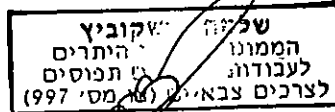


7226

1.9.98



בית אל 4.11.97

עדכון 15.1.98

עדכון 20.4.98

צבא ההגנה לישראל
הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים
לצרכים צבאיים (צו 997 - תשמ"ב)

תכנית מפורטת 218/4
שכונת מעוז צור - בית אל

בית אל

צבא ההגנה לישראל
הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים
לצרכים צבאיים (צו 997 - תשמ"ב)
תכנית בניין מפורטת מס' 218/4 - שכונת מעוז צור בית אל

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 218/4 שכונת מעוז צור.

2. מסמכי התוכנית

- א. 25 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התוכנית";
 - ב. גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 - להלן "התשריט";
 - ג. גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:500 - להלן נספח מס' 1;
 - ד. גליון אחד של חתכים בק.מ. 1:250 - להלן נספח מס' 2.
- כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. המקום

מיקום: בית אל

קואורדינטות: אורך: 171295-171535
רוחב: 149280-149100

4. שטח התוכנית

שטח התוכנית כ- 24.5 דונם.

5. תחולת התוכנית ואישורה

תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול (גבול התוכנית).

6. בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

7. יוזם ומגיש התוכנית

מועצה מקומית בית אל במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכוח צו 997.

8. עורכי התוכנית

זילברשטיין-פרוס אדריכלים ומתכנני ערים - ירושלים.

זילברשטיין אהרון רח' דיסקין 18 ירושלים 96440

טל' 02-5639188

פרק ב' - פרשנות

בתוכנית זו ובכל תוכנית הנסמכת אליה או כפופה לה, יהיו להגדרות הבאות להלן הפירושים שלצידן.

1. חוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966.
2. איזור: שטח המסומן על ידי צבע, קו או על ידי סימני התחמה או היכר אחרים אשר בהתאם למקרא שבתשריט, בהתאם להוראות שבתכנית ובהתאם לפרשנויות שלהן נקבע לגביו ייעוד תכנוני מוגדר.
3. איזור מגורים: איזור המיועד למגורים, שרותים קהילתיים ולשרות שכונתי בלבד.
 - א. בנייני מגורים.
 - ב. משרדים או חדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים הצמודים לדירת מגורים משמשים את הגרים בדירת המגורים בלבד ובתנאי שעומדים בחוק רישוי עסקים.
4. מהנדס: מהנדס המועצה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
5. המועצה: המועצה המקומית לתכנון ובניה בית אל במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכוח צו 997.
6. בנין מגורים: בית או בניין או חלק מהם המשמש, נבנה או הושכר לשמש למגורי קבע בלבד, לא כולל בתי הארחה, בתי מלון, מוטלים וכיוצ"ב.

7. גובה בניין: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

8. קומה: חלק פנימי בתוך בניין הנמצא בין רצפה לבין תקרה, אשר גובהו האנכי נטו (בין גמר ריצוף לבין גמר טיח תקרה) אינו קטן מ- 2.50 מ' ואינו עולה על 3.30 מ'. למעט באיזורים ציבוריים שבהם תותרנה גם קומות מיוחדות בגובה העולה על הגובה הנ"ל.

9. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

10. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. איננו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא כל פתח, דלת, חלון, צוהר וכד' וגובהו עד 1.5 מ' מעל הקרקע הסופית הסמוכה הנמוכה ביותר.

11. קומת עמודים: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך על ידי עמודים או על ידי קירות.

12. מרתף: חלק מהבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס הקרקע המקיפה אותו או מתחת למפלס כביש או מדרכה הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.5 מ' ממישור הקיר החיצון שלו.

13. קומה מפולשת: חלל מקורה (בבניין), הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת בין אם על ידי עמודים ובין אם על ידי קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.

14. דרך:

כביש, רחוב או סימטה, שביל, רחבה, כיכר או גשר, המיועדים לתנועה של הולכי רגל, או של כלי רכב, או של בעלי חיים, בין שהיא דרך מפולשת ובין שהיא דרך שאינה מפולשת, בין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתוכנית כלשהיא והיא כוללת: משעולים, חפירות ביבים למי גשם, מעבר מתחת לדרכים, שדרות, מדרכות, איי תנועה, עצים ומשוכות שבצידי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.

15. נספח בינוי פיתוח מנחה:

תוכנית בקני"מ 1:500 על בסיס מדידה מצבית. כוללת קביעת החלוקה וקוי הבניין ומנחה את נפח הבניה, איתור הבניינים והפתוח.

16. תכנית בנוי ופיתוח מפורטת:

תכנית בקני"מ 1:500 על בסיס מדידה מצבית. כוללת קביעה עקרונית של הבניה והפיתוח. מוגשת על ידי מגישי התוכנית לאישור הועדה.
אישור התוכנית על ידי הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.

17. מפלס כניסה: מפלס הכניסה הוא מפלס ריצפת הדירה בקומת הקרקע הנמצאות בגובה 1.0 מ' מעל מפלס חצר המשותפת.

18. שטח עקרי/ שטח שרות:

שטח עיקרי הוא מנין כל השטחים המקורים המשמשים במישרין את המטרה שלמענה הוקם הבנין (כגון מגורים, מסחר, בנייני ציבור). בענין השטחים המקורים לא ימנו השטחים הבאים:
פתחים בריצפה גזוזטראות שלהן גג בגובה שתי קומות שטחי מסד ועליית גג שגובהם קטן מ- 1.8 מ'

שטח שירות הוא שטח שנועד למתן שירותים נילוויים
למטרות העיקריות ובשטחים אלו ימנו השטחים המיועדים
לביטחון (כגון מ.מ.ד. בשטחו המזערי) מבואות, חדרי
מדרגות, חניות מקורות, בליטות, מחסנים וחדרי שרות
למיניהם (כגון אשפה, הסקה).

פרק ג' - מבנה התכנית והוראות לגבי הבינוי, הפיתוח, הרישוי והרישום

1. מטרות התוכנית

- א. קביעת אזורים בשטח התוכנית לפי יעודיהם והגדרת השימושים בקרקע, הקצאת שטחים למגורים ולשימושים כלליים, לדרכים וכו'.
- ב. מתן הנחיות לצורך הבינוי בשטחי המגורים ולאופי המבנים בהם.
- ג. התווית רשת הדרכים למיניהן, לרבות חניה ושבילים להולכי רגל.
- ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור ומוסדות וכל מבנה אחר.
- ה. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטח ולטיפול בשטחי הקרקע שאינם מבונים באזורי המגורים ובשטחים פתוחים ציבוריים.
- ו. קביעת הנחיות ופתרונות לתשתיות שבשטח התוכנית.

2. תכניות בינוי ופיתוח (קנ"מ 1:500):

- התכנית המוגשת עתה עם תשריט ונספחי בינוי ופיתוח מנחים בקנ"מ 1:500 והכוללת:
- א. דרכים לרכב ודרכי בטחון.
 - ב. שבילים להולכי רגל.
 - ג. חניות.
 - ד. מפלסי קרקע עיקריים.
 - ה. שטחים ציבוריים.
 - ו. שטחים לבניה.

3. תכניות בינוי ופיתוח למגרש :

- א. הועדה רשאית לאשר סטיות אלו מתוכנית הבינוי והפיתוח המפורטת :
- ממינוס 1.5 עד פלוס 1.5 לגבי גובה פיתוח הקרקע (הגבהת הבניין בסטייה של עד 1.50 מ', הנמכת הבנין בסטייה של עד 1.50 מ').
 - שינויים קלים בהיקפי הבניה והבינוי של בניינים בתוך מגרש בתנאי שסה"כ שטחי הבניה ומספר יח"ד במגרש לא ישתנה.
 - סטיות קלות בגבולות המגרשים.
 - שינוי בקו בניין צדדי לש.צ.פ. או לרחבת סיבוב בקצה דרכים ללא מוצא.

- ב. זכות מגיש הבקשה להיתר לשנות את הבינוי המוצע במגרש שלם בתנאי ששמר על הסייגים שתוכנית, ובתנאי שהבינוי המוצע על ידיו יהא על פי תוכנית הבינוי והפיתוח המפורטת.

4. בניה או פיתוח בשלבים :

- א. בנין הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו נשלמה בנייתו, ושטח הקרקע שיפותח בשלבים ייראה בכל שלב כאילו נשלם פיתוחו - ושלמות זו תהווה תנאי גם להיתר אכלוס/שימוש. באם מגיש הבקשה להיתר בניה מתכנן לבצע את המבנה שלא בשלב אחד ולהשתמש בו לאחר השלב הראשון - עליו לפרט בבקשה הן את השלב הסופי והן את השלב הראשון ובאופן שיראה הן את שלבי הבניה והן את שלבי הפיתוח.

- ב. כל תוספת לבניין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות תוכנית זו.

ג. התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גמר תואמים לבניין המקורי.

ד. כל בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית, עד מיצוי מירבי של זכויות הבניה.

ה. הוועדה רשאית לחלק את מתחם הבינוי לשלבים ולהתנות מתן היתר בניה לכל שלב במילוי דרישותיהם משלב קודם.

ו. פיתוח הש.צ.פ. הצמוד לשטחי מגורים ייעשה בד בבד עם הבניה למגורים.

5. שלבים בהיתר הבניה:

א. תנאי לתחילת עבודות בשטח התכנית הוא קבלת אישור ראש תחום תשתית לביצוע העבודות 30 יום לפני תחילתן.

ב. שלבי מתן היתר בניה - היתרי בניה ינתנו בשלבים:
שלב א' - עבודות עפר ופיתוח.
שלב ב' - המבנה עצמו.

ג. שלבי ביצוע: בכל היתרי הבניה ייקבעו שלבי ביצוע לאישור המפקח מטעם הועדה.

- * אישור ביצוע המתווה.
- * אישור מודד לפני יציקת רצפה ראשונה.
- * אישור ביצוע השלד.
- * אישור סופי ומתן תעודת גמר.

תוקף היתרי הבניה מותנה באישור כל שלב ביצוע כנ"ל. לא יותר להמשיך בהליכי הבניה בטרם אישר

המפקח וחתם כי כל אחד מהשלבים בוצע בהתאם להיתר הבניה לרבות המתווה.
תינתן ערבות בנקאית בסכומים ובנוהלים שיקבעו על ידי הועדה למניעת נזק לשטחי ציבור ולשיפוי הועדה למקרה של חריגות או נזקים.
לא יאוכלס בניין אלא אם הוצאה תעודת גמר.

6. תנאים להיתרי בניה לגבי מוסדות ציבור, תשתיות ופיתוח:

א. הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתוכנית זו.

7. מתן הקלות:
נקבע בזאת כי זכויות הבניה והנחיות הבניה שעל פי התכנית בכפוף לנאמר ממצות את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת, פרט לכלול בסעיף 3 לעיל. כל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת המרווחים או הגדלת אחוזי הבניה, או הגדלת מספר יחידות הדיור שלא בהתאם לתוכנית, תראה כסטיה ניכרת במשמעותה.

כל האמור לעיל הוא בנוסף לכל חוק או תקנה אחרים החלים בשטח התוכנית, ובכל מקרה יתחשבו במגבלה החמורה יותר.

8. תוכנית לצרכי רישום:

א. על המבקש היתר הבניה להגיש עם גמר הבנין תכנית מדידה מצבית לצרכי רישום כנדרש בחוק. מסירת הנ"ל תהווה תנאי הכרחי למתן תעודת גמר וחיבור למערכות תשתית עירוניות.

ב. סימון המדידה של תוכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל. באישור הועדה תותר סטיה מהנחיות לחלוקה של תוכנית זו ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודו.

ג. תכנית חלוקה לצרכי רישום תיערך על ידי מודד מוסמך ותאושר על ידי הועדה והיא תיקבע את גודלם הסופי של המגרשים.

9. בטיחות: תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הוא אישור התוכניות על ידי מכבי האש לעניין בטיחות אש ועל ידי משרד העבודה לעניין בטיחות מתקני הגז.

10. מערכות תשתית תת קרקעיות:

כל מערכות התשתית בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות לרבות קוי מתח גבוה. קוי מתח גבוה בתוך השכונה יהיו תת קרקעיים. כתנאי לקבלת היתרי בניה יהיה על המבקש היתר להסדיר כיסוי כל העלויות שבהקמת כל סוגי הרשת, כולל בניית מבנה לשנאים והעברת הזכויות לחברת החשמל כנדרש על ידה. הועדה, כבאת כוחה של חברת החשמל, תהא רשאית להתנות ההיתר בכיסוי עלויות הרשת שיבוצעו על ידה.

11. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים המפרטים את שימור הנוף והוראות הבניה והפיתוח למניעת פגיעה בתכסית הטבעית של שטח שאינו מיועד לבניה ושנמצא מחוץ לקוי הדיקור של עבודות הפיתוח, ועל כל שטח הגובל בתכנית הן במשך הבניה והן באחזקתה בעתיד.

בניה לענין זה היא גם ביצוע דרכים ותשתיות לרבות ביצוע דרך הבטחון ורצועת הפיתוח שלה, קוי ביוב ותיעול, קוי חשמל וכיוצ"ב.

לביצוע התנאים הנ"ל, ימסרו הוראות מתאימות לכל מגיש תכנית ובעל זכויות בקרקע שבתכנית - לרבות למבצעים מטעם כל רשות או חברה ציבורית או ממשלתית או בעבורו.

12. מרכיבי ביטחון:

א. יום התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:

1. דרך היקפית, גדר רשת.
2. תאורת בטחון היקפית.

ב. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד לפני מועד איכלוס השכונה.

1. מרכיבי הבטחון שנקבעו/ שייקבעו ע"פ פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב כפי שנקבע/ שייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
2. מרכיבי בטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר.
3. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסכמת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/איזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופירוט מיקומם.
4. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק ד' - תכליות ושימושים

1. איזור מגורים ג'

- א. איזור מגורים בצפיפות בינונית בבניינים בני 3 קומות. יחידות הדיור יבנו במפלס אחד או כדירות דופלקס ב- 2 קומות.
הבינוי יבוצע בבנייה היקפית התוחמת חצר פנימית משותפת.

2. זכויות הבנייה

- א. זכויות הבניה יחושבו כשטח כל השטחים המקורים בבניין, כולל מרתפים, איזורי שירות, מחסנים, מקלטים, חדרי ביטחון, חדרי הסקה, מרפסות מקורות וכיוצ"ב.
- ב. שטחי הבניה ותכסית השטח המירביים וכן קוי בנין יהיו כמפורט בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה.
- ג. זכויות הבניה מורכבות משטחי מגורים כולל שטחי שירות בהיקף של 15% משטחי המגורים. שטחי השירות כוללים חדרי ביטחון ומקלטים, מחסנים, חדרים לשרותים טכניים, מדרגות ומרפסות שירות.
- ד. בנוסף לכך ייחשב בזכויות אלה גם נפח חלל גג הרעפים באותם שטחים שגובהם 1.8 מ' ומעלה וזאת אפילו אם חלל גג הרעפים סגור בתקרה קלה כגון רביץ וכיוצ"ב.
- ה. במקרה שהנפח מתחת לחלל גג הרעפים ישולב בשטח שמתחת לו בגובה שיאפשר ביצוע יציע (גלריה) יתחשבו בנפח זה כאילו בוצע היציע הנ"ל ושטחו במקומות שהגובה בהם יהא 2.1 מ' ומעלה יכלל במסגרת זכויות הבנייה (גם אם היציע טרם בוצע).
- ו. כל חלל שגובהו מ - 5 מ' ומעלה יחושב כזכויות בניה כפולות, פרט לחלל המכיל את מדרגות הדירה.

- ז. בשטחי הבניה למטרות שירות יכללו השימושים הבאים:
 - מרחב מוגן לפי תקן הג"א.
 - מחסנים שיבנו בקומת מסד או בקומת מרתף.
 - מבואות וחדרי מדרגות.
3. מספר קומות וגובה הבניינים.
 - א. באזור מגורים ג' תותר בניית בניינים בגובה 3 קומות. גובה קומה לצרכי חישוב גובה הבניין לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. גובה מירבי של חלק הבניין בן 3 קומות, עם גג שטוח, כולל מעקות בנויים, לא יעלה על 11.0 מ'. גובה מירבי של חלק בניין עם גג משופע לא יעלה על 13.0 מ'. גובה הבניין ימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין. מעל חדר מדרגות תותר תוספת גובה של 2.5 מ' מעל הגובה המירבי לחלק הבניין עבור מתקנים טכניים.
 - ב. בבנייה מדורגת במקומות המצויינים בנספח הבנוי תותר בניית קומה נוספת (רביעית) לכיוון המדרון בגובה של קומה טיפוסית מתחת למפלס ± 0.00 ואשר תחשב במנין הדירות ובשטחי הבניה המותרים.
 - ג. בניית חלקי דירה בחלל הגג - למרות האמור בסעיף א. לעיל ניתן יהיה לבנות בקומה השלישית דירות דופלקס, כאשר הקומות העליונות תבנינה בחלל גג רעפים ובהתאם לתנאים המופיעים בסעיף 2.
 - ד. באזור המגורים יותרו שימושים של משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי ובתנאי שימוקמו בקומות הקרקע עם כניסה נפרדת מהרחוב או מהשטחים המשותפים.

3. שטח לבנייני ציבור

- א. ישמשו לשירותים קהילתיים ולמוסדות חינוך כגון גן ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, מקוואות, מועדוני נוער, תרבות ושירותי בריאות.
- ב. גובה הבניין הציבורי יוגבל ל- 3 קומות. גובה קומה מקסימאלי לצורך קביעת גובה הבניין יהיה 4.0 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעליה).

- ד. גובה מירבי לחלקי הבניין השונים של בניין ציבורי יהיה גובה קומה בתוספת 1.6 מ', בגג משופע.
- ה. גובה הבניין ימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- ו. מעל חדר מדרגות תותר תוספת גובה של 2.5 מ' מעל הגובה המירבי לחלק הבניין עבור מתקנים טכניים.
- ז. יותר שילוב תשתית ומערכות בבנייני ציבור ו/או בשטח לבנייני ציבור, לרבות מבני טרנספורמציה וחדרי דח"ק. מבנים אלו ימוקמו על קו בניין 0 וקיר המבנה הצמוד לגבול המגרש ישולב בגדר השטח לבניין הציבור ובפיתוח השטח.
- ח. יותר מעבר תיעול ניקוז במגרשים לבנייני ציבור, לפי הצורך.
- ט. קווי הבניין מתחת לקרקע יחפפו לקווי הבניין מעל הקרקע.
- י. גמר חזיתות בנייני הציבור יקבע בתוכניות חומרי הגמר לבניינים שתובא לאישור הועדה.
- יא. שטחי הבניה ותכסית השטח המירביים וכן קווי בנין בשטח לבנייני ציבור יהיו כמפורט בטבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה.

4. שטח ציבורי פתוח

- א. השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח יהיו פיתוח צמחייה, מתקני משחק, מתקני נופש וספורט, חניות ומתקנים הדרושים להם, שבילים ומעברים להולכי רגל וכן מרכיבי ביטחון היקפיים. תותר הקמת מבני תשתית למתקנים הנדסיים, תחנות טרנספורמציה, מקלטים ציבוריים ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף. היתרי בניה למתקנים ההנדסיים יוצאו על בסיס תוכניות בינוי ופיתוח בקנ"מ 500:1.

- ב. מתקנים הנדסיים בשטחים ציבוריים פתוחים מותר שיבנו על גבול המגרש בקו בניין 0.
- ג. גגות מתקנים הנדסיים השונים ילכדו לגג אחד רציף שיהווה המשך ישיר לשצ"פ, הנמצא במפלס הגג (כפי שמצויין בנספח הבינוי).
- ד. גג המתקנים ירוצף ויהווה חלק אינטגרלי של השצ"פ ע"פ תכנית בינוי כוללת שתאושר ע"י מהנדס הוועדה.
- ה. בתחום השטח כלולה חורשת עצים קיימת שיש לשמרה ולטפחה כחלק מהשצ"פ לשימוש הכלל.

5. דרכים

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. הרוחב המצויין ברוזטה, מתייחס לחתך טיפוסי בלבד. הרחבות הכבישים יתייחסו לתכניות תחבורתיות.
- ב. הדרכים המסומנים בתשריט בקווים אלכסונים בצבעים אדום וירוק לסרוגין תהיינה מרוצפות לכל רוחבן. סף הכניסה אליהן יהיה אדן שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת לשימוש הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הרחוב יאפשר שילוב תאורה, עצים, ריהוט רחוב וצמחייה. תכניות המפורטות ב ק.מ. 1:250 יובאו לאישור הוועדה.
- ג. לאורך הדרכים יושם דגש על נטיעת שדרות עצים ליצירת מעברים מוצללים להולכי הרגל. פיתוח הדרכים, שדרות העצים, תאורה, ריהוט רחוב וכד' יפורטו ובתכניות הבינוי והפיתוח בק.מ. 1:250 שיובאו לאישור הוועדה.
- ד. יחס חניה למס' יח"ד יהיה 1:1.5 ובתוספת 0.30 חניות לאורחים.

6. שטח לתכנון בעתיד

- א. השטח בתשריט המסומן בקוים אלכסוניים בצבע כתום הוא שטח שמיועד לתכנון בעתיד לפי קביעת יעוד עתידי של הוועדה ובהתאם להתפתחות היישוב.
- לשטח זה תדרש הכנת תכנית מפורטת לאישור מת"ע.

7. מבנים להריסה

- א. המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב כהה הוא מבנה להריסה. פעולת ההריסה תבוצע בתאום עם גורמי הבטחון ובהתאם לשלבי ביצוע עבודות הפיתוח של התכנית.
- פינוי פסולת ההריסה תהיה לפי הנחיות המועצה המקומית.

פרק ה' - הוראות אדריכלות

1. כללי

הוראות האדריכלות שבפרק זה חלות על כל בניה שבתחומי התוכנית.

2. מבנה הגגות

- א. המפלסים המרביים של רכס גגות הרעפים ושל מעקה הגג השטוח יחויבו במגבלת גובה אבסולוטית.
- ב. תחילת שיפוע גג הרעפים לא תגבה בלמעלה מ- 1.5 מ' מפני התקרה שמתחתיה.
- ג. גגות רעפים ייעשו בשיפוע שלא פחות מ- 30 מעלות ולא יעלה על 40 מעלות וזאת בין אם הרעפים יונחו על קונסטרוקציה קלה ובין אם יונחו על גבי גג בטון משופע.
- ד. שימוש ברעפים יותר אך ורק ברעפי חרס.
- ה. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות, ירוצפו, יאוטמו וינוקזו בהתאם לדרישות בתקנות ומפרטים.
- ו. שטחי גגות הבניינים יוצמדו ככל הניתן לדירות הסמוכות או לדירות תחת הגגות ויובטחו דרכי גישה ישירות מהדירות לגגות ללא הפרעה לדירות הסמוכות. ניתן גם ליעד שטחי גג לשימוש משותף של כלל דיירי הבתים.
- ז. שטחי גג שאינם משמשים כמרפסות גג - יובטח בהם כיסוי גג עמיד, ע"י ריצוף באריחים, או בשכבת אגרגט בהיר, או ביריעות בעלות אגרגט מוטבע.
- ט. גגות חללי מדרגות מותר שיבנו בגגות שטוחים או משופעים

3. חניה

בשטחי דרכים ציבוריות מתוכננת חניה לפי תקן ועוד תוספת כוללת עבור אורחים. תכנון החניה הנ"ל הוא חלק מתוכניות הבינוי והפיתוח המפורטות.

4. מרתפים

שטחים של מרתפים, לא יחרוג מקנטור הבניין למגורים. גובהם נטו לא יעלה על 2.20 מ' ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקום על 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

5. קומה מפולשת

א. לא תותר בניית קומה מפולשת ו/או קומת עמודים.

ב. למרות האמור בסעיף (א) לעיל, מעברים מקורים ומפולשים בין חלקי בניינים לחצר הפנימית של מבנן, מותר שגובהם יגיע לכדי 2 קומות או יותר.

6. חומרי בניה והוראות בניה ופיתוח

- א. חומר הבניה החיצוני בכל החזיתות יהיה אבן טיבעית מלבנית ומסותתת ואין להשתמש באבן מנוסרת חלקה.
- ב. חל איסור לבניית חלקי קומות זיזיים, פרט לאלמנטים אדריכליים שיבלטו עד 60 ס"מ מקיר הבניין.
- ג. חומרי הגמר לאלמנטים שאינם אבן יהיו חומרים בעלי תקן לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה.
- ד. גגות שטוחים יבנו מבטון, גגות משופעים יצופו ברעפי חימר. פתחי אור בגגות משופעים יכולים להיות מבוצעים בחומרים שקופים.

7. זכויות מעבר

במגרשי המגורים תהיה זכות מעבר לציבור גישה למגורים דרך החצרות המשותפות ובמעברים אליהן.

8. מהלכי מדרגות בחוץ

א. מהלכי מדרגות חוץ לא יחושבו במניין שטחי הבנייה.

מדרגות חוץ : מדרגות פתוחות לשמיים, לא מקורות
ע"י גג או מדרגות אחרות.

9. פרגולות

בחצרות, במרפסות ועל הגגות יותר לבנות פרגולות עשויות עץ או פלדה, בתנאי שיהיו חלק מתנאי ההיתר.

10. מתקנים טכניים

א. מערכות מיזוג אוויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בניה. חלקי מערכות, אשר יותקנו על גבי קירות הבניין, יוצנעו ע"י מסתורים שיעוצבו למטרה זו.

ב. לא תותר הרכבת מזגני חלון בקירות הבניינים.

ג. לא תותרנה מעשנות גלויות (ארובות), מחוץ לקירות החיצוניים - אלא אם כן הן תוקפנה בציפוי אבן ותשתלבנה כראוי בפתרון הארכיטקטוני של הבניין. המפלס העליון של מעשנה כזו יהיה לפחות 1 מ' מעל למפלס הגג העליון של הבניין.

מהנדס הועדה יהא רשאי לדרוש הגבהה נוספת של הארובה אם לדעתו הגבהה כזו דרושה למניעת מטרד מהסביבה.

ד. מסתורי כביסה: בכל בניין יתוכנן מסתור כביסה להנחת דעתו של מהנדס הועדה וזה יהווה חלק מתנאי הבניה.

ה. מסתור לקולטים: מערכת אנרגטית בגג שטוח תהיה בכל מקרה בפרופיל נמוך ויעשה מסתור לקולטים. בכל בניין שיש בו גג רעפים ישולב הדוד בתוך הגג והקולטים יהיו במישור הגג. כל פתרון יעשה להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

ו. הסתרת צינורות: כל צינורות השרותים למיניהם כגון, אספקת מים וגז, סילוק שופכין, קוי תקשורת למיניהם, יהיו מוסתרים בתוך קירות הבניין ולא יראו בחזיתות.

ז. מים: בכל חזית מגרש יותקנו ארונות לשעוני מים על פי הנחיות הרשות המקומית.

ח. ארונות למערכת תשתית: ארונות למערכות תשתית כגון חשמל, טלפון, טלוויזיה וכיוצ"ב, יותקנו על גבולות המגרשים בתוך המגרשים ובעלי הזכויות במקרקעין חייבים לאפשר התקנה זו.

13. הנחיות לפיתוח נוף

א. כללי: מהנדס הוועדה יהא אחראי ליישום הנחיות התכנון והפיתוח שבסעיף זה ולפיקוח על ביצועו (לרבות ובין היתר על ידי מתן הוראות שיחייבו את מבקש הפיתוח ואת המפקח כאחד).

למהנדס הוועדה יהיה שיקול דעת להנחות תכנון הפיתוח בכל מבן ומגרש ולהתנות תנאים מתאימים לכך בהיתר הבניה, לביצוע קירות תומכים ותמיכת קרקע בטרם יורשו לבצע את המבנה העיקרי.

ב. לא יותר ביצועה של דרך הבטחון בטרם בוצעה תמיכת הקרקע ברצועת הפיתוח שמתחת לה. בכל מקרה יבוצעו מרכיבי הביטחון במקביל לבניית המבנים הסמוכים לה ויושלמו לפני איכלוס.

ג. לבקשות להיתר בנייה במגרשים יצורפו תוכניות פיתוח מפורטות בקני"מ של 1:100. תוכניות הפיתוח יכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, עיצוב חזיתות המגרשים ולמערכות. בתוכניות הפיתוח יפורטו גבהי מפלסי הפיתוח, כולל גבהי גדרות בחזיתות המגרש השונות.

ד. חיבור מערכות תשתית - חיבור מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.

ה. מתקני גז, דלק וכו' - מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו בתכנון פיתוח המגרשים. המתקנים יסומנו בתוכניות הפיתוח כחלק מהבקשה להיתרי הבנייה.

- ו. חצרות פנימיות במבני המגורים לא ישמשו לחניה או לחניה מקורה. החצרות יגוננו כך, שלפחות 5% מהחצר לא תהיה מרוצפת אלא ישתלו בה עצים, דשא, צמחיית תכסית וכו'.
- ז. גינות וחצרות פרטיות - לדירות הקרקע יוצמדו גינות או חצרות פרטיות וירשמו על שם בעלי הדירות הצמודות.
- ח. בכל מקרה, תישמר חצר משותפת שימושית לכל דיירי הבניינים בשטח של לפחות 9 מ"ר לכל דירה במגרש.
- ט. תמיכת קרקע תעשה בקירות תומכים בבנית אבן.
- י. גדרות: תבנינה בבניית אבן לפחות עד פני קרקע הסופית. הגדרות תבנינה בציפוי אבן טבעית.
- יא. פריסת מתקני האשפה וכן עיצוב המתקנים יוגשו לאישור הוועדה בתכניות הבינוי והפיתוח המחייבות בקני"מ 1:250 לכלל השכונה.

טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יחידות דיור מירבי במגרש	היקפי בניה מירביים במ"ר במגרש			שטח תכנית מירבי	מספר קומות מירבי		קווי בניין		
				שטחים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ (עיקרי + שירות) * לא כולל חניה מקורה		מעל לקרקע	מתחת לקרקע	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ג'	1001	3406.3	27	4320	648	4968	2836	+3 עליית גג	1	3 בהתאם	1 למצויין	1 בתשריט
	1002	2969.2	30	4600	690	5290	2396					
	1003	2818.5	30	4600	690	5290	2234					
	1004	2922.5	28	4140	621	4761	2360					
	1005	1993.5	18	2860	429	3289	1586					
סה"כ	--	14110.0	133	20520	3078	23598	11412					
שטח למבנה ציבור	1901	244		700	205	805	190	3	1	ע"פ	המסומן	בתשריט
	1902	409		600	90	690	350					
סה"כ		653		1300	295	1495						
שצ"פ		1542										

חתימות



חתימת המתכנן

חתימת היוזם
מועצה מקומית
בית אל

חתימת מגיש התוכנית
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

חתימת קמ"ט
אפוטרופוס

תאריך

חתימת יו"ר הועדה

עורך התוכנית:

זילברשטיין-פרוס אדריכלים
רח' דיסקין 18, ירושלים 96440
02-5639188

~~זילברשטיין - פרוס
אדריכלים
דיסקין 18 ירושלים 96440
טל. פקס. 639188~~

J. P. 10/97

תאריך:

הצהרת עורך התוכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות
השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה
המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט
הנוכחי.

~~זילברשטיין - פרוס
אדריכלים
דיסקין 18 ירושלים 96440
טל. פקס. 639188~~

J. P. 10/97

שם, תפקיד

תאריך

מתן תוקף

ref:3424

הפקדה