

עויות מעלה אדומים!
לשכת מהנדס היי

22-03-1993

222

7000873

הפקדה

בלטא לטא

מחוז יהודה ושומרון
נפת בית לחם

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 420/1/16

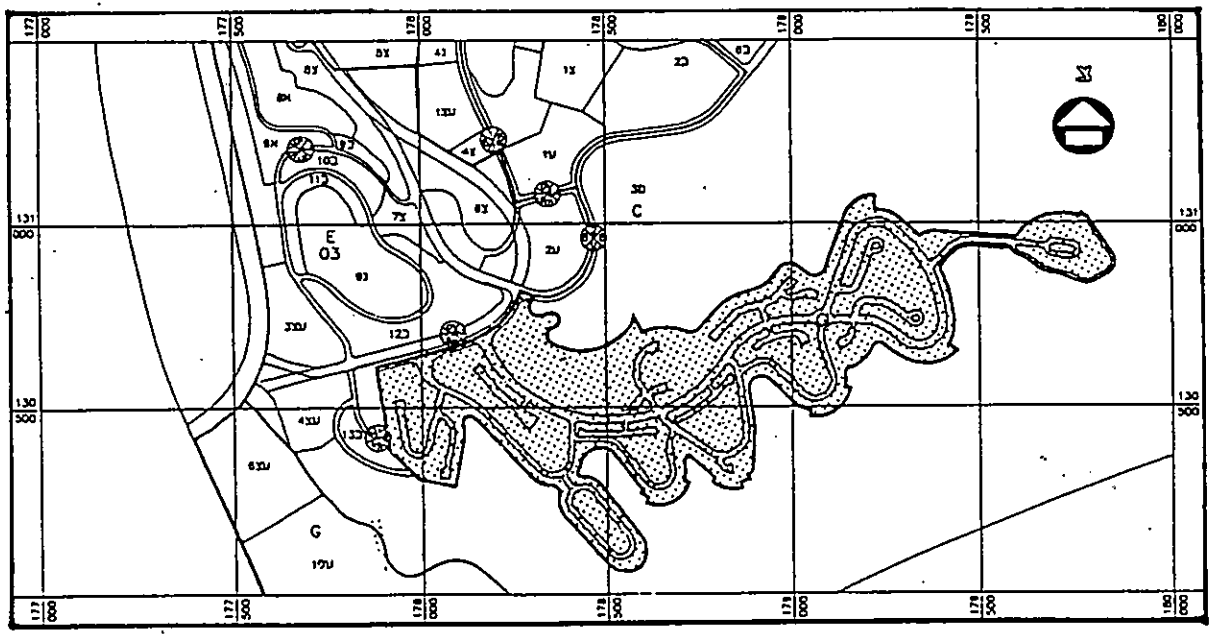
שינוי מס' 2 לתכנית מפורטת מס' 420/1/8

תאריך : 16.3.93

מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון

עורך התכנית : יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים
בשיתוף עם אדריכלית רות ח?

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש



מחוז יהודה ושומרון
נפת בית לחם

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 420/1/16

שינוי מס' 2 לתכנית מפורטת מס' 420/1/8

תאריך : 16.3.93

מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון

עורך התכנית : יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים
בשיתוף עם אדריכלית רות חז

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש

תכנית מתאר מפורטת מס' 420/1/16
שינוי מס' 2 לתכנית מפורטת מס' 420/1/8

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/16 שינוי מס' 2 לתכנית מפורטת מס' 420/1/8
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת את המסמכים הבאים :
 - א. 37 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) (להלן: התשריט).
 - ב. 1 גליון של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט)
 - ג. גליון של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 1).
 - ד. 12 גליונות של חתכים הערוכים בק.מ. 1:250 (להלן: נספחים מס' 2-13).
 - ה. גליון אחד לתכנית שיוך חניה הערוך בק.מ. 1:2500 (להלן: נספח מס' 14).
 - ו. 3 גליונות של תכניות בינוי של מתחם "בנה ביתך" הערוכים בק.מ. 1:500 (להלן: נספחים מס' 15-17).
 - ז. גליון אחד של פרטי פיתוח במתחם "בנה ביתך" הערוך בק.מ. 1:50; 1:20 (להלן: נספח מס' 18).
 - ח. 6 גליונות של חזיתות, גדרות קידמיות במגרשים מס' 1-71 ("בנה ביתך") הערוכים בק.מ. 1:100 (להלן: נספחים מס' 19-24)
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : שטח התכנית בתחום הקו הכחול הוא כ-646 דונם.
5. מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון.
6. עורך התכנית : יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים, בשיתוף עם אדריכלית רות חן.
7. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש.
8. מיקום התכנית : מעלה אדומים. השטח בין קואורדנטות אורך-179,850-177,880 וקואורדנטות רוחב-131,080-130,050. גוש 6, חלקת אום אל גלין באדמות הכפר אל עזריה. גוש 4, חלקות-דהר אל קרייט, קנני אל עטר, ארד אבו א-צוונה באדמות הכפר אבו-דיס. גוש-5, חלקת-אום עוביד באדמות הכפר אבו דיס.
9. מטרת התכנית: א. להגדיר ולפרט ייעודי קרקע, תוואי דרכים והוראות בינוי לחלק מתכנית המתאר למעלה אדומים מס' 420.

ב. לשנות ייעודי קרקע והוראות בינוי לחלק ממגרשים בתחום
תכנית מפורטת מס' 420/1/8 כדלהלן :

* שינוי ייעוד לחלק משטח למבני ציבור (בי"ס מקיף) וייעודו
לשטח לדרכים ולשטח ציבורי פתוח.

* שינוי ייעוד משטח לדרך פנימית ("נתיב הקרונית") וייעודו
לשטח ציבורי פתוח, שטח מגורים ולשטח למבני ציבור.

* שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח, שטח
למבני ציבור, שטח למגורים ושטח לדרכים.

10. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר למעלה אדומים
מס' 420 וזאת בנוסף להוראות תכנית זו.
במקרה של סתירה ביניהן - הוראות תכנית זו קובעות.

11. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויץ
בכל אחד ממסמכיה ובנוסף לסעיף 24 להלן.
במקרה ואינן עולות בקנה אחד באופן שקיימת סתירה ביניהן -
חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

12. תכניות בינוי א. התכנית מוגשת עתה עם תשריט ונספח בינוי ופיתוח מנחה
ופיתוח מפורטת: בק.מ. 1:1250. נספחי הבינוי והפיתוח ותכניות שיוך
החניה יפורטו לק.מ. 1:500 ויאושרו על ידי הועדה
המקומית בתנאי שיהיו תואמים את אופי התכנון שבנספח
הבינוי והפיתוח המנחה (1:1250) כדלעיל.

ב. תכניות הבינוי והפיתוח המפורטת מטרתם להסביר את כונת
המתכנן לגבי אופי הבינוי וסוג הבניינים המומלצים על
ידיו במגרש-וכל זאת על מנת לשמור את אופיה של השכונה
ולהגדיר מצב יחסי בין מגרשים שונים ובין בתים שבאותו
מגרש.

ג. זכות מגיש הבקשה להיתר לשנות את הבינוי המוצע במגרש
שלם בתנאי שהבינוי המוצע על ידיו יהא במסגרת רוח
התכנון של נספח הבינוי המנחה. שינוי זה יאושר על ידי
אדריכל האתר והועדה המקומית.

ד. הועדה המקומית רשאית לאשר סטיות של 1.0 מ' לגבי גובה
פיתוח הקרקע, גובה הבניינים ± 0.00
(איז הכונה לשינוי גובה החללים הפנימיים של הבניין)
ובתנאי שסה"כ של הסטיות הנ"ל לא יעלה על 1.0 מ'.

13. ציונים
וסימנים
בתשריט :

תאור הסימון בתשריט	איזור
קו בצבע כחול.	גבול התכנית
קו מרוסק בצבע כחול.	גבול תכנית בנין ערים מאושרת.
שטח צבוע בצבע כתום.	איזור מגורים א' מיוחד
קוים אלכסוניים בצבע כתום לבן לסירוגין.	איזור מגורים א'
שטח צבוע בצבע תכלת.	איזור מגורים ב' מיוחד
שטח צבוע בצבע צהוב.	איזור מגורים ג' מיוחד
שטח צבוע בצבע חום, מותחם בקו חום.	שטח למבנה ציבור
שטח צבוע בצבע כתום, מותחם בקו חום.	שטח למוסד כלל עירוני
קוים אלכסוניים בצבע סגול כתום לסרוגין.	שטח למגרש מיוחד
שטח צבוע בצבע אפור מותחם בקו שחור.	איזור מסחרי
שטח צבוע בקוים שחורים דקים לאורך קו סגול.	חזית מסחרית עם מעבר מקורה.
קוים אלכסוניים בצבע אפור סגול לסרוגין.	שטח למתקנים הנדסיים
שטח צבוע בצבע ירוק.	שטח ציבורי פתוח
נקודות בצבע ירוק.	שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי (לייעור או טפול נופי מיוחד).
שטח צבוע בצבע ירוק מותחם בצבע ירוק כהה.	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע בפסים בצבע חום.	דרך קיימת
שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע אדום.	דרך קיימת לביטול

תאור הסימון בתשריט	איזור
שטח צבוע בצבע אדום.	דרך חדשה
שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע אדום ירוק לסרוגין.	שביל להולכי רגל ותוואי לתחבורה ציבורית מיוחדת בתחום הדרך.
שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע צהוב ירוק לסרוגין.	שטח מגורים ג' מיוחד עם זכות מעבר לציבור
שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע אפור ירוק לסרוגין.	שטח מסחרי עם זכות מעבר לציבור.
שטח צבוע בפסים אלכסוניים שתי וערב בצבע שחור.	חניה בתחום שטח פרטי
קו שחור דק.	גבול מגרש
קוים מרוסקים דקים בצבע שחור.	קו תת חלוקה של מגרש
עיגול ובתוכו מספר.	מס' מגרש
קו שחור עבה.	גבול חלקה קיימת
קו שחור דק עם סימני X	גבול חלקה קיימת לביטול
קו נקודה בצבע שחור עבה.	גבול שטח סגור

בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוש שבחוק ולמונחים הבאים הפירוש שבצידם.
מונחים שלא הוזכרו כאן יהיה פירושם האמור בחוק ובתקנות הבניה התקפות.

14. הגדרות
מונחים
ופירושם :

חוק :
חוק תכנון ערים כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.

הועדה המקומית :
הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה אדומים.

התכנית :
תכנית מתאר מפורטת מס' 420/1/16. שינוי מס' 2 לתכנית מפורטת 420/1/8 הכוללת את התשריט בק.מ. 1:1250, נספחים ותקנון.

אדריכל האתר :

מתכנן הממונה על על ידי מגיש התכנית ואחראי כלפיהם
לנושאים הבאים :

- א. הכנת תכנית בנין עיר כולל תכנית בינוי ותכניות מפורטות.
- ב. מתן הנחיות למתכנני תכניות ארכיטקטוניות וליועצים לפיתוח תשתית ותיאום ביניהם.
- ג. בדיקת התאמת תכניות ארכיטקטוניות והתשתית לתכנית מאושרת לביצוע ומעקב אחרי ביצועה.

איזור או שטח :

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

דרך :

דרך כמשמעותה בחוק.

דרך קיימת או מאושרת :

דרך רשומה או דרך שנקבעה בתכנית מפורטת שאושרה או היתה קיימת לפני אישורה של תכנית זו.

דרך מוצעת :

דרך שמיקומה מסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.

דרך לביטול :

דרך קיימת או מאושרת המבוטלת על פי הוראות תכנית זו.

שטח בניה מירבי :

השטח לרישוי כפי שיוגש בבקשה להיתר בניה בהתאם לתקנות הועדה המקומית מעלה אדומים.

גובה הבנין :

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל הקרקע המפותחת הסופית הקרובה.
בגג הרעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.

קומה :

המרווח האנכי בתוך בנין נמצא בין רצפה לבין רצפה שמעליה אשר גבהו האנכי נטו בבנין מגורים (בין גמר ריצוף לגמר הרצפה שמעליה) אינו קטן מ-2.8 מ' ואינו גדול מ-3.6 מ'.

מרתף :

קומה בבסיס הבנין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'.

מספר קומות :

מספר הקומות למגורים כפי שקיימים בכל חתך.

מפלס ה-0.00 :

מפלס הכניסה הראשית לבנין, כמסומן בתכנית הבינוי.

מפלס גג' עליון : מפלס קצה מעקה הגג. לגג שטוח וקו רכס הגג לא רעפים.

חזית קדמית : חזית המגרש.

חזית צדדית : חזית המגרש שאינה חזית ראשית.

תכנית בינוי מפורטת למגרש : תכנית תלת מימדית בק.מ. 1:250 אשר תוגש ע"י היזם הכוללת קביעה תלת מימדית של הבניה והפיתוח במגרש. מוגשת על ידי מגישי התכנית לאישור הועדה המקומית. התכנית מציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבנינים, גבהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על טופוגרפיה מצבית עדכנית עד 6 חודשים ממועד הגשת התכנית.

השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים כתום-לבן יהיו איזור מגורים א' וייעודם לבנית בתים חד משפחתיים בבניה עצמית בשיטת "בנה-ביתך". הוראות זכויות ומגבלות בניה יהיו כמפורט להלן :

15. איזור מגורים N

15.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה :

קו בנין מינימלי			שטח בניה מקסימלי (מ"ר)	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש
אחורי	צדדי	קדמי			
5	4	5 למרתף 9	230	439	1
"	"	"	"	431	2
"	"	"	"	460	3
"	"	"	230	496	4
"	"	"	"	511	5
"	"	"	250	579	6
9 למרתף	"	"	250	630	7
"	"	"	230	501	8
"	"	"	"	546	9
"	"	"	250	582	10
"	"	"	230	459	11

קו בנין מינימלי			שטח בניה מקסימלי (מ"ר)	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש
אחורי	צדדי	קדמי			
5	4	5 למרתף 9	"	547	12
"	"	"	"	564	13
"	"	"	"	564	14
"	"	"	"	564	15
"	"	"	"	581	16
"	"	"	"	500	17
"	"	"	"	500	18
"	"	"	"	475	19
"	"	"	"	500	20
"	"	"	230	469	21
"	"	"	"	467	22
4	4	5 למרתף 9	"	425	23
5	4	4 למרתף 8	"	441	24
"	"	"	"	441	25
"	"	"	"	441	26
"	"	"	"	440	27
"	"	"	"	440	28
"	"	"	"	440	29
"	"	"	"	440	30
"	"	"	"	440	31
"	"	"	"	440	32
"	"	"	"	440	33

קו בנין מינימלי			שטח בניה מקסימלי (מ"ר)	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש
אחורי	צדדי	קדמי			
5	4	4	"	440	34
"	"	"	"	440	35
"	"	" למרתף 8	"	440	36
"	"	"	"	447	37
"	"	"	"	447	38
"	"	"	"	447	39
"	"	"	"	464	40
"	"	"	230	407	41
"	"	"	"	423	42
"	"	"	"	423	43
"	"	"	"	474	44
4	4	4 למרתף 8	"	409	45
"	"	"	230	409	46
"	"	"	"	403	47
"	"	"	"	440	48
"	"	"	"	440	49
"	"	"	"	440	50
"	"	"	"	440	51
"	"	"	"	440	52
"	"	"	"	440	53
"	"	"	"	400	54
"	"	"	250	595	55
"	"	"	"	604	56

קו בנין מינימלי			שטח בניה מקסימלי (מ"ר)	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש
אחורי	צדדי	קדמי			
4	4	4	"	752	57
"	"	"	"	888	58
"	"	"	"	730	59
"	"	"	"	607	60
"	"	" למרתף 8	250	586	61
"	"	"	230	416	62
"	"	"	"	440	63
"	"	"	"	440	64
"	"	"	"	440	65
"	"	"	"	440	66
"	"	"	"	440	67
"	"	"	"	440	68
"	"	"	"	405	69
"	"	"	"	409	70
"	"	"	"	409	71

15.2 גבולות מגרשים :

הגבולות המדויקים של כל מגרש יקבעו על סמך תכנית מדידה (פרצלציה) בקנ"מ 1:250 שתערך על פי תכנית מפורטת זו.
התכנית הנ"ל תאושר ע"י העיריה בטרם יוחל בעבודות הפיתוח והתשתית.

15.3 תכנית בנין מורשית :

תכנית הבנין לא תעלה על שטח של 30% משטח המגרש ולא יותר מ-170 מ"ר בכל מקרה.

15.4 שטחי בניה מותרים :

א. לצורך חישובי שטח הבניה המקסימלי המותר, הנזכר בסעיף 15.1 לעיל-לא יכללו השטחים המקורים המפורטים להלן :

1. זיזים וכרכובים הבולטים עד 60 ס"מ מקיר הבניין.
2. חניה מקורה בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר.
3. השטחים המקורים מתחת לחניה ומדרגות פיתוח כולל גשר כניסה לא מקורה לבנין בבתיים שמתחת למפלס הכביש ואשר אינם עולים על 25 מ"ר.
4. חללים עם רצפה ובלעדיה מתחת לתקרה ישרה או משופעת אשר גובהם אינו עולה על 1.80 מ'.

ב. כל יתר השטחים המקורים לרבות מקלטים, מרחבים מוגנים, מרתפים, חדרי הסקה, עליות גג, חדרי מדרגות, מבואה בכניסה לדירה, מרפסות מקורות וכל השטחים המקורים העודפים על המידות הנזכרות בסעיף קטן 1 לעיל - ייחשבו במכסת השטח המותר לבניה.

ג. במסגרת חישוב השטח המותר לצורך רישוי-יותר ניכוי מחצית השטחים בכל המפלסים של מהלכי המדרגות והפודסטים.

15.5 גובה הבנין :

- א. גובה הבנין מעל מפלס קרקע מפותחת סופית לא יעלה על 10 מ' לבנין עם גג שטוח.
- ב. גובה הבנין מעל מפלס ה-0.00 לבנין עם גג רעפים לא יעלה על 9 מ' ולבנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' כולל מעקה גג.

15.6 קומות הבנין :

- א. מספר הקומות המותרות לבניה - 2 קומות מגורים מעל לקומת מרתף. בנוסף, יאופשר לתכנן קומת מגורים חלקית בשטח עליית הגג.
- ב. בכל המגרשים למעט מגרשים מס' 7-11 חובה לתכנן הבנין כך שקומת המגורים העליונה תהיה במפלס של עד 1.0 מ' מגובה המדרכה הצמודה למגרש או גבוהה ממנו.
- ג. לא תותר בשום מקרה קומת עמודים במבנה.
- ד. קומת המרתף תבנה לפי קוי הבנין המדורגים בטבלה בסעיף 15.1 לעיל.
- ה. השטח מתחת לריצפת קומת המרתף יהיה חייב להיות מלא ואטום.

15.7 נסיגות :

בקומת המגורים העליונה (למעט קומת עליית הגג) של כל בנין יש לשמור על נסיגה מינימלית לעומת קומת המגורים לעומת קומת המגורים התחתונה בשיעור של 3 מ' לפחות ולאורך 50% לפחות מאורך החזית לכיוון המדרון. בכל מקום בבנין גובה קיר הבנין מעל מפלס קרקע סופית-לא יעלה על 7.5 מ' ומעבר לזה תהיה נסיגה של 3 מ' לפחות.

15.8 מקומות חניה :

- א. תקן החניה לאיזור זה ("בנה ביתך") הינו 2:1, דהיינו: 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור.
- ב. בכל מגרש חובה לתכנן ולבצע משטח חניה למכונית אחת לפחות ובמידות מינימליות של 5.0 X 3.0 מ' במיקום ובצורה כפי שנקבע בנספחי הבינוי והפיתוח מס' 15-24. משטח גדול יותר ל-2 מכוניות יותר, אך ורק באישור הועדה המקומית ובכפוף לדרישותיה.

- ג. משטחי החניה יבוצעו על קרקע טבעית, על מילוי התחום במלוא היקפו בקירות תמך או על מסד סגור מכל עבריו בקירות.
- באישור הועדה המקומית יותר ניצול החלל מתחת למשטח החניה למטרות מחסן, חדר הסקה וכד'. הפתחים לא יפנו בשום מקרה כלפי המדרון וקיר החלל בכיוון זה יהיה אטום לחלוטין.
- ד. יותר קירוי משטח החניה בפרגולה מעץ מתכת או בטון. בשום מקרה, לא יאושר קירוי בחומרים אחרים כגון אסבסט, פיברגלס, בד וכד'.
- פרטי ביצוע קרוי משטח החניה יהיו בהתאם לפרטים בנספח מס' 18 שהוא מחייב.
- ה. במשטחי חניה מקורים ומשטחי חניה הבנויים על קירות מסד-יבוצעו החזיתות מעל ומתחת לכביש באבן מסוג גוון וסיתות זהה לזה של אבן הבניין.

15.9 חזיתות הבניין :

- א. חזיתות הבנינים ייבנו בגמר אבן טבעית מרובעת ומסותת. סוג האבן והסיתות יצויינו בבקשה להיתר בניה.
- ב. לא יותר שימוש באבן נסורה ללא סיתות באבן שכבות או באבן פראית.
- ג. יותר שילוב חומרים אחרים בחזית אחת או יותר בתנאי שלא יעלו על 10% משטחה של כל חזית ובכפוף לאישור המועצה המקומית.
- ד. לא תאושר, בשום מקרה, התקנת צנרת כלשהי על גבי החזיתות, למעט מרזבי גשם בכפוף לקבלת אישור הועדה המקומית ועל פי דרישותיה.
- ה. מתקנים כגון מצננים ומערכות מזגנים למיניהן יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לדרישות הועדה המקומית. לא תותר הקמת מזגני חלון.

15.10 גגות הבניין :

- א. גגות הבנינים יבוצעו כגגות שטוחים או כגגות רעפים בשיפועים של עד 35%.
- ב. סוגי הרעפים-חרס ובצבעים אדום כתום בלבד.

15.11 מתקני גג :

- א. קולטי השמש ישולבו בגג הרעפים ויונחו בצמוד אליהם במרחק של כ-30 ס"מ.
- הדוודים יונחו בתוך חלל הגג בלבד.
- לא תותר בשום מקרה הנחת דוודים מעל למשטח גג הרעפים.
- ב. לא יותר להבליט שום מתקן או חלק בניין מעל לשטח הרעפים למעט ארובה ואנטנת טלוויזיה.
- ג. הארובה תצופה באבן דוגמת אבן הבניין.
- ד. צינורות אורור שירותים יעברו בתוך הקיר ולא יבלטו בגבהם יותר מאשר 20 ס"מ מעל משטח הרעפים.

15.12 קירות וגדרות :

- א. קירות תומכים וגדרות הפונים לכביש ייבנו באבן הזזה לאבן הבניין בלבד. בקירות התומכים הפונים למגרשים שכנים ולשטחים הפתוחים-יותר לבצע בניה באבן לקט מקומית, בכפוף לפרטי הפיתוח בנספח מס' 18.
- ב. בשום מקרה, לא יותר ביצוע סלעיות ושפכים בגבולות המגרשים.
- מסלעות בתחומי המגרש גופו עד גובה 1.5 מ' בלבד.
- 13/...

- ג. לא יותר ביצוע גדרות רשת בגבולות המגרשים הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. יותר ביצוע גדרות ומעקות מסורגים ואולם על גבי קיר בנוי ומצופה באבן שגובהו המינימלי יהיה 30 ס"מ. ובהתאם להנחיות בנספחים 18 - 24.

15.13 מערכות תשתית :

- א. ביצוע כל מערכות התשתית בשטח התכנית יהיה תת קרקעי בלבד.
- ב. כל חיבורי המערכות ולרבות מערכות המים, הביוב, החשמל, הטלפון, הדלק, הגז וכד' מגבולות המגרשים אל הבניינים יהיו תת קרקעיים בלבד.
- ג. מיקום פילרים ועצובם בחזית לפי נספחי פיתוח 18 - 24.
- ד. לא יותר מעבר תשתית עירונית בתחומי המגרשים הפרטיים אלא במקרים מיוחדים ובאישור מהנדס העיר.
- ה. לא יבוצע חיבור אל מערכות התשתית העירונית או הציבורית אלא לאחר קבלת אישור מהנדס העיר ובנוכחות נציגי העירייה.
- ו. שילוב מתקני הגז והדלק במגרשים הפרטיים יתוכנן במסגרת תכנון הפיתוח ויהווה חלק אינטגרלי ממנו.

15.14 היתרי בניה :

- א. הבקשות להיתרי בניה ייערכו ע"י אדריכל רשוי בלבד. לא יתקבלו תכניות אשר יערכו ע"י מי שאינו כזה.
- ב. כל בקשה תציג בנין מושלם הכולל מיצוי מלא של כל שטחי הבניה המותרים. ביצוע הבניה בשלבים יותר באישור הועדה המקומית בכפוף לדרישותיה ובתנאי שהשלב המבוקש יוצג בתכנית, יתוכנן ויבוצע בגימור בהתאם לדרישות הועדה.

15.15 הליכי הגשה ואישור תכניות :

- א. אדריכל הבנין יגיש לאדריכל האתר שימונה ע"י היזם או הגורם המשווק מערכת אחת מושלמת של תכניות הגשה לקבלת היתר בניה אשר יכללו הפרטים הבאים :
- 1. תכנית של כל אחת מקומות הבנין בקנ"מ 1:100.
- 2. תכניות גגות בקנ"מ 1:100 כולל פירוט מתקני הגג, כיווני שיפוע הרעפים ומיקום המרזבים.
- 3. תכנית לארבע חזיתות מלאות של הבנין וחזית קדמית נוספת במבט מז הכביש בקנ"מ 1:100 הכולל ציון חומרי הבניה, סוג הגימור וכך ציון קו הקרקע הטבעית וסופית.
- 4. שני חתכים בקנ"מ 1:100, אחד לפחות דרך חדר המדרגות, למלוא אורך ורוחב המגרש ובהם קו קרקע טבעית וסופית.
- 5. פירוט בק.מ. 1:10 למבנה גגות הרעפים וכך לזיזים הבולטים עד 60 ס"מ מקיר הבנין.
- 6. תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 בצירוף מקרא אשר יכיל ציון כל פרטי הגמר ואשר תפרט מיקום קירות תמך, גיבהם וסוג גימורם, גדרות, שבילים ומשטחים מרוצפים ומפלסיהם, מיקום מתקני כביסה, דלק, בלוני גז ונטיעות.
- 7. חישוב שטחים בצמוד לסכימת קומות הבנין (בקנ"מ 1:200). חישוב זה יכלול כל השטחים הנזכרים בסעיף 9.5 לעיל.
- 8. תכניות ההגשה, כאמור בסעיף א' לעיל-יכללו אישורי בעל הקרקע, היזם או מי שמטעמו שימונה לשם ע"י

רשויות הג"א וכיבוי אש. בנוסף, יוגש נספח סניטרי המתאר החיבורים למערכות המים והביוב בהתאם לדרישות העיריה.

9. התכניות יבדקו ויתוקנו, במידת הצורך, בהתאם להנחיות אדריכל האתר. לקבלת אישורו ואישור הגורם המשווק ולאחר מכן תועבר התכנית לדיון בוועדה המקומית.
10. היתר הבניה יוצא בשני שלבים :
- שלב א' - יציאת רצפת המרתף, על המבקש להגיש מפה מצבית חתומה ע"י מודד מוסמך.
- שלב ב' - לאחר קבלת המפה המצבית ובדיקתה בהתאם להיתר הבניה, יינתן היתר להמשך הקמת הבנין.
11. ראה סעיף 26 ב' עמ' 20.

16. איזור מגורים : א' מיוחד : מבנה "אשכול" ומבנים טוריים. השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום יהוו איזור מגורים על שטח זה חלות כל ההוראות שבסעיף מס' 24 (להלן תנאים כלליים) הוראות טבלת זכויות ומגבלות הבניה שבסעיף מס' 39 להלן וכל ההוראות המחייבות שבנספחי הבינוי והפיתוח וכל ההוראות הבאות:

- א. מספר הקומות לא יעלה בכל מקרה על 2 קומות. בכל המבנים במדרון הנמוך לכביש תהיה קומת מרתף לפי קוי הבנין בהתאם לטבלת זכויות ומגבלות בניה שבסעיף 39.
- ב. כל מבנה "אשכול" יהווה בית משותף אחד והחצר הפתוחה שבין יחידות הדיור תהיה באחזקה משותפת.
- ג. גגות מבני ה"אשכול" והמבנים הטוריים יהיו שטוחים, למעט במגרש מס' 84.
- ד. ראה סעיף מס' 24 ז' להלן.

17. איזור מגורים : ב' מיוחד : השטחים הצבועים בתכנית בצבע תכלת מהוים איזור מגורים על שטח זה חלות כל ההוראות שבסעיף 24 להלן (תנאים כלליים) הוראות טבלת זכויות ומגבלות הבניה שבסעיף מס' 39 להלן וכל ההוראות המחייבות שבנספחי הבינוי והפיתוח וכן ההוראות הבאות :

- א. מספר קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת מרתף. קוי הבנין של קומת המרתף יהיו בהתאם לטבלת זכויות ומגבלות בניה בסעיף 39.
- ב. ראה סעיף 24 ז' להלן (סעיף ב').

18. איזור מגורים : ג' מיוחד : השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מהוים איזור מגורים ג' מיוחד-בתי דירות מדורגים.

על שטח זה חלות כל ההוראות שבסעיף 24 להלן. (תנאים כלליים). הוראות טבלת זכויות ומגבלות בניה שבסעיף מס' 39 להלן וכל ההוראות המחייבות שבנספחי הבינוי והפיתוח וכן ההוראות הבאות :

- א. מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות. לחלק מהמבנים תהיה קומת מרתף בקוי בנין בהתאם לטבלת זכויות ומגבלות בניה מס' 39 להלן.

ב. קומות הבנין שבמפלס הכניסה ומתחתיו תהיינה מדורגות בכיון המדרון בדרוג מינימלי בעומק של 3 מ' כאשר הנסיגה תשמש מרפסת לקומה שמעל. במידה והבנין יהיה מדורג מעל למפלס הכניסה-יהיה הדרוג המינימלי בעומק של 1.5 מ' (אלא אם יצויין אחרת בטבלה הנ"ל).

ג. הבנינים לאורך הצד הדרומי של כביש מס' 1 יהיו נפרדים האחד מהשני בהתאם לטבלה אך יותר חיבור בין הבנינים בקומת המרתף ובקומת המגורים הראשונה בלבד.

ד. הבנינים בגדה הצפונית של הכביש יהיו נפרדים בהתאם לטבלה שבסעיף 39 להלן אך ניתן לקשור ביניהם רק בשתי הקומות התחתונות בלבד.

ה. המבנים בצד הפנימי של כביש מס' 8 יהיו בהתאם לטבלה, אך ניתנים לחיבור בקומת המגורים הראשונה בלבד.

ו. ראה סעיף מס' 24 ז' להלן.

השטח הצבוע אפור תחום בקו שחור מהווה איזור מסחרי ויחולו עליו הוראות תכנית המתאר לאיזורים מסחריים וכך ההוראות הבאות :

19. איזור מסחרי:

א. במבנים אשר לאורך כביש מס' 1 בכניסה לכפרי המגורים מס' הקומות המותר, שתי קומות. גובה קומת הקרקע עד 5.5 מ' נטו וניתן לבנות בחלק זה גלריה עד 50% משטח קומה ואשר לא תחשב כשטח לרישוי. גובה הקומה השניה עד 3 מ'.

ב. במגרשים מס' 157, 158, 159, 162, 163 יוגדר שטח מסחרי עם זכות מעבר לציבור. המבנים המסחריים במגרשים אלו יבנו עם מבני המגורים הצמודים אליהם משני צדדיהם והם יהוו מקשה אחת הן בשלב התכנון והן בשלב הביצוע.

ג. במבנה המסחרי במגרש מס' 160 שבככר המרכזית תותר בניית קומה אחת בגובה 6 מ' כולל גלריה בשטח של עד 50% משטח הקומה לרישוי. שטח המבנה לא יעלה על 500 מ"ר, לא כולל גלריה.

במבנה המסחרי שבמגרש זה יוגדר שטח מקורה כחזית מסחרית עם מעבר מקורה המסומן בטשריט בקוים אנכיים שחורים. אחזקת מעבר זה תהיה בסמכות הועדה המקומית.

ד. השימושים המותרים הם מסחר קימעוני באישור הועדה המקומית ומשרדים.

ה. מגרש מס' 161 ישמש כבית קפה בלבד. גובהו יהיה עד 6 מ' ויכלול גלריה בשטח של עד 50% משטח הקומה. שטח בית הקפה כ-200 מ"ר ללא גלריה. דרך הגישה והאספקה לבית הקפה תהיה דרך הככר מכביש מס' 1.

ו. למבנים המסחריים יש לתכנן מחסן+חצר משק.

ז. במבנים המסחריים לא יותרו מתקנים הגורמים רעש וזיהום.

ח. ראה סעיף 25 6.

החזית המסומנת בתשריט בקו סגול עם קוים בטוש שחור היא חזית מסחרית עם מעבר מקורה שתהיה בו זכות מעבר לציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
ראה סעיף 25 6.

20. חזית מסחרית
עם מעבר מקורה:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה מהוים שטח למבני ציבור.
על שטח זה חלות כל ההוראות שבסעיף מס' 24 להלן (תנאים כלליים) וכך ההוראות הבאות:

21. שטח למבני
ציבור:

א. זכויות ומגבלות בניה יהיו בהתאם לטבלה המצורפת.

ב. השמושים המותרים במגרשים אלו יהיו כדלקמן: בית ספר, גן ילדים, מעון יום, בית כנסת, מקוה, מרפאה, תחנה לאם ולילד, שלוחת מתנ"ס, מועדון נוער.
בכל מגרש ומגרש יותר שימוש אחד או צרוף של יותר מאחד בשימושים הנ"ל בכפוף לאישור הועדה המקומית.

ג. שטחי הבניה יהיו בהתאם לפרוגרמה שנקבעה ע"י משהב"ש, משרד החינוך והתרבות לבניה ציבורית והעיריה ויהיו בהתאם לתכנית הבינוי-נספח מס' 1.

ד. בגישה למבני הציבור יש להבטיח שילוב מסלולי הליכה משופעים.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום יהיה שטח למוסד כלל עירוני.
על שטח זה חלות כל ההוראות שבסעיף מס' 24 להלן (תנאים כלליים) הוראות טבלת זכויות ומגבלות הבניה שבסעיף מס' 39 להלן, כל ההוראות המחייבות שבנספחי הבינוי והפיתוח וכך ההוראות הבאות:

22. שטח למוסד
כלל עירוני:

א. מגרש מס' 155 מיועד להוסטל לקשישים.
ב. מגרש מס' 156 מיועד למרכז חינוכי ללימודי המדבר הכולל פארק חיות, מבני חינוך שונים, פנימיה, אכסניה, מרכז מבקרים, מלונאות, נופש ומבני שרות נילוויים.
שטח זה מוגדר כשטח סגור, ראה סעיף 26 לעיל, לא יבוצע בו תכנון מפורט ולא יינתן כל אישור בניה אלא באישור צה"ל בלבד.

ג. לא תותר בניה בשטח זה אלא לאחר שתאושר תכנית בינוי ופיתוח בק.מ שידרש באישור הרשויות המוסמכות והועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית לדרוש כל חוות דעת מקצועית או כל מסמך אחר בתחום ההשפעות הסביבתיות הצפויות ולהטיל כל תנאי בדבר אמצעים תכנוניים טכנולוגיים או תפעוליים לשמירת תנאים לאיכות סביבה נאותים באיזור.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם פסים סגולים אלכסוניים יהיה שטח למגרש מיוחד.

23. שטח למגרש
מייוחד:

א. על שטח זה חלות כל ההוראות שבסעיף מס' 24 להלן (תנאים כלליים), הוראות טבלת זכויות ומגבלות הבניה שבסעיף מס' 39 להלן וכל ההוראות המחייבות שבנספחי הבינוי והפיתוח.
התכליות המותרות הינן: תעשייה עתירת ידע, משרדים, מסחר למימכר התוצרת המיוצרת במקום זה, אכסניה, סדנאות יצירה.

ב. לא תותר בניה בשטח זה אלא לאחר שתאושר תכנית בינוי ופיתוח בק.מ שידרש באישור הרשויות המוסמכות והועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית לדרוש כל חוות דעת מקצועית או כל מסמך אחר בתחום ההשפעות הסביבתיות הצפויות ולהטיל כל תנאי בדבר אמצעים תכנוניים טכנולוגיים או תפעוליים לשמירת תנאים לאיכות סביבה נאותים באיזור.

א. לא תותר הקמת מבני עזר (כגון: זיזים, מרפסות, חדרי מדרגות, חדרי כביסה, מקלטים וכו') מחוץ לקו המעטפת של הבניין למעט כרכובים ואלמנטים זיזיים הבולטים עד 60 ס"מ מקיר הבניין.

24. תנאים
כלליים
והוראות
בניה:

בתוך קו המעטפת של הבנינים כמצויין בטבלת זכויות ומגבלות הבניה בסעיף 39 להלן ובחללים שנוצרים כתוצאה מהטופוגרפיה, תותר בנית קומת מרתף הכוללת מחסנים, חדרי מכונות, חדרי משק וכו'. הנ"ל לא יחושבו בסך-הכל שטחי הבניה המותרים.

בכל מקרה לא תותר בניה מתחת לקומת המרתף והחללים שנוצרים ימולאו במלואם.

קו הבניין של קומת המרתף יהיו בהתאם לטבלת זכויות ומגבלות בניה בסעיף 39 להלן.

ב. יותר שימוש בחלל הרעפים בעלית גג ובתנאי שהמבנה מתוכנן ומבוצע מלכתחילה לשימוש הנ"ל (מדרגות וחלונות גג רעפים). שטח עלית הגג מעל לגובה 1.80 יחשב בשטח הבניה.

ג. שטח הבניה, מס' קומות מירבי, מספר יח"ד מירבי וקו בנין יהיה כמפורט בטבלת זכויות ומגבלות הבניה שבסעיף מס' 39 להלן ועפ"י נספח בינוי מס' 1 וכן לפי ההוראות שבסעיף 12 לעיל.

מודגש בזאת שבכל מקרה של סתירה בין הנתונים הנ"ל תחול ההוראה המגבילה יותר.

ד. נספחים מס' 2-13 הינם נספחי בינוי מנחים אולם מהייבים בכל הקשור למספר קומות מירבי מעל ומתחת למפלס הדרך וכן קו הבנין של קומת המרתף.

יצויין שמספר הקומות מעל הדרך הוא ממוצע במרכז הבנין ויכול להשתנות בשעור של חצי קומה (1.5 מ').

הגבהים וגבהי פני הקרקע הסופיים בנספחים הנ"ל הם מנחים ויכול שישתנו בשעור של עד 1.0 מ'. בכל מקרה מפלסי ה-0.00 הסופיים לכל בנין ייקבעו ע"פ נספחי הבינוי והפיתוח ותתכן סטיה של 1.0 מ' ממפלסים אלו.

ה. ראה ההוראות שבסעיף 12 לעיל.

- ו. במגרשי המגורים לכל יחידות הדיור הסמוכות לקרקע יוצמד חלק מהחצר כגינה פרטית. יותרו שטחים משותפים רק בתחום הכניסה לבנין.
- ז. תותר בנית קומת מרתף בבנינים בהתאם לטבלת זכויות ומגבלות בניה לסעיף 39 להלן. המרתף יהיה כהגדרתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה. הנ"ל לא תשמש למגורים אלא שימושי עזר בלבד כמו חדרי משק וכדומה ולא יכלל במנין קומת הבנין.
- ח. במקום שחזית קומת המרתף חשופה בגובה של למעלה מ-2.5 מ' מעל מפלס קרקע סופית, יצורף חלק החיצוני של קומה זו לדירה שמעליה כקומה תחתונה של קוטג'. שטחי העזר המשותפים לבנין יתוכנן במסגרת קומה זו. בכל מקרה לא תותר תוספת יחידות דיור לבנין.
- ט. מספר הבנינים המינימלי יהיה כמצויין בנספח הבינוי והפיתוח מס' 1.
- י. בבנינים בהם קיים דרוג יקבע הדרוג כדלקמן:
בחלקי הבנין שמעל למפלס הכניסה-דרוג מינימלי בעומק של 1.5 מ'.
בחלקי הבנין שמתחת למפלס הכניסה-דרוג מינימלי בעומק של 3 מ'.
- יא. בחישוב סה"כ שטחי הבניה לא יכללו השטחים הבאים:
מחסנים, מרתפים, חדרי משק, מקלטים, קומות מפולשות, חדרי מכונות, חדרי מדרגות, מעליות, עליות גג בגובה של 1.80 מ', מרפסות לא מקורות, חניות מקורות ופרגולות.
- יב. לכל יחידות הדיור ינתן פתרון נאות לחימום וקירור אשר יפורט בתכניות ההגשה להיתר בניה.
לא יותרו מזגני חלון. בכל דירה תתוכנן אופציה למיקום יחידת קירור חימום מפוצלת כחלק ממרפסת השרות.
- יג. על כל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד. אנטנה נוספת תהיה באישור הועדה המקומית.
- יד. מיקום המתקנים ההנדסיים יתוכנן בצורה נאה ומסודרת כך שהגג יראה כיחידה תכנונית אחת. לא תותר הקמת "אלמנטי מסתור" מסוגים שונים בגגות משופעים ובהם קולטי השמש הצמודים למישור הגג. הדודים יהיו בתוך חלל הגג או במרפסת השרות. קולטי השמש יהיו ע"פ "ת.י." 579.
בגגות משופעים תותר בנית קטע שטוח אשר בו ינתן בהסתרה למקם קולטי שמש ודודים בשיטת הצללית הנמוכה.
- טו. קירווי מרפסות חוץ-יותר קירווי של מרפסות בפרגולות עץ או מתכת או משובצות בחומר שקוף בלבד ולא תותר סגירתם בכל מקרה.
- טז. שטחים פרטיים פתוחים בתחום המגרשים ואשר בהם לציבור זכות מעבר יהיו בבעלות משותפת של הדיירים באותו מגרש. פיתוחם ואחזקתם תחול עליהם, כולל גנון ורצוף. יותר להתקין בהם מתקני גן בלבד לשימוש הדיירים במגרש ולא תותר בהם כל בניה.

טז. יש לשתול לפחות עץ אחד על כל 25 מ"ר שטח פתוח.

יז. קירות תמך למגרשים :

- א. המרחק המינימלי בין שני קירות תמך במדרון לא יפחת מ-2 מ'.
- ב. גובהו המירבי של קיר תמך לא יעלה על 3.5 מ'.
- ג. הפרשי הגובה בין מפלסי הפיתוח במגרשים סמוכים לא יעלו על 3 מ'.
- ד. חומר הבניה של קירות התמך הפונים לחזית הרחוב יהיה אבן מאותו סוג וכיחול של אבן הבנין.
- ה. חומר הבניה של קירות התמך הפונה אל השטחים הפתוחים יהיה מאבן גויל (אבן מחצבה שבורה) עם קופינג אבן מלבנית 30/10 מסותתת.
- ו. גודל האבן: עד 30% משטח הקיר-לא קטנה מ-25 ס"מ. עד 60% משטח הקיר-לא קטנה מ-40/50 ס"מ. עד 10% משטח הקיר-לא קטנה מ-60/50 ס"מ.
- ז. בשום מקרה לא יותר בצוע מסלעות או שפכים בגבול המגרש. מסלעות בתחום המגרש עד 1.5 מ' גובה בלבד.

יח. פרטי וחומרי בניה :

- א. גמר כל המבנים יהיו אבן מסותת מלבנית (תלטיש). יותר שמוש באלמנטים של בטון חשוף, בטון צבוע ובטון מסותת. קרמיקה, פיספס וכד'. ציפוי מתכת בשילוב זכוכית וכו'. כל זאת בתנאי שסה"כ האלמנטים הנוספים בחזיתות לא יעלו על 10% משטח כל החזית.
- גגות רעפים יבוצעו מרעפי חרס ובגוון אדום כתום בלבד.
- לא יותר גמר טייח וגמר של אבן מנוסרת חלקה.
- לא יותר שמוש בחומרים קלים כגון: פי.וי.סי. ואסבסט.
- כל כיחול האבן יהיה בהיר מגוון האבן. במקרה של תוספת על גבי בנין קיים, יהיה הכיחול בגוון הקיים.
- ב. ריצוף מעברים פרטים בשטח פרטי פתוח יבוצע באבן משתלבת או אבן מסותתת.
- ג. צינורות וכבלים- לא יותרו צינורות, או כבלים גלויים למעט צינורות נקוז מי גשמים בחזיתות הבנינים ועל גבי הקירות התומכים.
- ד. כל חיבורי המים, הטלפון, החשמל, הגז והדלק מגבול הבנין יהיו תת קרקעיים.
- ד. סורגים- תותר התקנת סורגים לפתחים שבחזיתות המבנים ובלבד שאלה יותקנו במישור הקיר וללא בליטות. כל הסורגים בכל בנין נפרד יהיו מטיפוס זהה. הסורגים יופיעו בבקשה להיתר בניה.

25. תנאי לקבלת היתר בניה :

- 1. תנאי לקבלת היתרי בניה הינו הגשת תכנית בינוי מפורטת למגרש שלם עם שטחים ומגרשים הגובלים, בק.מ. שלא יפחת מ-1:250 המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך. התכנית תכלול: נספח שיוך חניה, העמדת מיבנים צורתם וגובהם, פיתוח השטח, נטיעות, קירות תמך, טרסות, מתקני תברואה וכד'.
- תכנית זו תאושר ע"י אדר' האתר-לפני הגשתה לרשות המקומית.
- 2. יש להגיש תכנית עבודות עפר לאישור הועדה המקומית.

3. יש לפרט בק.מ. 1:10 את כל האלמנטים הזיזיים ו/או הכרכוביים הבולטים מהבנין עד 60 ס"מ מקיר הבנין וכך לכל מיפתח בבנין שרוחבו מעל 1.5 מ'. יש להציג טיפוס סורג מחייב לכל בנין.
4. ביצוע פיתוח השטח כאמור לעיל כולל שטחים פרטיים פתוחים שבהם יש זכות מעבר לציבור. אחזקת שטח יהיה על ידי בעלי הזכויות במגרשים ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
5. קיר התמך התחתון בכל בנין ייבנה לפני הבנין ויאושר בנפרד. המשך העבודה תותנה באישור ביצוע קיר זה.
6. תנאי למתן היתר בניה באיזור מסחרי ובחזית מסחרית עם מעבר מקורה הוא פירוט שילוט המבנה בהגשה להיתר בניה.
7. כל בנין יוצג במתכונתו השלמה בבקשה להיתר בניה. במידה והבנין יבנה בשלבים, יש לפרט בתכנית את החלוקה לשלבים כאשר כל שלב מוצג בנפרד במתכונתו השלמה.

26. שטח סגור:

השטח המותחם בקו-נקודה שחור עבה הוא שטח סגור. לא יבוצע בו תכנון מפורט ולא יינתן כל אישור בניה אלא באישור צה"ל בלבד.

27. שטח ציבורי
פתוח:

האזורים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הינם שטחים צבוריים פתוחים.

1. התכליות המותרות בש.צ.פ. יהיו כדלהלן: מתקנים הנדסיים, מרכזים לחלוקת דאר, מקלטים תת קרקעיים, מעבר תשתיות, גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל, מדרגות, מתקני ספורט נופש וכד'. הכל בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. בשטחים המשופעים יש להבטיח שילוב מסלולי הליכה משופעים להולכי רגל.

2. האזורים הצבועים ירוק מקווקו הינם שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי ומיועדים לייעור וטיפול נופי מיוחד. בשטחים אלה תותר שפיכת עפר במהלך עבודות הבניה, עפ"י תכנית טיפול נופי מאושרת ע"י הועדה המקומית והם יפותחו סופית ע"י מגיש התכנית מיד עם סיום הבניה.

28. שטח פרטי
פתוח:

השטח הצבוע ירוק תחום בירוק כהה הינו שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור. בשטח הנ"ל לא תותר כל בניה למעט עבודות פיתוח ונטיעות. גבולות שטח זה יהיו בהתאם לנספחי הפיתוח, ראה הוראות שבסעיף 12 לעיל.

29. דרכים :

השטחים הצבועים באדום הינם דרכים מוצעות.
הדרכים הצבועים חום הינם דרכים מאושרות/קיימות.

1. הדרכים הינן ציבוריות. קוי זכות הדרך וקוי הבנין יהיו כמופיע בתשריט.

2. בתחום זכות הדרך באישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה, תותר הקמת מתקני דרך, תחנת אוטובוס, מתקני אשפה וכד'.

3. תותר הקמת גשר להולכי רגל המחבר את אתר 06 לאתר 03 כמסומן בתשריט.

4. כל המדרכות בשטח התכנית יהיו מאבנים משתלבות.

30. חניה :

1. החניות המסומנות בקווקו שתי וערב על רקע צהוב הם חניות פרטיות בתחום המגרש.

2. החניות של איזורי המגורים ומבני הציבור יהיו לאורך הכבישים הציבוריים או בתוך המגרשים כמפורט בנספח מס' 14. התכנון המפורט של מיקום ומספר מקומות החניה, כולל תחנות אוטובוס יהיה בהתאם לנספח החניה יהיון בהתאם לנספח זה ובהתאם לסעיף 12 לעיל.

3. מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה של מעלה אדומים ובאישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה. דרישות לחניה באיזורי המגורים הינם כדלקמן:
דירות עד 120 מ"ר 1:1 דירות מעל 120 מ"ר, 1:1.3,
באיזור "בנה ביתך" 1:1.6 ראה טבלה בנספח מס' 14.
תוספת חניה לאורחים מינימום 15%. מרחק ההליכה מהכניסה לבנין ועד למקום החניה לא יעלה על 100 מ'.

4. בכבישים בהם עוברת תחבורה ציבורית (למעט הקרונית) תותר חניה במקביל בלבד.

31. שביל הולכי רגל -

השטח הצבוע פסים אדומים וירוקים אלכסוניים הינו שטח לשביל הולכי רגל ותוואי לתחבורה ציבורית מיוחדת (קרונית וכד'). לשטח זה יש להגיש תכניות פיתוח מפורטות לאישור הועדה המקומית.
הוראות פיתוח השטח, ראה סעיף 12 לעיל.

ו/או תוואי
לתחבורה ציבורית
מיוחדת

32. מתקנים הנדסיים :

השטחים הצבועים בפסים אלכסוניים סגול אפור לסרוגין הינם אזורים למתקנים הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה וכו'.
פיתוח השטח ובנית המתקנים ייעשה עפ"י תכניות בינוי בתאום ובאישור הועדה המקומית.

33. חלוקה למגרשים :

איזורי המגורים יחולקו למגרשים, כל מגרש יכיל מס' בנינים.

1. כל מגרש ומגרש-יתוכנן ע"י אדריכל אחד, על מנת להציג שפה ארכיטקטונית זהה ואופי תכנוני אחיד.

2. גמר המבנים, סוג האבן, הגוונים והצבעים, הגדרות, השערים וכד' יהיו אחידים וזהים בכל מגרש ומגרש.
3. המגרשים בהם מסומנים קוים מרוסקים מחולקים לחלוקת משנה. הבינוי במגרשים אלו יהיה בהתאם לנספח בינוי מס' 1. ולהוראות בסעיף 12 לעיל ובהתאם לטבלת זכויות ומגבלות בניה בסעיף 39 להלן.
- הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בגבולות ובשטחים של חלוקת משנה זו, כולל מיקום השטחים הפרטיים הפתוחים שבתחום המגרש ולא יראו בשינויים אלה משום שינוי לתכנית. שינויים אלה יאושרו ע"י משהב"ש.
4. בתכנית החלוקה למגרשים תותר באישור הועדה המקומית סטייה קלה מהנחיות החלוקה של תכנית זו. שיעור הסטייה יהיה עד 1 מ' מגבולות המגרש לכל כיוון ובתנאי מפורש שהמבנים המיועדים לצרכי ציבור לא יפגעו מכך.
34. קוי בנין : קוי הבנין בכל האזורים יהיו בהתאם למופיע בטבלת זכויות ומגבלות בניה בסעיף מס' 39 להלן ובתשריט.
- קוי בנין מינימליים יהיו כמסומן בתשריט במקרים מיוחדים כתוצאה מאילוץ טופוגרפי תותר הקלה כמסומן בטבלה. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות.
35. תשתיות : במידת הצורך יותר מעבר תשתית תת קרקעית בתחום המגרשים הפרטיים-באשור מהנדס העיר.
36. איכלוס : לא ינתן היתר לאיכלוס עד אשר לא בוצעו מבני הציבור או כל עוד אין לדעת הועדה המקומית, פתרון אחר מניח את הדעת, לאוכלוסיה הנ"ל.
37. הפקעות : השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו ע"ש ועדה מקומית מעלה אדומים, ללא תמורה.
38. השבחה : היטלי השבחה יוטלו כחוק.

39. טבלת זכויות ומגבלות בניה :

אזור מגורים א' מיוחד.

הערות	קוי בנין (מ')			שטח בניה מירבי (מ"ר)	מס יח' דיור	מס' קומות	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש
	אחורי	קדמי	צד					
-דירות קוטג' צמודו קרקע ללא קומת מרתף. -גודל חלקה מינימלית 10X15.	0	5	0	1200	8	2	2868	72
-2 קומות מעל כביש מס' 2. -גגות שטוחים. -קו בנין לתת חלוקה 0.								
-כמו מגרש 72.	0	5	0	1950	13	2	1581	A72
-כמו מגרש 72.	0	5	0	1350	9	2	2057	73
-כמו מגרש 72. -2 קומות מעל כביש מס' 3.	0	5	0	1650	11	2	2574	74
-כמו מגרש 72. -2 קומות מעל כביש מס' 3.	0	5	0	1800	12	2	2730	75
-דירות קוטג' צמודות קרקע +קומת מרתף. -גודל חלקה מינימלית 12X15.	3	3	0	1530	9	2	2219	76
-1-2 קומות מעל כביש מס' 3. -גגות שטוחים.		למרתף 7						
-כמו מגרש 76.	3	3 למרתף 7	0	2210	13	2	3544	A76
-כמו מגרש 76.	3	3 למרתף 7	0	3060	18	2	4728	B76
-כמו מגרש 72. -2 קומות מעל כביש מס' 4.	0	5	0	3150	21	2	4790	77
-כמו מגרש 72. -2 קומות מעל כביש מס' 4.	0	5	0	2700	18	2	4129	78

הערות	קו בנין (מ')			שטח בניה מירבי (מ"ר)	מס יח' דיור	מס' קומות	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש
	צד	קדמי	אחורי					
-כמו מגרש .76 2- קומות מעל כביש מס' 4 +קומת מרתף.	3	3	0	4760	28	2	7980	79
		למרתף 7						
-כמו מגרש .72 2- קומות מעל כביש מס' .5	0	5	0	1800	12	2	2865	80
-כמו מגרש .72 2- קומות מעל כביש מס' .5	0	0	0	2400	16	2	3792	81
-כמו מגרש .76 1-2- קומות מעל כביש מס' .5	3	3	0	5100	30	2	8618	82
		למרתף 7						
-כמו מגרש .82	3	3	0	2550	15	2	3955	A82
		למרתף 7						
1-2- קומות מעל כביש מס' 4 2- קוטגים זה על זה במדורג -ללא קומת מרתף.	3	3	0	680	4	2	1022	83
		לקוטג תחתון 8						
-קו בנין לתת-חלוקה 3 מ' -מתחת ל-0.00 קו בנין -קדמי נסוג ב-4 מ' עם -כל ירידה בקומה. -גגות שטוחים.								
- כמו מגרש .83	3	3	0	2040	12	2	2724	A83
		לקוטג תחתון 8						
2- קומות מעל כביש מס' 7 -גגות רעפים. -קו בנין לתת חלקה 3 מ'. -בקומת מרתף תוספת שטח -למגורים לדירות קרקע.	4	4	3	7750	64	2	8888	84

יעוד - איזור מגורים ב' מיוחד :

הערות	קוי בנין (מ')			שטח בניה מירבי (מ"ר)	מס יח: דיוור	מס': קומות	שטח: מגרש (מ"ר)	מס': מגרש
	אחורי	קדמי	צד					
3- קומות מעל כביש מס' 10 ללא קומת מרתף. גגות שטוחים. -קו בנין מקו תת-חלקה 4 מ'	6	5	4	5520	60	3	5781	85
-כמו מגרש 85.	6 (4)	5	4	3864	42	3	6788	A85
3- קומות מעל כביש מס' 10 +קומת מרתף. 2- דירות מהוות אשר בין בנינים (מעל שביל). -קו בנין מקו תת חלקה 3 מ' -לבנין דרוג בנסיגה של 3 מ' מינ' בחזיתות קדמית ואחורית. -גגות רעפים. -בקומת מרתף תוספת של שטח מגורים לדירות קרקע.	4	4 למרתף 8	3	3906	36	3	3293	86
-כמו מגרש 86.	4 למרתף 8	4	3	4557	42	3	3504	87
3- קומות מעל גן מרכז כפר מס' 1 וכביש מס' 12+קומת מרתף. דירה אחת מהווה קשר בין בנינים (מעל שביל). -קו בנין מקו תת חלקה 3 מ' -לבנין דרוג בנסיגה של 3 מ' מינ' בחזיתות קדמית ואחורית. -גגות רעפים. -בקומת מרתף תוספת שטח מגורים לדירות קרקע.	4	4 למרתף 8	3	2715	25	3	2227	88
-כמו מגרש 88.	4	4 למרתף 8	3	2715	25	3	2279	88 A

המשק - יעוד - איזור מגורים ב' מיוחד :

הערות	קו בנין (מ')			שטח בניה מירבי (מ"ר)	מס יח דיוור	מס' קומות	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש
	אחורי	קדמי	צד					
-כמו מגרש 88, ללא דירות גשר.	4	4 למרתף 8	3	1302	12	3	1213	89
-כמו מגרש 88, עם דירת גשר אחת.	4	4 למרתף 8	3	3040	19	3	1558	90
-3 קומות מעל גינת כפר מס' 2 וכביש מס' +21 ק. מרתף.		למרתף 8						
-כמו מגרש 88, עם 2 דירות גשר.	4	4 למרתף 8	3	3150	20	3	1729	91
-3 קומות מעל גינת כפר מס' 2 וכביש מס' +21 ק. מרתף.		למרתף 8						
-כמו מגרש 88, עם דירת גשר אחת.	4	4 למרתף 8	3	2715	25	3	2070	92
-3 קומות מעל גינת כפר מס' 3 וכביש +20 קומת מרתף.		למרתף 8						
-כמו מגרש 88, עם דירת גשר אחת.	4	4 למרתף 8	3	2715	25	3	2068	93
3 קומות מעל גינת כפר מס' 3 וכביש מס' +20 קומת מרתף.		למרתף 8						
-כמו מגרש 88, עם 2 דירות גשר.	4	4 למרתף 8	3	4452	41	3	3256	94
-3 קומות מעל גינת כפר מס' 4 וכביש +19 קומת מרתף.		למרתף 8						
-כמו מגרש 88, עם דירת גשר אחת.	4	4 למרתף 8	3	2715	25	3	2013	95
-3 קומות מעל גינת כפר מס' 4 וכביש מס' +19 קומת מרתף.		למרתף 8						

יעוד-איזור מגורים ג' מיוחד :

הערות	קו בנין (מ')			שטח בניה מירבי (מ"ר)	מס יח' דיור	מס' קומות	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש
	אחורי	קדמי	צד					
4- קומות מעל כביש מס' 1. ללא קומת מרתף. -בקומות קרקע חבור חלקי בין בנינים -קו בנין לתת חלקה-3.5 מ' -גג רעפים.	5	4	3	4740	48		3552	96
-כמו מגרש 96.	5	4	3 0	1580	16	4	1142	97
-כמו מגרש 96.	5	4	0	1580	16	4	1286	98
2- קומות מעל כביש מס' 1 ו-3 קומות מתחתיו בדרוג של 3 מ' לפחות. -ב-2 קומות תחתונות-חבור חלקי בין המבנים. -קו בנין לתת-חלקה, 4 מ' -כביש חניה פרטי מתחת לכביש מס' 1. חניה מקורה חלקית. -גג רעפים.	4	8 בקומת החניה 13	4	8000	80	5	8207	99
4- קומות מעל כביש מס' +1 קומת מרתף. -חניה מקורה חלקית מכביש מס' 21. -חבור חלקי בין בנינים בקומת הקרקע. -קו בנין מתת-חלוקה 3.5 מ'. -גגות רעפים.	0 למרתף	4 למרתף	3.5 3	3160	32	4	2199	100
-כמו מגרש 100.	0 למרתף	4 למרתף	3 0	1580	16	4	1062	101
-כמו מגרש 100.	0 למרתף	4 למרתף	35 0	"	16	4	1112	102

המשך : איזור מגורים ג' מיוחד :

הערות	קו בנין (מ')			שטח בניה מירבי (מ"ר)	מס יח' דיור	מס' קומות	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש
	אחורי	קדמי	צד					
4- קומות מעל כביש מס' 1+ק- מרתף. גג שטוח.	4	4	4	1440	16	4	1299	103
		למרתף 8						
2- קומות מגורים מעל כביש מס' 6. חבור חלקי בין בנינים בקומה תחתונה. דרוג בנסיגה של 3 מ' מינ' ממפלס הכביש למטה. קו בנין מתת-חלוקה 3 מ'. גגות שטוחים. מתחת ל-0.00 קו בנין קדמי נסוג ב-3 מ' כל ירידה בקומה.	4	4	3	4730	41	5	3845	104
כמו מגרש 104.	4	4	3	1365	17	5	1639	A104
כמו מגרש 100. חניה מקורה חלקית מכביש מס' 20.	0	4	3	3160	32	4	2006	105
	למרתף 5	למרתף 8	0					
כמו מגרש 100. חניה מקורה חלקית מכביש מס' 20.	0	4	3	1580	16	4	955	106
	למרתף 5	למרתף 8	0					
כמו מגרש 100. חניה מקורה חלקית מכביש מס' 20.	0	4	3.5	"	16	4	1152	107
	למרתף 5	למרתף 8	3					
2- קומות מגורים מעל כביש מס' 25 ללא קומת מרתף. שאר הקומות בדרוג כלפי מטה של 3 מ' מינ' חבור חלקי בין בנינים בקומה תחתונה. קו בנין מקו תת-חלקה 3 מ'. גגות שטוחים. מתחת ל-0.00 קו בנין קדמי נסוג ב-3 מ' כל ירידה בקומה.	3	4	3	4560	48	5	5819	108

המשך : איזור מגורים ג' מיוחד :

הערות	קו בנין (מ')			שטח בניה מירבי (מ"ר)	מס יח	מס' קומות	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש
	אחורי	קדמי	צד					
-כמו מגרש 108.	3	4	3	4220	44	5	4839	109
1. 3- קומות מעל כביש מס' 1. -ללא קומת מרתף. -חבור חלקי בין הבנינים ב-2 קומות תחתונות. -דרוג ממפלס הכביש למטה בנסיגה של 3 מ' מינ'. -קו בנין מקו תת-חלקה, 4 מ'. -גגות רעפים. -מתחת ל-0.00, קו בנין קדמי נסוג ב-3 מ' כל ירידה בקומה.	5	4	4	5000	50	5	5757	110
-כמו מגרש 110.	5	4	4	3000	30	5	3633	111
-כמו מגרש 100 -חניה מקורה חלקית מכביש מרתף 19 מס' 5.	0 למרתף 5	4 למרתף 8	3.5 3	2370	24	4	1582	112
-כמו מגרש 100 -חניה מקורה חלקית מכביש מרתף 19 מס' 5.	0 למרתף 5	4 למרתף 8	3 0	1580	16	4	958	113
4-קומות מגורים מעל כבישים מס' 1 ו-5 +קומת מרתף. -חבור חלקי בין בנינים בקומת הקרקע. -קו בנין מקו תת-חלקה 3.5 מ'. -מאחור יש להתרחק בהדרגה מהחניה וליצור חצר. -גגות רעפים.	5-0 למרתף 5	4 למרתף 8	3.5 0	2370	24	4	1969	114
1 4- קומות מעל כביש מס' 1 +קומת מרתף. -גגות שטוחים.	4 למרתף 8	4 למרתף 8	4	3600	40	4	2992	115

המשך : איזור מגורים ג' מיוחד :

הערות	קו בנין (מ')			שטח בניה מירבי (מ"ר)	מס יח' דיוך	מס' קומות	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש
	אחורי	קדמי	צד					
כמו מגרש מס' 115.	4 למרתף 8	4 למרתף 8	4	3600	40	4	3417	116
2- קומות מעל כביש מס' 8 ללא קומת מרתף. שאר הקומות בדרוג בנסיגה של 3 מ' מינ'. קו בנין מקו תת-חלוקה 3 מ'. גגות שטוחים. מתחת ל-0.00, נסיגה של קו בנין קדמי ב-4 מ' כל ירידה בקומה.	4	4	3	2910	30	5	3673	117
כמו מגרש 117.	4	4	3	3880	40	5	4940	118
5- קומות מעל כביש מס' 8 ללא קומת מרתף. 3- הקומות התחתונות בנסיגה מינ' של 3 מ'. חבור חלקי בין בנינים בקומה תחתונה. קו בנין מקו תת-חלקה, 3מ' גגות רעפים.	4	3	3	4000	40	5	4493	119
5- קומות מעל כביש מס' 8. כמו מגרש מס' 119.	4	3	3	4000	40	5	4991	120
2-1 קומות מעל כביש מס' 8 ללא קומת מרתף. שאר הקומות בנסיגה למטה של 1.5 מ' מינ' (לכל 2 קומות) כאשר יש 5 קומות ב-2 הקומות תחתונות- דירת קוטג'. קו בנין מקו תת-חלקה, 4 מ' גגות שטוחים.	4	4	4	1500	16	4-5	1803	121

המשך : איזור מגורים ג' מיוחד :

הערות	קו בנין (מ')			שטח בניה מירבי (מ"ר)	מס יח' דיור	מס' קומות	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש
	אחורי	קדמי	צד					
-כמו מגרש 121.	4	4	4	1500	16	4	1759	122
-כמו מגרש 121. 1-3- קומות מעל כביש מס' .8	4	4	4	1500	16	4	1761	123
-כמו מגרש 121. 1-3- קומות מעל כביש מס' .8	4	4	4	1500	16	4	1741	124
2- קומות מעל כביש מס' 8 לא קומת מרתף. שאר הקומות בדרוג בנסיגה של 4 מ' מינ'. קו בנין מקו תת-חלקה 3 מ'. גגות רעפים. מתחת ל-0.00, קו בנין קדמי נסוג ב-4 מ' כל ירידה בקומה.	5	4	3	1520	16	4	2998	125
-כמו מגרש 125.	5	4	3	2280	24	4	4468	126
-כמו מגרש 119. 2- קומות מעל לכביש מס' 16	3	4	3	3000	30	5	2962	127
-כמו מגרש 119. 2- קומות מעל כביש מס' 16.	3	4	3	4000	40	5	4400	128
+ 4- קומות מעל כביש מס' 1 וכביש מס' 8+קומת מרתף. זכות מעבר לצבור בחלק מהקרקע. גג רעפים.	0	0	4	3160	32	4	1915	129

יעוד-מבנה צבור.

תכנון לפי תקנים ונהחיות של משהב"ש, משרד החינוך.

קוי בנין (מ')			מס' קומות	יעוד הבנין	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש
אחורי	קדמי	צד				
4	6	4	2 +מרתף	גן ילדים טרום חובה	1211	130
5	5	4	2 +מרתף	בית כנסת	506	131
5	5	4	2 +מרתף	מגרש רזרבי	1886	132
8 (לכביש 2)	8	5	3 +מרתף	בי"ס יסודי 18 כתות.	10088	133
5	5	4	2 +מרתף	מעון-יום	1700	134
	4	8	4 +מרתף	בי"ס מקיף 42 כתות.	30597	135
0	4 (כביש)	3	2 +מרתף	בית כנסת.	599	136
5	4 לכביש 26	5 כביש 6	2 +מרתף	גן ילדים טרום חובה.	1201	137
5	0	5	2 +מרתף	שלוחת מתנ"ס.	4892	138
5	0	5	3 +מרתף	בי"ס יסודי 18 כתות.	10325	139
4	4	4	3	מקווה.	1232	140
5	5	4	2 +מרתף	גן ילדים טרום חובה.	1217	141
5	5	5	2 +מרתף	בית כנסת ראשי.	1062	142

המשך : יעוד-מבנה ציבור :

קוי בנין (מ')			מס' קומות	יעוד הבנין	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש
אחורי	קדמי	צד				
5	4	5	2 +מרתף	מעוז יום.	1613	143
5	4	5	2 +מרתף	בית כנסת.	500	144
4 (מכביש 19)	5	5	2 +מרתף	מרפאה ותחנה לאם ולילד.	2035	145
5	5	5	2 +מרתף	גן ילדים טרום חובה.	1445	146
8	5	5	3	מועדון נוער.	2166	147
5	5	4	2 +מרתף	גן ילדים	1208	148
5	5	4	2 +מרתף	מגרש רזרבי.	1481	149
5	5	4	2 +מרתף	גן ילדים טרום חובה.	1207	150
5	10	10	3 +מרתף	בי"ס יסודי 18 כתות.	10587	151
5	5	5	2 +מרתף	מגרש רזרבי.	4014	152
5	5	4	2 +מרתף	מגרש רזרבי.	1527	153
5	5	4	2 +מרתף	בית כנסת.	501	154

מוסדות כלל עירוניים.

הערות	קוי בנין			מס' קומות	יעוד הבנין	שטח מגרש	מס' מגרש
	צד	קדמי	אחורי				
100- יח"ד. 5- קומות מעל כביש מס' 1 +קומת מרתף. -קומת כניסה ו-4 קומות מגורים. -כפוף לתקנים והנחיות של משהב"ש. -חניות בתחום המגרש לפי תכנית שיוך חניות. נספח מס' 14.	5	5	5	5 + מרתף	הוסטל ל"גיל הזהב".	3555	155
-אפשרות למגדל תצפית בגובה עד 50 מ'. -עד גובה 3 קומות מעל כביש מס' 9. -הבינווי לפי תכנית בינוי מפורטת שתוגש לאשור הועדה המקומית.	5	5	5		מרכז לימודי, מלונאות ונופש.	24790	156

יעוד - מסחר.

הערות	קוי בנין (מ')	צד	קדמי	אחורי	שטח קומות בניה	מס	יעוד הבנין	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש
-קומת הקרקע גובהה 4.5 מ' עם אפשרות לגלריה שאינה נכללת בחישוב השטח. -זוג חנויות בקומת קרקע עם מעבר מקורה ביניהן ברוחב של מינ' 7 מ'. -חצרות שרות צמודות לכביש חניה פנימי בגודל מינ' של 4X5 מ' כל אחד. לא נכללות בשטח. -בקומה א' משרדים.	0	0	0	0	160	2	חנויות + משרדים.	207	157
-כמו מגרש מס' 157.	0	0	0	0	160	2		165	158
-כמו מגרש מס' 157.	0	0	0	0	160	2		187	159
-קומת הקרקע גובהה 4.5 מ' עם אפשרות לגלריה שאינה נכללת בחישוב השטח. -המבנה כולל מעבר מקורה של 3 מ' רוחב בחזית מסחרית צמוד לפרגולה המקיפה את הככר. -המגרש כולל חצר שהות ופריקה.	0	0	0	0	500	1	מרכז מסחר שכונתי	1539	160
-קומה שגובהה 4.5 מ' עם אפשרות לגלריה שאינה נכללת בחישוב השטח. -צמוד לפרגולה המקיפה את הככר. -גישה מכביש מס' 1. -חצר שרות בתחום המגרש.	0	0	0	0	200	1	בית קפה.	242	161
-כמו מגרש מס' 157.	0	0	0	0	160	2	חנויות + משרדים.	170	162

המשך - יעוד-מסחר.

הערות	קוי בנין (מ')			שטח קומות בניה מירבי (מ"ר)	מס קומות	יעוד הבנין	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש
	אחורי	קדמי	צד					
-קומת הקרקע גובהה 4.5 מ' עם אפשרות לגלריה שאינה נכללת בחישוב השטח. -חנויות עם מעבר לציבור ביניהן. -חצרות שרות מהצדדים בתחום המגרש. -גישה מכביש מס' 8.	0	0	0	300	2	מבנה מסחרי בכניסה לכארק	732	163
-עד 3 קומות מעל כביש מס' 1. -המבנה כולל מעבר מקורה של 3 מ' רוחב בחזית מסחרית הפונה לככר. -הקומה הראשונה בגובה 5.5 מ' עם אפשרות לגלריה שאינה נכללת בשטח. -הבינוי לפי תכנית בינוי מפורטת שתוגש לאשור הועדה המקומית.	3	0	5.0	לאורך כביש ראשי	3	פרויקט מיוחד שתכליותיו האפשריות צוינו בסעיף 23 לעיל.	4246	164

חתימות :

חתימת מגיש התכנית :

חתימת עורך התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

תאריך : 10.3.93

יורם פוגל אדריכל
ירושלים, אבן שמואל 16
טל-פקס. 02-619221

הצהרת עורך התכנית :

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

יורם פוגל אדריכל
ירושלים, אבן שמואל 16
טל-פקס. 02-619221

10.3.93
תאריך

חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1970
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון)
מס' 418, תשל"ב 1971

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה אדומים

כשיבחה מס' 119 מיום 17/12/91

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

זה עתה

16/1/16



אינג' עזרא לוי מהנדס העיר
מהנדס הועדה לתכנון ובניה

מעלה אדומים
מס' 32650

מס' 32650

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 אדמיניסטרציה לנחלת ישראל
 מועצת התכנון הארצי

על פי דבר הוועדה המייעצת, כפרים ובניינים
 (מס' 1971) אשר יש להם תוכנית תכנון ארצי. תכנון הארצי
 (מס' 1971-1972) אשר יש להם תוכנית תכנון ארצי. תכנון הארצי

מס' 1971-1972
 תאריך: 1971-1972

מועצת התכנון הארצי
 מועצת התכנון הארצי
 מועצת התכנון הארצי

ועדת המעורבות ל
 ארבעת הצדדים
 בשיעור מס' 1971-1972
 בשיעור מס' 1971-1972
 בשיעור מס' 1971-1972

מועצת התכנון הארצי
 מועצת התכנון הארצי
 מועצת התכנון הארצי

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 אדמיניסטרציה לנחלת ישראל
 מועצת התכנון הארצי

על פי דבר הוועדה המייעצת, כפרים ובניינים
 (מס' 1971) אשר יש להם תוכנית תכנון ארצי. תכנון הארצי
 (מס' 1971-1972) אשר יש להם תוכנית תכנון ארצי. תכנון הארצי

מס' 1971-1972
 תאריך: 1971-1972

מועצת התכנון הארצי
 מועצת התכנון הארצי
 מועצת התכנון הארצי

ועדת המעורבות ל
 ארבעת הצדדים
 בשיעור מס' 1971-1972
 בשיעור מס' 1971-1972
 בשיעור מס' 1971-1972

מועצת התכנון הארצי
 מועצת התכנון הארצי
 מועצת התכנון הארצי