

# מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי

אזור יהודה ושומרון

מעלה אדומים

מועצת תכנון עליונה

## תקנון

תכנית מפורטת מס' 420/1/7/10

שינוי לתכנית מפורטת 420/1/7

שכונה 07 מרכז - "בור המים"

ועמדת המנהל המחוזי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
البلدية العليا للتخطيط لهدها والسامرا  
مجلس التخطيط الاممي

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
امر بعلان قانون تنظيم المدن . القرى والبلدات  
قانون تنظيم المدن رقم 418 1971-1972

מרחב תכנון מקומי  
מפקדת תכנון מקומי  
תכנית מס' 420/1/7/10  
מס' 420/1/7/10

מנהל חלשכה  
מחלקת תכנון ובנייה  
מנהל חלשכה  
מחלקת תכנון ובנייה

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ובשומרון

מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז ירושלים  
רחוב הלל 23  
ירושלים  
טל. 6291175-02  
פקס. 6291168-02

מתכננים:

ד. להב - ריג, אדריכלים ומתכנני ערים  
רח' נחום 18  
תל-אביב 63503  
טל. 03-6025118  
פקס 03-6025078  
דוא"ל lr\_misrd@netvision.net.il

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/7/10 (להלן: התכנית).  
שכונה 07 מרכז – בור המים  
שינוי לתכנית מפורטת 420/1/7
2. מקום התכנית: בשטח הנתתם בין קואורדינטות אורך 229600-229300  
וקואורדינטות רוחב 632800-632200  
גוש 32016, חלקות: 2,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22  
חלקי חלקות: 47,45.  
בגוש פיסקאלי מס' 1 חלק מחלקות: ד'הר עזור אל ג'רבי, מקטע  
ראוס אל ג'רמיה באדמות הכפר אל ח'ן אל אחמר.
3. גבול התכנית: הקו הכחול בתשריט מהווה גבול התכנית.
4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את המסמכים הבאים:  
א. 15 דפים של הוראות בכתב (להלן: "הוראות בכתב")  
ב. גיליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט")  
ג. גיליון אחד של נספח בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח  
מס' 1, מנחה")  
ד. גיליון חתכים בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח מס' 2, מנחה"),  
כמוגדר בפרק ב' סעיף 1.
5. שטח התכנית: כ- 38.536 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ובשומרון.
7. מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון  
מחוז ירושלים  
רחוב הלל 23  
ירושלים
8. עורך התכנית: ר. להב – ריג אדריכלים ומתכנני ערים.  
רח' נחום 18  
ת"א  
טל: 6025118-03  
פקס: 6025078-03

9. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים ה' לאזור מגורים ד' מיוחד ולשצ"פ.
- ב. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לשטח ציבורי פתוח, לשטח למבנה ציבור, לשטח למתקנים טכניים, ולשטח לחנייה ציבורית.
- ג. שינוי מספר יח"ד כולל מ- 244 ל- 173 יח"ד.

10. כפיפות לתכניותאחרות:

- על תכנית זו חלות ההוראות:
- א. תכנית מתאר מעלה אדומים מס' 420.
- ב. הוראות תכנית מפורטת 420/1/7
- ג. הוראות תכנית מס' 420/1/7/10 זו.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות, תקבענה ההוראות שבתכנית מס' 420/1/7/10 זו.

ההגדרות שבתכנית מס' 420/1/7 פרק ב', הינן ההגדרות לתכנית מס' 420/1/7/10 ז.ז. וכן ההגדרות הבאות:

פרק ב' – הגדרות:

1. "התכנית":  
תכנית מפורטת מס' 420/1/7/10 הינה צרוף כל האמור ומצוין בדפי ההוראות בכתב בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא בתשריט). כל מסמכי התכנית הנם חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה, ובמקרה של סתירה ביניהם יקבעו ההוראות בכתב, אלא אם צוין אחרת.  
א. נספח הבינוי והפתוח מס' 1 בק.מ. 1:500 הנו מנחה בלבד, למעט מספר מקומות החניה.  
ב. נספח החתכים מס' 2 בק.מ. 1:500 הינו נספח מנחה בלבד.
2. "פרגולה":  
מבנה בלי קירות בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה אופקי (לא שיפועי או נטוי). שטח החלקים האטומים של משטח הצללה לא יעלה על 50% משטחו הכולל.
3. "סככת צל":  
מבנה בלי קירות בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה נטוי מקורה ברעפי חרס.
4. קומת עמודים:  
בסיס בנין או חלקו שהוא חלול ופתוח לחלוטין מצד אחד לפחות והנתמך על ידי עמודים וקירות.
5. קומה מפולשת:  
חלל מקורה בבנין הפתוח לחלוטין מצד אחד לפחות ואשר תקרתו נתמכת ע"י שורת עמודים או קירות והוא נמצא על בסיס הבנין.

## פרק ג' – טבלת שטחים:

## 1. מצב קיים:

| אזור               | צבע בתשריט               | שטח האזור (דונם) | שטח האזור (% בתכנית) |
|--------------------|--------------------------|------------------|----------------------|
| אזור מגורים ג'     | צהוב                     | 20.916           | 54.28                |
| אזור מגורים ה'     | סגול                     | 5.565            | 14.44                |
| שטח למתקנים טכניים | פסים אלכסוניים אפור/ורוד | 0.313            | 0.81                 |
| שטח ציבורי פתוח    | ירוק                     | 7.703            | 19.99                |
| דרך קיימת          | חול                      | 4.039            | 10.48                |
| סה"כ               |                          | 38.536           | 100%                 |

## 2. מצב מוצע:

| אזור                 | צבע בתשריט                    | שטח האזור (דונם) | שטח האזור (% בתכנית) |
|----------------------|-------------------------------|------------------|----------------------|
| אזור מגורים ד' מיוחד | חול + קווים שתי וערב שחורים   | 3.273            | 8.49                 |
| אזור מגורים ג'       | צהוב                          | 16.793           | 43.58                |
| שטח למבני ציבור      | חום תחום בקו חום כהה          | 2.443            | 6.34                 |
| שטח למתקנים טכניים   | פסים אלכסוניים אפור/ורוד      | 0.224            | 0.58                 |
| שטח ציבורי פתוח      | ירוק                          | 11.122           | 28.86                |
| דרך קיימת            | חול                           | 4.039            | 10.48                |
| חניה ציבורית         | אדום עם קווים שתי וערב שחורים | 0.642            | 1.67                 |
| סה"כ                 |                               | 38.536           | 100%                 |

פרק ד' – תכליות שימושים והגבלות בניה:

1. אזור מגורים ג':

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג' וחלות עליו ההוראות הבאות:
- א. באזור זה תותר בניה של "בניני חצר" בגובה עד 4 קומות. הבניה במבנים בודדים או טוריים, ללא דרוג או בדרוג של קומה אחת או שתיים בקומות התחתונות או העליונות.
  - ב. גודל מינימאלי של החצר המשותפת יהיה כ- 1,000 מ"ר במגרשים 337, 338, וכ- 300 מ"ר במגרש 339.
  - ג. מספר יחידות הדיור, קווי בנין, מספר קומות, ושטחי הבניה הכוללים יהיו על פי טבלת זכויות הבניה במגרשים של אזור מגורים ג', שבסעיף 4.1 להלן.
  - ד. מס' החניות במגרש יהיה עפ"י נספח הבינוי מס' 1 ובכפוף להוראות פרק ח' סעיף 2, חניה להלן.
  - ה. הוראות בינוי:
    - (1) המתואר בנספח הבינוי משקף את כוונת התכנון לגבי ארגון הבניה סביב חצר משותפת.
    - (2) יש לתת דגש להפניית דירות רבות ככל שניתן לכוון הנוף.
    - (3) המרווח המינימלי בין בנינים שונים במגרש יהיה 8.0 מ'.
    - (4) המרווח המינימלי בין חזיתות של יחידות דיור שונות באותו בניין במגרש, הפונות זו לזו ובהן חלונות, יהיה 8.0 מ', למעט חלונות חדרי שירותים ומטבחים, בהם יותר מרחק מינימלי של 4 מ'.
    - (5) ל 40% מיחידות הדיור יוצמדו גינות ו/או מרפסות גג.
    - (6) תותר הוספת חדר יציאה לגג שלא יכלל במנין הקומות, בשטח של 23 מ"ר כרוטו ליח"ד בקומות העליונות, ובתנאי שיתוכנן בצמוד לגרעין המבנה, בנסיגה של 2.0 מ' ממעקה הבניין. הגישה לחדר היציאה לגג תהיה אך ורק מתוך הדירה, והחדר יוצמד לדירה שמתחתיו.
    - (7) "קומת החנייה והמחסן לא יכללו במנין הקומות".
    - (8) שטחי הגינון במגרשים בין אם משותפים או פרטיים, לא יפחתו מ-20% משטח המגרש.
    - (9) תותר תוספת קומת מגורים מתחת למפלס  $\pm 0.00$  במקום בו קיימת טופוגרפיה משופעת, במסגרת אחוזי הבנייה המותרים.

2. אזור מגורים ד' מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם קווים שתי וערב שחורים הוא אזור מגורים ד' מיוחד וחלות עליו ההוראות הבאות:
- א. באזור זה תותר בניה של בנינים בגובה עד 6 ק' על גבי קומת עמודים או קומה מפולשת.
  - ב. מספר יחידות הדיור, מס' הקומות, קווי הבנין, ושטחי הבניה הכוללים, יהיו עפ"י טבלת הזכויות ומגבלות הבניה במגרשים של אזור מגורים ד' מיוחד סעיף 4.2 להלן.
  - ג. מס' החניות במגרש יהיה עפ"י נספח הבינוי מס' 1, ובכפוף להוראות פרק ח' (שונות) סעיף 2, חניה להלן.
  - ד. בתכנון הבניינים יושם דגש מיוחד על הפנייתם ועיצוב החזית לכיכר. שני המגרשים הכלולים בייעוד זה יהוו מתחם אחד ויתוכננו בהינף אחד.

## ה. הוראות בינוי:

- (1) המרווח המינימלי בין חזיתות של יחידות דיור שונות באותו בניין במגרש, הפונות זו לזו ובהן חלונות, יהיה 8.0 מ', למעט חלונות חדרי שירותים ומטבחים, בהם יותר מרווח מינימלי של 4 מ'.
- (2) שטחי הגינון במגרשים בין אם משותפים או פרטיים, לא יפחתו מ-20% משטח המגרש.

3. הוראות כלליות לאזור מגורים ג', ואזור מגורים ד' מיוחד:

- א. בבקשה להיתר בניה חובה להציג תכנון של לפחות 95% משטח הבניה המותר. (יובהר בזאת כי לצורך חישוב זה תכללנה גם אופציות של הרחבות דיור עתידיות בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד).
- ב. פתרון להרחבת הדירה לא יפגע בהוראות התכנית ובאיכות הדיור בשלב הבניה הראשון והשני. פתרון להרחבת הדיור יותנה בתוספת אגפים שיבנו מהקרקע, או בניה על גבי מרפסות וגגות, בדרוג כנדרש. כל שלב בניה יכלול מעקות וחומרי גמר לפי המוגדר בתקנון זה, גם לגבי אותם חלקי בנין המיועדים לשינוי בעקבות בנית התוספת.
- ג. לכל דירה שהפרש הגובה בין רצפתה לבין מפלס החניה או מפלס  $\pm 0.00$  הקטן מבין השניים, עולה על 9.0 מ', תחול חובת הצגת פתרון של פיר הכנה למעלית, במסגרת הבקשה להיתר.
- ד. קו בנין לחניה:
- (1) קו בנין לחניה תת-קרקעית ומקורה יהיה 2.0 מ' קדמי, אחורי וצידי, למעט במגרשים הגבוהים מהכביש בהם יהיה קו בנין קדמי 1.0 מ'.
- (2) קו בנין קדמי וצידי לחניה עילית לא מקורה במגרשים יהיה 1.0 מ'.

4. טבלת זכויות ומגבלות בניה במגרשים לבניה לאזורי מגורים:

4.1

אזור מגורים ג':

| קו בנין              |     |      | גובה מירבי בקומות * | גובה בנין במ' | מס' חדרי מדרגות מינ' במגרש | שטח בניה מירבי במ"ר | מס' יח"ד מקס' למגרש | שטח מגרש מ"ר | מס' מגרש |
|----------------------|-----|------|---------------------|---------------|----------------------------|---------------------|---------------------|--------------|----------|
| קד'                  | אח' | צידי |                     |               |                            |                     |                     |              |          |
| 5.0                  | 5.0 | 5.0  | 4                   | 14.20         | 3                          | 2511                | 27                  | 3575         | 337      |
| 5.0                  | 5.0 | 5.0  | 4                   | 14.20         | 6                          | 5208                | 56                  | 6635         | 338      |
| 5.0                  | 5.0 | 5.0  | 4                   | 14.20         | 6                          | 5208                | 56                  | 6583         | 339      |
| סה"כ באזור: 139 יח"ד |     |      |                     |               |                            |                     |                     |              |          |

\* קומת חניה ומחסן לא נכללים במנין הקומות

4.2

4.2  
אזור מגורים ד' מיוחד:

| קו בנין              |     |     | גובה בנין במ' | גובה מירבי בקומות *            | שטח בניה מירבי למגורים במ"ר | מס' יח"ד מקס' למגורים | שטח מגרש מ"ר | מס' מגרש |
|----------------------|-----|-----|---------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------|----------|
| צידי                 | אח' | קד' |               |                                |                             |                       |              |          |
| 5.0                  | 5.0 | 5.0 | 21.0          | + 6 קומת עמודים או קומה מפולשת | 1581                        | 17                    | 1497         | 335      |
| 5.0                  | 5.0 | 5.0 | 21.0          | + 6 קומת עמודים או קומה מפולשת | 1581                        | 17                    | 1776         | 336      |
| סה"כ באזור : 34 יח"ד |     |     |               |                                |                             |                       |              |          |

\* הערה:  
קומת עמודים או קומה מפולשת ע"פ הגדרות פרק ב'.

5. הערות לסבלת הזכויות ומגבלות הבניה במגרשים:

- א. טבלת הזכויות ומגבלות הבניה במגרשים מתייחסת לתשריט ונספח הבינוי מס' 1.
  - (1) במידה ותחול סתירה בין המצויין בטבלת הזכויות במגרשים ובין המסומן בתשריט, או בנספח הבינוי מס' 1, תקבע טבלת זכויות הבניה במגרשים.
- ב. לשטח הבניה המפורט בטבלת זכויות הבניה במגרשים יתווספו השטחים הבאים:
  - (1) שטח המיועד למדרגות ומבואות משותפים המשרתים יותר מ"ד אחת.
  - (2) שטח לממ"ד עד 12 מ' מ"ר ברוטו לכל יח"ד במגרש.
  - (3) שטח לחניה מקורה, כנדרש עפ"י נספח הבינוי והתקן.
  - (4) שטח למעברים משותפים (פסגיים) ולארקדות משותפות, ובתנאי שרוחבו יעלה על 3.0 מ'.
  - (5) שטח למחסן בגודל 6-12 מ"ר עבור כל דירה. חובה לבנות מחסן כנ"ל עבור כל דירה ולקבוע בהיתר הבניה את השיוך. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ' מהרצפה ועד תחתית תקרת הבטון היצוקה המפרידה בינו לבין הקומה או השטח שמעליו. המחסנים ייבנו בקומת הכניסה, בקומת החניה, בקומת המרתף, או ישולבו בקירות הפיתוח.
  - (6) שטח של עד 5 מ"ר לדירה עבור אחד או יותר מהאלמנטים הבאים (בתנאי שהשטח המצטבר לא יעלה על 5 מ"ר דלעיל):
    - (א) שטח מסתור כביסה מקורה, כולל השטח בקומת הקרקע מתחת למסתורי הכביסה.
    - (ב) שטח חצר משק מקורה בקומת קרקע בלבד.



(7) לכל מבנה מגורים עם חדר מדרגות סגור ייבנה לובי כניסה, שגודלו המזערי יהיה: 2.0 מ"ר ל"ח"ד. הלובי יחופה בשיש, קרמיקה או חומר דומה, עד לגובה 2 מ' לפחות. חדרי מדרגות יחופו בשיש, קרמיקה או חומר דומה עד גובה 1.20 מ'. במידה ולבניין יותר מכניסה אחת, חלות הוראות אלה על כל הכניסות.

#### 6. שטח למבני צבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה הינו שטח למבני צבור וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. עבודות העפר והקירות התומכים בהיקף המגרש יבוצעו ע"י ועל חשבון מגיש התכנית.
- ב. בשטח לא יותרו שימושים מסחריים.
- ג. מספר הקומות חכיוות הבניה יהיו על פי המצוין בטבלת הזכויות והמגבלות במגרשים לבניה ציבורית סעיף 7 להלן.
  - (1) תותר הוספת קומת מרתף בתחום קווי הבניין.
  - (2) יותרו גגות משופעים ובתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על  $30^{\circ}$  מעל האופק וחיפוי הגג יהיה מרעפי חרס.
- ד. הועדה תקבע בעת מתן היתרי בניה את השימוש בכל מגרש.

#### 7. טבלת הזכויות והמגבלות במגרשים למבני ציבור:

| מס' קומות מירבי | קו בנין |     |     | זכויות בניה במגרש ב% בכל הקומות | שימושים             | שטח מגרש מ"ר | מס' מגרש |
|-----------------|---------|-----|-----|---------------------------------|---------------------|--------------|----------|
|                 | צידי    | אח' | קד' |                                 |                     |              |          |
| 3               | 5.0     | 5.0 | 5.0 | 100%                            | מעון יום / גן ילדים | 1318         | 432      |
| 3               | 5.0     | 5.0 | 5.0 | 100%                            | בית כנסת            | 1125         | 433      |

#### 8. שטח ציבורי פתוח:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח ציבורי פתוח. בשטח זה חלות הוראות תכנית מס' 420/1/7 פרק ד' סעיף 18 לרבות ההוראות הבאות:
  - (1) שטח ציבורי פתוח מיועד לגינות ציבוריות, מעברים להולכי רגל, טיילת ומעבר קרונית. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: דיהוט גן, מתקני משחק, אזורי ריצוף, אזורי גינון, תאורה, פרגולות ומעבר לתשתיות.

- ב. שטח ציבורי פתוח מס' 657 מיועד ל- "פארק בור המים" ותותר בו הקמת המתקנים הבאים:

- (1) מבנה לשירותים ציבוריים, בתאום עם מהנדס העיר, ששטחו לא יעלה על 50 מ"ר.
- (2) מבנים הנדסיים לצורכי השכונה כגון: חדר שנאים, חדר רחק, חדר תקשורת, מרכזים לחלוקת דואר, מרכז מחזור, ובתנאי ששטחם לא יעלה על 5% משטח השצ"פ.
- (3) תותר הקמת אתר לאנטנה סלולרית בשטח שצ"פ 657, ע"פ המסומן בתשריט, ובכפוף להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- (4) בור המים הקיים במקום מיועד לשימור נופי וישולב בתכנון הבינוי והפיתוח.

#### 9. שטח למתקנים טכניים:

השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע אפור וסגול הוא שטח למתקנים טכניים. שטח זה מיועד להקמת תחנת שנאים. בשטח זה חלות ההוראות הבאות:

- א. במגרשים תותר בניה בקו אפס בגבול מגרש צידי ואחורי בלבד. קו בניין קדמי יהיה 1.0 מ'.
- ב. המבנה לא יעלה על קומה אחת או 4.0 מ' מעל פני הדרך הסמוכה למגרש.

#### 10. דרך קיימת

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח לדרך קיימת או מאושרת. ההוראות שבתכנית מס' 420/1/7 פרק ד' סעיף 24 חלות על תכנית מס' 420/1/7/10 זו.

#### 11. שטח לתניה ציבורית

השטח המסומן בתשריט בצבע אדום עם קווים שחורים שתי וערב הוא שטח לתניה ציבורית. שטח זה יספק את דרישות החנייה למגרשים 432, ו-433.

#### 12. תוואי לתחבורה ציבורית

השטח המסומן בקו סגול מרוסק הינו תוואי לתחבורה ציבורית מיוחדת בין אם בשצ"פ או כבישים. לתוואי זה יש להגיש תכניות לאישור הוועדה.

#### 13. הוראות עיצוב כלליות

- ב. חומר הבניה: חומר הבניה בכל הקירות החיצוניים, יהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותחת בסיתות טובזה, תלטיש או מוטבה.
  - (1) יותרו שלובים של סוגי האבנים, ובכל מקרה יהיה הסיתות הגס יותר תחתון.
  - (2) לא יותר שימוש באבן נסורה וחלקה, אבן שכבות ואבן פראית, לא בבניין ולא בקירות תמך ו/או גדרות, למעט קירות שנועדו לתמיכת כבישים, שבילים, שצפ"ים ומגרשים שייעודם ציבורי.
- (3) יותרו שלובים של חומרים כמו: אבן נסורה, בטון חשוף חלק או מעובד תלטיש, אלומיניום, נחושת וכיוצ"ב, במשטחים קטנים

מפוזרים ולא רצופים ועד 10% משטח החזית. פרטי השלובים יצורפו לבקשה למתן היתר בניה בק.מ. 1:20 לפחות.

(4) הכרכובים (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים אבן יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לכל הפחות.

### ג. פרגולות:

- תותר הקמת פרגולות וסככות בחצרות הפרטיות בתנאים הבאים:
- (1) יישמר קו בניין מינימלי של 2.0 מ' בין לבין גבול המגרש הפונה לדרך הציבורית.
  - (2) יותר קו בניין 0 לפרגולה בחזית מגרש הפונה לשצ"פ או למגרש צמוד.
  - (3) יישמר קו בניין מינימלי של 1.0 מ' בין סככת צל ובין גבול מגרש הפונה לשצ"פ או למגרש צמוד.
  - (4) מימד הרוחב (הניצב לחזית הבניין) של פרגולה לא יעלה על 4.0 מ'.
  - (5) מימד הרוחב (הניצב לחזית הבניין) של סככת צל לא יעלה על 3.0 מ'.
  - (6) בבניין בו קיימות פרגולות שנבנו ע"פ היתר הבניה המקורי שניתן לבניין, תותר הרחבתו, או בניית פרגולות נוספות בעיצוב זהה או דומה לקיים בכפוף לאישור המהנדס.
  - (7) פרגולות וסככות צל יסמכו על עמודי עץ, מתכת או אבן על פי אישור המהנדס.
  - (8) סככות צל יהיו חד שיפועיות מקורות ברעפי חרס. זווית השיפוע והגובה המרבי של הסככה יתוכננו כך שלא יפריעו למבט מדירות שכנות ולא יהוו מטרד לדירות שכנות.
  - (9) בקשה להיתר לבניית סככת צל או פרגולה תהיה מפורטת ותכלול מידות, גבהים, ציון תומדים, פרטי ניקוז וכל הנדרש ע"י המהנדס.

### ד. מתקנים הנדסיים במבנה:

- (1) גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:
  - אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בניין. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין.
  - (2) הגישה אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות או דרכי גישה משותפות, וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים, וישולב אינטגרלית במבנה.
  - (3) האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה.
  - (4) המתקנים ישולבו במבנה. האזור הטכני יוקף בקיר מסתור כנדרש, מצופה, בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.
  - (5) חומרי המתקנים ופרטיהם, שלובם במבנים, והסתרתם כנדרש יכללו בבקשה למתן היתר בניה.
  - (6) לא תותר התקנת צנרת כל שהיא על גבי חזיתות למעט צינורות מי גשם ממתכת. מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם מתקני כביסה וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבנין ובכפוף לאישור הועדה המקומית. לא תותר התקנת מזגני חלון.

(7) בכל מבנן תבוצע לא יותר מאנטנה מרכזית אחת. אנטנות מסחריות כגון צלחות לוויין, טלפונים סלולריים יוגשו לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - יהודה.

ה. מיגון:

אסורה הפניית חלון ממ"ד לכיוון הרחוב, או שטח ציבורי אחר, אם חלון זה הינו בעל מגן הדף הנפתח על ציר ככנף חיצונית אחת או יותר.

## פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

### 1. תנאים כלליים למתן היתר:

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או חפירה, הינו תאום עם מגישי התכנית.
- ב. הבקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:
  - (1) תכנית פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה של כל המגרש בק.מ. 1:100.
  - (2) תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בק.מ. 1:100.
  - (3) ציון מקום יחידות מיזוג אויר, לכל דירה חובה לציין מקום מדחס למזגן המוסתר מהחזית שבו הוא מותקן.
  - (4) פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד לכל הבניין.
  - (5) תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליח"ד.
  - (6) תכנית שיוך מחסנית הכוללת סימון ההצמדה בין המחסן ליח"ד.
  - (7) תכנית התארגנות הקבלן לביצוע הבניה ולשלביות ביצוע.
  - (8) פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן, ובין אבן לחומרים אחרים.
  - (9) מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.
  - (10) סוג וסיתות האבן בבניין ובגדרות.
  - (11) פרטי עיצוב בק.מ. 1:20 לפחות של מסתור לדודי השמש + קולטים.
  - (12) סימון מחסום בכניסה לחניה.
  - (13) סימון צובר גז על פי הכללים והמגבלות המחייבים.
  - (14) סימון מקום למחסני גינה בהתאם להוראות בתכנית מס' 420/5 ו-420/5/1.
- ג. בכל היתר בניה יינתנו פתרונות למניעת חדירת גז ראדון ולסילוק הגז מחללים כלואים בין הבניין לבין הקרקע שמתחתיו ובהיקפו. על מגיש ההיתר לתאם הפתרונות עם הרשות המייעצת המוסמכת לכך.
- ד. לא יינתן היתר בניה לכצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר סילוק פסולת שאושר על ידי הועדה המקומית.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית עפ"י קביעתו של המהנדס, שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבניה בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
- ו. קודם התחלת עבודות הבניה והחפירה במגרשים הגובלים בשטח נוף פתוח לרכות הדרכים המשיקות לו, בשטח ציבורי פתוח ובגבול התכנית, ייבנה קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכוון המדרון ולמניעת פגיעה בנוף. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר

לבצוע חפירה או בניה. בכל היתר בניה ייקבע תנאי, שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של בניית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש, אלא

אם כן תאשר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס, כי בוצעו קירות התמך. בניית קירות התמך תביא לאישור חלקו השני של היתר הבניה. בניית קיר התמך תיעשה בתאום עם הנחיות הפתוח הניקוז החלות על שטח התכנית.

## 2. תנאים למתן תעודת גמר

- א. גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, לרבות ביצוע פרגולות ומסתורי כביסה.
- ב. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת-קרקעי, וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
- ג. שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
- ד. ביצוע בדיקות על פי הנחיות מהנדס העיר ע"מ לוודא שאין קרינת ראדון בשיעור העולה על המותר. במידת הצורך, ינקטו אמצעים נוספים לפני מתן תעודת גמר.
- ה. חיבור המבנה לתשתית מים, חשמל ותקשורת יעשה רק לאחר שניתן אישור בכתב ממהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית ועפ"י תנאי ההיתר.
- ו. הצבת מכולה לפסולת בנייה לשימוש הדיירים, לתקופה של שלושה חודשים בהתאם להנחיות המהנדס.

## 3. אגרת תכנון מיוחדת:

- א. הועדה המקומית תגבה אגרת תכנון מיוחדת מהיזם/הקבלן בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולמה האגרה המגיעה אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 4. הקצאת שטחי ציבור:

- א. שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישות והנהלים הנהוגים בעת ההקצאה.

## 5. הוצאות התכנית:

- א. בעלי הזכויות במגרשים נשוא תכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצרכי דישום).

## פרק ו' – פיתוח כללי

1. ההוראות שכתכנית 420/1/7 פרק ו' – פיתוח כללי, סעיפים 1, ו-2 סעיפים ג'-ה', חלות על תכנית 420/1/7/10 ז.ו.
2. פינוי אשפה:

- א. פינוי אשפה במגרשים יעשה בהתאם למקובל ולמאושד במעלה אדומים.  
 ב. מקום מכלי פנוי אשפה יסומן בתכנית הפתוח של המגרשים.

פרק ז' – תשתית ניקוז תעול ואספקת מים

ההוראות שבתכנית 420/1/7 פרק ז' – תשתית ניקוז תעול ואספקת מים, סעיפים 1 א' עד ג', ו-2, חלות על תכנית מס' 420/1/7/10 זז.

פרק ח' – שונות

1. ההוראות שבתכנית 420/1/7 פרק ח' – שונות, סעיף 1, חלות על תכנית מס' 420/1/7/10 זז.
2. חניה:
- א. החניה תהיה בתחום הדרך ובמגרשים.  
 ב. תקן החניה בתכנית הינו 1.7 חניות ל-1 יח"ד. התקן הינו ממוצע בכלל השכונה ונמדד במגרשים לבניה, בדרכים, ובמגרשי חניה.  
 ג. מס' מקומות החניה בתחום המגרשים יהיה כמצויין בנספח הבינוי מס' 1.  
 ד. מיקום הכניסה לחניה יהיה בתאום עם התשתיות המבוצעות בסמוך למגרש.  
 ה. החניות ינוקזו באמצעות מערכת נקוז תת-קרקעי לא יותר נגר עילי.

פרק ט' - חתימות

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש

חתימת מגישי התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז י-ם  
רחוב הלל 23, ירושלים  
טל. 6291141-02  
פקס. 6291168-02

אדרי מחוז ירושלים  
אילון ברנרד  
משרד הבינוי והשיכון  
2/12/07

חתימת המתכננים: ר. להב - ריג אדריכלים ומתכנני ערים

רח' נחום 18  
תל-אביב 63503  
טל'- 6025118-03  
פקס- 6025078-03

ר. להב-ריג אדריכלים ומתכנני ערים  
R. LAHAV-RIGG ARCHITECTS LTD.

דוא"ל lr\_misrd@netvision.net.il

הצהרת עורך התכנית:

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

ר. להב-ריג אדריכלים ומתכנני ערים  
R. LAHAV-RIGG ARCHITECTS LTD.

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

11.11.07  
138-BM-810G

