה מקסימלי : בגג שטוח 7.5 מ' הנמדד לאורך חזית מקרקע סופי
בגג רעפים 9.0 מ' הנמדד לאורך חזית מקרקע סופי

ח. במבנה עם דירוג, מישור הדירוג הינו מינימום 2 מ'.
במבנה מדורג עם יח"ד אחת מעל השניה מישור הדירוג הינו מינימום 3 מ' כאשר ניתן לבצע 2 קומות עבור כל יח"ד.

2.3 הנחיות לעיצוב אדריכלי לאזורי המגורים :א. גימור :

ציפוי לכל חזיתות הבניינים יהיה בטיח חוץ או באבן טבעית, מלבנית ומסותתת.
צורת הגג : א. גג משופע מכוסה רעפים.
ב. גג שטוח מרוצף, או מכוסה בחומר כיסוי אחר מעל הבידוד (שאינו צביעה בלבד), כגון חצץ לבן.
פירוט הציפויים, סוג החומרים, פרטי גימור אחידים, יינתנו בתוכנית הבינוי, ויאושרו ע"י הוועדה.

ב. מסתורי כביסה :

בכל יח"ד יהיה מיסתור לכביסה התלויי, כחלק מהמבנה או בחצר סגורה. במקרה של בית קומות כשמיסתור הכביסה הינו מעל מיסתור הכביסה בקומה מתחת, יהיה גגון הפרדה לטפטוף מי כביסה.

ג. תורן אנטנה :

יינתן להם פתרון אדריכלי נאות - הכל באישור הוועדה. במידה ויש אפשרות לאנטנה מרכזית ליישוב אז לא תותר התקנת אנטנות נפרדות על הבתים.

ד. מיכלי גז :

מיכלי גז ביתיים יבנו לפי תכנון אחיד, ישולבו בעיצוב הבית והגינה במגרש באופן המוסתר מהרחוב/מהשטח הציבורי.

ה. מיכלי אשפה :

לכל יח"ד יותקן מיכל אשפה אחד. המיכל יותקן בתוך אשפתון סגור מחומר קשיח המשולב בגדר הבית הפונה לרחוב. דלת האשפתון תיפתח כלפי המגרש או כלפי שביל הכניסה לבית (ולא כלפי המדרכה הציבורית).

ו. קולטי שמש/דוד מים:

בגג משופע הקולטים ישולבו בשיפוע הגג, והדודים יוסתרו בחלל הגג. בגג שטוח הקולטים והדוד ישולבו בעיצוב הכללי של הגג.

2.4 דרך מוצעת - או הרחבת דרך:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום מיועד ל:

- מיסעות
- מדרכות
- חניות
- רחבות לתחנת אוטובוס
- שדרות ונטיעות

2.5 דרך קיימת או מאושרת:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הינה דרך קיימת או מאושרת המשמשת ל:

- מיסעות
- מדרכות
- חניות
- רחבות לתחנות אוטובוס
- שדרות ונטיעות

ב. רוחב לדרכים:

דרכים כולל שדרות, מדרכות ברוחב מינימלי של 1.2 מ', חניות רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.
רוחב מינימלי הדרכים יתוכנן כדלהלן:

סוג הדרך	רוחב מיסעה - מ'	רוחב לחניה במקביל או גינון מ'	מדרכות - מ' (סה"כ 2 מדרכות)	סה"כ רוחב (כמסומן בתשריט)
ללא מוצא	6.0 מ'	2.0 מ'	4.0 מ'	12.0 מ'
מאספת (רגילה)	6.0 מ'	2.0 מ'	4.0 מ'	12.0 מ'
עם אפשרות לתנועת אוטובוסים	6.5 מ'	2.25 מ'	5.0 מ'	16.0 מ'

2.6 שטח לבנייני ציבור: א'

- שטח הצבוע בתשריט בחום בהיר תחום בקו חום כהה, מיועד למבני ציבור, ויכלול:
- מוסדות חינוך: גני ילדים ומעונות יום
 - מוסדות דת: בתי כנסת, מקוואות
 - מוסדות תרבות וחברה: מועדונים, בית עס, בנייני ספורט
 - שירותים ציבוריים: בריאות, ושירותים רב תכליתיים
- א. הבניה תותר על פי תכנית בינוי מפורטת המאושרת.
ניתן לכלול מספר תכליות מהני"ל במגרש אחד או בבניין אחד, במידה ואין הן מהוות מטריד זו לזו.

ב. מס' קומות - 2.

ג. גובה בנייה מותר: בגג שטוח 9.0 מ'
בגג רעפים 10.5 מ'

ד. שטח בנייה מותר לקומה עד 40% משטח המגרש
סה"כ שטח בנייה מותר עד 60% משטח המגרש

- ה. קווי בניין: עבור מגרש המסומן בתשריט מספר 189 בחזית המשקיפה לכביש, קו בניין:
- 10 מ' אך בשטח בין 5 מ' עד 10 מ' יותר לתכנן אלמנט ארכיטקטוני:
כגון: "Colonade".
- חזית קדמית 5.0 מ'
חזית צדדית 4.0 מ' (3.0 מ' לחזית צדדית צמוד לשביל או שטח ירוק).
חזית אחורית 4.0 מ' (3.0 מ' לחזית צדדית צמוד לשביל או שטח ירוק).

ו. במגרש 189 מומלץ לכלול בתוך המבנה או בין מבנים רצועה מעבר/ירוק כהמשך פס ירק מעבר לכביש.

2.7 שטח ציבורי פתוח :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מיועד לשטח ציבורי פתוח, ויכלול :

- גינות וייעור

- שבילי מעבר

- מגרשי משחקים וספורט

- שטחים שמורים לצרכי ניקוז

- אלמנטים אדריכליים לצורך תכנון נוף

- חניות, לצורך שטח ציבורי זה בלבד

א. מתקנים הנדסיים, (עבור מיתקני אסלה, מתקני חשמל עד גובה של 1 קומה), בלא יותר מ - 5%

משטחו של מגרש המיועד לש.צ.פ.

ב. שטח למרכיבי בטחון : גדר בטחון, דרך הקפית.

ג. מוסדות ציבור וש.צ.פ. :

הובטחה הקמת מוסדות ציבור ונכלל שטח ציבורי פתוח, הדרושים לשטח הבינוי,

לשביעות רצון הוועדה.

ד. שימור הנוף :

נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשימור התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית,

במהלך הפיתוח והבנייה, ולאחזקה תקינה לאתר מכן, לשביעות רצון הוועדה.

2.8 שטח למוסד :

א. השטח הצבוע בתשריט כתום תחום בקו חום כהה, מיועד למבני חינוך, ויכלול :

- מוסדות חינוך, גני ילדים ומעונות יום

- מוסדות תרבות וחברה : מועדונים, בית עם

ב. ניתן לכלול מספר תכליות מהני"ל במגרש אחד או בבניין אחד, במידה ואין הן מהוות

מטרד זו לזו.

ג. היתרי בנייה יוצאו לאחר שתאושר תוכנית בינוי מפורטת על ידי הוועדה לכל האיזור,

אשר תכלול חלוקת משנה למגרשים, נספחי בינוי פיתוח ותשתיות וכן הוראות לבינוי.

ד. שטח מגרש מינימלי 16000 מ"ר

ה. רוחב מגרש מינימלי 140 מ'

ו. מס' קומות - 2 קומות.

ז. גובה בנייה מותר : בגג שטוח - 9.0 מ'

בגג רעפים - 10.5 מ'

ח. שטח בניה מותר לקומה עד 40% משטח המגרש.

סה"כ שטח בניה מותר עד 60% משטח המגרש.

ט. קווי בניין : חזית קדמית : 5.0 מ'

חזית צדדית : 4.0 מ' (3.0 מ' לחזית צדדית צמוד לשביל או שטח ירוק).

חזית אחורית : 4.0 מ' (3.0 מ' לחזית צדדית צמוד לשביל או שטח ירוק).

2.9 שטח לספורט :

א. השטח הצבוע בתשריט בגוון ירוק מותחם בחום כהה מיועד למבני/מיתקני ספורט ויכלול:

- מתקני ספורט

- מבני עזר למיתקנים הנ"ל

- מועדוני ספורט

ב. היתרי בנייה יוצאו לאחר תוכנית בינוי מפורטת על ידי הוועדה לכל האיזור,

אשר תכלול חלוקת משנה למגרשים, נספחי בינוי פיתוח ותשתיות, וכן הוראות לבינוי.

ג. מס' קומות 2 קומות.

ד. גובה בנייה מותר : בגג שטוח 9.0 מ'

בגג רעפים 10.5 מ'

ה. שטח בנייה מותר לקומה עד 35% משטח המגרש

סה"כ שטח בנייה מותר עד 70% משטח המגרש

גלריות נכללות בשטח הבנייה

ו. קווי בניין : בחזית קדמית 5.0 מ'

בחזית צדדית 4.0 מ' (3.0 מ' לחזית צדדית צמוד לשביל או שטח ירוק)

בחזית אחורית 4.0 מ' (3.0 מ' בחזית צדדית צמוד לשביל או שטח ירוק)

2.10 מרכז אזרחי :

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ובפסים חום כהה באלכסון משולבים שטח

מסחרי, שטח לבנייני ציבור ושטח לתעסוקה ויכלול :

- מסחר חנויות ומשרדים

- בנייני ציבור

- תעסוקה ומלאכה מלאכה ומקצועות חופשיים שאינם מהווים מטרד לסביבה

ולאיכות הסביבה.

ג. מס' קומות 2 קומות.

ד. גובה בנייה מותר בגג שטוח 9.0 מ' (כולל מעקה הגג)

בגג רעפים 10.5 מ'

ה. שטח בנייה מותר לקומה עד 40% משטח המגרש

סה"כ שטח בנייה מותר עד 70% משטח המגרש

ו. גלריות נכללות בשטח הבנייה

ז. קווי בניין: בחזית קדמית קווי בנין קדמי - 10 מ' אך בשטח בין 5 מ' עד 10 מ' ניתן

לתכנן אלמנט ארכיטקטוני כגון או "Colonnade"

בחזית צדדית 4.0 מ' (3.0 מ' לחזית צדדית צמוד לשביל או שטח ירוק)

בחזית אחורית 4.0 מ' (3.0 מ' לחזית צדדית צמוד לשביל או שטח ירוק)

בחזית צדדית צמוד לשביל או שטח ירוק 3.0 מ'

ח. באחריית מתכנן מרכזי אזרחי להגיש תוכנית פיתוח למגרש חנייה הצמוד למבנה ותכנית

זו חלק בלתי נפרד מהגשת כל תכנית למרכזי אזרחי ומסחרי.

תקן חניה יהיה כפוף לאישור המפע"ת.

ב. היתרי בנייה יוצאו לאחר שתאושר תכנית בינוי מפורטת על ידי הוועדה לכל האיזור, אשר

תכלול חלוקת משנה למגרשים, נספחי בינוי פיתוח ותשתיות, וכן הוראות לבינוי.

טבלת זכויות בנייה

הערות	קווי בנין						הקפי בנייה מניר בניים לרחי		ראר המגורש		
	אתר	צד	קו	גובה בניין	מספר קומות מירב	תכסיית שטח מירבית	מס' יח"ד למגורש	שטח תמל"ר במ"ר	מס' תמגורש	יעוד התמגורש	
*מספרים זוגיים **מספרים אי זוגיים + 3.0 מ' לחזית צדדית הצמודה לשטח ירוק.	6	4+	5	7.5 .1 9.0 .2	2	55%	200	2	650	2-76* 80-180 1-33** 37-65 171 175-183 187-193	אזור מגורים א' חירוף
2* קומות ליח"ד קומות מדורגים נמדדים לפי קרקע סופי **מספרים אי זוגיים	5	3	4	7.5 .1 9.0 .2	*6	85%	150	6	1000	67-89**	אזור מגורים ב'
*10 מ' למגורש 189 ראה הוראות **בחזית צמוד לשטח ירוק 3 מ'.	6	4**	5*	9.0 .1 10.5 .2	2	60%	לפי תגדש	-		35,78 173,185 199	שטח לבניין ציבור
בחזית צמוד לשטח ירוק 3 מ'.	4	4*	5	9.0 .1 10.5 .2	2	60%	9600		16000	500 502-515	שטח ציבורי פתוח
בחזית צמוד לשטח ירוק 3 מ'.	4	4	5	9.0 .1 10.5 .2	2	60%	לפי תגדש	-		182,184	שטח לספורט
*ראה הוראות שטח למרכז אזורי **בחזית צמוד לשטח ירוק 3 מ'.	4**	4*	10.0*	9.0 .1 10.5 .2	2	70%	8400		12000	201	שטח למרכז אזורי

1.1 גג שטוח
2.2 גג רעפים

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תכליות ושימושים :
לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט. לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. אופן ביצועה של תוכנית מפורטת :
היתרי בנייה יינתנו רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם לבנייה :
א. תוכנית בינוי :
תוכניות בינוי בק.מ. 1: 500, או 1: 250, מבוססת על תוכני מפורטת בתוקף, למיתחם בינוי שלם הכוללת :
- מדידה טופוגרפית מעודכנת עד חצי שנה, ערוכה וחתומה על ידי מודד מוסמך.
- חלוקה לאזורי ייעוד, ותוכנית חלוקה לפי מדידה בהתאם לתוכנית מתאר מפורטת זו, ותוכנית חלוקה חדשה לפי מדידה במתחמים שאין בהם חלוקה בתוכנית מתאר מפורטת זו.
- תוכנית תשתית כללית לביוב, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז (כולל סימון כניסות למגרשים צבוריים ופרטיים לבנייה, ומיקום כל המתקנים לחשמל, תקשורת ואחרים, לאורך הדרכים ובמקומות המיועדים).
- תוכנית בינוי ופיתוח לדרכים ושטח ציבורי פתוח הכוללת: התווית דרכים, חתכי דרכים, (מיסעה, מדרכה, חנייה, תמיכה צדדית, וחתכי תשתיות). שבילים, פרישות של קירות ותומכים וגדרות לאורך הדרכים, סימון שטחי חנייה ומיקום תחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב (פינות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, ביתני תחנות אוטובוס, מתקני אשפה, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים. התוכנית תכלול רומים בדרכים, גבהי רצפה ראשונה (0.00 - +) במגרשים וגבהי קירות תומכים.
- מרכיבי בניה מחייבים : מרווחי בניה, קווי בניה, גבהים מחייבים, פיתוח דרכי גישה, פרט הפרדה בין חלקות שכנות, מיקום חניות בתוך החלקות, ניקוז, פרטי בנייה מחייבים, חומרי גימור מחייבים.
יוגש לאישור ועד מקומי תוכנית עמדת בתים שיצויין קווי בנייה, 0.00 של הבית (במקרה שמגרש עם הפרש גובה גדול יקבע במפלסי 0.00 למבנה מדורג).

- סטייה מותרת: בתכנית הבינוי תותר סטייה עד 1.0 מ' מציר הדרך המסומן בתכנית המתאר המפורטת על חשבון קווי הבניין הקדמיים או האחוריים, בתנאי שלא יפחתו שטחי הציבור.

ג. מפת מדידה להיתר:

מפה תקנית, בק.מ. 1:250 עם סימון קווי רום כל 25 ס"מ, ועם פרטי התכנית באיזור המדוד, (בלי מידות למיקום העצים), לרבות קווים תת-קרקעיים, עם תרשים סביבה ופרטי המגרש, ערוכה וקשורה לרשת ישראל, וחתומה על ידי מודד מוסמך.

ג. התניית היתרי בניה:

מגרשים מספר 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127 צמודים לדרך אזורית קיימת לא יקבלו היתרי בניה עד ביטול כביש אזורית קיימת וביצוע דרך אזורית מוצעת.

ד. בנייה בשלבים:

על הבניין הנבנה בשלבים להראות בסוף כל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

ה. תחנות אוטובוס:

במקומות מיועדים לתחנות אוטובוס תותר הקמת מבנה/מכסה. תותר הקלה בקו בנין למגרש הצמוד בהתאם לתוכנית בינוי מפורטת.

3. היתרי בנייה:

א. כל בקשה להיתר בנייה תכלול את התוכניות דלהלן:

1. תוכנית מדידה מעודכנת וחתומה על ידי מודד מוסמך, בק.מ. 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, בויב ומים, קווי רום לכל 25 ס"מ, עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
2. תרשים סביבה בק.מ. 1:1000.
3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בניין וחנייה על רקע תוכניות המדידה שבסעיף (1), בק.מ. 1:250.
4. תוכניות הקומות, תוכניות הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, לפחות 2 חתכים ניצבים, חזיתות, בק.מ. 1:100. כל הני"ל מקצה המגרש לקצה הנגדי, לרבות חתך מבנה צמוד למבנה המוצע.
5. תוכניות פיתוח, הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חנייה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כבסים, מערכת בויב, על רקע

תוכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים. חתך מערכת הביוב כולל מפלסי הקו.

6. במבנים בעלי יותר מיחידת דיור אחת, סכימת מערכת מים וביוב וקבועות סניטריות.

7. תוכנית עבודה למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף - ענף מיגון.

ב. האישורים הדרושים למתן ההיתר :

1. אישור הממונה על הרכוש הממשלתי הנוטש או בעל הקרקע אם הקרקע פרטית, על גבי התוכנית המוגשת.

2. אישור מודד מוסמך לסימון היקף הבניין בתוך תחום קווי הבניין שבמגרש, בהתאם לתוכניות המאושרת.

3. אישור פיקוד העורף לממ"ד.

4. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.

5. הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות חובה של חומרים ומערכות.

6. כל אישור, חוות דעת ומסמך שתדרוש הוועדה מתוקף סמכותה.

ג. ערבות כנגד נזקים :

היתר בנייה יינתן רק לאחר הפקדת פקדון על ידי המבקש בידי הוועדה והתחייבות לתקן כל נזק אשר ייגרם לתשתיות ונכסי ציבור על ידי עבודות הבנייה. גובה הפקדון ייקבע על ידי הוועדה. והיה וערך הנזק יעלה על סכום הפקדון, על המפקיד יהיה לשלם את ההפרש תוך 15 יום.

פרק ו' - פיתוח נטיעות וקירות גבול, שימור נוף

1. פיתוח
- א. תוכנית הפיתוח תחפוף את כל השטח הכלול בתוכנית הבינוי, וכל הפרטים, החומרים והאלמנטים יהיו מתואמים בכל שטח תוכנית הבינוי והפיתוח, כולל הפיתוח במגרשים הפרטיים.
- ב. גדרות בנויות, קירות תומכים ומסלעות יהיו עשויים או מצופים באבן מקומית, או באבן אחרת באישור הוועדה.
- ג. בכל תוכנית בינוי יהיה מוגדר אתר מילוי לעודפי עבודות עפר שייעודו ועיצובו הסופיים ייקבעו בתוכנית הבינוי.
- ד. מתקני אשפה ציבוריים וביתיים - יהיו בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האיזורית. המתקנים יוצבו, יעוצבו ויוסדרו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים, אסטטיים ותברואתיים.
2. נטיעות, קירות גבול, מפגעים:
הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע על חשבונם עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקום שייקבעו על ידי הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שייגרם להם.
כן רשאית הוועדה להורות בהודעה למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עט כל דרך, להקים על חשבונם על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבנייה וגובהם, וכן להורות לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך, ולמערכות התשתית הכלליות.
לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה הנ"ל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו לו, על חשבונו.
3. שימורי נוף:
- א. אין לעשות בעת ביצוע התוכנית כל שינוי בתכנית הקרקע ובצמחיה הטבעית, אלא באישור הוועדה, כולל פריצת מעברים לצורך הבנייה, איחסון חומרים וכד'.
- ב. היתר הבנייה יכלול במפורש רשות לבצע את כל העבודות בתחום המגרש לבנייה בלבד, בהתאם לתוכנית הבנייה והפיתוח, אך לא כולל עקירת עצים מחוץ לקו הבניין בתחום המגרש.
- בסמכות הוועדה לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.
- ג. לא ייתן היתר בנייה אלא אם נתמלאו הדרישות הבאות:
1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

2. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבנייה לגבי נושא השימור, וכן להפסיק מיידית את הבנייה במקרה של חשש פגיעה.

4. קירות תומכים ומסלעות:

הקירות התומכים ייבנו מאבן לקט מקומית. גובה הקיר התומך מפני הקרקע הגבוה, לא יעלה על 0.20 ס"מ, בתוספת הגבהה של 110 ס"מ עבור מעקה בטיחות. הקירות התומכים לא יתנשאו יותר מ - 110 ס"מ מעל משטח הקרקע הגבוה. ניתן להקים במקום זאת מעקות בטחון ממתכת.

קירות תומכים בין המגרשים לא יעלה על 0.20 ס"מ ממפלס מגרש הגבוה בין השתיים, וגדר מתכת מעל במידת הצורך מבחינת בטיחות. במקרים שאין צורך בקירות תמך 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 המגרש - תוקם בהתאם למפורט בתשריט הבינוי.

5. מתקן סולרי:

מערכות חימום סולריות, הדוודים והקולטים יהיו בגג משופע מוסתרים או משולבים בצורת הגג לשביעות רצון הוועדה. בגג שטוח יהיה המיסתור מבנייה בקיר בחומו מסוג מבנה הבניין כולו, משולב בעיצור הבניין.

6. מתקני אשפה:

מתקני אשפה ימוקמו בשטח ציבורי פתוח לפי תכנון בתכנית בינוי מפורטת כפוף לאישור של מח' תברואה.

7. טופס גמר:

תנאי לחיבור המבנה לתשתיות יהיה אישור בכתב ממהנדס המועצה המאשר שהמבנה נבנה על פי תנאי ההיתר ועל פי תנאי התכנית המפורטת.

8. שליחת עפר:

לא תותר שליחת עפר למגרש שכך או כל מקום אחר ללא אישור.

9. מתקני גריסה:

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תזכיר השפעה על הסביבה שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומאתר, ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:
הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי-גשמים, או מי-ביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול;
2. שמירה על הבריאות:
הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז:
הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניין בית, או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. ביוב:
כל בניין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הוועדה.
5. זיקת הנאה - זכות מעבר:
תישמר זכות מעבר לקווי תשתית, כגון: מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפויות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים, ובתנאי שיהיו עד מרחק של 2.0 מ' מגבולות המגרשים. זכות זו כוללת גישה לבקרה, תיקון ותחזוקה של הקווים.
6. מיקלוט:
מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על פי תקנות מפקדת העורף ועל פי הנחיות הרשות המוסמכת.
7. תיאום:
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.
8. חשמל ותקשורת:
תשתיות החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיות למעט קוי מ"ג אותם ניתן יהיה לבצע עיליים בשצ"פים בלבד בכפוף לאישור האדריכל.
9. מיתקן טיהור:
מתחם להקמת מיתקן טהור לביוב תקבל היתר בניה מטעם ועדה משנה לאיכות הסביבה.

פרק ח' - שונות

1. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם :
 לא יוקם כל בניין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים :
 - אם הקו הינו קו מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ - 9.0 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל.
 - אם הקו הינו קו מתח גבוה, במרחק שהוא קטן מ - 5.0 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל.
 - אם הקו הינו קו מתח נמוך, במרחק שהוא קטן מ - 2.0 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל.
 כנ"ל במרחק מיזערי של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.
2. פיקוח על הבנייה :
 הוועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התוכניות.
3. חניות :
 יובטחו 2 מקומות חנייה לכל יח"ד לאורך הדרכים. באזורי מבני ציבור והמרכז תיקבע החנייה על פי דרישת הוועדה ועל פי תקן חנייה מחייב, בתוך מסגרת המגרש המתוכנן, הכל באישור המפקח על התעבורה.
4. ארכיאולוגיה :
 א. עבודות תשתית ובינוי לא יבוצעו קודם לסיום חפירות ההצלה שיערכו ע"י קמ"ט ארכיאולוגיה.
 ב. במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
5. מתקני גריסה :
 לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר, ולרבות התיחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

פרק ט' - מרכיבי בטחון

1. יזם התוכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:

- א. מחסן תחמושת / נשק
- ב. דרך היקפית + גדר רשת
- ג. תאורת בטחון היקפית
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון

2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד אכלוס השכונה

- א. מרכיבי הבטחון שנקבעו / ייקבעו על ידי פקע"ר, יוקמו על ידי הגורם הבונה / המיישב כפי שנקבע / ייקבע על ידי פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
- ג. לא יוצאו היתרי בנייה על ידי הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר / קצין הגמ"ר / איוי"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופירוט מיקומם.
- ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו על ידי פקע"ר.

חתימות

תאריך

..... חתימת בעל הקרקע

..... חתימת היזם

..... חתימת המגיש

..... חתימת עורך התוכנית

18/4/99

2.8.99

ויזנטל אדריכלים
ארוין ויזנטל
מס' רישוי 28714

ויזנטל אדריכלים
ארוין ויזנטל
מס' רישוי 28714

הנהגה המקומית לתכנון ובניה
מטה

הצהרת עורך התוכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בתשריט / נספת, זהים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב שטחים ביחס לתשריט / נספת הנוכחי.

ויזנטל אדריכלים
ארוין ויזנטל
מס' רישוי 28714

.....

ויזנטל אדריכלים
ארוין ויזנטל
מס' רישוי 28714

חותמת מתן תוקף

.....

שם ותפקיד

18.4.99

תאריך 2.8.99

חותמת הפקדה

