

מתן תוקף

המנהל האזרחי יהודה ושומרון

מרחב תכנון הועדה המקומית שומרון

תכנית מתאר מפורטת עמנואל מסי 120/1

שכונה אי

ת.ו.נ.ו.

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים [יהודה ושומרון] מסי 418, תש"ל - 1971	
מרחב תכנון מקומי שומרון הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון	
תכנית מסי	120/1
בישיבתה מסי	18
מיום	12.4.84
החליטה	התכנית
אמין	התכנית
מזכיר הועדה / מהנדס	יו"ר הועדה

נערך: 4.7.84

עדכון: 12.9.84

תכנית מתאר מפורטת עמנואל מסי 120/1

מחוז:	יהודה ושומרון
נפה:	טול כרם
שטח התכנית:	410,000 דונם
בעלי הקרקע:	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
יזם התכנית:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון
עורך התכנית:	ט.מ. לייטרסדורף י. גולדנברג אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
מבצעי התכנית:	כוכב השומרון בע"מ יזמים ובוני ערים

תוכן הענינים

<u>עמוד</u>	<u>פרק מספר 1: כללי</u>
1	1.1 הוראות כלליות
1	1.2 פרוש המונחים
	<u>פרק מספר 2: אזורי התכנית</u>
4	2.1 הוראות כלליות לשימושים והגבלות בניה באזורים
5	2.2 השימושים המותרים והגבלות הבניה באזורים
	<u>פרק מספר 3: דרכים ותשתית הנדסית</u>
11	3.1 דרכים
15	3.2 ניקוז
15	3.3 ביוב
15	3.4 אספקת מים
15	3.5 חשמל
15	3.6 תקשורת
15	3.7 היתר למחקני תשתית
15	3.8 שמירת קרקע למחקני תשתית
15	3.9 סילוק אשפה
	<u>פרק מספר 4: שמירת הנוף, איכות הסביבה וצורת הבנינים</u>
16	4.1 שמירת הנוף ואיכות הסביבה
16	4.2 עצים, נטיעות ואחזקת שטחים
17	4.3 שמירת צורת הבנינים
19	חתימות ואישורים

1.1 הוראות כלליות

1.1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא - מרחב תכנון הועדה המקומית שומרון ,
תכנית מתאר מפורטת עמנואל מס' 120/1 - שכונה א'.

1.1.2 תחום תחולת התכנית:

שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

1.1.3 המקום:

שכונה א' עמנואל בין קואורדינטות אורך 162300-163400
וקואורדינטות רוחב 173900-174700 (ראה תרשים סביבה).

1.1.4 מטרת התכנית:

התכנית מיועדת להנחות את הפיתוח והבניה בשטח תחולת התכנית,
מטרות התכנית הן להבטיח פיתוח
של אזור עירוני בעל איכות חיים וסביבה גבוהים, בתחומי
המגורים התעסוקה השירותים והתחבורה, הדרושים לאוכלוסיה
חרדית הצפויה בשטח התכנית. להשגת מטרות האלו, התכנית
מגדירה ומייעדת את האזורים ואת שימושי הקרקע בזכויות
והגבלות בניה והפיתוח לאזורים בתחומה.

1.1.5 מסמכי התכנית:

- א. הוראות התכנית: כל התקנות וההוראות הכלולות בחוברת זו.
- ב. תשריט התכנית: תשריט בק.מ. 1:1,000, המהווה חלק בלתי
נפרד מהתכנית, לכל העניין.
- ג. תכנית בינוי 1:1000
- ד. נספחים: ביוב, כבישים וניקוז. נספח פיתוח בנה ביתך.

1.1.6 יחס התכנית לתכניות
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 עדיפות

1.2 פירוש המונחים:

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

1.2.1 החוק:

חוק תכנון ערים כפרים ובנינים, מס' 79 לשנת 1966 וצו מספר
418 חש"א - 1971.

1.2.2 אזור:

שטח קרקע מוחחם או מסומן בתשריט בצבע
או בסמל, כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות
ובבנינים בתחומו, בתכנית זו.

1.2.3 יחידת חכנון משנית, מחסם, שכונה:

יחידת פיתוח סביבתית הגיונית מתבחינת מטרות התכנית, הגודל ורצף הפיתוח,

1.2.4 אזורי בינוי:

אזורים בתכנית בהם מותרת בניה למגורים, לשירותים ציבוריים, לתעירות ונופש לבית אבות ומסחר.

1.2.5 תכנית בינוי:

תכנית לשטח הכלול בתכנית מפורטת, כאמור בפרק 2 סעיף 2.2. תכנית הבינוי קובעת: בינוי בשלושה ממדים, לרבות איחור הבנינים, גודלם, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ויעודם. מרווחים בין הבנינים, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, דרכים, חניה, גינות, ריצוף ושבילים... מיקום סילוק אשפה הכל על בסיס תכנית טופוגרפית בסיסית מעודכנת לאזור ותאור המצב הקיים של האזור.

1.2.6 חסיקיר השפעה על הסביבה:

חסיקיר שיוכן על ידי הנחיות הרשויה לשמירת איכות הסביבה, השפעות של פיתוח על הסביבה הקרובה.

1.2.7 שטח מגרש מינימלי:

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 4.3.4

1.2.11 קומה:

חלל פנימי בחוף 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 שמחתח 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	<u>קומת קרקע תחתונה:</u>
לגבי בית מובנה אותה קומה הנמצאת סמוך מעל קומת הקרקע.	1.2.15	<u>קומה ראשונה:</u>
לגבי בית מובנה אותה קומה הנמצאת סמוך מעל לקומה הראשונה.	1.2.16	<u>קומה שניה:</u>
פרושו מחסן, מוסך או כל בנין עזר כיוצא בזה שיאושר ע"י הועדה המקומית.	1.2.17	<u>מבנה עזר:</u>
דרך כמשמעותו בחוק.	1.2.18	<u>דרך:</u>
רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, לרבות מבנה הכביש, השוליים, האי המפריד, תעלות הניקוז והקרקע הדרושה לצמחים.	1.2.19	<u>רצועת דרך מתוכננת:</u>
מבנה או מתקן המהווה חלק של הדרך כאמור בחוק.	1.2.20	<u>מתקן דרך:</u>
מבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות תחנת דלק, תחנת סיכה, מוסך לחיקון מכוניות, מסעדה, קיוסק וכיוצא באלה.	1.2.21	<u>מבנה שירותי דרך:</u>
דרך קיימת בשטח, ודרך שנקבעה בתכנית מפורטת מאושרת.	1.2.22	<u>דרך מאושרת או קיימת:</u>
דרך חדשה שמיקומה מסומן בתשריט בהתאם לתכנית זו.	1.2.23	<u>דרך מתוכננת:</u>
דרך קיימת את מאושרת המבוטלת על פי הוראות תכנית זו.	1.2.24	<u>דרך לביטול:</u>
דרך מתוכננת בתכנית זו סומנה בתשריט במספר רץ. דרך אזורית או ארצית מוספרה בתשריט בהתאם למספור הכבישים מחלקת עבודות ציבוריות.	1.2.25	<u>מספר הדרך:</u>
קו מקביל לקו גבול המגרש שמעבר לו לא יכלוט שום חלק מהמבנה. או בין הבנין לבין קו הכביש הסמוך למגרש.	1.2.26	<u>קו בנין:</u>
רוחב הרצועה המתוכננת של הדרך, כמסומן בתשריט, ובמקרה שלא סומן בתשריט כאמור בחוק.	1.2.27	<u>רוחב הדרך:</u>
מהנדס הועדה המקומית.	1.2.28	<u>מהנדס:</u>
הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון.	1.2.29	<u>הועדה המקומית:</u>
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון, המוקמת לפי סעיף 5 לחוק.	1.2.30	<u>מועצת תכנון עליונה:</u>
המועצה המקומית שומרון, משרד ממשלתי או רשות ציבורית שענין מעניני התכנית נמצאים בתחום אחריותם.	1.2.31	<u>רשות מוסמכת:</u>

2.2 הוראות כלליות לשימושים והגבלות בניה באזורים

2.1.1 שימוש בקרקעות ובבנינים:

כל שימוש בקרקע או בבנין הנמצא באזור מאזורי התכנית כמסומן בתשריט, יהיה בהתאם להוראות תכנית זו. מקום שמוצעת לגביו חכלית 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 ביח משותף בהתאם לתכניות מפורטות שתוגשנה.

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 חוקם כל גדר מחוץ לחחס המגרש כמסומן בתכנית המפורטת. מקום שהוגשה תעודת היחר לבניה, יגודר המגרש באופן נאות, גדרות חיל 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 תוחר, בהסכמת רשות זו הקמת מקלטים משותפים לכמה בנינים.

2.1.6 גודל המגרש:

בהתאם לתכנית מדידה שתהווה 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 ובתנאים שיקבעו ע"י הועדה המקומית באישור מועצת תכנון עליונה.

2.1.8 הפקעות:

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

2.2 השימושים המותרים זהגבלות בניה באזורים

2.2.1 אזור מגורים 2:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחול מהווים אזור מגורים 2. תותר בנייה בנינים בני 5 קומות (היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה). הנחיות לגבי הוצאת היתר בניה במגרש 64 בהתאם לתכנית מפורטת שתוגש לאישור.

2.2.2 אזור מגורים 3:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מהווים אזור מגורים 3. תותר בנייה בנינים בני 5 קומות מדורגות (היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה).

2.2.3 אזור מגורים 5:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול מהווים אזור מגורים 5. תותר בנייה בנינים בני 2 קומות. היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה, הנחיות לגבי הוצאת היתר בניה במגרש 140 בהתאם לתכנית מפורטת שתוגש לאישור.

2.2.4 אזור מגורים 6:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחום מהווים אזור מגורים 6, ומיועדים לאזור בנה ביתך לבניה חד משפחתית ודו משפחתית.

2.2.4.1 גבול שטח המגרש:

גבול המגרש כמסומן בתשריט, אין להתייחס לשטח המגרש המופיע בטבלה שבתשריט כשטח מ-זלט, השטחים נמדדו גרפית. שטח המגרש יקבע בהתאם לתשריט של תכנית מפורטת, ע"י מודד בעל רשיון.

2.2.4.2 מיקום וחלוקת המגרשים:

המגרשים מתחלקים ל-2 קבוצות: מגרשים מתחת לכביש ממספר 512 עד 560 ומגרשים מעל הכביש ממספר 562 עד 604.

2.2.4.3 מיקום הבנין וקוי בנין:

א. הבנין יבנה אך ורק בתוך קוי הבנין; קו קדמי 4 מ' קו צדדי 3 מ', קו אחורי 5 מ'.
ב. לא תותר כל בניה במרווח בין קוי הבניה פרט למוסך עבור חניה פרטית ומתקני אשפה וגז כמסומן בנספח הפיתוח המצורף.

ג. תותר בליטה של גג רעפים בלבד אל תוך המרווח וזאת עד 10% מרוחב המרווח.

ד. תותר בניית 2 יחידות דיור על כל מגרש

2.2.4.4 תכנית ושטח בניה:

תכנית הבניה המכסימלית (היטלו האנכי של הבנין על כל קומותיו כולל חלקיו הבולטים כזיזים) תהיה 250 מ"ר. ושטח הבניה המותר 420 מ"ר לכל מגרש.

2.2.4.5 גובה בנינים:

א. במגרשים מעל הכביש לא יעלה גובה הבנין בגג רעפים מעל ל-8.50 מ' מעל לקרקע הטבעית בכל חתך ובגג שטוח 7.50 מ'.

ב. במגרשים מתחת לכביש גובה הבנין קומה אחת מעל מפלס ציר הכביש, ולא יותר מ-9.50 מ' מעל לקרקע הטבעית בכל חתך לגג רעפים, ו-8.50 לגג שטוח.

הוראות בדבר גובה קומות:

- א. גובה כל קומת מגורים לא יקטן מ-2.4 מ' ולא יעלה על 3.0 מ'.
גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.2 מ', וחלקו הבולט מעל הקרקע
המתוכננת לא יעלה על 1.20 מ'.
ב. על אף האמור בסעיף קטן א', בחדרים המצויים בקומה העליונה,
בבית שגגו עשוי מרעפים, ותקרת החדרים משופעת תחתיה - לא
יעלה גובה קומה על 4.5 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.

מספר הקומות וסוגי הקומות בבנין:

2.2.4.7

במגרשים העליונים יהיה מספר הקומות המירבי בבנין 2 קומות
מגורים.

- ב. במגרשים התחתונים יהיה מספר הקומות המירבי בבנין 3 קומות
מגורים כאשר בכל חתך נתון לא תהיינה יותר מאשר 2 קומות מגורים.
ג. בנוסף לאמור בסעיף קטן א' ו-ב' ניתן לבנות קומת מרתף מתחת
לקומות המגורים
ד. לא תותר בניית קומת עמודים כלשהי.

2.2.4.8 נסיגות:

כל קומה תיבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות לצד הפונה לחלק הנמוך
של המגרש. בהתאם לשיפוע הטופוגרפיה.
הנסיגה תהיה על פני 75% לפחות מאורך חזית הבנין כאשר הנסיגה
תתחיל באחת מהפינות הצדדיות של החזית.

2.2.4.9

חומרי גמר בניה

- א. שימוש בכל חומרי גמר יותר, אך ורק אם יקבל את אישורו מראש
של אדריכל האתר.
ב. חומרי הגמר שישמשו לבנין יצויינו בצורה ברורה על פני חזיתות
הבנין, בתכנית שתוגש כחלק מבקשה להיתר בניה.

2.2.4.10 גגות:

- א. הגגות יהיו גגות שטוחים מבטון או גגות משופעים מרעפים או
גגות נחושת.
ב. לא תותר בניית גגות מחומרים אחרים
ג. גגות שטוחים יהיו צריכים להיות מרוצפים או מכוסים באגרס
בהיר. חומרי הגמר יצויינו בתכנית הגג.
ד. (1) לגגות שטוחים יבנה מעקה גג בגובה של
0.90 מ' לפחות מפני הגג. גובה מעקה הגג לא יעלה על
1.4 מ'. גובה מעקה הגג ימדד מעל פני גובה ריצוף הגג.
(2) המעקה יהיה עשוי מחומר חזית הבנין; אך ניתן לבנות מעקה
שחלקו יהיה בנוי משלבי מתכת (מעקה קל) ובלבד שגובה
המעקה הקל לא יעלה על 40 ס"מ.
(3) לא תותר כל בניה על הגג פרט לכיסוי חדר המדרגות (עד 10 מ"ר)
ומתקני גג - לפי האמור בסעיף 13.11 להלן.
(4) בניית פרגולות בגג ובמרפסות זקוקה לאישור מיוחד של
הרשות המוסמכת.

מתקני 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.
ב. תותר התקנת אנטנה אחת לכל בנין לצרכי תקשורת.
ג. תותר בניית ארובות ובלבד שגובהן לא יעלה על 1.0 מ', מעל הנקודה הגבוהה ביותר בבנין. הארובות תצופינה מבחוץ באותם חומרי גמר שבהם תצופה החזית.
ד. לא יוצבו מיכלי מים על הגגות אלא אם כן יוסתרו במבנה ארכיטקטוני נאות.
ה. מזגנים, צנרת ומתקנים אחרים יותרו 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.

2.2.4.12 עבודות עפר ובניית קירות תמך

- א. כל העבודות במגרשי הבניה העליונים תתחלנה רק לאחר שיבנה קיר התמך העליון בגבול מגרש הבניה והכביש.
ב. קיר התמך העליון יבנה על ידי החברה בהתאם לתכנון האחיד כמפורט בנספח הפיתוח. תותר בניית פתח זמני בקיר התמך העליון לצורך הכנסת ציוד וחומרי בניה למגרש הבניה. עם תום הבניה, ולפני קבלת תעודת גמר וכתנאי לקבלת תעודה כזו, תהיה חובה לסגור את הפתח הנזכר ולהשלימו.
ג. יש להשלים את קיר התמך העליון במעקה קל עד גובה של 90 ס"מ מהגובה הסופי של פני הקרקע במגרש הסמוך בהתאם לתכנית.
ד. במגרשים תחתונים - קיר התמך בין המגרש לכביש (קיר תמך עליון) יבנה ע"י החברה, בהתאם לנספח הפיתוח.
ה. בכל המגרשים תותר בניית קירות תמך נוספים בגבולות המגרש ובתוכו עד גובה מכסימאלי של 1.80 מ'. כל קירות התמך יצופו באבן גויל גדולה או אבן לקט בגודל מתאים (בניה כפרית) כדוגמאת הקיר שיבוצע ע"י החברה.
עבודות עפר - מילוי וחפירה - במרווח שבין קווי הבנין וגבולות המגרש יהיו מינימליות וידרשו אישור הרשות המוסמכת.

2.2.4.13 חניות

- א. בקיר התמך העליון - יש לקבוע בכל מגרש פתח לכניסת רכב, עפ"י תכנית הפיתוח. מאחוריו מותר לבנות מוסך מקורה למכונית אחת חניה נוספת תתאפשר בתחום קווי הבנין בלבד וכחלק מן התכנית ואחוזי הבניה. ניתן לקבוע בקיר פתח נוסף להולכי רגל ברוחב עד 1.5 מ' עפ"י תכנית ופרטים שיאושרו ע"י הרשות המוסמכת.

ב. במגרשים תחחונים חותר חניה בתוך תחום המגרש - לאחר תיאום מראש עם אדריכל האתר וקבלת הסכמתו בכתב למיקום ולפרטים של החניה המוצעת.

2.2.4.14 מנורות וכבלים: כל בנין יבנה עם כניסות מתואמות מראש לחדירת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, צנרת מים, גז, דלק הסקה וכו'. כל החיבורים יהיו תת-

קרקעיים מגבול המגרש. מיקום הכניסות והחיבורים - יצויין בתכנית. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי החזיתות (פרט למרזבים) אשר יש לציין את מיקומם בתכנית בחזיתות צדדיות ואחוריות בלבד.

2.2.4.15 קווי שירותים
ציבוריים:

יותר מעבר קווי שירותים ציבוריים תת-קרקעיים במגרשים המשמשים למגורים, בכפוף לדרישות הרשות המוסמכת ומהנדס תברואה אזורי, בתחום שבין קווי הבנין לגבול המגרש.

2.2.4.16 פיתוח מגרשים:

היתר בניה מותנה בהגשת תכנית פיתוח המפרטת קירות תמך, טופוגרפיה מתוכננת (קווי גובה כל 20 ס"מ), ניקוזים, גדרות שבילים וריצופים, רחבות וריצופן, גיזון ונטיעות, תאורת חניה, שבילים ושטחי חוץ אחרים, מיקום מתקני כביסה ואשפה, מתקני דלק וחניה, דרכי גישה לחניה וכן כל פרט אחר שידרש ע"י הרשות המוסמכת - הכל בציון מפלסו הסופי של כל אלמנט, כולל ציון מפלס הסופי של כרכובי קירות תמך וגדרות. כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח כאמור לעיל ויחייב את ביצועה במקביל לשלבי הבניה ואת השלמתה למועד גמר הבניה.

2.2.5 אזור מגורים 7:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום מותחם חום מהווים אזור מגורים 7. תותר בניית קוטג'ים חד משפחתיים. היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.

2.2.6 שטח לבניני ציבור:

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

2.2.7 שטח ציבורי פתוח:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר מיועדים לשטח ציבורי פתוח. הוא יפותח ע"י היזמים בד בבד עם ביצוע התכניות עפ"י תכניות הפיתוח המפורטות המאושרות. תותר בנית מתקנים לביוב, מים, טרנספורמציה ומקלטים ציבוריים, מתקני ספורט, מזנון, מגרשי משחקים ומסלול למעבר תחבורה ציבורית. השבילים המרוצפים ישמשו גם לרכב בטחון כגון ואמבולנס, כיבוי אש ולרכב שירות. בשטחים הציבוריים הפתוחים לא יוצאו היתרי בניה אלא בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה ועפ"י שיקול דעת הועדה המקומית ידרשו גם תכניות חלוקה. כל המבנים הגובלים בפארק הואדי (מגרש מס' 235) יגמרו במסלעת בולדריים. השימושים המותרים במגרש זה: דרך מערכת ומעבר כל מערכות הצנרת, כמה שאפשר צמוד לגמר המבננים, ובמינימום פגיעה בפארק, שבחלקו הוא שמורת טבע.

2.2.8 שביל להולכי רגל:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר מותחמים באדום מהווים שבילים להולכי רגל.

2.2.9 שטח פרטי פתוח:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה מהווים שטח פרטי פתוח. הפונקציות המותרות בהם מעברים, רמפות, מדרגות, פתוחות לשימוש המגרשים הגובלים בהם, ירק, מתקני משחקים, מקלטים, מתקני גז ואשפה.

2.2.10 אזור מסחרי:

השטחים הצבועים בתשריט באפור בהיר מיועדים לאזור מסחרי ויכללו:

- א. מלאכה זעירה נקיה
- ב. חנויות למסחר קמעוני, שירותים אישיים, בתנאי שישמשו ויספקו את צרכי היום יום של חושבי השכונה ובתנאי שלא יהיו מטרד סביבתי.
- ג. משרדים וקליניקות רפואיות.
- ד. מסעדות, בתי קפה ושירותי אוכל ומשקה.

ה. חוסדות כספיים

ו. דרכים חניות ושטחי ירק

מותר לשלב בבנין א' במגרש אחד תכליות ושימושים שונים פרט לאלו העלולים להוות מטרד אחד למשנהו ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים השונים להנחת דעתה של הועדה. לועדה הסמכות לדרוש תסקיר השפעה על הסביבה היתר בניה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.

2.2.11 מתקן הנדסי-טרנספורמטור: השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול מותחם סגול מיועדים לתחנת טרנספורמציה

2.2.12 חניה פרטית: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ורוד וברקע משבצות באלכסון מיועדים למגרשי חניה מרוכזת למגרשים הגובלים בהם. בגלל תנאי טופוגרפיה קשים אין אפשרות לחניה נפרדת למגרשים לכן אוחדה חניה אחת למספר מגרשים בכדי לענות על דרישות התקן.

2.2.13 חניה ציבורית: השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום וברקע משבצות באלכסון מהווים חניה ציבורית. מספר מקומות חניה לפי התקן ראה סעיף 3.1.1.

2.2.14 דרכים: השטחים הצבועים באדום יהוו דרכים ציבוריות תואי הדרכים ורוחבו יהיה כמצויין בתשריט רוחב כבישי הטבעת יאפשר נסיעה תחבורתית קונבנציונלית.

2.2.15 אתר עתיקות: מיקום אתר עתיקות מסומן בתשריט בכוכב. בכל אחד מאתר העתיקות שימצאו ויוכרזו בתחום התכניות בעתיד, יותרו או יחוייבו, באישור הרשות המוסמכת, חפירות ארכיאולוגיות שיקום ושיחזור. היתרי בניה לצורך הסדרה של אתר עתיקות לביקור קהל, לרבות פיתוח הסירותים הנלווים הדרושים, ינתנו עפ"י תכנית מפורטת, שתלווה בתכנית לעיצוב ארכיטקטוני. שום הוראה בתכנית זו לא תיחשב כאילו היא באה לשנות את חקפו של חוק העתיקות 1966.

3.1 דרכים

- 3.1.1 מיקום דרכים ורוחבן תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
- 3.1.2 איסור בניה ברצועה מתוכננת: ברצועה מתוכננת של דרך לא תותר כל בניה למבנה שאינו מחקן דרך.
- 3.1.3 קווי בנין: קווי הבנין ומרחקיהם מהרצועה המתוכננת של דרך יהיו כמצויין בתשריט וכפי שיקבע בתכנית מפורטת, בתנאי שלא יסתרו 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 לתפוס חזקה ולעלות על קרקעות המיועדות לדרכים, לשם סלילתן, הרחבתן, הטייתן, חסימתן או ביטולן - הכל על פי האמור 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 מת קרקעיים ורשת חשמל עילית.
- 3.1.7 איסור בניה ועבודה בדרכים: לא תותר כל עבודה בתחום השטחים המוקצים לדרכים, פרט לעבודות הקשורות בתיקום הדרכים, אחזקתם ופרט לעבודות תקון 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 לחעבורה בדרכים.
- 3.1.9 נטיעות: בתחום הדרכים, בחלקן המוקצה למדרכות תותר נטיעת עצים בעלי נוף גבוה וירוקי עד אשר לא יהיו מפגע בטחוני ולא יפריעו בראיה למשתמשים בדרך.

3.1. הגדרות:

- א. חקן חניה - מספר מקומות החניה שיש להקצות לשימוש קרקע מסוים בהתאם ליחידה מדידה קבועה מראש.
- ב. חניה ציבורית - חניה פתוחה לשימוש הציבור מכלי שמקומות החניה בה יוצמדו למשתמשים מסוימים בין אם היא בנעלות פרטית ובין אם בנעלות ציבורית. החניה יכולה להיות בחלוט ובין בחינם וסידורי החניה יהיו בהתאם לקניינה של העיריה בתיאום עם משרד התחבורה.
- ג. חניה פרטית - חניה לשימושם של הבעלים. השימוש במקומות חניה אלו הינו אך ורק באישור הבעלים.
- ד. מקרה מיוחד - מקרים בהם חנאי המקום מחייבים שינוי הדרישה לחניה.
- ה. הצמדה - רישום שטח או נכס בתשרית על שם אחד מבעלי הזכויות בנכס.
- ו. חניה בחפיפה - מקום שבו החניה מיועדת לשרת שימושי קרקע שונים בשעות שונות של היממה.

3.1.11 גבול חניות:

רוחב מקום החניה הן הניצבת והן המקבילה ורוחב דרכי הגישה לחניות כולל רמפות יתוכנן בהתאם לדרישות משרד התחבורה ובאישור הועדה המקומית.

3.1.12 חניה בחפיפה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית לחשב את הדרישה לחניה על בסיס חניה בחפיפה. עיקרון החניה יחול 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
לפני הצהריים	אחרי הצהריים	ערב ולילה	
40%	80%	100%	מגורים (החניה לא צמודה ליחיד)
80%	100%	10%	חנויות, מסחר
100%	70%	10%	משרדים
10%	35%	100%	אולמות, בידור
50%	50%	100%	מסעדות ובתי קפה באזורי בידור
100%	80%	30%	מסעדות ובתי קפה באזורי עסקים
50%	80%	100%	בתי מלון
100%	50%	30%	חינוך ומוסדות קהילתיים
80%	100%	10%	בריאות
100%	50%	5%	מעשיה ומלאכה
30%	100%	100%	ספורט

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

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 דירת 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 בי"ס גבוה 5.4 ספריה עירונית 5.5 מוזיאון	כיתה כיתה מ"ר ריצפה מ"ר ריצפה מ"ר ריצפה	2 1 80 80 50	בהתאם לצורך בהתאם לצורך בהתאם לצורך בהתאם לצורך 500	- - - - -	להתקין מקום חניה לרכב פרטי - המוליך תלמידים לבי"ס וממנו. או לכל 5 סטודנטים
6.	<u>מוסדות בריאות</u> 6.1 מרפאה שכונתית 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 ליד הכניסה 2 מקומות חניה ליד חדר מיון אמבולנס ליד הכניסה

מס'	סימוס הקרקע	יחידת מדידה	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל	מקום חניה אחד לאוטובוס לכל	מקום חניה אחד למשאית לכל	ה ע ר ו ת
7.	<u>תעסיה</u> 7.1 תעסיה, חלקות בשטח מעל 1000 מ"ר 7.2 תעסיה, חלקות בשטח מתחת 1000 מ"ר 7.3 תעסיה עתירת מדע 7.4 אחסנה 7.5 תעסיה מיוחדת	מ"ר ריצפה מ"ר ריצפה מ"ר ריצפה מ"ר ריצפה -	100 70 40 300 -	- - - - -	500 500 500 200 -	במקרים מיוחדים יחושבו מקומות החניה לפי מס' עובדים וסוג מקצועם
8.	<u>מתקנים תחבורתיים</u> 8.1 מוסכים ושירותי רכב 8.2 תחנת דלק 8.3 מסעדה/מזנון (בתחנה כני"ל)	מ"ר ריצפה תא 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 לשימוס עצמי 9.3 גן ציבורי-עירוני	מושב מ"ר משטח המגרש מ"ר משטח המגרש	20 50 200	150 - בהתאם לצורך	- - -	
10.	בית עלמין	מ"ר משטח המגרש	750	5000		
11.	<u>מלונאות ונופש</u> 11.1 מלון נופש 4-5 כוכבים 11.2 מלון עירוני 4-5 כוכבי 11.3 מלון עירוני 1-3 כוכבי מלון נופש 1-3 אכסניה פנסיון	חדר חדר חדר	3 4 5	100 " "	50 " "	

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

3.2 ניקוז:

ניקוז מי הגשמים בשטח התכנית יבוצע לפי חכניות ניקוז.

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

3.3 ניוב:

סילוק שפכים בחחום התכנית יבוצע לפי חכניות אב לניוב מאושרות ע"י רשות מוסמכת. שפכים יסולקו באמצעות מערכות ביבים מרכזיות ויוזרמו למחנותי נהר מרכזיים. המים המטוהרים ישמשו להשקיה, או כפי שיקבע ע"י הרשות המוסמכת. פוורונות מקומיים זמניים לסילוק שפכים ינחנו לזמן קצוב, הכל באישור הרשות המוסמכת והועדה המקומית.

3.4 אספקת מים:

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

3.5 חשמל:

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

3.6 חקשורת:

מערכת הטלפונים וקווי החקשורת אחוריים וחחום התכנית יבוצע על פי חכניות כפי ייאשרו ע"י משרד החקשורת.

3.7 היחר למחקני חשחית:

הועדה המקומית חחיר בכל אזור מאזורי התכנית בניה של מחקנים ומבנים הדרושים להפעלה מערכות ניקוז, גיוג, אספקת מים, חשמל, גז, טלפון, רדיו וטלוויזיה - לחועלת הציבור, גם אם אינם מפורטים ברשימת התכליות המותרות באזור, ובלוד שאינם סותרים כל הוראה אחרת האמורה בחכנית זו או בחכנית מפורטת מאושרת.

3.8 שמירת קרקע למחקני חשחית:

מועצת התכנון העליונה רשאית להורות על שמירה קרקע זרושה למחקני חשחית, ואין להקיס על קרקע זו שום כנין או לעשות כל עבודה חוץ מהעבודות לביצוע ולשמירת מחקני החשחית עלחטרהם נשמרה הקרקע.

3.9 סילוק אשפה:

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

4.1 שמירת הנוף ואיכות הסביבה

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

4.1.2 קווי חשמל ותקשורת חת קרקעיים: הועדה המקומית רשאית לקבוע, באישור מועצת תכנון עליונה, במכניות מפורטות, הוראות בדבר חיוב התקנת קווי חשמל ותקשורת חת קרקעיים ואיסור התקנת קווים עיליים, באזורי בינוי עירוני, במרכז עירוני ובאזור חירות ונופש.

4.1.3 איסור הזרמת מי שופכין: בתחום שטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת מי שופכין בלתי מטוהרים, (באיכות כפי שתקבע הרשות המוסמכת) בחלול פהות ובערוצי נחלים.

4.1.4 מניעת מטרד: הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, הארה לקויה, פסולת, אבק, עשן או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השמוש, וכן לצרף תנאים כאלה לכל היתר או להעמידהם כתנאי למחן היור.

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

4.2 עצים נטיעות 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 תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בתחום התכנית.

תכניות ושמירת צורת הבנינים

4.3.1 פיקוח על עיצוב צורה ארכיטקטונית:

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

4.3.2 בנינים שלא נשלמו:

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

4.3.3 גגות:

- א. הגגות יהיו גגות שטוחים מבטון או גגות משופעים או גגות נחושת.
- ב. לא תותר בניית גגות מחומרים אחרים.
- ג. גגות שטוחים יהיו צריכים להיות מרוצפים או מכוסים באגרגט בהיר. חומרי הגמר יצויינו בתכנית 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 מעקה הגג ימרד מעל פני גובה ריצוף הגג.
- (2) המעקה יהיה עשוי מחומר חזית הבנין: אך ניתן לבנות מעקה שחלקו יהיה בנוי משלבי מתכת (מעקה קל) ובלבד שגובה המעקה הקל לא יעלה על 40 ס"מ.
- (3) לא תותר כל בניה על הגג פרט לכיסוי חדר המדרגות ומתקני הגג - לפי האמור בסעיף 4.3.4 להלן.
- (4) בניית פרגולות בגג ובמרפסות זקוקה לאישור מיוחד של הרשות המוסמכת.

4.3.4 מתקני גג:

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

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

ה. מזגנים, צנרת ומחקנים אחרים יותרו 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 וכבלים:

כל בנין יבנה עם כניסות מתואמות מראש לחדירת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, צנרת מים, גז, דלק הסקה וכו'. כל החיבורים יהיו תת-קרקעיים מגבול המגרש. מיקום הכניסות והחיבורים - יצוין בתכנית. 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 התכנית יבנו אבן או כפי שיאושרו ע"י מהנדס המועצה, כדי להגיע לידי מראה אחיד יהיו מבניהם וגובהם כפופים לאישור מהנדס המועצה, גובה גדרות בנויות בחזית לא יעלה על 60 ס"מ + מעקה ברזל, ובקו בנין צדדי 1.80 מ'. לכוון השכן.

4.3.7 תחנות טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד או מבנה מתאים בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון, בכל אזור ואזור.

4.3.8 פיקוח על חכנית 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 להכליל בכל רשיון בנין תנאים לגבי המראה החיצוני של כל בנין (תקרת 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 כזה.

KOCHAV HASHOMRON
(EMANUEL) 1982 SHARES LTD

נהדרי
הממונה על הרכוש המשותף
ירחבשלי כיו"ש

הקרקע

הממונה על הרכוש הממשלתי הונטרט

KOCHAV HASHOMRON
(EMANUEL) 1982 SHARES LTD.

יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - שומרון

עורכי התכנית

ט.מ. לייטרסדורף - י. גולדנברג
אדריכלים ואתכנני ערים (1972) בע"מ

KOCHAV HASHOMRON
(EMANUEL) 1982 SHARES LTD

מבצעי התכנית

כוכב השומרון - בע"מ יזמים ובוני ערים

קמייט ארכיטולוגיה

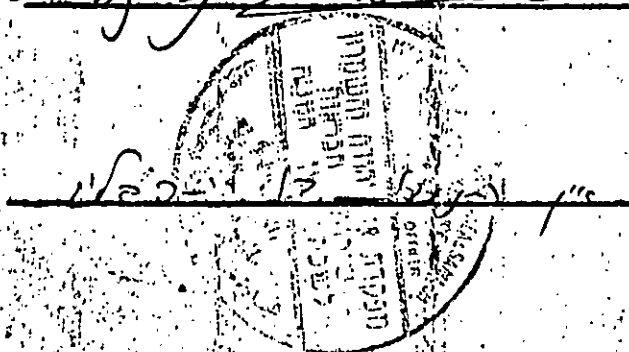
קמייט שמורות טבע

בא"ר

קמייט שמורות טבע

6.7.84 מ/ר מל"א

קמייט תחבורה



קמייט בריאות

צבא הגנה לישראל

جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר תוכן תכנון ערים. כפרים. וכנינים
(יהודה והשומרון) (מס' 418). השליב-1971
أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأحياء
(يهודה والسامرة) رقم 118 لسنة 1971. 0722

נפה 14/1

לواء

מרחב תכנון מקומי 14/1

נקטת תכנון

תכנית/צו/מס' 1/20

שטח 1/20

מועצת התכנון העליונה

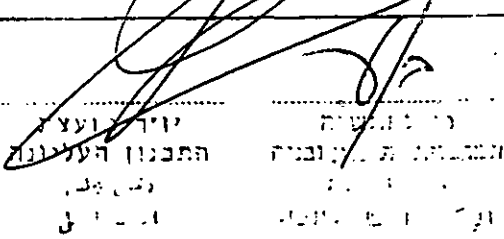
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 16/84 בתאריך 22.7.84

מס' 16/84

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל

في يوم وضع المرسوم المذكور. املاء موضع التوقيع



מס' 16/84
תכנית/צו/מס' 1/20
שטח 1/20