

אזור יהודה ושומרון מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת 120/2/1
שינוי לתכנית מפורטת 120/2 למגרש 60

עמנואל שכונה ב'

[illegible]

מתכנן : אלון גינדיס אדריכל

מרץ 2004[illegible]

תוכן העניינים :

פרק א'	-	נתוני התכנית	-	עמוד 2
פרק ב'	-	הגדרות	-	עמוד 3
פרק ג'-	-	אזורים לפי יעוד קרקע	-	עמוד 5
פרק ד'	-	טבלת ייעודי קרקע ושטחים	-	עמוד 6
פרק ה'	-	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	-	עמוד 7
חתימות			-	עמוד 10

פרק א' : נתוני התכנית

1. שם התכנית : תכנית מפורטת 120/2/1 – עמנואל שכונה ב' המהווה שינוי לתכנית מפורטת 120/2 למגרש 60 .
2. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט .
3. מקום : גוש פיסקאלי מס' 4 בחלק מחלקה ג'בל אד-דיב באדמות כפר דיר איסטא
- קואורדינטות מורחית 674/000-673/875 צפונית 213/625-213/375
4. מסמכי התכנית : 10 דפי הוראות התכנית (התקנון) . תשריט בק.מ. 1:1000
5. שטח התכנית 9.607 דונם
6. יוזם התכנית המועצה המקומית עמנואל כתובת : כיכר הרמב"ם ת.ד. 1 עמנואל 44845 טלפון 09-7921111 , פקס 09-7921079
7. מגיש התכנית משרד הבינוי והשיכון מחוז המרכז כתובת : רח' החשמונאים 113 , תל אביב 67011 טלפון : 03-5633109 , פקס 03-5633198
8. בעלי הקרקע הממונה על רכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
9. עורך התכנית אדריכל אלון גינדיס כתובת : רח' החלמונית 25/18 ראשון לציון 75420 טל : 03-9512338 , פקס : 03-9415194 , נייד : 053-281001
10. מטרת התכנית תכנון מחדש בתחום מגרש 60 כהגדרתו בתכנית מפורטת 120/2 : חלוקה לתת-מגרשים , קביעת קוי בניין , שינוי ייעוד מאזור מגורים 4 לשצ"פ בתחום שבילי מעבר . הסדרת מקומות חנייה בתחום דרך 68 .
11. עקרי הוראות התכנית - תיקונים בהתאם לתכנית מדידה מעודכנת - מיקום מחדש של יעודים בהתאם לדרכים - הוספת יעוד שבילים להולכי רגל ושצ"פים - קביעת הוראות בנייה – הגדלת צפיפות - קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם לתכנית בינוי לביצוע
12. יחס לתכניות אחרות כל הוראות תכנית 120/2 נשארות בתוקף , למעט להוראות שתכנית זו באה לשנות .

פרק ב' – הגדרות

1. "התכנית" תכנית מתאר מפורטת 120/2/1 עמנואל שכונה ב' על כל מסמכיה .
2. "הועדה" הועדה המקומית לתכנון ובנייה עמנואל .
3. " החוק " חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971 .
4. "אזור" שטח קרקע בתכנית , אשר צוין על ידי צביעה או סימון בתשריט ליעוד מסוים .
5. " קו בניין " קו התוחם את השטח לבנייה במגרש , שמעבר לו לא יבלוט שום חלק של הבניין .
6. " גובה קומה " מרחק אנכי בין מפלס רצפה למפלס רצפה מעליה , במידות שבין 2.70 מ' עד 3.30 מ' אלא אם כן צוין במפורש אחרת .
7. " גובה בנייה " ממפלסו של מעקה בגג העליון בבנייה עם גג שטוח או ממפלסו של קו הרכס של גג הרעפים בבנייה עם גג משופע , מעל גובה מפלס הכניסה כפי שיקבע לכל מגרש בתכנית בינוי לביצוע. מעל מפלס זה ובבנייה עם גג שטוח בלבד יותרו רק התקנים ומסתורים עבור קולטי ודודי שמש . גובה מתקנים אלה יוגבל לכ- 10% מגובה הבנייה המקסימלי אך לא יותר מ- 1.50 מ' .
8. "שטח מותר בנייה " כל שטח מקורה בבניין למעט :
א. ממ"דים בשטח מינימלי לפי תקנות הג"א
ב. קומת מרתף כהגדרתו להלן .
ג. שטחים בחלל גג רעפים שגובהו נטו 1.80 מ' ופחות .
9. " זכות הדרך " המרווח המגדיר גבולות דרך ציבורית , לרבות כל הנכלל במונח דרך , ברוחב שצוין בתשריט .
10. " מתכנן האתר " מתכנן האתר ומלווה התכנון והבנייה באתר , שיקבע על ידי ה" ועדה " ואחראי כלפיה בנושאים הבאים :
א. הכנת תכניות בינוי , תכניות מפורטות
ב. מתן הנחיות לאדריכלי המבנים והנוף, יועצי תשתיות ותאום ביניהם .
ג. בדיקת התאמת תכניות אדריכליות ותשתיות לתכנית בינוי ותכניות מפורטות , מאושרות וכן מעקב אחרי ביצוע .
11. " חזית קדמית " חזית המגרש לדרך .
12. " חזית צדדית " חזית למגרש שכן , ניצבת ל" חזית קדמית " .
13. " בנייה בקיר משותף " בניית 2 יחידות דיור או בניינים צמודים על גבול צדדי משותף בין תת- מגרשים .

14. "קומת מרתף"

חלל מכוסה תקרה, בגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ', שמפלס העליון של תקרתו אינו גבוה מ-1.0 מ' מגובה מפלס הכניסה לבניין, כפי שייקבע בתכנית בינוי לביצוע, ואשר בחזית אחת לפחות הינה תת-קרקעית לחלוטין, ואינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה מבחוץ.

15. "תכנית בינוי לביצוע"

תכנית בק.מ. 1:500 המבוססת על ה"תכנית" כוללת:
א. תכנית מדידה טופוגרפית במרווחים אנכיים של 0.5 מ' מעודכנת עד חצי שנה, ערוכה כמפה ממוחשבת וחתומה על ידי מחד מוסמך.

ב. חלוקה לאזורים ותכנית חלוקה לפי מדידה, בהתאם לתכנית מפורטת זו.

ג. תכנית תשתיות כללית לביוב, תקשורת וניקוז (כולל סימון כניסות למגרשים ציבוריים ופרטיים לבנייה ומיקום כל המתקנים לחשמל, תקשורת ואחרים, לאורך הדרכים ובמקומות מיועדים).

ד. תכנית בינוי ופיתוח לדרכים ושטח ציבורי פתוח כוללת:
התווית דרכים, חתכי דרכים (מיסעה, מדרכה, חנייה, תמיכה צדדית, וחתכי התשתיות), שבילים, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרכים, סימון שטחי חנייה ומיקום תחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב (פינות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, ביתני תחנות אוטובוסים, מתקני תשתיות, שלטי פרסומות) כולל פרטים אופייניים.

ה. מרכיבי בנייה מחייבים: מרווחי בנייה, קווי בניין וגבהים מחייבים - גובה מפלסי הכניסות, פיתוח דרכי גישה, פרט הפרדה בין חלקות שונות, מיקום חניות בתוך חלקות, ניקוז, פרטי בנייה מחייבים, חורי גימור מחייבים.

ו. סטייה מותרת: ב"תכנית" יותרו סטירות מתכנית מתאר המפורטת כדלהלן:

- להתוויית דרכים: עד 1.0 מ' מציר הדרך המסומן בתכנית המפורטת על חשבון קווי בניין קדמיים, בתנאי שלא יקטן שטח מגרש ביותר מ-5% משטח ובתנאי שלא יפחתו שטחי ציבור מהמינימום הנדרש לפי הנחיות משרד הבינוי והשיכון מ-10%.

- לקווי בניין: תותר סטייה של עד 15% מקו בניין ובלבד שהסטייה הינה באורך של פחות מ-60% ממלאו אורך חזית הבניין הפונה לכוון אותו קו בניין.

- לגבולות מגרשים: יותרו התוויות מחדשות ובלבד שישמר שטח המגרשים בגבולות של פלוס-מינוס 5% ובלבד שלא יופחתו שטחי ציבור מהמינימום הנדרש לפי הנחיות משרד הבינוי והשיכון.

16. "מפת מדידה להיתר"

מפה תקנית בק.מ. 1:250 עם סימון קווי רום כל 0.25 מ' ועם פרטי באזור התכסית המדד (בלי מידות למיקום עצים), לרבות קווים תת-קרקעיים, המכילה גבולות מגרש הבנייה וכל הפרטים הנ"ל עד 10 מ' מחוץ להם, ערוכה כמפה ממוחשבת, מעודכנת עד חצי שנה וחתומה על ידי מחד מוסמך.

פרק ג' – אזורים לפי יעודי קרקע

1. אזור מגורים 4

השטח הצבוע בצהוב מותחם כחול מהווה אזור מגורים 4 . באזור זה ייבנו מגורים בבנייה משולבת בבניינים המורכבים מיחידות דיור הכוללות עד 3 מפלסים בהתאם לתכנית בינוי מאושרת .
על כל תת-מגרש יוקם בית משותף אחד הכולל מספר יחידות דיור על פי המפורט בטבלת ייעודי קרקע ושטחים .

1.1 זכויות בנייה : שטח המותר הבנייה מרבי 180 מ"ר לכל יחידת דיור בשלושה מפלסים : קומת קרקע, קומת מגורים א' וקומת מגורים ב' (עליונה) .

בנוסף תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה בהיקף את שטח קומת קרקע , אך לא יותר מ- 70 מ"ר .
שטח כל קומת מגורים ביחידת דיור למעט שטח קומת מגורים עליונה לא יעלה על 70 מ"ר .
שטח קומת מגורים עליונה לא יעלה על 40 מ"ר .

תותר בניית יחידות דיור בשלבים ובלבד שבשלב בקשה להיתר בנייה תוגש "ועדה" התכנית המפרטת את שלביות ואת הצורה הסופית של יחידות הדיור והשתלבותן בבניין המשותף ושתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה .
לא יותר שימוש בחלל גג הרעפים אלא למתקנים טכניים בלבד .

1.2 קווי בניין : חזית קדמית - 0 מ'

חזית צד - 0 מ'

1.3 חנייה : יוקצו מקומות חנייה כמפורט בתכנית בינוי לביצוע בתחום הדרך מס' 22 (כביש תחתון) ומס' 68 (כביש עליון) .

1.4 החסנה : תותר בניית מחסן בשטח שלא יעלה על 5.0 מ"ר צמוד לקו מגרש צדדי בלבד. קירות חוץ , ציפויים וגגות ייבנו על פי הנחיות לבניית הבניין המפורטות בפרק ה' לתקנון זה .

1.5 גדרות : על פי תכנית בינוי לביצוע .

2. דרך :

השטח הצבוע בצבע אדום הוא שטח לדרך חדשה .
השטח הצבוע בצבע חום הנו שטח הדרך המאושרת .
התוויית דרכים תבוצע לפי תכנית בינוי המנחה והוראות נספח תנועה של תכנית מפורטת 120/2 .

3. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בירוק הנו שטח ציבורי פתוח ומותרים עליו התכליות הבאות :

- מעברי תשתיות (קווי חשמל , טלפון , מים , ביוב וכו') , כולל בניית חדרי טרנספורמציה , חדרי מאגד של בזק וכו' .
- ריצוף וסלילה ברחבות ושבילים .
- גינות ושתילה .

בשטח ציבורי פתוח מס' 221 תותר הקמת מתקני אצירת אשפה על פי תכנית בינוי לביצוע המאושרת .

פרק ד' - טבלת ייעודי קרקע ושטחים

אזור	סוג הבנייה ויעוד תת-מגרש	מספר יח"ד לתת-מגרש	מספר קומות מרבי	מספרי תת-מגרשים	שטח תת-מגרש	שטח ב- %
מגורים 4	מדורגים צמודי קרקע	6	+3 מרתף	60/1	0.719	
מגורים 4	מדורגים צמודי קרקע	8	+3 מרתף	60/2	0.741	
מגורים 4	מדורגים צמודי קרקע	8	+3 מרתף	60/3	0.749	
מגורים 4	מדורגים צמודי קרקע	8	+3 מרתף	60/4	0.726	
מגורים 4	מדורגים צמודי קרקע	8	+3 מרתף	60/5	0.745	
מגורים 4	מדורגים צמודי קרקע	8	+3 מרתף	60/6	0.726	
מגורים 4	מדורגים צמודי קרקע	8	+3 מרתף	60/7	0.767	
מגורים 4	מדורגים צמודי קרקע	8	+3 מרתף	60/8	0.798	
סה"כ מגורים 4		62	סה"כ שטח תת מגרשים		5.971	
שצ"פ	שבילים להולכי רגל	-	-	221	0.811	
שצ"פ	שבילים להולכי רגל	-	-	222	0.387	
שצ"פ	שבילים להולכי רגל	-	-	223	0.116	
שצ"פ	שבילים להולכי רגל	-	-	224	0.130	
שצ"פ	שבילים להולכי רגל	-	-	225	0.127	
שצ"פ	שבילים להולכי רגל	-	-	226	0.145	
סה"כ שטח שצ"פים						1.716
כביש 68	-	-	-	-	1.920	
סה"כ שטח						9.607

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. בינוי ופיתוח
הכנת תכניות בינוי ופיתוח לביצוע ואישורם ב"ועדה" הוא תנאי הוצאת היתרי בנייה בשטחי התכנית.
תכנית בינוי ופיתוח תהינה כפופות ומתואמות לתכניות בינוי לביצוע בק.מ. 1:500 המאושרות.
1.1 שפכי כבישים ומגרשים קיצוניים : זם התכנית יהיה אחראי לטיפול נופי בשפכי הכבישים שייווצרו כתוצאה מסלילתם בתוואים משופעים .
כמו כן, יטופלו שפכי עפר במגרשים קיצוניים . הטיפול יפורט ויאושר במסגרת תכנית הפיתוח והנוף כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ויהיה תנאי מחייב למתן ההיתר .
1.2 סילוק אשפה : תוצב מתקן לאצירת אשפה על פי תכנית פיתוח מפורטת במרחק הליכה שלא יעלה על 100 מ' .
1.3 מיזוג אויר : מערכות עיבוי יותקנו בחלל גג הרעפים או על גג שטוח בלבד .
2. תחבורה
הוראות לביצוע הדרכים נכללו לתכניות בינוי לביצוע המאושרות ונספח תנועה של תכנית מתאר מפורטת 120/2 ובהתאמה להוראות מהנדס כבישים כגון שיפועים, ניקוז מי גשם, מדרכות וכו' .
חנייה : מקומות חנייה יוקצו כמפורט בתכנית בינוי לביצוע בתחום הדרך מס' 22 (כביש תחתון) ומס' 68 (כביש עליון) . מקומות חנייה אינם צמודים ליחידות דיור במגרשים .
מקומות חנייה ציבורית יהיו לאורך הרחובות במקומות בהם יתאפשר הדבר ועל פי החלטת הועדה המקומית .
3. תשתיות
הוראות לביצוע התשתיות נכללו לתכניות בינוי לביצוע המאושרות ונספחים של תכנית מתאר מפורטת 120/2 .
4. תנאי למתן היתרי בנייה : לא יינתן היתר בנייה אלא אם יתמלאו התנאים הבאים :
 - יובטח הסכם פיתוח בין הרשות המקומית לבין הגופים המפתחים .
 - תוגש תכנית בינוי ופיתוח של הבניין בק.מ. 1:250 התואמת את התכנית בינוי לביצוע המאושרת של אזור הפיתוח של הבניין כולל תכנית נטיות והשקיה .
 - תוגש רשימת חומרי גמר לקירות חוץ, גגות וגדרות .
 - לקירות חוץ יותר שימוש רק בחיפוי קשיח בלבד .
 - הגגות יהיו גגות שטוחים מבטון בלבד מרוצפים או מכוסים באגרגט בהיר .
 - לגגות שטוחים שקיימת אליהם עלייה שלא באמצעות הסולם , ייבנה מעקה בגובה שלא יגדל מ- 1.40 מ' מהריצוף . המעקה ייעשה מחומר חזית הבניין , אך ניתן לבנות מעקה שחלקו בנוי משלבי מתכת ובלבד שגובה מעקה מתכת לא יעלה על 0.4 מ' .
 - לא תותר כל בנייה על הגג פרט לכיסוי חדר המדרגות ומתקני גג . הכיסוי יהיה גג רעפים ובלבד ששטח גג הרעפים לא יעלה על 20% מכל שטח הגג .

- גובה הבנייה המרבי לא יעלה מ- 11.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין (ה- ± 0.00).
- שטח קומת מגורים ביחידת דיור למעט קומת מגורים עליונה לא תעלה על 70 מ"ר.
- שטח קומת מגורים עליונה ביחידת דיור לא תעלה על 40 מ"ר.
- תותר בניית פרגולות בחצרות ובצמוד לחזית הבניין ובלבד שלא יחרגו מ- 40% מ"קווי בניין" ובאורך שלא יעלה מ- 60% מאורך החזית.
- תותר בניית פרגולות במרפסות בשטח שלא יעלה מ- 75% משטח המרפסת.
- קולטים ודודי שמש של מערכות סולריות כאשר הם יוסתרו על ידי אלמנט שייבנה כחלק אינטגרלי בבניין ועל רכיבי המערכות לא יופיע כתובת פרסומת. צורת התקנת מערכות סולריות תהיה אחידה לכל הבניינים שבמתחם.
- תותר התקנת אנטנה אחת לכל בניין לצורכי תקשורת.
- תותר בניית ארובות ובלבד שגובהן לא תעלה על 1.0 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר בבניין. הארובות תצופנה באותם חומרי גמר שבהם תצופה חזית הבניין.

5. הגשת תכניות בנייה לאישור

- האדריכל יגיש לאישור הועדה את התכניות הבאות :
- העמדת הבניין על מפה טופוגרפית החתומה על ידי מודד מוסמך מעודכנת לחצי שנה בק.מ. 1:250.
 - תרשים סביבה בק.מ. 1:1250.
 - תכנית קומות, חתכים וחזיתות בק.מ. 1:100 כולל תכנית גגות עם פרוט הפתרון האדריכלי לשימוש במערכת אנרגיה סולרית, פתרון לתליית כביסה ופתרון למיקום מעבי מזגנים.
 - תכנית פיתוח בק.מ. 1:100 הכוללת מפלסים, כניסות למגרש, גדרות (כולל פריסות בקווי המגרש עם סימון קווי קרקע טבעיים ומתוכננים), קירות תומכים (כולל חתך), שבילים וצמחייה, מיקום חנייה, מיקום מתקני אשפה, פתרון לניקוז המגרש. התכנית תכלול קווי גובה מתוכננים כל 0.25 מ'.
 - תכנית נספח סניטרי החתום על ידי מתכנן מורשה.

6. פיקוח על עיצוב צורה ארכיטקטונית

- עיצוב צורתם ומראיהם החיצוני של בנינים וחומרי הציפוי הקשיח מותנה באישור עורכי התכנית מתאר והועדה המקומית לתכנון.
- הועדה תהיה מוסמכת לפקח פיקוח מלא על שרטוט כל בניין העומד להבנות מבחינת העניינים הנוגעים למראה, בחירת חומרי ציפוי או אופן בנייה.
- הועדה רשאית להכליל בכל היתר בנייה תנאים לגבי המראה החיצוני של הבניין כגון תקרת גג, צורת המרפסות, סוג וגוון אבן וציפויים קשיחים אחרים, פרטי נישות למוני מים, גז וכד'.
- הועדה תהיה מוסמכת לפיקוח מלא על אופן הבנייה של כל בניין או על שינויים בכל בניין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בניין זה.

7. צנרת וכבלים

כל בניין ייבנה עם כניסות מתואמות מראש לחדירת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, צנרת מים, ביוב, גז וכד'. כל החיבורים יהיו תת-קרקעיים מגבול המגרש. מיקום החיבור יצוין בתכנית. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות הבניין (למעט למרחבים בחזיתות צד בלבד כאשר יש לציין את מיקומם בתכנית ובחזיתות).

8. גדרות

כל הגדרות בתחומי התכנית ייבנו אבן או כפי שיאושרו על ידי ועדה מקומית עמנואל. כדי להגיע לידי מראה אחיד יהיו מבניהם וגובהם כפופים לאישור מהנדס המועצה ונספח בינוי. גובה גדרות הבנויים בחזית לא יעלה על 120 ס"מ מגובה פיתוח בחזית הבניין. לגובה הגדרות הבנויים יתווסף מעקה בחל. גובה גדרות הבנויים בקו בניין צדדי לא יעלה על 180 ס"מ מפני קרקע בפיתוח סופי.

9. שלבים בבנייה

היתרי בנייה למגורים יינתנו על ידי ה"ועדה" בתנאי ביצוע מתקנים הבאים:

- א. מאספי ביוב ראשיים, מערכת סילוק שפכים ופיזור קולחים
 - ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים ומעברים להולכי רגל
 - ג. מערכת הספקה ראשית של מים
 - ד. הכנות למערכות חשמל ותקשורת
- ה"ועדה" רשאית לתת היתרי בנייה למגורים גם בלי שיסתיים ביצועם של התשתיות, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

10. רישום

תכניות לצורכי רישום יוכנו בהתאם לתכנית המפורטת הזאת ותאושר על ידי הגורמים המוסמכים. רישום השטח הציבורי בתכנית זו מיועד לצורכי ציבור בהתאם לחוק. רוחב קווי בניין לאורך הכבישים מס' 22 ומס' 68 ישונה בהתאם לתוספת או גריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצורכי רישום.

11. הפקעות

כל השטחים המיועדים כשטחים ציבוריים יופקעו ללא תמורה וירשמו לטובת הרשות המקומית.

12. חתימות

תצהיר עורך הבקשה

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו, כמובן, ווידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

אלון גינדיס
אדריכל
מס' רישום 40995

אדריכל אלון גינדיס

3.6.2004
תאריך

החתימות :

בעל הקרקע

הממונה על רכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

מגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון
מחוז מרכז
רח' החשמונאים 113, ת"א

משרד הבינוי והשיכון

עורך הבקשה

אלון גינדיס
אדריכל
מס' רישום 40995

אדריכל אלון גינדיס

המחד

ספאונד / גינזבורג
מחנכס ומזע
מקומית עמנואל