

אזור יהודה ושומרון

=====

מועצת תכנון עליונה

תכנית מיתאר מפורטת מס' 215/1

שינוי לתוכנית מתאר RJ/5 לשנת 1942

נבי סמואל

=====

מקום :	נבי סמואל
נפה :	ירושלים
בעלי הקרקע :	הממונה על רכוש הממשלתי והנסוש ביהודה ושומרון
מתכנן :	ג'ורא שילוני
אדריכלות ובנוי ערים :	אדר' גד עירון
מגיש :	עמותת משתכני הר - שמואל

דצמבר 1990

1. שם התכנית:
אזור יהודה ושומרון, תכנית מיתאר מפורטת נבי סמואל
מס' 215/1.
שינוי לתכנית מיתאר RJ/5 משנת 1942, אשר תקרא להלן
"התכנית".
2. מסמכי התכנית:
התשריט המצורף לתכנית זו, אשר יקרא "התשריט" ונספחים
1,2,3,4,5 ו-13 דפים כתובים יהוו חלק בלתי נפרד מהתכנית
בכל העניינים הקשורים בתכנית ובתשריט.
3. גבולות התכנית:
הגבול הכחול העבה בתשריט יהווה את גבולות התכנית.
4. מקום התכנית:
נפה : ירושלים
מקום : נבי סמואל
הישוב: נבי סמואל
גוש פיסקאלי 2 חלק מסאוקע חלת אל - עין ואל ג'רוס
דער עמראן באדמות כפר אן נבי צמול.
5. בעלי הקרקע:
הממונה על רכוש הממשלתי והנמוש באיו"ש.
6. הסתכנון: אדריכלות ובנוי ערים:
גיורא שילוני
גד עירון
7. שטח התכנית:
כ-296 דונם.
8. חלוקת התכנית:
התכנית תחול על השטח התחום ע"י הקו הכחול העבה בתשריט.
9. כפיפות התכנית:
התכנית תהיה כפופה להוראות חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
מס' 79 לשנת 1966, ולצו מס' 418 לשנת תשל"א.

נספחים

10.

- (1) נספח בנוי בקנ"מ 1:500, בשני גליונות.
- (2) נספח חלוקה למגרשים ומבטל שטחים, בשלושה גליונות.
- (3) נספח מתכים טפוסיים ופרטי רחובות, גליון אחד.
- (4) פרטים אדריכליים מחייבים, גליון אחד.
- (5) סדור בסחון, גליון אחד.

מסרת התכנית:

11.

- הכנת תכנית מפורטת לשכונת המגורים אשר תכיל כ- 310 יח' מגורים ואשר תכלול:
- 12.1 קביעת מגבלות בניה ביחס לכבישים אזוריים קיימים ומתוכננים.
 - 12.2 התווית דרכים ושבילים להולכי רגל.
 - 12.3 איתור מגרשים לאזור מגורים א'.
 - 12.4 איתור מגרשים לאזור מגורים א' מיוחד.
 - 12.5 איתור שטח לאזור מסחרי.
 - 12.6 איתור שטחים ציבוריים פתוחים לגנים ומגרשי משחקים.
 - 12.7 איתור שטחים לאזור ציבור.

הגדרות ופרוש מונחים

12.

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת לשכונת נבי סמואל, כולל תשריטים, הוראות ונספחים כאמור בסעיף 2.
2. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לחלקות, המבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
3. קו בנין: קו לאורך חזית, או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבנו בניין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
4. גובה בנין מותר: מוגדר ע"י משור דמיוני בגובה מסויים בכל נקודה ונקודה בחתך המבנה אשר מעליו לא יבנו בנין או חלק ממנו. יוצא מכלל זה ארובה או מתקן סולרי לחימום מים כמפורט בתכנית ו/או בנספח בינוי.
5. מפלס קובע: מפלס המסומן במגרשים, בנספח מס' 1 ומגדיר את גובה ± 0.00 (הגובה האבסולוטי ביחס לפני הים וממנו מודדים את גובה המבנה). אין להנמיך את מפלס רצפת קומת הקרקע מתחת למפלס הקובע אלא באשור מהנדס הועדה. במקרה זה הגובה ימדד מהמפלס החדש. בשום פנים ואופן אין לעלות מעל למפלס הקובע.
6. מס' קומות: מס' הקומות המקסימלי מעל פני קרקע סופית או לפי הגדרת נספחי הבינוי.
7. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
8. שטח בניה מותר: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסת בלתי מקורה וכאלו המהוות חלק מפתח השטח, אך כולל כל חלק לרבות קומת מרתף בהתאם לסעיף 15.

מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת בניינים, מפלס קובע, שרותיהם, מס' קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי נקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכניסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם.

כמו כן, כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי דאות עיניה של הוועדה. כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב בצוע בשטח, יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית, לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.

קומה שטיקרה בנוי מתחת לפני הקרקע הסופיים. הקומה לא תבוא במניין הקומות אבל שטחו יחשב שטח המותר לבניה ולא יהיה בה חלונות (פרט לצוהרי אינורור) וגובהה לא יעלה על 2.20 מ' נטו. א. הקומה התחתונה ביותר של המבנה (פרט לקומת המרתף - כאמור בסעיף 11 לעיל) ב. קומת הקרקע יכולה להיות מפוצלת למפלסים שונים (במבנה מדורג או מבנה מפלס ביניים).

א. דרך המיועדת להולכי רגל ולתנועה מוגבלת של כלי רכב לשרות וגישה אל המגרשים הגובלים בדרך זו. דרך זו תרוצף, וישולבו לארכה פינות ישיבה, צמחיה ואלמנטים נוספים - בהתאם לתכנית פתוח מפורטת שתאושר ע"י הוועדה המקומית. ב. הדרך וכל המופיע בנספחים יבוצעו ע"י מגישי התכנית.

כהגדרתו בחוק התכנון והבניה. מגרש שהאדמה הטבעית בו היא גבוהה מהכביש ו/או מפלס הקובע הוא גבוה ממפלס הכביש. מגרש שהאדמה הטבעית בו היא נמוכה מהכביש ו/או המפלס הקובע הוא נמוך ממפלס הכביש.

מגיש התכנית והמוציא לפועל את הדרישות והתנאים של תכנית זו.

9. תכנית בינוי:

10. תכניות מאושרות

11. קומת מרתף

12. קומת קרקע

13. דרך משולבת

14. מבנה עזר

15. מגרש עולה

16. מגרש יורד

17. היום

8. החל

5/...

ה"ך תענין ע"י כפיה / אג"ר / 1979
1979 / 130 דק"ר / 1979
1979 / 1979
(1979 / 1979)

13. ציונים בתשרים:

מס' הציון	הציון בתשרים	מהות הציון
13.1	קו כחול עבה	גבול התכנית
13.2	קו דק ומספר	גבול מגרש ומספרו
13.3	שטח צבוע אדום	דרכים מוצעות
13.4	שטח צבוע צהוב	דרכים משולבות
13.5	מקווקו אדום	שטח ציבורי פתוח
	שטח צבוע ירוק	ושבילים להולכי רגל
13.6	שטח צבוע חום	אזור לבניני ציבור
13.7	שטח צבוע אפור	אזור מסחרי
13.8	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א' מיוחד
13.9	תחום בקו כתום כהה	מס' עליון במעגל
	מס' עליון במעגל	מס' דרך
13.10	מס' צדדי במעגל	קו בנין
	על הדרך	רוחב הדרך
13.11	מס' תחתון במעגל	דרך לבטול
	על הדרך	דרך בסחון
13.12	שטח מקווקו אדום	דרך קיימת
13.13	שטח צבוע אדום	שטח לתכנון בעתיד
13.14	מקווקו שחור	שטח צבוע אפור
13.15	שטח צבוע בצבע חול	שטח צבוע אפור
13.16	שטח לבן תחום בשחור	שטח צבוע אפור
	שטח צבוע אפור	שטח צבוע אפור
	מותחם בסגול כהה	שטח לפתקנים הנדסיים

14. תכניות אחוד ו/או חלוקה של מגרשים יבדקו ויאושרו ע"י הועדה המקומית, בתנאי התאמתם להוראות החוק.

15. שימושים בקרקע:

לא ינתן אישור לשמוש בקרקע בתחום התכנית אלא לתכלית הספורטת ברשימת התכליות להלן: -

15.1 דרכים - שטח הדרכים יכלול: מיסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחניה ושטח למכולות אשפה. תואי דרך הגישה והקריטריונים שלו יתואמו עם מ.ע.צ. תותר בתחום הדרכים, תותר העברת מערכות שרותים ציבוריים: חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, אספקת מים, תאורת רחוב, אנטינה מרכזית, כבלים וצנרת לגז מרכזי. בתחום המדרכות ושולי הדרך, תותר נטיעת עצים גבוהי גוף וירוקי עד, אשר לא יהיו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה. לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות התקנה, תיקון ואחזקה של הדרכים והשרותים הציבוריים הנזכרים לעיל.

15.2 דרכים משולבות - השטחים הצבועים בתשרים בצבע צהוב ומקווקים אלכסוניים אדום יהיו דרכים משולבות (דרכים הולנדיות) בהם ישולבו פסי ירק ולא יהיו בהם מדרכות. העברת שרותים ציבוריים תותר בהם, כמו כן תותר הצבת מתקני אשפה עפ"י שיקול הרשות המקומית כמפורט בסעיף 15.1 לעיל.

15.3 שטח ציבורי פתוח - ישמש לנטיעות, גינון, נופש ומרגוע ומגרשים למשחקי ילדים. בתחום שטח זה תותר הקמת מקלטים ציבוריים ומתקנים למערכות השרותים הציבוריים: טלפון, מים, חשמל, ביוב, ניקוז, תעול ומתקנים אנכיים אחרים בהתאם לדרישות הרשות ו/או הועדה המקומית. הקמת מקלטים ציבוריים תותר רק בשטחים ציבוריים פתוחים ששטחם עולה על 1.0 דונם, אך לא יותר מסבנה אחד במגרש. כמו כן תותר הטענת מיכלי גז לאספקת גז מרכזית, מערכות לתאורת רחובות ומתקנים לאנטנה מרכזית ולכבלים. בשטח זה תותר הקמת מתקנים בטחוניים כגון גדרות ותאורה.

15.4 אזור למבני צבור - על מגרשים אלו תותר הקמת מבני צבור, גני ילדים, בתי כנסת, מבנים לבריאות הצבור, משרדי ועד השכונה וכו'. קו בנין אחורי וצדדי כלפי מגרש מגורים יהיה 5 מ' מינימום. דרישות החניה בהתאם לחוק תכנון הבניה. גובה בניני הציבור לא יעלה על 10 מ' בכל חתך למעט שטח חדר מדרגות. במגרשים 702 ו-703 קו הבנין לא יקטן מ- 30 מ' מגבול התכנית. בתכנית הבנוי המפורטת למגרשים המיועדים למבני צבור יהיה צורך להראות פרטים על המבנים במגרשים הסמוכים למבני הצבור.

15.5 אזור מסחרי - על מגרשים אלו תותר הקמת מבנים למסחר קמעונאי, משרדים ומלאכה זעירה לשרות התושבים, לפי שקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובניה. החניה תכלול בתחום המגרש לפי דרישות החוק לתכנון הבניה. מספר קומות מירבי - שתיים + מרתף. הגובה המירבי לא יעלה על 10 מ' בכל חתך. אחוז הבניה המירבי - 30% משטח המגרש בכל קומה. קו בנין - קדמי - 5 מ'. צדדי - 4 מ'. אחורי - 7 מ'. בתכנית הבנוי המפורטת למגרשים המיועדים למבני מסחר יהיה צורך להראות פרטים על המבנים במגרשים הסמוכים למבני המסחר.

15.6 אזור מגורים א' - יחולק למגרשים בני 420 מ"ר ומעלה כ"א. על כל מגרש תותר הקמת בית מגורים למשפחה אחת בגבולות קו הבנין ובשטח בניה מותר מירבי של 240 מ"ר, אולם לא יותר מ-150 מ"ר כתכנית קרקע. בשטח בניה מותר מירבי כלולים כל השטחים המקורים, לרבות מרתף, מקלט, חניה, מחסן, מדרגות, ומבואה.

קו בנין - קדמי 5 מ', צדדי - 4 מ' ואחורי 7 מ' למעט מגרשים בהם יש הגבלות בניה או צוין אחרת בנספח הבנוי. יותר קו בניה צדדי אקסצנטרי בתנאי שתוכן תכנית בינוי מפורטת בקו"מ 1:250 שתאושר ע"י הועדה המקומית. תותר הכנת תכנית בנוי מפורטת כאמור ברצף בין כבישים או בין שני שבילים סמוכים. במגרשים פינתיים יהיו שני קווי בנין פונים לדרך-קדמיים, והשאר כמפורט בתשרים. מספר קומות מירבי למגורים: שתיים בכל חתך + מרתף. מרתף כהגדרתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה לא יחשב במנין הקומות אך יחשב בשטח הבניה המותר.

גובה בנינים - בכל מגרש לא יעלה גובה בנין המותר על 8 מ' מעל מפלס הקובע. גובה הבנין המותר יתייחס למפלס ± 00 שבפועל מפלסי הבתים המפלס הקובע לכל מגרש יקבע עפ"י נספחי בנין ופתוח (מס' 1) בקנ"מ 1:500 המצורפים לתכנית זו.

מקלטים - כל היתר בניה יותנה בבניית מקלט תיקני בתוך המגרש, בהתאם לחוק.

מרתפים תותר הקמת מרתף - בגובה 2.2 מ' נטו. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.2 מ' בכל נקודה מפני הקרקע הסופית שבקרבתו, ולפי שקול דעת הועדה המקומית.

גגות גגות המבנים יכוסו ברעפים לפחות במחצית שטחם. בחזית הפונה לדרכים כיוון שפוע הגג במקביל לציר הכביש. גובה הגג יכלל בגובה הבנין המותר המירבי.

15.7 אזור מגורים א' מיוחד - יחולק למגרשים בני 650 מ"ר ומעלה. על כל מגרש תותר הקמת בית דו-משפחתי בגבולות קווי הבנין כשכל האמור בסעיף 13.6 חל על אזור א' מיוחד למעט שטח בניה המותר המירבי, שלכל אחד מהיחידות הוא 175 מ"ר אולם לא יותר מ-120 מ"ר כתכנית קרקע.

15.8 שטח למתקנים הנדסיים - שטח זה כולל המגרשים המפורטים להלן: מגרש מס' 800 מיועד להקמת בריכת אגום למים ומתקנים לאספקת מים לישוב.

מגרש מס' 801 מיועד לגנרטור, לתאורת חרום, למתקנים, לתאורה בטחונות ולמתקנים שונים בהתאם לצרכי הבטחון של הישוב. כמו כן תותר בנית חדר מאגד לבזק ומתקנים טכניים בהתאם לדרישות הרשות ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה.

היתרים לבנייה במגרשים אלה תהיה בכפוף לאמור בסעיף 18 להלן.

15.9 שטח לתכנון בעתיד - שטחים אשר בגלל מגבלות בטחונות לא ניתן לבנות עליהם בתים.

15.10 דרך בטחון ומתקני בטחון. במקום המסומן בנספחים תבוצע דרך בטחון. הדרך תבוצע בעבודות עפר בלבד סמוך ככל האפשר לגבול השטח, לגדר ולתאורת הבטחון.

ניתן לשנות מיקום הדרך בהתאם לתנאי הקרקע ודרישות בטחונות. דרך הבטחון תבוצע רק בשטחי דרכים קיימות, בשטחים צבוריים פתוחים ובשטחים לתכנון בעתיד.

מתקני הבטחון יכללו מחסן נשק, בית גנרטור, עמדה לרכב חרום. מתקני הבטחון יבוצעו ע"י היוזם.

15.11 הגבלות בניה - במגרשים הגובלים עם הכבישים האזוריים קיימות הגבלות בניה לגבי קווי הבניה כמפורט בתכניות. חל איסור בניה מתחת לקוי חשמל בהתאם לחוק תכנון ובניה. במגרשים 3-13 יוגבל גובה הבנין ל-6.5 מ' או יורד המפלס הקובע של הבנין כך שגובה הבנין לא יהיה גבוה יותר מ-6.5 מ' מעל המפלס הקובע המקורי.

15.12 רומים מתוכננים - שנוי של כל מפלס מתוכנן בנספחים ובתשריט עד 0.5 מ' +/- לא יחשב כחריגה מהתכנית.

17. תכנון אדריכלי ופתוח:

17.1 חזיתות - הבניה בחזיתות תהיה בניה קשה. חמרי הגמור: אבן טבעית, מסותתת, ישרת זווית או מנוסרת, טיח מותז או מושלך, טיח חלק צבוע, לפי שקול דעת מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.

17.2 גגות - הגגות יהיו 50% רעפים לפחות.
מעקות - גג אשר אליו יציאה יוקף מעקה בגובה 1.0 מ' לפחות מפני הגג הסופי. חומר המעקה יהיה החומר ממנו בנויות החזיתות.

עם זאת יותר שלוב מעקה קל בתוך המעקה הבנוי, בגובה 60 ס"מ ובאורך מירבי של 30% מאורך המעקה.

מתקנים על גגות

אנטנה: אחת לכל בנין.

דוד שמש: ישולב בצורה אסתטית כך שלא יבלוט מעל הגג. במקרה של גג רעפים יוצמדו הקולטים לגג ואילו הדוד ימוקם בתוך חלל הגג ובמקרה שלא ניתן להצמיד הקולטים לגג הרעפים יוסתרו הקולטים ע"י מסתור בנוי הכפוף לאשור מהנדס הועדה. לכל יחיד יותקן מיכל מים חרום בקבולת 500 ליטר בחלל הגג, בלי כל קשר לדוד השמש.

ברז אחד בבית או בחצר יקבל הזנה ישירות ממיכל החרום.
ארובה: ארובה תצופה באחד החומרים המותרים בחזיתות. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר בבנין, ובהתאם לתקן הישראלי.

17.3 גדרות - גדרות יבנו מאבן. גמר הגדרות יהיה בקוים אופקיים ובדרוג. הגובה המזערי - 90 ס"מ מעל המדרכה הסמוכה ובהתאם לנספח מס' 4. מעל לגדרות האבן או הקירות התומכים האחוריים או צדדיים, תותר גדר רשת ובחזיתות המגרשים שבכת ברזל. כל הגדרות לרבות הפונים אל חזית הרחוב יבנו על ידי הדייר בהתאם לנספח הבנוי.

17.4 חניה - חניה לא מקורה לשתי מכוניות תותר בקו בנין קדמי וצדדי 0 מ'. באשור הועדה המקומית לתכנון יותר קרוי קל של חניה אחת ובמקרה זה קו הבנין הקדמי יהיה 2 מ' (חובה). מוסך חניה סגור יותר אך ורק בתחום קו הבנין וכחלק אורגני של הבית.

17.5 צנורות וכבלים - תותר העברת קווי שרותים צבוריים במגרשים הפרטיים בתחום שבין גבולות המגרש לקו הבנין המתאימים, לפי שקול דעת מהנדס הועדה המקומית.

17.6 מדרונות חפירה ומילוי לדרכים בתחום המגרשים - עבודות יישור הכבישים יבוצעו בכל רוחב רצועות הדרך. שפיכת המילוי ומדרון החפירה יחדרו לתחום המגרשים הגובלים. תחום החפירה יהיה מינימלי כמתבקש מתנאי יציבות הקרקע כשהדיקור התחתון לא יעלה על 3 מ' מחזית המגרש בשטחים פרטיים ו-2 מ' בשטחים צבורים. בעל מגרש אשר ירצה לבטל מדרונות אלו יהיה חייב בבניה קיר תומך בגבול רצועת הדרך.
במידה ותנאי היציבות לא יאפשרו לעמוד בתנאים אלו יבנו קירות תומכים בגבול רצועת הדרך ע"י היוזם.

של

17.7 עבודות עפר במגרשים - חל איסור על ~~המגרשים~~ אדמת מילוי מחוץ למגרשים ולכן גובה הקרקע בגבול בין המגרשים יוחזר למצב הטבעי ולא, יבנה בעל המגרש קיר תומך בין שני המגרשים. במקרה זה הקיר יבנה מרוחק מגבול המגרש כמפורט בנספח 4. לא תותר בנית קירות תמך שגובהם ברצף אחד יותר מ-2 מ' ממפלס הקרקע הנמוכה. אם נדרש גובה גדול יותר יבנו קירות מדורגים במרחק של 2 מ' אחד מהשני.

18. תנאים כללים לביצוע התכנית:

א. שמוש בקרקעות ובבנינים - לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכליות המפורטות בטבלת שמושי קרקע וזכויות בניה, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב. תנאים מוקדמים לאשור תכניות המבנים והתרת פעילות בניה - בכוחה של הועדה לאשר תכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

תכנית בינוי - ~~התכנית~~ תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה ואושרה ע"י ועדת המשנה לרישוי, לאחר קבלת התייחסות הועדה המקומית.

תכנית הבנוי תתבסס על תכנית מתאר מפורטת קיימת ומאושרת וכוללת העמדת מבנים, שרותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכללים, סמון שטחי החניה, מקלטים צבוריים, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפתוח השטח כגון: קווי נקו, קו חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם.

כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת הסרוב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עינה של ועדת המשנה לרישוי.

תכנית בנוי לשטחי צבור, חנוך ומסחר תוכן עפ"י ההנחיות דלעיל.

תכנית חלוקה - ~~התכנית~~ באשור הועדה, תכנית חלוקה, ע"י מודד מוסמך, בהתאם לתשריט. באשור הועדה המקומית יותר שנוי של תכנית החלוקה ובלבד שלא יהיה שנוי מהותי ביעודי השטחים.

תכנית לצרכי רישום -

א. סימון המדידה של התכניות לצרכי רישום יוכן בהתאם למצב הקיים בפועל.

ב. שטחי הדרכים והמגרשים יכולים להרשם בסטיה מהרשום בתשריט בהתאם להוראות פקודת המדידות לגבי סטיות.

ג. רוחב קווי הבנין לאורך הדרכים. ישונה בהתאם לתוספות או גריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

תנאים למתן היתרי בניה :

א. לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות המפורטות להלן, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית וועדת המשנה לרשמי :

- סאטפי הביוב הראשיים - מערכת סלוק שפכים ומערכת פזור קולחים עפ"י אשור הועדה לביוב .
- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות תומכות כבישים בלבד וכן מעבדים להולכי רגל .
- מערכת אספקה ראשית של מים .
- הכנות למערכות תקשורת וחשמל .
- גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של משרד הבנוי .
- מבנה למכולת או צרכניה .
- מקום תפילה .
- מרפאה או טיפת חלב .
- מתקנים בטחוניים .

ב. תכנית חלוקה מבוססת על מדידה בשטח תוכן לכל האזור שעבורו הוכנה תכנית בנוי ופתוח .

ג. הועדה המקומית תאשר תכנית אחוד ו/או חלוקה .

ד. יושלם התכנון העקרוני של התשתית עבור הישוב כולו ויקבעו תנאים ויובטחו סדורים לבצוע נקוד הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל .

ה. 1) היתרי הבניה למגורים ינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ - 100 יח"ד .

2) היתרי הבניה למגורים בכל שלב ינתנו לאחר שנתקיימו שני התנאים הבאים :

- א) הובטח, להנחת דעתה של הועדה המקומית, יחסית להיקף הבניה המבוקש בצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א' .
- ב) בוצעו התשתיות ומבני הצבור של השלב הקודם, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים בצועם, אם החל בצועם, וקצב הבצוע מניח את דעתה.

ו. הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני צבור נוספים או בהבטחת פתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו .

ז. שמור הנוף - הובטחו כל התנאים לעיל בטבלת שמושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה, ולאחזקתה התקינה בעתיד, על ידי :

א- מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק .

ב- מנוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הבצוע של הבניה לגבי נושא השמור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה וסמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש. המפקח יקבל הוראות לעבודתו מהועדה ובסימון היזם.

ג- חיוב בקבלת היתר לעקירת עצים מהרשות המוסמכת.

ח. אסוף אשפה - אסוף האשפה בישוב עפ"י שיטת האסוף הנהוגה ברשות מעת לעת ובתנאי שלא על פני הדרך אלא במתחמים מוגדרים.

בקשה להיתר בניה

19.

המסמכים הבאים דרושים לבקשת היתר בניה :

- (1) תכנית מדידה מעודכנת ל - 6 חדשים אחרונים לפני הגשת הבקשה לרשויות.
- (2) סימון קווי הבנין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה, מסומנים ע"י מהנדס הועדה המקומית, בצירוף תמצית הוראות הבניה לגבי המגרש.
- (3) תכנית פתוח המגרש ונטיעות בקנ"ם 1:100, עם ציון גדרות, שבילים, חניה, מתקן אשפה, מיכל סולר סמון באדמה, מיתלה כביסה וכו' כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות, ובהתאם לתכנית הבנוי והפתוח כמפורט בסעיף 18.
- (4) חשוב שטחים הכולל את כל השטח הבנוי לפי קומות (כולל מדרגות בכל קומה), למעט מרפסות לא מקורות.
- (5) תכנית הקומות בקנ"ם 1:100, כולל ציון גודל הפתחים.
- (6) תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
- (7) 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות וחתך אחד דרך חדר מדרגות, כולל סמון קרקע טבעית וסופית במישור החתך, דרך המבנה והמגרש והמגרשים השכנים.
- (8) חזיתות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית בכל חזית, מגבול המגרש לגבול הנגדי שלו.
- (9) חזית גדר לרחוב כולל חזית וחתך מבנה החניה המקורה (באם מוצע) כולל סימון גבהים וחומרי הבניה.
- (10) באזור מגורים א' מיוחד יש לכלול בחזיתות את שתי הדירות ובהסכמת שני הדיירים. במקרה של אי הסכמה או העדר הדייר השני תחייב התכנית שתאושר על ידי הועדה לתכנון את שני הדיירים.

20. מרכיבי בטחון

יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא וכמפורט
בנספח 5:

- א. מחסן נשק ותחמושת.
- ב. מבנה לגנרטור חרום.
- ג. סככה לרכב חרום, אמבולנס, כבאית.
- ד. מבנה לכתת כוננות ושומרים.
- ה. תאורת בטחון היקפית.
- ו. דרך בטחון היקפית וגדר רשת.

בצוע מרכיבי הבטחון יושלם עד למועד אכלוס השכונה.

חתימות

היזם בעל הקרקע

ג'ורא שילוני
תכנון וניהול פרויקטים
בהנדסה אזרחית
שד' סמאטס 12, טל. 45523/4
תל-אביב 62007

המגיש הסתכנן תל-אביב 62007



אדריכלות
ובנוי ערים

משרד המבחן למבחן

המבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן

מבחן למבחן