

91 א"ג 3

מתן תוקף

17800

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 420/1/6/6

שינוי מס' 6 לתכנית מפורטת מס' 420/1/6

שינוי מס' 1/92 לתכנית מתאר מס' 420

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/6/6.

התכנית כוללת 12 דפי הוראות (להלן הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500. גליון אחד של נספח עם פרטי ביצוע מחייבים.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית הוא כ- 59.478 מ"ר.

מעלה אדומים גוש 6 חלקה דהר - שוטיים באדמות הכפר "אל עזריה" גוש 9 חלקה אל וזוזה באדמות הכפר "א-טור" בין קואורדינטות רוחב 133910 - 133550. קואורדינטות אורך 178700-179010.

לשנות להגדיר ולפרט ייעודי קרקע, תוואי דרכים והוראות בינוי שנקבעו בתכנית המתאר למעלה אדומים מס' 420 ותכנית מפורטת מס' 420/1/6 כדלקמן:

א. שינוי יעוד ע"י הגדלת אזור הבינוי העירוני, שנקבע בתכנית המתאר מס' 420 לשכונת מצפה נבו, על חשבון שטחי הייעור וההפרדה.

ב. שינוי חלק מיעודי הקרקע, תוואי הדרכים, מס' יחידות המותרות לבניה והוראות הבינוי אשר נקבעו בתכנית מפורטת מס' 420/1/6 לגבי השטח המצוי בגבולות תכנית זו.

ג. קביעת הוראות נוספות לבינוי ופתוח בשטחי הקרקע אשר בגבולות התכנית.

ד. על התכנית חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר של מעלה אדומים וזאת בנוסף להוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/6, במקרה של סתירה - הוראות תכנית זו קובעות.

ה. הוראותיה של תכנית מפורטת מס' 420/1/6/6 זו מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בכל אחד ממסמכיה. כמידה ואינן עולות בקנה אחד. חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

ו. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע כחום - יהיה איזור מגורים א' ויעודו לבניית בנינים חד משפחתיים ודו משפחתיים בבניה עצמית בשטח בנה ביתך. זכויות הוראות ומגבלות בניה יהיו בהתאם להוראות המפורטות להלן:

1. שם התכנית

2. מסמכי התכנית

3. גבולות התכנית

4. שטח התכנית

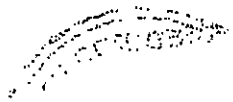
5. מיקום התכנית

6. מטרת התכנית

7. כפיפות התכנית

8. הוראות התכנית

9. איזור מגורים א'



9.1 הגדרות:

א. מגרש חד משפחתי: חלקה המוגדרת בתשריט כיחידת שטח אחת והמיועדת לפתוח ולבנות בנין אחד שיכיל יחידת דיור אחת בלבד.

ב. מגרש דו משפחתי: חלקה המוגדרת בתשריט כיחידת שטח אחת והמיועדת לפיתוח ולבנות בנין אחד שיכיל שתי יחידות דיור בעלות קיר משותף שיתוכנן על קו שיהיה ניצב לציר הכפויש. החלוקה לצרכי רישום תעשה על סמך החלוקה בפועל לאחר סיום הבניה.

ג. גובה הבנין: המרחק האנכי בין נקודה כלשהי בכל חלקה בבנין ובין פני הקרקע הסופית במקום כלשהו בהקף הבנין.

ד. תכנית הבנין: השטח הכלוא בהיקף היטלי האנכי של הבנין על כל חלקיו למעט זיזים בעומק של עד 60 ס"מ. כרכובים וחניה מקורה.

ה. שטח הבניה: סך כל השטחים בכל המפלסים המכוסים ע"י תהרה או חלק בנין כלשהו למעט זיזים בעומק של עד 60 ס"מ וכרכובים אשר גובהם "הנמוך" הנמדד בין פני הצפה או פני פתח סופיים לתחתית תהרה) עולה על 180 ס"מ.

ו. קו בנין: המרחק הקצר ביותר בין כל נקודה ונקודה בחזית הבנין לבין הגבול הסמוך של החלקה.

9.2 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

מס' מגרש	שטח המגרש מ"ר	מס' יח"ד מקסימ'	תכנית מקסימ' מ"ר	שטח בניה מקסימלי	מרווחי בניה מינימליים			גובה בנין מינימלי מעל מפלס של מדרכה	גובה אבסילוטי מקסימלי של הבנין
					קדמי	צדדי	אחורי		
1	757	2	363	454	5	3	8	4	396.98
2	501	1	180	240	5	3	8	4	395.64
3	501	1	180	240	5	3	8	4	394.57
4	501	1	180	240	5	3	8	4	392.97
5	500	1	180	240	5	3	8	4	391.37
6	500	1	180	240	5	3	8	4	389.74
7	500	1	180	240	5	3	8	4	388.96
8	500	1	180	240	5	3	8	4	387.36
9	751	2	360	480	5	3	8	4	384.96
10	500	1	180	240	5	3	8	4	383.46
11	500	1	180	240	5	3	8	4	382.37

מס' מגרש	שטח המגרש מ"ר	מס' יח"ד מקסימום	תכנית מקסימ'.	שטח בניה מקסימלי	מרווחי בניה מינימוליים			מס' מגרש	
					קדמי	צדדי	אחורי		
361.63	4	6	3	5	480	360	2	751	12
360.67	4	6	3	5	480	360	2	752	13
360.00	4	6	3	5	480	360	2	752	14
379.62	4	6	3	5	480	360	2	752	15
379.29	4	6	3	5	480	360	2	752	16
379.25	4	6	3	5	480	360	2	752	17
379.36	4	6	3	5	480	360	2	752	18
379.72	4	6	3	5	480	360	2	752	19
379.96	4	6	3	5	240	180	1	500	20
380.77	4	6	3	5	240	180	1	500	21
381.49	4	6	3	5	240	180	1	500	22
382.52	4	6	3	5	240	180	1	500	23
383.50	4	6	3	5	240	180	1	500	24
384.71	4	6	3	5	240	180	1	500	25
385.46	4	6	3	5	240	180	1	500	26
386.96	4	6	3	5	480	360	2	750	27
386.46	4	6	3	5	480	360	2	750	28
390.00	4	6	3	5	480	360	2	750	29
392.00	4	6	3	5	480	360	2	750	30
392.96	4	7	3	5	240	180	1	468	31
394.46	4	7	3	5	240	180	1	441	32
395.21	4	7	3	5	240	180	1	421	33
396.51	4	7	3	5	240	180	1	427	34
397.46	4	7	3	5	240	180	1	456	35

מס' מגרש	שטח המגרש מ"ר	מס' יח"ד מקסימ'ל	תכנית מקסימ'ל	שטח בנייה מקסימלי	מרווחי בנייה מינימליים			מס' בנייה	מס' מגרש
					קדמי	צדדי	אחורי		
396.71	496	1	180	240	3	3	4	36	
399.71	500	1	180	240	3	3	4	37	
401.06	495	1	180	240	3	3	4	38	
402.00	500	1	180	240	3	3	4	39	
402.71	748	2	360	480	3	3	4	40	
403.00	600	2	382	510	3	3	4	41	
399.57	749	2	368	480	3	3	4	42	
397.57	776	2	360	450	3	3	4	43	
395.57	766	2	360	480	3	3	4	44	
384.75	633	1	195	260	3	3	4	45	
393.16	596	1	195	260	3	3	4	46	
391.56	885	2	390	520	3	3	4	47	
389.86	866	2	390	520	3	3	4	48	
388.46	569	1	195	260	3	3	4	49	
388.00	556	1	195	260	3	3	4	50	
387.20	530	1	188	250	3	3	4	51	
385.57	632	2	360	480	3	3	4	52	
384.34	726	2	360	480	3	3	4	53	
384.86	514	1	182	242	3	3	4	54	
385.77	526	1	195	260	3	3	4	55	
386.49	553	1	195	260	3	3	4	56	
374.53	587	1	195	260	3	3	4	57	
375.57	627	1	195	260	3	3	4	58	
394.21	2835	6	1080	1440	3	3	4	59	

גובה אבסולוטי מקסימלי של הבנין	גובה בנין מינימלי מעל מפלס מדרכה	מרווחי בניה מינימליים			שטח בניה מקסימלי	תכנית מקסימ'	מס' יח"ד מקסימ'	שטח המגרש מ"ר	מס' מגרש
		אחורי	צדדי	קדמי					
405.21		4	3	6	490	358	2	762	60
405.40		4	3	6	510	364	2	756	61
		0	0	0	84	84	ח.טרנ'	84	101
		0	0	0	84	84	ח.טרנ'	84	113
401.50		לפי המסומן בתשריט			לא מוגבל	250	ג.ילד'	1186	102
404.50		לפי המסומן בתשריט			לא מוגבל	450	ב.כנסת	1056	103

9.3 בינוי מיוחד

כמגרש מס' 59 המספר המירבי של יחידות הדיור לא יעלה על 6. היחידות ייבנו בקו בניה עם קיר משותף. תת החלוקה במגרש תהיה בהתאם למסומן בתשריט. היתר הבניה למגרש זה יוגש עבור 6 היחידות יחד. כבנין אחד ושלם. על מגרש זה חלות כל ההוראות של סעיף 9.

9.4 גבולות מגרש:

גבולות המגרש המדויקים יקבעו ע"י תכנית חלוקה (פרצלציה) בקנ"מ 1:250 שתערך עפ"י תכנית מפורטת זו. התכנית הנ"ל תאושר ע"י העירייה בטרם יוחל בעבודות הפיתוח ומערכת התשתית. תכנית כזו תצורף בעת מתן תוקף לתכנית.

9.5 שטחי בניה

שטח הבניה המותר הנזכר בסעיף 9.2 לעיל כולל את כל השטחים המקורים למעט:

- א. זיזים שעומקם לא עולה על 50 ס"מ
- ב. כרכובים
- ג. חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר מחוץ לתחום קווי הבניה
- ד. במגרשים 1-40 שטח של עד 25 מ"ר מתחת לחניה

שטחים שגובהם "הנקוי" (הנמדד בין פני רצפה או פני פתוח סופיים לתחתית תקרה) עולה על 180 ס"מ לרבות מקלט וחדר בטחון, מחסנים, חדרי הסקה, חלל גג רעפים, חניה מקורה (מעבר ל-15 מ"ר) חדרי מדרגות, מרפסות מקורות וכד'. יחשבו במנין שטחי הבניה.

9.6 גובה בנין

גובה הבנין כהגדרתו בסעיף 9.1 ובנספח הבינוי לא יעלה על 10 מ' למעט ארובה. הגובה האבסולוטי של הבנין לרבות קו הרכס העליון של גג הרעפים לא יעלה על הגובה המסומן בתשריט.

9.7 מספר קומות

- א. אין הגבלה במס' הקומות כל עוד הבנין עומד בתנאי סעיף מס' 9.5-9.
- ב. במגרשים 1-40 לפחות קומה אחת חייבת לבלוט מעל לגובה מפלס החניה המחובר לכביש או בהתאם לסעיף 9.2.
- ג. לא תותר בניית קומת עמודים כשופ' מקרה.

9.8 נסיגות

בפנינות הבנינים בקומה העליונה (למעט קומת עליית הגג) של כל יחידת דיור - הובה לתכנן מרפסת פתוחה אשר לא תפונה בשום אופן שהוא ואשר תהווה נסיגה בחזית הבנין לעומת הקומה שמתחתיה. עומק הנסיגה 4.0 מ' מינימום ואינדיקה לא יפחת מ-4 מ'. השטח המינימלי של מרפסת הוא 16 מ"ר. הנסיגה תבוצע בחזית אחורית במגרשים 1-40 ובחזית קדמית במגרשים 41-63. הכל בהתאם לנספח הבינוי.

9.9 מקומות חניה

- א. תקן החניה לשכונה בלבולית התכנית הינו 1:1 דהיינו 1 מקומות חניה לכל יחידת דיור.
- ב. בכל מגרש חובה לתכנן לפחות משטח חניה למכונית אחת במידה 3.0 מ' X 5.0 מ' עבור כל יחידת דיור. אין חובה לשדות את החניה.
- ג. במגרשים 1-40 משטח החניה יבוצע על מילוי או ע"ג מסד סגור ב-3 צדדים לפחות בקירות. ניתן לנצל שטח זה לשטחי בניה (לפי סעיף 9.4 ונספח הבינוי) בתנאי שיהיה מחובר לבנין העיקרי. לא תותר בניית גשר או משטח ע"ג עמודים. ארוי משטחי חניה אלה יהיה ברעפים ובהתאם לנספח מס' 1.
- ד. במגרשים 41-63 יותר לקרות את משטח החניה באופן שתקרת החניה תשמש כמשטח מרוצף בפתוח השטח של הבנין או כהמשך למרפסת לא מקורה של הקומה התחתונה של הבנין ובהתאם להנחיות נספח מס' 1. במקרה זה לא תאושר סגירת מרפסת בקירות ובתקרה. המעקה יהיה כדוגמת מעקה הפתוח בנספח מס' 1.
- ה. בחניות המקורות גמר כל חזיתות החניה יהיה כדוגמת האבן בחזיתות הבנין בלבד.

ו. משטחי החניה יבנו בקו 0 במקום המצוין בתשריט.

9.10 חזיתות

- א. חזיתות הבנינים יבנו בגמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת במתכונת בניית האבן המסורתית בלבד. סוג האבן והסיתות יצויינו בבקשה להיתר בניה.
- ב. לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה ללא סיתות. אבן שכבות או אבן פראית.
- ג. גובה הנדבכים יהיה בין 22 ל- 30 ס"מ.
- ד. יותר שילוב חומרים אחרים בשטח שלא יעלה על 5% משטח כל חזית בכפוף לאישור הועדה המקומית.

ה. לא תאושר התקנת צנרת מסוג כלשהו על גבי חזיתות הבניינים.

ו. מתקנים כגון מצננים ומזגנים יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין בכפוף לאישור מתכנן האתר ואישור הועדה המקומית.

במגרשים דו משפחתיים תשמר הסימטריה הגושיית בחזית קדמית כעומק של 4.5 מ' בהתאם להנחיות נספח הבינוי.
למעט מגרש מס' 41, 52, 53, 61 בהם הוראה זו אינה מחייבת.

9.11 סימטריה

א. פתחים בגודל ובמפתח של 1 מ' יכולים להיות ישרים ללא קשת. פתח במפתח שגודלו מעל 1 מ' יהיה בקשת (ישרה או מעוגלת) בהתאם להוראות נספח מס' 1.

9.12 פתחים

ב. מעל כל קשת תהיה שורת אבן נוספת גלויה לפני תחילת אלמנט אדריכלי נוסף (כגון מרזב, גג, מעקה, חלון וכו') בהתאם להנחיות בנספח הבינוי.

ג. המרחק בין פתחים סמוכים לא יקטן מ-30 ס"מ.

א. גגות הבניינים יהיו גגות הרעפים דו שיפועיים עם שיפוע של 30 מעלות כאשר הרבץ המרכזי/העיקרי של הגג מקביל לכביש.

9.13 גגות

ב. גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס בצבע אדמה בלבד.

ג. הגמלון יסתיים מתחת לגג הרעפים בהתאם לפרט בנספח מס' 1.

ד. בנית הגגות תהיה עם מרזבים אופקיים גלויים ללא ארגזי רוח לפי פרטי נספח מס' 1.

א. קולטי השמש ישולבו בתוך גג הרעפים ויונחו צמוד אליהם. הדוודים יותקנו בתוך חלל גג הרעפים בלבד. לא תותר הנחת דוודים כלשהם מעל משטח הרעפים.

9.14 מתקני גג

ב. יש לציין בתכניות ההגשה את מיקום קולטי השמש.

ג. לא יבלוט שום מתקן או חלק בניין מעל גג הרעפים למעט אנטנת טלוויזיה וארובה.

ד. לכל מבנה תותקן אנטנת טלוויזיה אחת.

ה. כל יחידת דיור רשאית לבנות ארובה אחת שגובהה לא יעלה על 1 מ' מעל גג הרעפים. הארובה תצופה אבן כדוגמת חזיתות הבניין. לא תורשה בנית ארובה מחומר אחר או ללא ציפוי כלל.

ו. צנורות אוורור שרותים לא יבלטו בגבהם יותר מ- 15 ס"מ מעל משטח הרעפים ויצבעו בגוון זהה לזה של הרעפים.

9.15 צינורות

א. כל צנרת בבניין כגון: צינורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, תקשורת, גז, דלק הסקה וכד' תהיה פנימית בלבד.

פרטיים לבתים

ב. אסורה התקנת צינורות על גבי קירות חיצוניים.

במגרשים שמפלס כביש בכניסה אליהם נמוד ממפלסי המגרש

א.

מיד עם ביצוע עבודות העפר ובמקביל להן תבוצע בניית הקירות והגדרות על גבולות המגרש. חובה לבנות קיר תומך על גבול המגרש שלאורך הכביש. גובה ומיקום הקירות יצוינו בתשריט המגרש שיסופק למשתכן ובהתאם לפרטים שבנספח מס' 1.
לא יותר ביצוע יסודות הבניין בטרם הושלם המפורט לעיל.
הפרטים המחייבים לבניית קירות הפתוח מופיעים בנספח מס' 1.

בתקופת הבניה תותר השארת פתח בקיר ברוחב שלא יעלה על 5 מ' לצורך הכנסת ציוד וחמרי בניין. מיקום הפתח יהיה באזור החניה העתידי. עם גמר הבניה יושלם הקיר כתנאי לקבלת תעודת גמר. מותר לסיים קיר פתוח במעקה קל עד לגובה של 90 ס"מ מעל מפלס הקרקע הסופית בחצר שמאחורי הקיר. בכל קיר חובה לבנות שער כניסה לחניה ולמגרש במקום שמצוין בתשריט המגרש ובהתאם לפרטים שמופיעים בנספח הבינוי. מאחורי שער זה תותר בנית מוסך מקורה או מקום חניה גלוי. מקום חניה נוסף יותר בתחום שטח המגרש. הכל כהתאם לסעיף 9.5-9.9. בתחומי המגרש תותר בנית קירות תמך שגובהם הגלוי לא יעלה על 4 מ'. תהיה נסיגה של 1.0 מ' לפחות בין ראש קיר להתחלת קיר שני למעט קירות תמך של הכביש. יותר שילוב סלעיות בפתוח בתחום המגרש בלבד וכתנאי שישמר יחס של 1:2 בין גובה לאורך. גבולות המגרש יבנו ע"י קירות בלבד. חזיתות קירות תומכים הפונים לכביש, שביל מעבר להולכי רגל או שטח למבני ציבור ייבנו באבן מסוג גוון וסידור הזהים לאלו שבהם נבנה הבניין. בשאר הקירות תאופשר בניית אבן ציקלופית בנוסף לאמור לעיל.

במגרשים שמפלס כביש הכניסה אליהם גבוה מהמגרש

ב.

מיד עם ביצוע עבודות העפר ובמקביל להן תבוצע בניית הקירות והגדרות על גבולות המגרש. חובה לבנות קיר תמך או גדר אבן במקביל לגבול המגרש לאורך הכביש. תותר השארת פתח ברוחב של 5 מ' עם שער בהתאם לפרטים שמופיעים בנספח הבינוי. לא יותר ביצוע יסודות הבניין בטרם הושלם המפורט לעיל. החניה תהיה על גבי תקרה. מתחת לתקרה תותר בנית חלק בניין עד קו 0.0. מיקום הפתח יהיה בהתאם למצויין בתשריט. בתקופת הבניה תותר השארת פתח בגדר כתנאים ובמידות הנזכרות בסעיף 9.15. ע"י לעיל ובהתאם לסעיפים 9.5-9.8.

השלמת הגדר תהיה תנאי לקבלת תעודת גמר. בתחומי המגרש תותר בנית קירות תמך שגובהם הגלוי לא יעלה על 4 מ'. תהיה נסיגה של 1.00 מ' לפחות בין ראש קיר ריק להתחלת קיר שני למעט קירות תמך של הכביש. יותר שילוב סלעיות בפתוח בתחום המגרש בלבד בתנאי שישמר יחס של 1:2 בין גובה לאורך. גבולות המגרש יבנו ע"י קירות בלבד. חזיתות קירות תומכים הפונים לכביש, שביל מעבר להולכי רגל או שטח למבני ציבור ייבנו באבן מסוג גוון וסידור הזהים לאלו שבהם נבנה הבניין. בשאר הקירות תאופשר בניית אבן ציקלופית בנוסף לאמור לעיל.

- א. גדרות קלות שיפנו לרחוב לשטח ירוק ציבורי או מעבר ציבורי יהיו בהתאם לפרט המחייב אשר בנספח הבינוי.
- ב. אין חובה לבנות קירות אבן בין מגרשים אלא במקרה של הפרשי הגובה העולה על 50 ס"מ בפתוח.

9.17 גדרות

- א. חיבור כל מערכות התשתית לרבות מערכות מים, טלפון, דלק, גז וכדומה מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת קרקעיים. כל בנין ייבנה עם כניסות מתואמות מראש לחדירת כבלים טלפון חשמל צנרת מים דלק וכד'.
ב. כל מערכת התשתית בשטחים הציבוריים שבגבולות התכנית יהיו תת קרקעיים בלבד.

9.18 חיבור מערכות תשתית

- ג. במגרשים 1-40 יותר להעביר קווי כיוו ציבורי בתחומי המגרשים ברצועה ברוחב 2 מ' הצמודה לגבולות התחומיים של מגרשים אלה. כל זאת בכפוף לאישור מהנדס העיר.
ד. לא יבוצע כל חיבור למערכת המים והביוב אלא באישור העיריה.

- מתקני גז דלק וכיו"ב ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין. המיקום יופיע בתכניות ויאושר ע"י הועדה.

9.19 מתקני גז דלק וכיו"ב

- יותר מעבר קווי שרותים ציבוריים כמגרשים המשמשים למגורים בתחום שבין גבולות המגרש וקווי הבנין. בכפוף לדרישות הרשות המוסמכת.

9.20 קווי שרותים ציבוריים

- היתר בניה מותנה בהגשת תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 המפרטת קירות תמך וגיבהם, גדרות, שבילים, ריצופים, מפלסי קרקע סופיים, מיקום מתקני כביסה, דלק גינון, ונטיעות. כל משתכן יהיה חייב לטעת לפחות עץ בוגר אחד. גודלו יאושר ע"י מהנדס העיר במקום שיקבע בתכנית הפיתוח. ביצוע תכנית הפתוח יהיה כמקביל לשלבי הבניה והיא תושלם עם גמר הבניה.

9.21 פתוח מגרשים

- א. הבקשות להיתרי בניה יערכו ע"י אדריכל רשוי בלבד ולא יתקבלו תכניות אשר יערכו ע"י מי שאינו כזה.

9.22 היתרי בניה

- ב. לגבי כל מגרש חד משפחתי או דו משפחתי תוגש בקשה אחת להיתר בניה. ע"י מבקש אחד או שניים בהתאמה. לכל בקשה יוצא היתר בניה אחד בלעדי או משותף לפי הענין.

- ג. כל בקשה תציג בנין מושלם הכולל מיצוי מלא וסופי של כל שטחי הבניה המותרים. אפשר להציג שלבי בניה. בניה בשלבים מותרת באישור הועדה המקומית והמלצת מתכנן האתר.

- ד. בבנינים דו משפחתיים תבוצע הבניה בו זמנית בשתי היחידות.

- ה. הועדה תהיה רשאית לאשר במגרשים דו משפחתיים בנית יחידה אחת מבין השתיים, כאשר בהיתר שיכלול את שתי היחידות, תופיע גם תכנית שתראה את הכניה בשלבים. בכל שלבי הבניה חייב להופיע בנין גמור ומושלם לשכיעות רצון הועדה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה או ביצוע עבודות עפר לכל מגרש היא בנית קיר תומך בגבולותיו למניעת דרדור שפכי עפר אל שטחים שמחוץ לגבולות המגרשים.
- ז. עבודות הפתוח בתחומי המגרש יבוצעו ע"ח בעלי המגרש בלבד.

9.25 הגשת בקשה להיתר

א. והליך האישור

אדריכל הבנין יגיש לאדריכל האתר שימונה ע"י ההכרה המשווקת מערכת אחת מושלמת וצבועה (ב-6 העתקים) של תכניות בקשה להיתר בניה אשר תכלול את הפרטים הבאים:

1. תכנית של כל קומות הבנין בקנ"מ 1:100 צבועה לפי קויד.
 2. תכנית גגות בקנ"מ 1:100 כולל פירוט מתקני הגג וכיוון שיפוע הרעפים והמרזבים.
 3. תכנית ארבע חזיתות הבנין וחזית קדמית נוספת במבט מן הרחוב בקנ"מ 1:100 כולל ציון חומרי הבניה וסוג הגימור וכן ציון קו קרקע טבעית.
 4. תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 אשר תכיל ותפרט מיקום קירות תמך גובהם וסוג גימורם, גדרות, שבילים, משטחים מרוצפים כולל מפלסים, מיקום מתקני כביסה, דלק, בלוני גז, מוני המים ופירוט הגימור והנטיעות.
 5. שני חתכים בקנ"מ 1:100 דרך חדר המדרגות למלוא אורך ורוחב המגרש צבועים לפי קוד ובהם פירוט קו קרקע טבעית וסופית.
 6. חישוב שטחים לרישוי בצמוד לסכימת קומות הבנין בקנ"מ 1:200. חישוב זה יכלול כל השטחים הנזכרים בסעיף 9.1 ו- 9.2 לעיל. שטח חדרי המדרגות לרישוי בחישוב זה יהיה מחצית השטח הכולל של חלל חדר המדרגות (מהלכים ופודסטים בלבד ללא עובי קירות) בכל קומות הבנין.
 7. תכניות הכוללות כל האמור לעיל אשר אושרו ע"י עורך התכנית, בעל הקרקע, היזם או מי מטעמו שימונה לשם כך, רשויות הג"א וכיבוי אש.
 8. התכנית תכלול אישורי הג"א למקלט / חדר בטחון, ואישור כיבוי אש ונספחים סניטריים.
- תכניות אלה יבדקו ויתוקנו כמידת הצורך בהתאם להנחיות אדריכל האתר. לאחר אישור אדריכל האתר ואישור הממונה על התכנית מטעם החברה המשווקת תועבר התכנית לועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך השלמת הליכי הרישוי.

ב. ההיתר יותנה בכנייה בשני שלבים:
שלב א' - לאחר יציקת רצפה ראשונה הצמודה לקרקע יהיה על המבקש להגיש למהנדס העירייה מפה מצבית ההתנאה ע"י מודד מוסמך.

שלב ב' - לאחר קבלת המפה המצבית ובדיקתה (בהתאם להיתר הבנייה) וביצוע בשטח ינתן היתר בנייה להמשך הקמת הבניין.

9.24 תעודת גמר

עם השלמת עבודות הבינוי ופיתוח החצר חובה על המבקש/ים לקבל תעודות גמר בטרם איכלוס המבנה. לא יאושר חיבור המבנה למערכות המים הביוב החשמל והטלפון אלא לאחר קבלת תעודת גמר.

10.0 שטח ציבורי פתוח ושטחים למבני ציבור

א. השטח הצבוע ירוק יהיה שטח פתוח ציבורי. אין לגדרו ואין לבנות עליו שום מבנה למעט המתקנים הבאים:

1. מתקני אשפה
2. האי טלפון
3. מתקן לחלוקת דואר מרוכז
4. תחנת טרנספורמציה וחדר מאגד.
5. יורשה מעבר מתקן ביוב. מים לתשתיות שונות.

שטח זה יפותח ע"י היזמים בד בבד עם ביצוע התכנית עפ"י תכניות פיתוח מפורטות ומאושרות.

ב. השטח הצבוע בחוס ומתוחם בקווים חומים מיועד למבני ציבור: במגרש מס' 102 ישמש כמגרש לגן ילדים. תכנית המבנה לא תעלה על 250 מ"ר.

במגרש מס' 101 ישמש לבית כנסת. תכנית המבנה לא תעלה על 450 מ"ר. על חלקות אלה חלים כל הנאמר בסעיפים 9.1-9.6, 9.10, 9.12, 9.14-9.24.

ג. במבני הציבור לא חלה חובת בניית גגות רעפים.

ד. במגרשים מס' 100, 104, 105, 109 ימוקמו מתקנים לאצירת אשפה כמסומן בתשריט בסימון מ.א.

11. מעברים לתשתיות להולכי רגל

השטחים הצבועים ירוק ישמשו גם למעבר להולכי רגל ומעבר מערכות תת קרקעיות. בשטחים אלה תהיה מותרת העברת צנרת תת קרקעית לחשתית. כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'. כמו כן תהיה מותרת העמדת מתקני אשפה.

12. דרכים
השטח הצבוע בצבע אדום מיועד לתואי דרך ציבורית. רוחבן של הדרכים יהיה כמצוין בתשריט בהג"מ 1:500.

13. חניות
א. החניות לאורך הכבישים יהיו חניות ציבוריות ויהוו השלמה לתקן החניה הפרטית.
ב. החניה במוסדות הציבור תהיה בהתאם להנחיות העירייה.

14. שטחים לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית מעלה אדומים.

15. הקלות

נקבע בזאת כי התכנית ממצה את כל האפשרויות למתן הקלות כגבול סטייה בלתי ניכרת בנושאים הכאים:

1. מספר יחידות דיור
2. תוספת קומות
3. שינוי יעוד
4. שטחי בניה

כל שנוי או תוספת שלא כהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיף (1) לחקנות תכנון הבניה. סטייה ניכרת מתכנית (תשכ"ז 1967).

איתן כהן

מנהל מחוז ירושלים
ערים תורה לפיתוח עירוני בע"מ

חברת "ערים"
רח' יפו 169 ירושלים טל: 383333

מגיש התכנית:

29.10.92

הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש
רח' סלומון 8 ירושלים טל:

בעל הקרקע:

רכינא וייס אדריכלים רבינא = וייס
רח' קרן היסוד 25 ירושלים טל: 234471

המתכנן:

פרוצדורת התיקון העליונה
 הוועדה לתיקון חוקי המבחנים
 מועצה להשכלה גבוהה וקוארטה
 מנהלת התיקון הארצי
 מועצה להשכלה גבוהה וקוארטה
 מנהלת התיקון הארצי
 תאריך: 1972-1971

מס' תיקון: 420/16
 מס' חוק: 3.93

שם: *אריאל*
 תפקיד: *מנהל*
 משרד: *משרד החינוך והשכלה גבוהה*

תפקיד: *מנהל*
 משרד: *משרד החינוך והשכלה גבוהה*

שם: *אריאל*
 תפקיד: *מנהל*
 משרד: *משרד החינוך והשכלה גבוהה*

שם: *אריאל*
 תפקיד: *מנהל*
 משרד: *משרד החינוך והשכלה גבוהה*

שם: *אריאל*
 תפקיד: *מנהל*
 משרד: *משרד החינוך והשכלה גבוהה*