



7000347

המנהל האזורי יהודה ושומרון

מרחב תכנון הועדה המקומית שומרון

תכנית מתאר מפורטת עמנואל חסי 120/2

שכונה ב'

ת.ק.נ.ו.

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון) חסי 618, תשל"ז - 1971	
מרחב תכנון מקומי שומרון הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון	
חכנית חסי 120/2	
בישיבת חסי 22	מיום 10.7.84
החליטה להעביר את חסי 120/2	
להכריז	
יו"ר הועדה	מזכיר הועדה/מהנדס

נערך: 4.7.84

תכנית מתאר מפורטת עמ-נ-א ל מס' 120/2

מחוז:	יהודה ושומרון
נפה:	טול כרם
שטח התכנית:	790,000 דונם
בעלי הקרקע:	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
יזם התכנית:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון
עורך התכנית:	ט.מ. לייטרסדורף י. גולדנברג אדריכלים ומחכנני ערים (1972) בע"מ
מבצעי התכנית:	כוכב השומרון בע"מ יזמים ובוני ערים

פרק חסי' ו - כללי

1.1 הוראות כלליות1.1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא - מרחב תכנון הועדה המקומית שומרון.
תכנית מתאר מפורטת עמנואל מס' 120/2 - שכונה ב'.

1.1.2 תחום תחולת התכנית:

שטח המוחסס בקו כחול כהה בתשריט.

1.1.3 המקום:

שכונה ב' עמנואל בין קואורדינטות אורך 163200-163900
וקואורדינטות רוחב 174300-173100 (ראה תרשים סביבה).

1.1.4 מטרת התכנית:

התכנית מיועדת להנחות את הפיתוח והבניה בשטח תחולת התכנית, מטרת התכנית הן להבטיח פיתוח של אזור עירוני בעל איכות חיים וסביבה גבוהים, בחומות המגורים החקוקה השירותים והחחבורה, הדרושים לאוכלוסיה חרדית הנפוצה בשטח התכנית. להסגת מטרות האלו, התכנית מגדירה ומייצעת את האזורים ואת שימושי הקרקע בזכויות והגבלות בניה והפיתוח לאזורים בחומות.

1.1.5 מסמכי התכנית:

- א. הוראות התכנית: כל החקנות וההוראות הכלולות בחומות זו.
- ב. תשריט התכנית: חשירט בק.מ. 1:1,000, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית לכל העניין.
- ג. תכנית בינוי 1:1000.
- ד. נספחים: ביוב, הבישים וניקוז.

1.1.6 יחס התכנית לתכנית קודמות או אחרות:

במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מתאר או תכנית מפורטת שניתן להן חוקף לפני שהתכנית קיבלה חוקף, תהיינה הוראותיה של תכנית זו עליונות.

1.2 פירוש המונחים:

בתכנית זו יהיו לכל המונחים הפרוש שבחוק ולמונחים הלאים הפרוש שבצידם.

1.2.1 החוק:

חוק תכנון ערים כפרים ובניינים, מס' 97 לשנת 1966 וצו מספר 418 תשלי"א - 1971.

1.2.2 אזור:

שטח קרקע מוחסס או חסומן בתשריט בצבע במסגרת או בסמל, כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובבניינים בחומות, בתכנית זו.

- יחידת פיתוח סביבתית הגיונית מתבחינה מטרות התכנית, הגודל ורצף הפיתוח.
- 1.2.3 יחידת תכנון חשנית, מחסם, שכונה:
- אזורים בתכנית בהם מותרת בניה למגורים, לשירותים ציבוריים, לחיירות ונופש לבית אבות ומסחר.
- 1.2.4 אזורי בינוי:
- 1.2.5 תכנית בינוי:
- תכנית לשטח הכולל בתכנית מפורטת, כאמור בפרק 2 סעיף 2.2. תכנית הבינוי קובעת: בינוי בשלושה ממדים, לרבות איתור הבנינים, גודלם, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ויעודם. מרווחים בין הבנינים, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, דרכים, חניה, גינות, ריצוף ושבילים. חיקום סילוק אשפה הכל על נסיס תכנית טופוגרפית בסיסית מעודכנת לאזור, תאור המצב הקיים של האזור.
- 1.2.6 מסקיר השפעה על הסביבה:
- מסקיר שיוכן על ידי הנחיות הרשות לשמירה איכות הסביבה, השפעות של פיתוח על הסביבה הקרובה.
- 1.2.7 שטח מגרש מינומלי:
- השטח הקטן ביותר של מגרש, עליו מותר לבנות באזור מאזורי התכנית.
- 1.2.8 אחוזי בניה כוללים:
- היחס המוגדר באחוזים, בין שטח הבניה הכולל המותר בכל קומות הבנין ובין שטח הקרקע הכולל של האזור, או המגרש.
- 1.2.9 צפיפות בניה מקסימלית:
- מספר מקסימלי של יחידות דיור או חדרים באמצעי איכסון לדונם נטו.
- 1.2.10 גובה בניה:
- מספר קומות מקסימלי המותר לבניה מעל לפני הקרקע הטבעית. מדוד במטרים או במספר קומות, ואשר מעליו לא יבנה דבר פרט לאמור בסעיף 4.5.4.
- 1.2.11 קומה:
- חלל פנימי בחור בנין הנמצא בין רצפה לבין רצפה שמעליה אשר גובהו האנכי נטו ללא התקרה אינו קטן מ-2.50 מ'.
- 1.2.12 מרתף:
- מובנו החלל שמתחת לקומת הקרקע או קומת הקרקע התחתונה של בית, שגובהו אינו עולה על 2.20 מ' ושום חלק מחלקיו אינו נמצא יותר מ-1.20 מ' מעל למפלס הממוכן הגובל איתו בסמוך לו.
- 1.2.13 קומת קרקע:
- לגבי בית מובנה אותה קומה הנמצאת לא יותר מכדי 1.50 מ' מעל פני מפלס הקרקע המקיפה את הבית סביב ובסמוך לו.

לגבי בית מובנה אותה קומה הנמצאת סמוך מתחת לקומת הקרקע.

1.2.14 קומת קרקע מתחבנה:

לגבי בית מובנה אותה קומה הנמצאת סמוך מעל קומת הקרקע.

1.2.15 קומת ראשונה:

לגבי בית מובנה אותה קומה הנמצאת סמוך מעל לקומת הראשונה.

1.2.16 קומת שניה:

פרושו מחסן, מוסך או כל בנין עזר כיוצא בזה שיאושר
ע"י הועדה המקומית.

1.2.17 מבנה עזר:

דרך כחשמעותו בחוק.

1.2.18 דרך:

רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, לרבות מבנה הכביש,
השוליים, האי המפריד, חפלות הניקוז והקרקע הדרושה לצמחים.

1.2.19 רצועת דרך מתוכננת:

מבנה או מחקו המהווה חלק של הדרך כאמור בחוק.

1.2.20 מחקו דרך:

מבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות מחנה דלק,
מחנה סיכה, מוסך לתיקון מכוניות, מסעדה, קיוסק וכיוצא באלה.

1.2.21 מבנה שירותי דרך:

דרך קיימת בשטח, ודרך שנקבעה בתכנית מפורטת מאושרת.

1.2.22 דרך מאושרת או קיימת:

דרך חדשה שמיקומה מסומן בתשריט בהחלט לתכנית זו.

1.2.23 דרך מתוכננת:

דרך קיימת את מאושרת המבוטלת על פי הוראות תכנית זו

1.2.24 דרך לביטול:

דרך מתוכננת בתכנית זו סומנה בתשריט במספר רץ. דרך
אזורית או ארצית מוספרה בתשריט בהחלט למספור הכבישים
מחלקת עבודות ציבוריות.

1.2.25 מספר הדרך:

קו מקביל לקו גבול המגרש שמעבר לו לא יבלוט שום חלק
מהמבנה. או בין הבנין לבין קו הכביש הסמוך למגרש.

1.2.26 קו בנין:

רוחב הרצועה המתוכננת של הדרך, כמסומן בתשריט, ובמקרה
שלא סומן בתשריט כאמור בחוק.

1.2.27 רוחב הדרך:

מהנדס הועדה המקומית.

1.2.28 מהנדס:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון.

1.2.29 הועדה המקומית:

מועצה התכנון העליונה ביהודה ושומרון, המוקמת לפי סעיף
5 לחוק.

1.2.30 מועצת תכנון עליונה:

המועצה המקומית שומרון, משרד ממשלתי או רשות ציבורית
שענין מעניני התכנית נמצאים בתחום אחריותם.

1.2.31 רשות מוסמכת:

פרק חסי' 2 - אזורי התכנית

2.1 הוראות כלליות לשימושים והגבלות בניה באזורים

2.1.1 שימוש בקרקעות ובבנינים:

כל שימוש בקרקע או בבנין הנמצא באזור מאזורי התכנית כמסומן בחשריט, יהיה בהתאם להוראות תכנית זו. מקום שחוצעת לגביו תכלית שלא נזכרה בהוראות תכנית זו יקבע יעודו באמצעות תכנית מפורטת.

2.1.2 מספר בנינים על מגרש:

לא ניתן לבנות יותר מבנין אחד על כל מגרש פרט לאזור מגורים 6 ו/או בנינים הצמודים אחד לשני ולמעשה הם בית משותף בהתאם לתכניות מפורטות שחוגגנה.

2.1.3 גישה לבנינים:

לכל בנין תובטח דרך גישה מדרך ציבורית בין אם דרך לרכב ובין אם שביל להולכי רגל.

2.1.4 גדרות:

לא תוקם כל גדר מחוץ לחחס המגרש כמסומן בתכנית המפורטת. מקום שהוגשה תעודת היתר לבניה, יגודר המגרש באופן נאות גדרות תיל לא יאושרו, פרט לגדר בטחון.

2.1.5 מקלטים:

כל בנין יהיה חייב בהקמת מקלט אלא אם כן קיבל פטור בהתאם לדרישת הרשות המוסמכת לכך. אולם תותר, בהסכמת רשות זו הקמת מקלטים משותפים לכמה בנינים.

2.1.6 גודל המגרש:

בהתאם לתכנית מקידה שחהווה נספח לתכנית. אין להתייחס לשטחי המגרשים המופיעים בטבלה שבתשריט כשטח מוחלט, השטחים נמדדו גרפית. שטחי המגרשים יקבעו בהתאם לתשריט של התכנית המפורטת ע"י מודד בעל רשיון.

2.1.7 בניה ארעית:

לא תותר בניה ארעית. מבנים בשימוש בזמן כניסת התכנית לתקפה יוחלפו במבני קבע בפרק זמן ובחנאים שיקבעו ע"י הועדה המקומית נאישור מועצת תכנון עליונה.

2.1.8 הפקעות:

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה לאחר הכשרת השטח בהתאם להתפתחות הבניה.

השימושים המותרים והגבלות הבניה באזורים 2.2אזור מגורים 2 2.2.1

השטחים הצבועים בחשריט בצבע כחול מהווים אזור מגורים 2. חותר בניית בניני בני 5 קומות (היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה).

אזור מגורים 4 2.2.2

השטחים הצבועים בחשריט בצבע צהוב מותחם חום מהווים אזור מגורים 4. חותר בניה משולבת של בנינים בני 4 קומות + 4 קומות מדורגות. הנחיות לגבי הוצאת היתר בניה בהתאם לתכנית מפורטת שחוגש לאישור.

אזור מגורים 5 2.2.3

השטחים הצבועים בחשריט בצבע חול מהווים אזור מגורים 5. חותר בניית בניני בני 2 קומות. היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.

אזור מגורים 6 2.2.4

השטחים הצבועים בחשריט בצבע כתום מהווים אזור מגורים 6 ומיועדים לאזור בנה ביחך לבנייה חד-משפחתית ודו-משפחתית. הוראות לגבי אזור זה ינתנו בהתאם לתכנית מפורטת שחוגש לאישור בעתיד.

שטח לבניני ציבור 2.2.5

השטחים הצבועים בחשריט בצבע חום מהווים שטח לבניני ציבור. חותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד. היתרי בניה יוצאו רק בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.

שטח ציבורי פתוח 2.2.6

השטחים הצבועים בחשריט בצבע ירוק בהיר מיועדים לשטח ציבורי פתוח. הוא יפותח ע"י היזמים בד בבד עם ביצוע התכניות עפ"י תכניות הפיתוח המפורטות המאושרות. חותר בניה מחקנים לביוב, מים, טרנספורמציה ומקלטים ציבוריים, מחקני ספורט, מזנון, גרשי משחקים ומסלול למעבר מחבורה ציבורית. השבילים המרוצפים ישמשו גם לרכב בטחון כגון יאמבולנס, כיבוי אש ולרכב שירות. בשטחים הציבוריים הממוחים לא יוצאו היתרי בניה אלא בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה ועפ"י שיקול דעת הועדה המקומית ידרשו גם תכניות חלוקה. כל התבניות הגובלים בפארק הוארי (מגרש מסי 230) יגמרו במסלע בולדריס.

השימושים המותרים במגרש זה: דרך מערכת ומעבר כל מערכות הצנרת, כמה שאתר צמוד לגמר התבניות, ובמינימום פגיעה בפארק, שבחלקו הוא שמורת טבע.

שביל להולכי רגל 2.2.7

השטחים הצבועים בחשריט בצבע ירוק בהיר מותחמים צאדום מהווים שבילים להולכי רגל.

2.2.8 שטח פרטי רמח:

השטחים הצבועים בחשריט בצבע ירוק כהה מהווים שטח פרטי רמח. הפונקציות המותרות בהם מעברים, רמפות, מדרגות, פחוחות לשימוש המגרשים הגובלים בהם, ירוק, מחקני השחקים, מקלטים, מתקני גז ואטמה.

2.2.9 אזור מסחרי:

השטחים הצבועים בחשריט באפור בהיר מיועדים לאזור מסחרי ויכללו:

- א. הלאכה ועיריה נקיה
- ב. תנויות למסחר קמעוני, שירותים אישיים, בתנאי שיטחון ויטחון אח. צרכי היום יום של תושבי השכונה ובתנאי שלא יהיו חסר סביבה.
- ג. משרדים וקליניקות רפואיות.
- ד. מסעדות, בתי קפה ושירותי אוכל ומשקה.
- ה. רוסדות כספיים
- ו. דרכים תנויות ושטחי ירק

מותר לשלב בבנין או במגרש אחד חכליות וטימושים שונים פרט לאלו העלולים להוות מטרד אחד למטנה ובתנאי שהיה הפרדה בין השימושים השונים להנחת דעתה של הועדה. לועדה הסמכות לדרוש חסקיר השתעה על הסביבה היחר בניה יוצאו בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר ע"י הועדה.

2.2.10 אזור לבית אבות:

השטח הצבוע בחשריט בצבע צהוב כהה עם קווים חומים כאלכסון מהווה אזור לבית אבות. היחרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית מפורטת שתוגש לאישור.

2.2.11 אזור חירות - אכסניה:

השטח הצבוע בחשריט בצבע צהוב כהה מוחתם חום מהווה אזור לאכסניה. היחרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית מפורטת שתוגש לאישור

- 2.2.12 מחקן הנדסי-טרנספורמטור: השטחים הצבועים בחשריט בצבע סגול מוחתם סגור מיועדים לתחנת טרנספורמציה
- 2.2.13 חניה פרטית: השטחים הצבועים בחשריט בצבע ורוד וברקע משבצות נאליסון מיועדים למגרשי חניה מרוכזת למגרשים הגובלים בהם. בגלל חנאי טופוגרפיה קשים אין אפשרות לחניה נפרדת למגרשינו לכן אוחדה חניה אחת למספר מגרשים בכדי לענות על דרישות התקן.
- 2.2.14 חניה ציבורית: השטחים הצבועים בחשריט בצבע אדום וברקע משבצות נאליסון מהווים חניה ציבורית. מספר מקומות חניה לפי התקן ראה סעיף 3.1.1.
- 2.2.15 דרכים: השטחים הצבועים באדום יהיו דרכים ציוריות תואי הדרכים ורוחבו יהיה כמצויין בחשריט דותב כבישי הטבעה יאחשר נסיעה חבורתית קונבנציונלית.
- 2.2.16 אתר עתיקות: תיקום אתר עתיקות מסומן בחשריט בכוכב. בכל אחד מאתר העתיקות שימצאו ויוכרזו בחתום התכנון בעתיד, יוחרו או יחוייבו, באישור הרשות המוסמכת, הפירות ארכיאולוגיות שיקום ושיחזור. היחרי בניה לצורך הסדרה של אתר עתיקות לביקור קהל, לרבות פיהות הפירותים הנלווים הדרושים, ינחנו עפיי חכנית מפורטת, שחלילה בחכנו לעיצוב ארכיטקטוני.
- שום הוראה בחכנית זו לא תיחשב כאילו היא באה לשנות את חקפו של חוק העתיקות 1966.

פרק חסי 3 - דרכים ומשתות הנדסית3.1 דרכים

- 3.1.1 מיקום דרכים ורוחבן חואי הדרכים ורוחבן יהיה במסומן בתשריט.
- 3.1.2 איסור בניה ברצועה מתוכננת: ברצועה מתוכננת של דרך לא תותר כל בניה למבנה שאיננו מחלקו דרך.
- 3.1.3 קווי בניין: קווי הבניין ומרחקיהם מהרצועה המתוכננת של דרך יהיו בתצוין בתשריט וכפי שיקבע בתכנית מפורטת, בתנאי שלא יסחרו הוראותיה של תכנית זו.
- 3.1.4 סטיה מחואי רוחב וקווי בנין של דרכים בתכנית: בתכנית מפורטת תותר לקבוע הוראות שיש בהן משום סטיה מחואי הדרך, רוחב הדרך וקווי הבנין של הדרך בתכנית זו, כדי להתאים את הדרך לתנאים המקומיים, ובתנאי שהסטיה איננה עומדת בסחירה לעקרונות תכנית זו, הכל בהסכמת הועדה המקומית, ובאישור מועצת התכנון העליונה, סטיה זו לא תיחשב שינוי לתכנית המתאר.
- 3.1.5 כניסה לקרקעות שהם מקומות דרכים: הרשות המקומית או רשות שהוסמכה לכך ע"י מועצת התכנון העליונה, תהא רשאית לחפוס חוקה ולעלות על קרקעות המיועדות לדרכים, לשם פלילתן, הרחבתן, הטייחן, חסימתן או ביטולן - הכל על פי האסור בחוק.
- 3.1.6 שירותים עירוניים: בתחום הדרכים תותר העברת מערכות שרות ציבוריות כגון: אספקת מים וגז, הרחקת שפכים, ניקוז, עמדות אשפה, קווי טלפון, וחשמל בקווים חת קרקעיים ורשת חשמל עילית.
- 3.1.7 איסור בניה לעבודה בדרכים: לא תותר כל עבודה בתחום השטחים המוקצים לדרכים, פרט לעבודות הקשורות בחיקוס הדרכים, אחזקתם ופרט לעבודות חקון ואחזקה של השירותים המפורטים בסעיף 3.1.6 לעיל.
- 3.1.8 בניית קירות: בניית קירות תומכים וקירות אחרים המהווים גדרות למגרשים תותר אך ורק בהתאם לאישור הרשות המוסמכת בתנאי שלא יהיו מפגע בטיחותי למעבורה בדרכים.
- 3.1.9 נטיעות: בתחום הדרכים, בחלקן המוקצה למדרכות תותר נטיעת עצים בעלי גוף גבוה וירוקי עד אשר לא יהיו מפגע בטחוני ולא יפריעו בראיה למשתמשים בדרך.

3.1.10 הגדרות:

- א. חקן חניה - מספר מקומות החניה שיש להקצות לשימוש קרקע מסוים בהתאם ליחידות מדידה קבועה מראש.
- ב. חניה ציבורית - חניה פתוחה לשימוש הציבור חכלי שמקומות החניה בה יוצמדו למשתמשים מסוימים בין אם היא בנעלות פרטית ובין אם בנעלות ציבורית. החניה יכולה להיות במלוא ובין בחינם וסידורי החניה יהיו בהתאם לקביעתה של העירייה בחיאות עם משרד החבורה.
- ג. חניה פרטית - חניה לשימושם של הבעלים. השימוש במקומות חניה אלו יהיו אך ורק באישור הבעלים.
- ד. מקרה מיוחד - מקרים בהם חנאי המקום מחייבים שינוי הדרישה לחניה.
- ה. הצמדה - רישום שטח או נכס בחשית על שם אחר חבעלי הזכויות בנכס.
- ו. חניה בחפיפה - חקום שבו החניה מיועדת לטרת שימושי קרקע שונים בשעות שונות של היממה.

3.1.11 גבול חניות:

רוחב מקום החניה הן הניצבת והן המקבילה ורוחב ורכי הגישה לחניות כולל רמפוח יחוכנו בהתאם לדרישות משרד החבורה ובאישור הועדה המקומית.

3.1.12 חניה בחפיפה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית לחשב את הדרישה לחניה על בסיס חניה בחפיפה.

עיקרון החניה יהול על חניונים שמספר כלי הרכב בהם יעלה על 30.

א. טבלת ביקוש למקומות חניה לפי שעות היום ושימושי הקרקע

דרישה למקומות חניה לפי חלקי יממה באחוזים			שימוש הקרקע
ערב ולילה	אחר הצהריים	לפני הצהריים	
100%	80%	40%	מגורים (החניה לא צמודה ליחיד)
10%	100%	80%	חנויות, מסחר
10%	70%	100%	משרדים
100%	35%	10%	אולמות, בידור
100%	50%	50%	מסעדות ובתי קפה באזורי בידור
30%	80%	100%	מסעדות ובתי קפה באזורי עסקים
100%	80%	50%	בתי מלון
30%	50%	100%	חינוך ומוסדות קהילתיים
10%	100%	80%	בריאות
5%	50%	100%	תעשייה ומלאכה
100%	100%	30%	ספורט

- ב. באזורים בהם חושב מספר מקומות חניה בחפיפה חקום החניה באופן שמרחק ההליכה המירבי לכניסה הראשית לא יעלה על 250 מ' פרט לחניה תפעולית אותה יש למקם בסמוך לחבנה.
- ג. בחקומות בהם חושבה חניה בחפיפה אסורה ההצמדה של מקומות החניה.

חסי	סיכום הקרקע	יחידת מדידה	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל	מקום חניה אחד לאוטובוס לכל	מקום חניה אחד למשאית לכל	הערות
7.	<u>מעשיה</u> 7.1 מעשיה, חלקות בשטח מעל 1000 מ"ר 7.2 מעשיה, חלקות בשטח מחתה 1000 מ"ר 7.3 מעשיה עתירה מדע 7.4 אחסנה 7.5 מעשיה מיוחדת	מ"ר ריצפה	100	-	500	במקרים מיוחדים יחושבו מקומות החניה לפי מסי עובדים וסוג מקצועם
8.	<u>מתקנים מחבורתיים</u> 8.1 מוטבים ושירותי רכב 8.2 תחנת דלק 8.3 מסעדה/מונון (בתחנה כני"ל)	מ"ר ריצפה חא עבודה מ"ר ריצפה	15 0.3 5	- - 50	- - -	מקום למיכלית הדלק
9.	<u>מתקני ספורט ושטחים פתוחים</u> 9.1 מופע ציבורי (אצטדיון) 9.2 לשימוש עצמי 9.3 גן ציבורי-עירוני	מוטבים מ"ר משטח המגרש מ"ר משטח המגרש	20 50 200	150 - בהתאם לצורך	- - -	
10.	<u>ביח עלמין</u>	מ"ר משטח המגרש	750	5000	-	
11.	<u>מלונאות ונופש</u> 11.1 מלון נופש 4-5 כוכבים כפר נופש 11.2 מלון עירוני 4-5 כוכי מלון נופש 1-3 11.3 מלון עירוני 1-3 כוכי אכסניה פגשיון	חדר חדר חדר	3 4 5	100 " "	50 " "	

הערה: כסעיפים 2-3 בטבלת החניה לפחות 80% ממקומות החניה הדרושים עפ"י התקן לא יוצמדו אלא יהיו פתוחים לשימוש הציבור
בהתאם להגדרה של חניה ציבורית. כסעיפים 4-10 בטבלת החניה אין להצמיד מקומות חניה.

תקן מקומות חניה 3.1.14

מס'	שימוש הקרקע	יחידת מדידה	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל	מקום חניה אחד לאוטובוס לכל	מקום חניה אחד למשאית לכל	הערות
1.	<u>מגורים</u> 1.1 דירה מגורים	דירה	1			
2.	<u>מסחר</u> 2.1 חנויות לקניה מרוכזת 2.2 חנויות אחרות 2.3 חנויות מיוחדות	מ"ר ריצפה מ"ר ריצפה	25 30	- -	400 500	מס' מקומות החניה יקבע על-סמך ניתוח הביקוש לחניה.
3.	<u>משרדים</u> 3.1 משרדים רגילים 3.2 שירותי אשנב (בנק, דואר, גביה)	מ"ר ריצפה מ"ר ריצפה	40 30	- -	- -	
4.	<u>בידור</u> 4.1 בתי קולנוע ואולמות 4.2 מסעדות ובתי קפה 4.3 תיאטרון, אודיטוריום	מ"ר ריצפה מ"ר ריצפה מ"ר ריצפה	10 10 6	300 500 500	- - -	לחילופין לכל 10 מושבים לחילופין לכל 10 מושבים לחילופין לכל 6 מושבים
5.	<u>חינוך</u> 5.1 בית ספר יסודי 5.2 על יסודי 5.3 ביי"ס גבוה 5.4 סיפריה עירונית 5.5 מוזיאון	כיחה כיחה מ"ר ריצפה מ"ר כיצפה מ"ר ריצפה	2 1 80 80 50	בהתאם לצורך בהתאם לצורך בהתאם לצורך בהתאם לצורך 500	- - - - -	להתקין מקום חניה לרכב פרטי - המוליך חלמידים לביי"ס וחמנו. או לכל 5 סטודנטים
6.	<u>מוסדות בריאות</u> 6.1 מרפאה טכונמית 6.2 מרפאה אזורית 6.3 בית חולים 6.4 בית אבות	חדר רופא/אחות חדר רופא/אחות מיטה מיטה	1 0.5 1 6	- - - -	- - - -	מקום לאמבולנס אחד ליד הכניסה מקום לאמבולנס אחד ליש הכניסה 2 מקומות חניה ליד חדר מיון אמבולנס ליד הכניסה

3.2 ניקוז:

ניקוז מי הגשמים בשטח התכנית יבוצע לפי חכניות ניקוז.

אם לדעת הועדה המקומית אופיה ומצבה של קרקע מסוימת ששטחים
לנצלה למטרות בניה, זורש טיפול מיוחד לניקוז, יהיה בסמכותה
להוסיף דרישות אלו בחכנית המפורטת שחובן לאותה קרקע.

3.3 ניוב:

סילוק שפכים בתחום התכנית יבוצע לפי חכניות אב לניוב
מאושרות ע"י רשות מוסמכת. שפכים יסולקו באמצעות מערכות
ביבים מרכזיות ויוזמתי למכוגי והור מרכזיות. המים המטוהרים
ישמשו להשקיה, או כפי שיקבע ע"י הרשות המוסמכת. פארונו
מקומיים זמניים לסילוק שפכים ינחנו לזמן קצוב, הכל באישור
הרשות המוסמכת והועדה המקומית.

3.4 אספקת מים:

מערכת אספקת המים בתחום התכנית תבוצע על פי הנויות אב
לאספקת מים מאושרות ע"י רשות מוסמכת.

3.5 חשמל:

מערכת אספקת החשמל בתחום התכנית תבוצע על פי חכניות חשמל.
מגבלות הבניה בתחום רצועות הקרקע למעבר קווי חשמל, לרבות
חואי הרצועות ורוחבן, יקבעו ע"י הועדה המקומית, בהתייעצות
עם חברת החשמל, ולפי החוק או הצו החקף.

3.6 הקשורת:

מערכת הטלפונים וקווי ההקשורת אחוריים בתחום התכנית יבוצעו
על פי חכניות כפי ייאשרו ע"י משרד ההקשורת.

3.7 היחר למחקני
חשתי:

הועדה המקומית תחיר בכל אזור מאזורי התכנית כניה של מחקנים
ומבנים הדרושים להפעלת מערכות ניקוז, ביוג, אספקת מים, חשמל,
גז, טלפון, רדיו וטלוויזיה - למעלה הציבור, גם אם אינם
מפורטים ברשימת התכליות המותרות באזור, ובלגד שאינם סותרים
כל הוראה אחרת האמורה בחכנית זו או בחכנית מפורטת מאושרת.

3.8 שמירת קרקע
למחקני חשתי:

מועצת התכנון העליונה רשאית להורות על שמירה קרקע דושה
למחקני חשתי, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות
כל עבודה חוץ מהעבודות לביצוע ולשמירת מחקני החשתי ולמטרות
נשמרה הקרקע.

3.9 סילוק אשפה:

חוצב מכולת אשפה לפי חכניות פיתוח מפורטות מרחק ההליכה לא
יעלה על 100 מ'.

פרק חסי 4 - שמירת הנוף איכות הסביבה וצורת הבנינים

4.1 שמירת הנוף ואיכות הסביבה

4.1.1 בקרת שלטי פרסומת: הועדה המקומית רשאית להחיר, לאסור או להגביל, שלטי פרסומת ומידע מכל סוג, המוקנים בתחום התכנית.

4.1.2 קווי חשמל ותקשורת תח קרקעיים:

הועדה המקומית רשאית לקבוע, באיסור מועצת תכנון עליונה, במכניזם מפורטות, הוראות בדבר חיוב התקנת קווי חשמל ותקשורת תח קרקעיים ואיסור התקנת קווים עליונים, באזורי בינוי עירוני, במרכז עירוני ובאזור תיירות ונופש.

4.1.3 איסור הזרמת מי שופכין:

בתחום שטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת מי שופכין בלתי מטוהרים, (באיכות כפי שחקבע הרשות המוסמכת) בתעלות פתוחות ובערוצי נחלים.

4.1.4 מניעת מטרד:

הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוויר לקוי, הארה לקויה, פסולת, אבק, עשן או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השמוש, וכן לצרף תנאים כאלה לכל היתר או להעמיתם כתנאי לתחן היגור.

4.1.5 בריאות כלליה:

לפני פיתוחה של כל קרקע על פי הוראות תכנית זו רשאית הועדה המקומית לדרוש מאח התבקש היתר בניה למלא אחר דרישות ספציפיות של הרשות המוסמכת לענייני בריאות, כתנאי לקבלת היתר הבניה.

4.2 עצים נטיעת ואחזקת שטחים

4.2.1 שמירת עצים וצמחיה טבעית:

הועדה המקומית רשאית לדרוש שמירת עצים וצמחיה טבעית אחרת בתחום כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התכנית, הכל לפי דרישת הועדה המקומית לתכנון ובניה.

4.2.2 נטיעת עצים וצמחים:

הועדה המקומית רשאית לדרוש נטיעת עצים וצמחים אחרים, בתחום של כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התכנית, ואחזקתם, על חשבון בעלי הנכס ועל ידיו.

4.2.3 תנאים לאחזקת שטחים:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תתיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בתחום התכנית.

4.3 חכניות ושמירת צורת הבנינים4.3.1 פיקוח על עיצוב צורה ארכיטקטונית

עצוב צורתם ופראיהם החיצוני של בנינים וחומר הציפוי (אבן, טיח, שפריץ, עץ) מותנה באישור עורכי החכניה או הועדה המקומית לתכנון.

4.3.2 בנינים שלא נשלחו:

כל בנין, בין שנבנה כדי הגבולות המלאים שהותרו בחכניה הזאת ובין שלא נבנה כך, ייבנה ויושלם באופן שישווה לו צורה של בנין שהושלמה מלאכתו ויהיה תואם אח דרישותיה של החכניה הזאת. בנינים, מיכלי מים, מעקות, ריצופים, חדרי מדרגות, מרפסות, וכל שאר עניינים הנוגעים במראהם החיצוני של הבנינים.

4.3.3 גגות:

- א. הגגות יהיו גגות שטוחים מ בטון או גגות משופעים או גגות נחושת.
- ב. לא תותר בניית גגות מחומרים אחרים.
- ג. גגות שטוחים יהיו צריכים להיות מרוצפים או מכוסים באגרט בהיר. חומרי הגמר יצוינו בחכניה הגג.
- ד. (1) לגגות שטוחים שעולים אליהם יבנה מעקה גג בגובה של 0.90 מ' לפחות מפני הגג. גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.4 מ'. גובה המעקה הגג ימדד מעל פני גובה ריצוף הגג.
- (2) המעקה יהיה עשוי מחומר חזית הבנין: אך ניתן לכנות מעקה שחלקו יהיה בנוי משלבי מחכה (מעקה קל) ובלבד שגובה המעקה הקל לא יעלה על 40 ס"מ.
- (3) לא תותר כל בניה על הגג פרט לכיסוי חדר המדרגות ומחנקי הגג - לפי האמור בסעיף 4.34 להלן.
- (4) בניית פרגולות בגג ובמרפסות זקוקה לאישור מיוחד של הרשות המוסמכת.

4.3.4 מחקני גג:

- א. קולטים וצנרת לצורך דוודי שמש ומערכות סולריות, יותקנו כדלקמן:
 - (1) בגג שטוח - הקולטים והצנרת יוסתרו על ידי אלמנט שיבנה כחלק בלתי נפרד מהבנין לרבות עיצוב וחומרי גמר.
 - (2) בגג רעפים משופע - הקולטים יותקנו על גבי הרעפים בצמוד להם, ואילו הדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- על גבי רכיבי המערכת לא יותקנו כחונות פרסומת והן חצבועה כולן בצבע אחיד.
- ב. תותר התקנת אנטנה אחת לכל בנין לצרכי הקשורת.
- ג. תותר בניית ארובות ובלבד שגובהן לא יעלה על 1.0 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר בבנין. הארובות חצופינה מכחוצ באותם חומרי גמר שבהם חצופה החזית.

ד. לא יוצבו מיכלי מים על הגגות אלא אם כן יוסתרו במבנה ארכיטקטוני נאות.

ה. מזגנים, צנרת ומתקנים אחרים יוחזרו רק אם יבנו בצורה מוסתרת ויקבלו את אישורו המוקדם של אדריכל האתר ולשביעות רצונה של הועדה.

מיקום האלמנטים המופיעים בסעיף זה חייב להיות מסומן בתכניות שיוגשו לאישור.

4.3.5 צנרת ובבליים:

כל בנין יבנה עם כניסות מחואמות מראש לחדירת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, צנרת מים, גז, דלק הסקה וכו'. כל החיבורים יהיו מחוץ לקרקעיים מגבול החגרש. מיקום הכניסות והחיבורים - יצויין בחכמית. לא תותר החקנת צנרת כלשהי על גבי החזיתות (פרט למרזבים) אשר יש לציין את מיקומם בתכנית ובחזיתות צדדיות ואחוריות בלבד.

4.3.6 גדרות:

כל הגדרות בתחומי החכמית יבנו אבן או כפי שיאושרו ע"י מהנדס המועצה, כדי להגיע לירי מראה אחיד יהיו חבניהם וגובהם כפופים לאישור מהנדס המועצה, גובה גדרות בנויות בחזית לא יעלה על 60 ס"מ + מעקה ברזל, ובקו בנין צדדי 1.00 מ'. לכוון השכן.

4.3.7 חחנות טרנספורמציה:

לא תותר הקמת חחנות טרנספורמציה עילית בשטח החכמית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד או מבנה מחאים בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות החכנון, בכל אזור ואזור.

4.3.8 פיקוח על חכמית ארכיטקטונית:

הרשות המוסמכת תהיה מוסמכת לפקח פיקוח מלא על שרטוט כל בנין העומד להיבנות בכל אזור ואזור מבחינת העניינים הנוגעים למראה בחירת החומר של הבנין או אופן בניה. הרשות המוסמכת רשאית להכיל בכל רשיון בנין תנאים לגבי המראה החיצוני של כל בנין (חקרת גג, צורת מרפסות, צבע הבנין וכו').

4.3.9 פיקוח על אופן בניה:

הרשות המוסמכת תהיה מוסמכת לפיקוח מלא על אופן הבניה של כל בנין או על שינויים בכל בנין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בית בזה.

חתימות:

בעלי הקרקע

המתונה על הכרזת הממשלה הונטוש

יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - שומרון

עורכי התכנית

פועל מ. לייטרסדורף - י. גולדנברג
אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"ממ.מ. לייטרסדורף - י. גולדנברג
אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ

מבצעי התכנית

Kochav Hasharon
(MENAEL) 1992

כוכב השומרון בע"מ יזמים ובוני ערים

קמייט ארכיטקטורה

קמייט שמורות טבע

קמייט, תחבורה

קמייט בריאות

צבא ההגנה לישראל
 جيش الدفاع الإسرائيلي
 על כבוד חוק הכנון עדים. כפרים. ובנינים
 (יהודה והשומרון) (מסי: 60: 1971)
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأحياء
 (ممدوا والقمار). رقم ١٥٨ سنة ١٩٧١ . ٠٥٣٢
 נפח: 115
 אה.
 מרחב תכנון מקומי. ראובן
 מחלקת תכנון
 תכנית מס' 120/כ
 מדור: דם
 מועצת התכנון העליונה
 مجلس التنظيم الأعلى
 בישיבתה מסי: 65/4/85 בתאריך 31-3-85
 בעד: יוסף
 החליטה רמת חסות לתכנית הנזכרת לעיל
 לסדר وضع הפרויקט המקום. אישור: [חותמת]
 סגל השוכה
 תפקידית ותכנון וניהול
 מהמ האחר
 הרקובה לנתיבות ואילנה.
 יו"ר מועצת
 התכנון העליונה
 דניאל גל
 השנת 1985