

7001188

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי

אזור יהודה ושומרון

מעלה אדומים

מועצת תכנון עליונה

תקנון

תכנית מפורטת מס' 420/1/7

- שינוי לתכנית מתאר מס' 420
- שינוי לתכנית מפורטת 420/1/17
- שינוי לתכנית מפורטת 420/1/1/12
- שינוי לתכנית מפורטת 420/1/1

שכונה 07 מרכז

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ובשומרון

בעל הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז ירושלים
 רחוב הלל 23
 ירושלים

מגיש התכנית:

ד. להב - ט. דיג, אדריכלים ומתכנני ערים
 ת.ד. 8543
 ירושלים 91083
 טל - 02-5610066
 פקס - 02-5638324

מתכננים:

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/7 (להלן: התכנית).
שכונה 07 מרכז.
שינוי לתכנית מתאר מס' 420
שינוי לתכנית מפורטת 420/1/17
שינוי לתכנית מפורטת 420/1/1
שינוי לתכנית מפורטת 420/1/1/12
2. מקום התכנית: בשטח הנחתם בין קואורדינטות אורך 178500-180250 וקואורדינטות רוחב 131375-132875.
- גוש 4, חלקה: אל מסכובה, אל ערדה, באדמות הכפר אבו דיס.
- גוש 6, חלקה: אל ערדה, אל קציר, דה'ר אבו ימין, ח'נק זייד, אל מסכובה באדמות הכפר אל עזרייה.
- גוש 1, חלקה: דה'ר עזור אל ג'רבי, אד ד'הור מקטע ראוס אל ג'רמייה, 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. 36 דפים של הוראות בכתב (להלן: "הוראות בכתב")
ב. גיליון אחד של תשריט בק.מ. 1:2500 (להלן: "התשריט")
ג. גיליון אחד של נספח בינוי ופתוח בק.מ. 1:1250 (להלן: "נספח מס' 1")
ד. גיליון אחד של תכנית חניה בק.מ. 1:1250 (להלן: "נספח מס' 2")
ה. גיליון חתכים בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח מס' 3")
5. שטח התכנית: כ-820 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 - ט. ריג אדריכלים
רחוב חזקיהו המלך 14
ירושלים

9. מטרות התכנית: א. קביעת ייעודי קרקע למגורים, בניני ציבור, אזורי מסחר, שטחים פתוחים ציבוריים, שטחים למתקנים הנדסיים, דרכים.

- ב. קביעת הוראות לגבי הבינוי בשטח התכנית ולגבי צורת הטיפול בשטחים הפתוחים, בהתאם לתשריט ולנספחים ובכלל זה:
- (1) קביעת אופי המבנים, שטחי בניה מרביים, מספר קומות מירבי, קווי בנין, תכנית, מספר יחידות דיוך מירבי.
 - (2) טיפול בשטחים ציבוריים פתוחים כגון: גנים שכונתיים, טיילת, תוואי קרונית, מעברים להולכי רגל, שדרות, פארק שכונתי, פארק אקסטנסיבי.
 - (3) קביעת הוראות לניקוז ותשתיות.
 - (4) קביעת תוואי דרכים חדשות - מיקומן ורוחבן.
 - (5) קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ג. ביטול תכנית מפורטת מס' 420/1/1/12.

10. כפיפות לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מעלה אדומים מס' 420 והוראות תכנית מס' 420/1/7 זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות, תקבענה ההוראות שבתכנית מס' 420/1/7 זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. "התכנית":
תכנית מפורטת מס' 420/1/7 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 צויין אחרת.
- א. נספח הבינוי והפתוח מס' 1 בק.מ. 1:1250 הינו מנחה בלבד, למעט קוי בנין, גבולות מגרשים, גבולות מבנן, מס' יח"ד, מס' קומות, ואלא אם צויין אחרת בהוראות בכתב.
- ב. נספח חניה מס' 2 הינו מנחה בלבד למעט מספר מקומות החניה הנדרש במגרש.
- ג. נספח החתכים מס' 3 בק.מ. 1:500 הינו נספח מנחה בלבד.
2. "הועדה": הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים.
3. "מהנדס": מהנדס הועדה או משיבוא מטעמו ובתנאי שהוסמך בכתב.
4. "החוק": חוק תכנון ערים כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. "מועצת התכנון העליונה": מועצת התכנון העליונה ביהודה ובשומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. "תכנית חלוקה": תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית המפורטת הזו המאושרת כחוק.
7. "מבנן": האתר מתחלק למבננים המסומנים באותיות מ"א עד "לד", המסומנים בנספח הבינוי והפתוח מס' 1, בקו מקווקו בצבע חום. הבינוי והפיתוח בכל מבנן יתוכננו בהינף ובסגנון בניה אחד ובכפוף להוראות הכלליות בסעיף 6 להלן.
8. "מרפסת שמש": מרפסת בבניין המשמשת לצורך חמום הבית, מקורה בזכוכית וסגורה בזכוכית הפונה לדרום או בסטייה של עד 30 מעלות ממנו, מוקפת בקירות משני צדדים לפחות ו-3 צדדים לכל היותר.
9. "מרתף": שטח תת-קרקעי בבסיס הבנין שגובהו אינו עולה על 2.50 מ', מדוד מרצפה לרצפה שמעליה, והבולט עד 1.20 מ' מעל לפני הקרקע הסמוכים, אינו נכלל במנין הקומות המותר, ולא יחרוג מקווי הבנין המותרים במגרש, ואשר אין אליו גישה מחזית חיצונית, למעט חלון אורור מהחזית הפונה למדרון

10. "מסד": שטח תת-קרקעי סגור בבסיס הבנין שגובהו אינו עולה על 1.80 נטו. המסד יתוכנן בתחום גבולות קווי הבנין. תותר הבלטת המסד עד 1.80 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים בצד הפונה למדרון, זאת ללא פתח, דלת, חלון וכד'.
11. "גובה בנינים": ימדד בחתך, בקומות בכל נקודה בבנין לפי המרחק האנכי של אותה הנקודה מ-0.00/+/-.
12. "גובה קומה": (1) גובה קומה מירבי מדוד ממפלס רצפה למפלס הרצפה שמעליה. גובה קומה מירבי למגורים לא יעלה על 3.0 מ', למעט במקום בו יהיה פתח ברצפה בין אם למדרגות או אחר.
(2) אין ההגבלה לעיל חלה על גובה מבנים במגרשים המיועדים למסחר, מבני ציבור ומתקנים טכניים.
13. "מפלס +/-0.00": מפלס רצפת קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי הרגל מן הרחוב אל הבנין.
(1) במקרה של כניסה דרך מפלס קומת החניה, תחשב רצפת הקומה שמעל החניה כמפלס +/- 0.00.
14. "קו בנין": קו לאורך חזית קדמית, אחורית או צידית, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם נאמר אחרת בהוראות התכנית. קוי הבנין יהיו כמצויין בטבלת הזכויות ומגבלות הבניה במגרשים וכמסומן בנספח הבנוי מס' 1. במקרה של סתירה ביניהם יקבע נספח הבנוי מס' 1.
15. "קו הדרך": קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
16. "שטח מותר לבניה": השטח המתקבל עפ"י מדידת סה"כ השטח התחום ע"י קירות מעטפת הבנין כולל השטח מתחת לקירות, והכולל את החלקים המקורים בבנין. אינו כולל מרפסות פתוחות או כאלה המהוות חלק מפתוח השטח.
17. "קומת עמודים": בסיס בנין או חלקו שהוא חלול ופתוח לחלוטין מצד אחד לפחות, והנתמך ע"י עמודים וקירות.
18. "קומה מפולשת": חלל מקורה בבנין הפתוח לחלוטין מצד אחד לפחות ואשר תקרתו נתמכת ע"י שורת עמודים או קירות והוא נמצא מעל בסיס הבנין.
19. "חזיתות": (א) חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
(ב) חזית אחורית: חזית נגדית לחזית קדמית.
(ג) חזית צידית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית קדמית.

20. "דירוג":

קומות מדורגות משמען נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה בעומק של 2.0 מ' לפחות ובאורך של 50% מחזית המבנה לפחות, ובמקביל לקוי ההרמה.

21. "רצף חזית אנכית": רצף חזית אנכית ימדד בקומות מפני קרקע סמוכים ועד המפלס העליון של המעקה. לעניין הגדרה זו מוגדר כחלק מהקומה שמתחתיה.

22. "תכנית בינוי": תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ. 1:500 או 1:250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי, ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית, ותוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.

פרק ג' – טבלת שטחים:

אזור	צבע בתשריט	שטח האזור (דונם)	שטח האזור (% בתכנית)
אזור מגורים א'	כתום	16,429	2.002
אזור מגורים ב'	תכלת	110,726	13.494
אזור מגורים ג'	צהוב	37,102	4.521
אזור מגורים ד'	אוקר	29,579	3.605
אזור מגורים ה'	ורוד	25,930	3.160
אזור מסחרי	אפור	6,685	0.815
שטח למבני ציבור	חום תחום בנוסגרת חומה	106,607	12.992
שטח להתארגנות לוגיסטית	שתי וערב שחור ע"ג אפור	10,286	1.253
שטח למסוף אוטובוסים	פסים אלכסוניים אדום/אפור	1,749	0.213
שטח לתחנת תדלוק	אפור תחום במסגרת סגולה	1,529	0.186
שטח למתקנים טכניים	פסים אלכסוניים אפור/ורוד	3,360	0.409
שטח נוף פתוח	שתי וערב ירוק ע"ג ירוק בהיר	153,088	18.656
שטח ציבורי פתוח	ירוק	124,799	15.209
דרך מוצעת ודרך קיימת	אדום וחול	159,183	19.400
שטח עליו חלה תכנית מס' 420/1/10/1	תחום ב"קו נקודה קו" כחול	33,478	4.080
סה"כ		820,530	100%

פרק ד' – תכליות שימושים והגבלות בניה:

1. אזור מגורים א': השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. באזור זה תותר בניה של בתי מגורים צמודי קרקע, בבנינים חד-משפחתיים הבנויים בזוגות עם קיר משותף בקו בנין צידי 0 לכל זוג, כמצויין בטבלת הזכויות ומגבלות הבניה במגרשים סעיף 7.1 להלן. על כל מגרש לבניה מותר להקים מבנה אחד. חבור יח' הדיור יותר בקיר משותף, ו/או מרפסת ו/או פרגולה. ישמר מרווח מינימלי של 4.0 מ' בין חזיתות של יחידות דיור שונות הפונות לקו הבנין המשותף הנ"ל, ובלבד שאם יש חלונות בחזיתות אלו, החלונות יהיו של חזרי שירותים ומטבחים בלבד.

ב. מספר יחידות הדיור, מספר הקומות, קו בנין, שטחי הבניה הכוללים, יהיו עפ"י טבלת הזכויות ומגבלות הבניה במגרשים של אזור מגורים א' שבסעיף 7.1 להלן.

ג. החניה בתחומי המגרש תהיה במשטח חניה לא מקורה, יותר קו בנין קדמי 0, וכמסומן בנספח החניה. במגרשים הגבוהים מן הכביש ניתן לבנות חניה תת-קרקעית, באישור המפקח על התעבורה.

ד. קו בנין:

- (1) יותר קו בנין צידי 0 בחבור בין יחידות הדיור בזוגות עם קיר משותף.
- (2) קווי הבנין הנותרים יהיו 5.0 מ'.

ה. הוראות בנין:

(1) אופי הבניה למגורים יהיה נפחי בניה פשוטים קטנים ומדורגים עפ"י הטופוגרפיה הטבעית של המגרשים לבניה, ובדרך הבניה המסורתית באזור ירושלים.

(2) רצף חזית יהיה כדלהלן:

- (2.1) רצף חזית אנכית מירבית קדמית ואחורית לא יעלה על 2 קומות, או לחלופין 7.2 מ', הקטן מבין השניים.
- (2.2) במקום בו יעלה רצף החזית על המותר תתוכנן הקומה הבאה "בדרוג".

(3) לא יותרו מרפסות זיז.

(4) יותרו גגות רעפים בכפוף לתנאים הבאים:

- (4.1) שפוע הגג לא יעלה על 30° מעל לפני האופק.
- (4.2) גמר הגג מרעפי חרס אדומים

ז. התאמה תכנונית ועיצובית: נדרשת התאמה בין שתי יח"ד צמודות על גבול צידי משותף בין מגרשים. במידה והבקשות להיתרי בניה של שתי יח"ד אינן מוגשות בעת ובעונה אחת יתקיימו התנאים הבאים:

(1) בהיתר הבניה ליחידה הראשונה תוכטח אפשרות נאותה להתחברות בעתיד של היחידה השנייה וזאת להנחת דעתו של המהנדס.

(2) צורת הטיפול והגימור באיזור ההתחברות העתידי תיקבע בהיתר הבניה באופן שיבטיח חזות מושלמת ונאותה במצב הביניים.

(3) מתן היתר הבניה ליחידה השניה יותנה בכך שהתכנון יעשה באופן המתחשב ביחידה הראשונה ומשתלב איתה עיצובית וזאת להנחת דעתו של המנהנדס.

2. אזור מגורים ב': השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב', וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. באזור זה תותר בניה של "מבנים מדורגים".

ב. מספר יחידות הדיור, מס' הקומות, קווי בנין, מס' הדרוגים, שטחי הבניה הכוללים, יהיו עפ"י טבלת זכויות הבניה במגרשים של אזור מגורים ב' בסעיף 7.2 להלן; מספר הדרוגים הינו מנחה.

ג. במגרש מס' 214, יתוכננו מבני "שטיח" - יח"ד טוריות צמודות בשתי קומות, מופרדות באמצעות חצרות פנימיות, כשיחידות הדיור הן בעלות מרפסות, מעברים מקורים, מרפסות גג, או חצרות פרטיות. כמצויין בנספחי הבינוי.

- (1) יותר שילוב של עד 3 קומות שלא בדירוג בקומות העליונות של המבנה, בתנאי שלפחות קומה אחת מתחתן הינה קומה מדורגת.
- (2) סה"כ מספר הדרוגים המותר יהיה 5 דרוגים.
- (3) עומק הדירוג לא יפחת מ-8 מ'.
- (4) במגרש תינתן זכות מעבר לצבור כמסומן בתשריט.
- באשור הועדה ניתן לשנות את מקומו של המעבר בתוך המגרש, ובתנאי כי ישמר מעבר לצבור שרוחבו לא יפחת מ-5.0 מ'.
- (5) תוגש תכנית בינוי ופתוח למגרש לאשור הועדה.

ד. מס' החניות במגרשים יהיה עפ"י המצויין בתכנית החניה, נספח מס' 2.

- (1) החניה בתחום זכות המעבר לצבור במגרש תכלל במאזן החניה למגרשים מס' 246, 247, 248.
- (2) החניה בתחום זכות המעבר לצבור במגרש תכלל במאזן החניה למגרשים מס' 249, 250, 251, 252.

ה. הוראות בינוי:

- הבנינים יתוכננו ב"דרוג", ועפ"י נספח החתכים המנחה מס' 3.
- (1) רצף חזית אנכי לא יעלה על 3 קומות, או 10.2 מ', הקטן מבין השניים, ורצף חזית אורכי לא יעלה על 12.0 מ'.
 - (2) מרווח מינימלי בין בנינים שונים בתוך מבנן או בתוך מגרש, יהיה 6.0 מ', זאת למעט מגרש מס' 214.
 - (3) המרווח המינימלי בין חזיתות של יחידות דיור שונות במגרש הפונות זו לזו ובהן חלונות, יהיה 6.0 מ', למעט חלונות חדרי שידותים ומטבחים, בהם יותר מרחק מינימלי של 4 מ'.

ו. שטחי הקרקע במגרש יוצמדו ליחידות הדיור, למעט רצועת קרקע בשטח 50 מ"ר לפחות באזור הכניסה המשותפת לבנין, אשר תשמש לכלל המבנה.

3. 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, עפ"י סעיף ה' (1) להלן.

הבניה במבנים בודדים או טוריים, ללא זרוג או בדרוג של קומה אחת או שתיים בקומות התחתונות או העליונות.

ב. הבנינים במגרשים 326 ועד 330 יתוכננו סביב חצר משותפת כמסומן כנספח הבינוי מס' 1.

שימוש החצר המשותפת למעבר, כניסות לבנינים ופתוח. ניתן לשנות את מקום השטח המשותף הפתוח ובתנאי כי ישמרו להולכי רגל:

(1) כניסה מהשדירה המרכזית - כביש מס' 2, ומשצ"פים 628, 639.

(2) חצר מרכזית כשטח משותף פתוח שלא תקטן מהשטח המסומן בתשריט, ו/או 1,000 מ"ר, לנעט מגרש 326 ולא תקטן מ-500 מ"ר, ולנעט מגרש 329 שלא תקטן מ-300 מ"ר.

(3) מעברים פתוחים להניה.

(4) מעבר לטיילת.

ג. מספר יחידות הדיור, קווי בנין, מספר קומות, ושטחי הבניה הכוללים יהיו על פי טבלת זכויות הבניה במגרשים של אזור מגורים ג', שבסעיף 7.3 להלן.

ד. מס' החניות במגרש יהיה עפ"י תכנית החניה, נספח מס' 2.

ה. הוראות בינוי:

(1) במגרשים 326 עד 330 גובה הבנינים לאורך השדירה המרכזית כביש מס' 2, יהיה 4 קומות, ובעומק המגרש בצד הפונה לשצ"פ 628 יהיה 3 קומות.

(2) המרווח המינימלי בין בנינים שונים במגרש או במבנן יהיה 6.0 מ'.

(3) המרווח המינימלי בין חזיתות של יחידות דיור שונות באותו בניין במגרש, הפונות זו לזו ובהן חלונות, יהיה 6.0 מ', למעט חלונות חדרי שירותים ומטבחים, בהם יותר מרחק מינימלי של 4 מ'.

(4) ל-40% מיחידות הדיור יוצמדו גינות ו/או מרפסות גג.

(5) תותר הוספת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו ליח"ד בקומות העליונות, ובתנאי שיתוכנן בצמוד לגרעין המבנה בנסיגה של 2.0 מ' ממעקה הבנין.

הגישה לחדר היציאה לגג תהיה אך ורק מתוך הדירה, והחדר יוצמד לדירה שמתחתיו.

(6) שטחי הגגון במגרשים בין אם משותפים או פרטיים, לא יפחתו מ-20% משטח המגרש.

4. אזור מגורים ד': השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא אזור מגורים ד' וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. באזור זה תותר בניה רוויה של בנינים מדורגים או רגילים, בגובה עד 6 ק', או 5 ק' על גבי קומת עמודים או קומה מפולשת.

ב. מספר יחידות הדיור, מס' הקומות, קווי הבנין, מס' הדרוגים ושטחי הבניה הכוללים, יהיו עפ"י טבלת הזכויות ומגבלות הבניה במגרשיט של אזור מגורים ד' סעיף 7.4 להלן.

ג. מס' החניות במגרש יהיה עפ"י תכנית החניה, נספח מס' 2.

ד. הוראות בינוי:

(1) במגרשים מס' 301, 302, 306, 307 יתוכננו "בניני מניפה" טוריים. הבנינים יהיו ב"דרוג", בחזית הפונה לכיכר ולשצ"פ, זאת בכל שתי קומות לפחות.

(1.1) קומת העמודים ו/או הקומה המפולשת תשמש למבואת כניסה, שטח טכני, תחזוקה, חניה וגניון. יותרו זירות גן בקומה זו.
(1.2) יותר גובה קומה של עד 6.0 מ' למבואת הכניסה בקומת הכניסה.

(1.3) המבנה יעוצב עם ארקדה בחזית הפונה לכיכר ולשצ"פ.

(2) במגרשים מס' 303, 304 ו-305 יתוכננו בנינים סביב חצר, ואזורים בהם זכות מעבר לציבור כמסומן בתשריט, שיעודם למעבר לכניסות לבנינים ולפתוח. ניתן לשנות את מקום שטח המעבר לציבור ובתנאי כי ישמרו להולכי רגל:

(2.1) הכניסה מהרחוב ומהשצ"פ כמסומן בנספח הבינוי מס' 1.

(2.2) מעברים פתוחים לחניה.

(3) המרווח המינימלי בין בנינים שונים בתוך מגרש או בתוך מבן יהיה 6.0 מ'.

(4) המרווח המינימלי בין חזיתות של יחידות דיור שונות באותו בניין במגרש, הפונות זו לזו ובהן חלונות, יהיה 6.0 מ', למעט חלונות חדרי שירותים ומטבחים, בהם יותר מרווח מינימלי של 4 מ'.

(5) במגרש 302 תנתן זכות מעבר לצבור כמסומן בתשריט. באשר הועדה ניתן לשנות את מקומו של המעבר ובתנאי כי ישמר מעבר לצבור שרוחבו לא יפחת מ-5.0 מ'.

(6) תותר הוספת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו ליה"ד בקומות העליונות, ובתנאי שיתוכנן בצמוד לגרעין המכנה ובנסיגה של 2.0 מ' ממעקה הבנין. הגישה לחודר היציאה לגג תהיה אך ורק מתוך הדירה, והחדר יוצמד לדירה שמתחתיו.

(7) שטחי הגנן במגרשים בין אם משותפים או פרטיים, לא יפחתו מ-20% משטח המגרש.

5. אזור מגורים ה': השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים ה' וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. באזור זה תותר בניה של מבנים גבוהים בודדים בגובה עד 10 קומות, או 9 קומות על גבי קומת עמודים או קומה מפולשת.

ב. מספר יחידות הדיור, מספר קומות, קו בנין, ושטחי הבניה הכוללים, יהיו על פי טבלת הזכויות ומגבלות הבניה של אזור מגורים ה' שבסעיף 7.5 להלן.

- ג. מס' החנייה במגרש יהיה עפ"י המצויין בתכנית החניה נספח מס' 2.
 (1) החניה בתחום מגרש מס' 701 תכלול במאזן החניה למגרשים מס' 308, 309, 310, 311, 312.
 (2) החניה בתחום מגרש מס' 702 תכלול במאזן החניה למגרשים מס' 313, 314, 315, 316.
 ד. (1) קומת העמודים או הקומה המפולשת תשמש למבואת כניסה, לשטח טכני, תחזוקה, לחניה ולגינון.
 (2) יותר גובה קומה של עד 6.0 מ' למבואת הכניסה בקומת הכניסה.
 (3) המרווח המינימלי בין בניינים שונים במגרש או במבנין יהיה 8.0 מ'.

6. הוראות כלליות
לאזור מגורים
א, ב, ג, ד, ה,
ומסחר:

- א. בבקשה להיתר בניה חובה להציג תכנון של לפחות 95% משטח הבניה המותר. (יובהר בזאת כי לצורך חישוב זה תכלולנה 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 ± 0.00 הקטן מבין השניים, עולה על 9.0 מ', תחול חובת הצגת פתרון של פיר הכנה למעלית, במסגרת הבקשה להיתר.
- ד. במבנינים המסומנים באותיות מ"א עד "לד" ניתן באישור הועדה לשנות בתוך המבנין את מספר יחידות הדיור במגרש, השטח המותר לבניה במגרש, גבולות וקווי הבנין בין המגרשים שבמבנין, זאת בתנאי כי סה"כ השטח המותר לבניה במבנין, קווי הבנין ההקפיים במבנין, מס' יחידות הדיור במבנין כולו, וכן מספר הקומות המירבי בבניינים, ישמרו כמפורט בטבלת זכויות הבניה והמגבלות במגרשים פרק ד' טעיף 7 להלן, ובכפוף לתנאים הבאים:
- (1) זאת ובלבד שלא ישתנה מקומם של שטחי הצבור הפתוחים, המעברים הציבוריים להולכי רגל, מקום הדרכים, המדרכות והדרכים המשולבות, כמסומן בתשריט ובנספח הבנוי מס' 1.
- (2) מספר מקומות החניה הנדרש בסך כל המגרשים שבמבנין ישמר על פי נספח החניה מס' 2. תותר העברת שטחי חניה ממגרש למגרש בהתאמה לחלוקת יחידות הדיור.
- (3) במקרה של שינוי גבולות המגרשים ניתן יהיה לשנות באשור הועדה, ובכפוף לכך שאופי הבנוי ישמר עפ"י נספח הבינוי, את המרווח הצידי בין המבנים שבמבנין, למעט מרווח צידי הגובל במבנין סמוך, בשצ"פ, מגרש ציבורי, שביל, דרך, או דרך משולבת.

(4) תוגש תכנית בינוי ופתוח למבנן לאשור הועדה, המציינת את שטחי וגבולות המגרשים החדשים, בק.מ. 1:250, ע"ג רקע מפת מדידה מעודכנת וכולל סימון מפלסים, מגרשים, בנוי, מרווחי הבניה, מדרגות ומעליות, שבילי גישה, חניות, קירות תמך, גדרות, מעקות, שתילה, פתרון לאשפה, פילרים לחשמל, למוני מים וכו'.

(5) יוגש תשריט איחוד וחלוקה למגרשים החדשים לאשור הועדה אשר יבוצע ע"י וע"ח מגיש הבקשה להיתר.

(6) אין הוראות סעיף "מבנן", חלות על אזור מגורים א'.

ה. קוי בנין מצויינים בטבלאות זכויות הבניה כדלהלן:

- (1) קו בנין קדמי ימדד מקצה הדרך, בין אם רגילה או משולבת, וזאת עפ"י המצויין בטבלת זכויות הבניה.
- (2) קו בנין צידי ימדד במבט מהדרך אל הבנין.
- (3) בבנינים הגובלים ביותר מדרך אתת ימדדו קוי הבנין שאינם קדמיים כקו בנין אחורי.

ג. 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', פרט לאזור מגורים א'.
 - (2) קו בנין קדמי וצידי לחניה עילית לא מקורה במגרשים יהיה 1.0 מ'.
- (2.1) במגרשים 246-252, יותר קו בנין קדמי 0.

7 טבלת זכויות ומגבלות בניה במגרשים לבניה לאזורי מגורים:

7.1 אזור מגורים א' חד משפחתי עם קיר משותף:

הערות	קו בנין			גובה מירבי בקומות	מס' חדרי מדרגות במגרש	שטח בניה סידבי למגורים במ"ר במגרש	מס' יח"ד מרבי במגרש	מס' מגרש
	צד'	אח'	קד'					
	5.0*	5.0	5.0	2.0 + מרתף		200	1	1 א' + 1 ב' עד 22 א' + 22 ב'
							44	סה"כ

7.2 אזור מגורים ב':

הערות	קו בנין			גובה מידבי בקומות	מס' חדרי מדרגות מינ' במגרש	שטח בניה מידבי למגורים במ"ד למגרש	מס' יח"ד מקס' למגרש	מס' מגרש
	ציד'	אח'	קד'					
	4	5	1	3 + 3	1	1200	12	201
	4	5	1	3 + 3	1	1200	12	202
	4	5	1	3 + 3	1	1200	12	203
	4	5	1	3 + 3	1	1200	12	204
	4	5	1	3 + 3	1	1200	12	205
	4	5	1	3 + 3	1	1200	12	206
	4	5	1	2 + 3	1	1000	10	207
	4	5	1	2 + 3	1	1000	10	208
	4	4	1	2 + 3	1	1000	10	209
	4	4	1	2 + 3	1	1000	10	210
	4	5	5	2 + 4	1	1200	12	212
	4	5	5	2 + 4	1	1200	12	213
	4	5	5	5 + 2	----	10538	81	214
	4	5	5	3 + 2	2	2000	20	216
	4	5	5	3 + 2	2	2000	20	217
	**	5	5	3 + 1	1	800	8	218
	4	5	5	3 + 2	1	1000	10	231
	4	5	5	3 + 2	1	1000	10	232
	4	5	5	3 + 2	1	1000	10	233
	4	4	5	2 + 3	1	1000	10	234
	4	4	5	3 + 2	1	1000	10	235
	4	5	5	2 + 3	1	1000	10	236
	4	5	5	2 + 3	1	1000	10	237
	4	5	5	3 + 2	1	1000	10	238
	4	5	5	1 + 4	1	1000	10	239
	4	5	5	2 + 3	1	1000	10	240
	4	5	5	3 + 2	1	1000	10	241
	4	5	5	3 + 1	1	800	8	242

הערות	קו בנין			גובה מירכי בקומות	מס' חדר מדרגות מיני במגרש	שטח בניה מירכי למגורים במ"ד למגרש	מס' יח"ד נוקסי למגרש	מס' מגרש
	צידי	אח'	קד'					
	4	5	6	3 + 2	1	1000	10	243
	4	5	6	3 + 2	1	1000	10	244
	4	5	6	3 + 2	1	1000	10	245
	4	5	6	2 + 2	1	800	8	246
	4	5	**	2 + 3	1	1000	10	247
	4	5	**	2 + 3	1	1000	10	248
	4	5	**	2 + 3	1	1200	12	249
	4	5	**	2 + 3	1	1200	12	250
	4	5	**	2 + 3	1	1200	12	251
	4	5	**	2 + 3	1	1200	12	252
	4	5	5	1 + 4	1	1000	10	253
	4	5	5	1 + 4	1	1000	10	254
	4	5	5	1 + 4	1	1000	10	255
	4	5	5	1 + 4	1	1000	10	256
	4	5	5	1 + 4	1	1000	10	257
	4	5	5	2 + 3	1	1000	10	258
	**	**	**	2 + 2	1	800	8	259
	4	5	8	2 + 3	1	1000	10	260
	4	5	8	2 + 3	1	1000	10	261
	**	**	**	2 + 3	1	1000	10	262
	---	5	5	2 + 3	1	1200	12	263
	4	5	5	2 + 4	1	1400	14	264
	4	5	5	2 + 3	1	1200	12	265 ✓
	4	5	5	2 + 3	1	1200	12	266 ✓
	4	5	5	2 + 3	1	1200	12	267 ✓
	**	**	**	3 + 3	1	1200	12	268
661								סו"כ באזור

7.3 אזור מגורים ג':

הערות	קו בנין			גובה מירבי בקומות	מס' חדרי מדרגות מינ' במגרש	שטח בניה מירבי למגורים במ"ר למגרש	מס' יח"ד מקט' למגרש	מס' מגרש
	צידי	אח'	קד'					
	5	5	4	4	3	2790	30	319
	5	5	4	4	3	2790	30	320
	5	5	4	4	1	1116	12	321
	5	5	5	3 עד 4	3	1953	21	326
	5	5	5	3 עד 4	6	5208	56	327
	5	5	5	3 עד 4	6	5208	56	328
	----	5	5	3 עד 4	3	2511	27	329
	----	5	5	3 עד 4	6	5208	56	330
288								סה"כ באזור

כ"מ
מ"מ
מ"מ
מ"מ
מ"מ

7.4 אזור מגורים ד':

הערות	קו בנין			גובה מירבי בקומות	מס' חדרי מדרגות מינ' במגרש	שטח בניה מירבי למגורים במ"ר למגרש	מס' יח"ד מקט' למגרש	מס' מגרש
	צד'	אח'	קד'					
	----	5	5	+ 5 עמודים	2	1860	20	301
	----	5	5	+ 5 עמודים	4	3720	40	302
		5	5	6	2	2976	32	303
		5	5	6	3	4371	47	304
	----	5	5	6	3	4371	47	305
	----	**	5	+ 5 עמודים	2	1860	20	306
	----	5	5	+ 5 עמודים	2	1860	20	307
	----	5	5	6	1	1488	16	317
		5	5	6	2	2790	30	332
	----	5	5	6	1	1395	15	334
287								סה"כ באזור

7.5 אזור מגורים ה':

הערות	קו בנין			גובה מירבי בקומות	מס' מדרגות מינ' במגרש	שטח בנייה מירבי למגורים במ"ר למגרש	מס' יח"ד מקס' למגרש	מס' מגרש
	קד'	אח'	צד'					
		5	**	9 + עמודים	1	2976	32	308
		5	5	9 + עמודים	1	2976	32	309
		5	5	9 + עמודים	1	2976	32	310
		5	5	9 + עמודים	1	2976	32	311
		---	5	** 9 + עמודים	1	2976	32	312
		---	5	** 2+10 קומות מדורגות	1	3348	36	313
		5	5	10 + קומה מדורגת	1	3162	34	314
		5	5	10 + קומה מדורגת	1	3162	34	315
		---	5	** 2+10 קומות מדורגות	1	3348	36	316
		5	5	9 + עמודים	1	2604	28	322
		5	5	9 + עמודים	1	2604	28	323
		---	5	9 + עמודים	1	2604	28	324
		---	5	9 + עמודים	1	2604	28	325
412								סה"כ באזור

7.6 טה"כ בכל האזורים – 1,692 יח"ד.

8. הערות לטבלת 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 הבנוי מס' 1, תקבע טבלת זכויות הבניה במגרשים.
- ב. לשטח הבניה המירבי המפורט בטבלת זכויות הבניה במגרשים יתווספו השטחים הבאים:
- (1) שטח המיועד למדרגות ומבואות משותפים המשרתים יותר מיח"ד אחת, למעט באזור מגורים א'.
- (2) שטח לממ"ד עד 7.0 מ"ר ברוטו לכל יח"ד במגרש.
- (3) שטח למרפסת שמש עפ"י הגדרתה בפרק ב' סעיף 8, עד 8.0 מ"ר ברוטו לכל יח"ד במגרש.
- (4) שטח לחניה-מקורה, כנדרש עפ"י נספח החניה והתקן, 1.7 חניות ל-1 יח"ד.
- (5) שטח למעברים משותפים (פסגיים) ולארקדות משותפות, למעט באזור מגורים א' ובתנאי שרוחבו יעלה על 3.0 מ'.

(6) שטח למחסנים:

(6.1) תותר תוספת של 12 מ"ר בנוסף לשטח המותר לבניה בין אם בקומת הכניסה או בקומת החניה, או בקומת המרתף, זאת לכל יחידת דיור.

(6.2) לכל יחידת דיור תחויב בנית מחסן בשטח של 2 מ"ר לפחות כתוספת לשטח המותר לבניה, זאת בקומת הכניסה, בקומת החניה, במשולב בקירות הפתוחות, או בקומת המרתף.

(7) לכל מבנה מגורים עם חדר מדרגות סגור יבנה לובי כניסה, שגודלו המזערי יהיה: אזור מגורים ב' ו-ג' - 2 מ"ר ליח"ד

אזור מגורים ד' - 1.5 מ"ר ליח"ד

אזור מגורים ה' - 1.0 מ"ר ליח"ד

הלובי וחדר המדרגות יחופו בשיש, קרמיקה או חומר דומה, עד לגובה 1.20 מ' לפחות.

ג. מספר קומות מירבי:

(1) במקום בו מצויינים בטבלה 2 מספרים, מציין המספר הימני את מספר הקומות המדרגות, כמוראה בנספח הבינוי, לדוגמא: 2+3 משמעו: 3 קומות מדרגות ומעליהן 2 קומות נוספות.

(2) מס' הקומות מתחת למפלס 0.00 +/- הינו מנחה בלבד.

(3) תוספת קומות מתחת למפלס 0.00 +/- לחניה ומרתף תת-קרקעי לא תכלל במניין הקומות.

(4) הועדה רשאית להתיר תוספת של קומה בנוסף למספר הקומות המירבי המפורט בטבלה.

ד. שטח הבניה באזור מגורים א', ממצה את כלל שטחי הבניה, וכולל את השטח המיועד למרתפים ולמחסנים, למעט השטחים המפורטים בסעיף ב' (2), (3), (4) לעיל.

(1) תותר תוספת לחניה תת-קרקעית מקורה מתחת ליח"ד, עד 30 מ"ר.

ה. קוי בנין מצויינים בטבלת זכויות הבניה, למעט:

(1) במקום בו סומנו כוכביות ("**"), יהיה קו הבנין עפ"י המסומן בנספח בנוי מס' 1, ויסומן במפת המזידה שתוגש לאשור הועדה המקומית כשהיא חתומה על ידי מודד מוסמך.

ו. מס' יח"ד המופיע בטבלאות ממצה את הזכות להוספת יח"ד במסגרת סטייה בלתי ניכרת. כל תוספת של יח"ד תהווה סטייה ניכרת מן התכנית.

ז. תותר העברת עד 10% ממספר יח"ד ממגרש למגרש, והעברת שטחי בניה ממגרש למגרש, בכפוף לפתרון החניה במגרש ולהוראות אזורי המגורים השונים.

ח. מספר חדרי מדרגות מינימלי הינו מספר חדרי המדרגות המשותפים, כולל מבואת כניסה אחת או יותר, הנדרש במגרש.

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

א. השימושים והיעודים המצויינים בטבלת הזכויות ומגבלות הבניה שבסעיף 10 להלן מבטאים את סך כל הפרוגרמה השכונתית למבני ציבור.

(1) הועדה המקומית תקבע בעת מתן היתרי הבניה את השימוש ~~היעוד~~ בכל מגרש.

(2) הועדה המקומית רשאית לצרף מספר שימושים במגרש אחד וכן לאחד מגרשים ציבוריים סמוכים או לפצל מגרש ציבורי ללא צורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה.

(3) במקרה של איחוד מגרשים סמוכים יותר ביטול קווי הבנין בגבול המשותף.

ב. קוי בנין למבני ציבור מופיעים בנספח הבינוי מס' 1.

ג. בשטח לא יותרו שימושים מסחריים.

ד. מספר הקומות וזכויות הבניה יהיו על פי המצויין בטבלת הזכויות והמגבלות במגרשים לבניה ציבורית סעיף 10 להלן.

(1) תותר הוספת קומת מרתף.

(2) יותרו גגות משופעים ובתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30° מעל האופק וחפוי הגג יהיה מרעפי חרס אדומים.

ה. יותר שילוב חניה ציבורית בשטח לבניני ציבור.

ו. יותר שילוב מתקנים הנדסיים לרבות חדרי טרנספורמציה ותקשורת.

10. טבלת הזכויות והמגבלות במגרשים למבני ציבור ומסוף אוטובוסים:

מס' מגרש	שימושים ויעודים	זכויות בניה מגרש ב% בכל הקומות או במ"ר	מס' קומות מירבי	הערות
401	בי"כ מרכזי + מועדון קשישים	100%	3	
403	מעון יום 3 כיתות	100%	2	
404	טרום חובה 2 כיתות + בי"כ	100%	3 מדורג	
406	מעון יום 3 כיתות	100%	2	
407	טרום חובה 2 כיתות	100%	2	
409	טרום חובה 3 כיתות ו/או בית כנסת	100%	3	
410	בית ספר יסודי 18 כיתות + 3 כיתות גן חובה	100%	3	
412	טרום חובה 2 כיתות + מקווה + רזרווה	100%	2	
413	בית כנסת	100%	3	
414	טרום חובה 2 כיתות	100%	2	
415	בי"ס יסודי 18 כיתות + 3 כיתות גן חובה	100%	3	
417	מתנ"ס	100%	3	
418	בי"ס מקיף 36 כיתות	100%	3	
419	בי"כ	100%	2	
420	טרום חובה 3 כיתות ו/או בית כנסת	100%	2	
421	קרית חינוך	100%	3	ניתן להעביר במגרש דרך לשרות הבנינים, זאת ללא שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו.
424	מסוף אוטובוסים	50 מ"ר	1	
426	רזרווה	100%	2	
430	מועדון נוער	100%	3	

11. הערות לטבלת א. לשטח הבניה המירבי יתווספו השטחים הבאים:

הזכויות במגרשים

- למבני ציבור
ומסוף אוטובוסים:
 (1) שטח למבואות וחדרי מדרגות.
 (2) שטח למגון כנדרש עפ"י התקנות.
 (3) שטח לחניה מקורה כנדרש עפ"י נספח החניה והתקן.
 (4) שטח למעברים ציבוריים (פסגיים), ארקדות ו/או קולונדות ובתנאי שרוחבן יעלה על 3.0 מ'.
 (5) שטח למחסנים.
 (6) יותרו מרתפים בנוסף למס' הקומות המירבי.

12. שטח למסחר:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח המיועד למסחר וחלות על שטח זה ההוראות והמגבלות שנקבעו למבני ציבור סעיף 9 לעיל, למעט סעיפים: א' (1) (2) (3).

א. מספר הקומות וזכויות הבניה יהיו עפ"י המצויין בטבלת זכויות ומגבלות הבניה במגרשים לבניה מסחרית סעיף 13 להלן.

ב. במגרשים מס' 422, 423 תתוכנן ארקדה בחזית הפונה לשצ"פ מס' 618, ברוחב מזערי של 3.0 מ'.

13. טבלת הזכויות ומגבלות הבניה במגרשים לבניה מסחרית:

מס' מגרש	שטח בניה מירבי במ"ר למגרש	גובה מירבי בקומות	הערות
411	200	2	
422	2000	2	
423	1200	2	

14. הערות לטבלת זכויות הבניה והמגבלות במגרשים לבניה מסחרית:

- א. לשטח הבניה המירבי יתווספו השטחים הבאים:
 (1) שטח למבואות וחדרי מדרגות.
 (2) שטח למגון כנדרש עפ"י התקנות.
 (3) שטח לחניה מקורה כנדרש עפ"י נספח החניה והתקן.
 (4) שטח למעברים ציבוריים, ארקדות וקולונדות ובתנאי שרוחבן יעלה על 3.0 מ'.
 (5) שטח למחסנים.
 (6) יותרו מרתפים בנוסף לגובה המירבי המותר בקומות.

ב. תותר הקמת גלריה בקומת המסחר התחתונה שלא תכלול במנין השטחים והקומות, ועד 50% משטח כל חלל מסחרי.

ג. גובה קומה מירבי לא יעלה על 5.0 מ'.

15. שטח למסוף אוטובוסים:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים אדום ואפור לסידוגין הוא שטח המיועד למסוף אוטובוסים וחלות עליו ההוראות והמגבלות הבאות:

א. תותר חניית אוטובוסים.

ב. תותר בניית מבנה חד קומתי בתחום קווי הבנין, כמסומן בנספח הבינוי, וכמצויין בטבלת הזכויות ומגבלות הבניה במגרשים לבניה ציבורית.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תחום בסגול הוא שטח המיועד לתחנת תדלוק ומלות עליו ההוראות הבאות:

16. שטח לתחנת תדלוק:

א. בשטח יותר מבנה לתחנת תדלוק.

ב. בשטח יותר מסחר בשטח של עד 50 מ"ר.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם קווים אלכטוניים שחורים הוא ככר שכונתית ציבורית מגרש מס' 618. על שטח זה חלות ההוראות הבאות:

17. כיכר שכונתית:

א. יותרו שימושים של כנסים, ירידים, מופעים וכו'.

ב. למסחר סביב הכיכר יותר שימוש בכיכר לצרכי הצבת כיסאות ושולחנות אכילה, בתנאי שהם נייזים לחלוטין ואינם נשארים לאחר סגירת בית העסק. תחום השימוש בכיכר לצרכים אלה לא יעלה על רוחב של 5 מטר מחזית הבניין.

ג. יותר שילוב של מקומות חניה בתחום המגרש.

ד. בתחום קווי הבנין המסומנים בכיכר תותר הצבת דוכנים עד 5% משטח הככר, ובנית מבני קירוי קלים להצללה, וזאת כחלק מהפיתוח הנופי של הכיכר.

ה. השטח שמתחת לכיכר השכונתית יכול להיות מנוצל לצרכי חניה ומבני עזר ציבוריים (כגון: תחנת טרנספורמציה, תאי חלוקת דואר וכו').

18. שטח ציבורי פתוח:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח ציבורי פתוח. בשטח זה חלות ההוראות הבאות:

(1) המגרשים המתוכננים כשטח ציבורי פתוח מיועדים לגינות ציבוריות, מעברים להולכי רגל, טיילת ומעבר קרונית. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, אזורי דיצוף, אזורי גינון, תאורה וכו'.

ב. בשטחים ציבוריים פתוחים מותר להקים:

(1) מבנה אחד לשירותים ציבוריים, בתאום עם המהנדס, ששטחו לא יעלה על 50 מ"ר.

(2) מבנים הנדסיים לצורכי השכונה כגון: מרכזים לחלוקת דואר, ששטחם עד 5% משטח השצ"פ.

כמו כן תותר העברת צנרת לצרכי ביוב, מים חשמל וכו'.

19. שטח נוף פתוח: השטח הצבוע בתכנית בצבע ירוק בהיר ועליו פסים שתי וערב בצבע ירוק כהה מיועד לשטח נוף פתוח.

א. בשטח זה יותרו פעולות שתכליתן שיקום קרקע טבעית שנפגעה כתוצאה מעבודות פיתוח שנעשו בסמוך. בשטח זה תותר הקמת קירות תומכים לצורך הסדרת מפלסי הקרקע, וכן שתילה של עצים, טיפול בחורש קיים וכד'.

ב. הואדי הכלוא בין השכונה לשכונת המיצדים יטופל ברמה אקסטנסיבית כחלק מהפתוח הכולל של השכונה.

ג. לא תותר כל בניה בשטח, למעט מבנים הנדסיים כגון טרפו, בזק, מתקני מים, ביוב, חשמל וכיו"ב.

ד. יותר בצוע עבודות תשתית ודרך שרות לביוב בתחום השטח.

20. תואי לתחבורה ציבורית מיוחדת: השטח המסומן בקו סגול מרוסק הינו תווי לתחבורה ציבורית מיוחדת: להגיש תכניות פיתוח לאישור הועדה. לשטח זה יש

21. שטח למתקנים טכניים: השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע אפור וסגול הוא שטח למתקנים טכניים. בשטח זה חלות ההוראות הבאות:

א. יעוד המגרשים, השטח המותר יהיה עפ"י המצויין בטבלת הזכויות במגרשים לבניית מתקנים טכניים (19.3).
(1) באשור הועדה המקומית ניתן יהיה לשנות את השימוש במגרשים ובלבד שיעודם ישמש לצרכי מתקנים טכניים.

ב. במגרשים תותר בניה בקו אפס בגבול מגרש צידי ואחורי בלבד.

ג. בגבול מגרש קדמי יבנה המבנה עפ"י קו בנין מחייב כמסומן בתשריט ובנספחי הבינוי.

ד. המבנה לא יעלה על קומה אחת או 4.0 מ' מעל פני הדרך הסמוכה למגרש.

22. טבלת הזכויות והמגבלות במגרשים לבניית מתקנים טכניים והתארגנות לוגיסטית:

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח בניה במ"ר	הערות
501	1243	100	מאגר מים
507	94	50	תחנת טרנספורמציה
508	89	50	תחנת טרנספורמציה
509	145	50	תחנת טרנספורמציה
510	177	75	תחנת טרנספורמציה + חדר רחק
511	121	50	תחנת טרנספורמציה
512	76	50	תחנת טרנספורמציה
513	94	50	תחנת טרנספורמציה
514	76	50	תחנת טרנספורמציה
516	93	50	תחנת טרנספורמציה
517	95	50	תחנת טרנספורמציה
518	83	50	תחנת טרנספורמציה
519	82	50	תחנת טרנספורמציה
520	124	50	תחנת טרנספורמציה
521	184	75	תחנת טרנספורמציה + חדר רחק
522	141	75	תחנת טרנספורמציה + חדר רחק
523	110	50	תחנת טרנספורמציה
524	128	50	תחנת טרנספורמציה
525	98	50	תחנת טרנספורמציה
526	106	50	תחנת טרנספורמציה
527	10286	12000	שטח לשרותי חירום מרכז אחזקה עירוני

23. שטח להתארגנות לוגיסטית: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם רשת קוים שחורים הוא שטח להתארגנות לוגיסטית של עיריית מעלה אדומים.

א. בשטח יוקמו מבנים, מבני עזר וסככות למרכז שרותי חירום ולמרכז אחזקה עירוני.

ב. אישור שימושים למסחר יותנה באישור המפקח על התעבורה.

ג. המבנים לא יעלו על 2 קומות או 9.2 מ' מעל פני הדרך הסמוכה.

ד. שטח הבניה המותר עפ"י טבלת הזכויות שבסעיף 22 לעיל כולל את כל המבנים, מבני העזר והסככות הפתוחות.

24. דרכים

השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום הינם שטחים המיועדים לדרכים.

א. השטחים המיועדים לדרכים יכללו: תנועת רכב, תנועת הולכי רגל, תניה, גינן ופיתוח במשולב.

השטחים המסומנים בתשריט בצבע חול הינם שטחים המיועדים ע"י תכניות קודמות להיות דרכים.

השטחים המסומנים בתשריט בקו אלכסוני בצבע אדום הינם שטחים בהם מתכטלת דרך מאושרת.

25. זכות מעבר לציבור

השטחים המסומנים בקו דק אלכסוני בצבע שחור הינם שטחים שיש בהם זכות מעבר לצבור.

26. שטח שחלה עליו תכנית
השטח התחום בקו כחול עבה מסוג "קו נקודה קו" הוא שטח שחלה עליו תכנית מפורטת מס' 420/1/10/1 ותכנית 420/1/7 אינה משנה אותו.
420/1/10/1

27. הוראות עיצוב כלליות

א. חמר הבניה:
חומר הבניה בכל הקירות החצוניים, יהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בסתות טובה, תלתיש או מוטבה.

(1) יותרו שלובים של סוגי האבנים, ובכל מקרה יהיה הסתות הגס יותר תחתון.

(2) לא יותר שמוש באבן נסורה וחלקה, אבן שכבות ואבן פראית, לא בבנין ולא בקירות תמך ו/או גדירות, למעט קירות שנועדו לתמיכת כבישים, שבילים, שצפ"ים ומגרשים שיעודם ציבורי.

(3) יותרו שלובים של חומרים כמו: אבן נסורה, בטון חשוף חלק או מעובד תלתיש, 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) אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים אבן יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לכל הפחות.

ב. פרגולות

(1) יותרו פרגולות בתחום קווי הבנין המותרים.

(2) בכל מרפסת גג ששטחה 10 מ"ר ומעלה ובכל גינה פרטית כששטחה 12 מ"ר ומעלה, תתוכנן פרגולה בשטח של 6 מ"ר לפחות. חומרי ופרטי הפרגולה יצורפו לבקשה למתן היתר בניה למגרש, והקמתה בפועל תהיה תנאי למתן תעודת גמר.

(3) עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד או לקבוצת מבנים במגרש אחד.

ג. מתקנים הנדסיים:

(1) גגות מבנים שישימשו 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 אורור, 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 אנטגרלי מתכנון מעטפת הבניין 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.

ד. מיגון:

אסורה הפניית חלון ממ"ד לכיוון הרחוב, או שטח ציבורי אחר, אם חלון זה הינו בעל מגן הדף הנפתח על ציד 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:
- תכנית פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה של כל המבנן בק.מ. 1:250, ולכל בנין בק.מ. 1:100.
- במגרשים באזור מגורים א' בק.מ. 1:100.
- תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בק.מ. 1:100.
- ציון מקום יחידות מיוזג אויר, לכל זירה חובה לציין מקום מדחס למזגן.
- פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד לכל הבניין בהתאם לסעיף 39 להלן.
- תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליח"ד.
- סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית.
- פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן, ובין אבן לחומרים אחרים, קופינגים.
- מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.
- סוג וסתות האבן בבנין ובגדירות.
- פרטי עיצוב בק.מ. 1:20 לפחות של מסתור לדודי השמש + קולטים.
- במגרשים המיועדים למסחר יצורפו פרטי שילוט.
- ג. בכל היתר בניה ינתנו פתרונות למניעת גז ראדון ולסילוק הגז מחללים כלואים בין הבנין לבין הקרקע שמתחתיו ובהיקפו. על מגיש ההיתר לתאם הפתרונות עם הרשות המייעצת המוסמכת לכך.
- ד. מניעת דרדרת ושפכי עפר - לא יינתן היתר בניה לבצוע 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 לרבות 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.
- ז. תנאי למתן התרי בניה הינו הגשת תכנית בנוי ופתוח בק.מ. 1:500 ונטפח חתכים מפורט בק.מ. 1:500, התואם את אופי התכנון שבנספח הבינוי והפתוח מס' 1, ובנספח חתכים מס' 3.
תכניות הבנוי והפתוח המפורטות יעודן:

- (1) להסביר את כוונת המתכנן לגבי אופי הבנוי וסוג הבניינים במגרשים ובמבנים.
- (2) להגדיר מצב יחסי בין המגרשים השונים, ובין הבניינים במגרשים.
- (3) זכות מגיש הבקשה להיתר לשנות את הבנוי המוצע במגרש שלם בתנאי שהבנוי המוצע על ידיו יהא במסגרת רוח התכנון של נספח הבנוי המנחה ונספח החתכים המנחה. שינוי זה יתואם עם מגיש התכנית או מי מטעמו ויאושר על ידי אדריכל האתר והועדה המקומית.

א. גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, לרבות ביצוע פרגולות ומסתורי כביסה.

2. תנאים למתן תעודת גמר:

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.

ה. חבר המבנה לתשתית מים, חשמל ותקשורת יעשה רק לאחר שניתן אישור בכתב ממהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית ועפ"י תנאי ההיתר.

א. הועדה המקומית תגבה אגרת תכנון מיוחדת בהתאם להוראות החוק.

3. אגרת תכנון מיוחדת:

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולמה האגרה המגיעה אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות החוק ויועברו ע"ש עיריית מעלה אדומים.

4. הפקעה:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות לחלוקה חדשה. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה.

5. חלוקה חדשה:

ב. הועדה רשאית לאשר שינויים בגבולות החלוקה ובשטחי המגרשים במסגרת הקבועה בחוק ובתקנות.

6. הוצאות התכנית: בעלי הזכויות במגרשים נשוא תכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצרכי רישום).

1. קירות תמך וגדרות:

(א) לא יבנו קירות תמך, למעט סבכה, בגובה העולה על 1.50 מ', זאת במגרשי הבניה למגורים בגבול המגרשים הגובל במדרכות ודרכים ושצפ"ים. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על 1.50 מ', יבנה קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית לגנון ברוחב מזערי של 0.60 מ', זאת עד לבסיס קיר התמך הנוסף. גובה קיר התמך הנוסף אינו מוגבל.

(ב) בגבולות האחרים של מגרשי הבניה למגורים לא יבנו קירות תמך בגובה העולה על 4.0 מ' ברצף אחד. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על 4.0 מ', יבנה קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.20 מ', זאת עד בסיס קיר התמך הנוסף.

(ג) אין ההוראות לעיל חלות על קירות תמך שנועדו לתמיכת כבישים, שבילים, שצפ"ים ומגרשים שיעודם ציבורי בהן תותר חדירת קיר התמך עד 2.00 מ' לתחום כל המגרשים לשם בצוע התמיכה.

(ד) התשתיות, הפילרים, מוני מים ופחי האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדרות וקירות התמך ויצופו באבן כדוגמת הגדר.

(ה) מכלי הגז לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים.

(ו) חמרי הבניה של גדרות וקירות התמך הפונים לדרכים לשבילים ולשצפ"ים יהיו מאבן טבעית מרובעת או מלבנית, מסותתת בסיתות תלטיש והבניה בנדבכים אופקיים, או סבכת מתכת ע"ג גדר מאבן בגובה מינימלי של 40 ס"מ. זאת למעט קירות התמך שנועדו לתמיכת הכבישים, השבילים ושצפ"ים בהם תותר גם בנית קירות מ"אבן פראית" או מאבן בסדור חאמי. מידות נדבכי האבן לא יקטנו מ-20 ס"מ אורך או גובה, ומידת הקופינג לא תקטן מ-5 ס"מ גובה.

(ז) על גבי הקירות התומכים תבנה גדר סבכה מפרופיל מתכת. לא יותר שמוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים, לשטחים משותפים ובגבול מגרש קדמי.

2. פתוח מגרשים:

(א) במגרשים באזור מגורים א' "בנה ביתך" ינטעו לפחות 2 עצים חצי בוגרים מחבית קוטר גזע 3" לפחות לכל יח"ד, ומתוכם ינטע עץ אחד לפחות בחזית הבית לרחוב.

(ב) באזור מגורים ב' ינטעו לפחות 2 עצים לכל יח"ד כמצויין לעיל באזורים המשותפים.

(ג) בשאר אזורי המגורים ינטעו לפחות 4 עצים לכל יח"ד כמצויין לעיל באזורים המשותפים.

(ד) סביב החניה העלית במגרשים בגבול קדמי וצידי תבוצע רצועת ירק ברוחב של 80 ס"מ לפחות, זאת בכפוף ליישום תקן החניה הנדרש בתכנית.

(ה) לא ינטעו עצים שאינם נשירים בחורף ברצועה ברוחב 6.0 מ' בגבול צפוני הגובל במגרש שכן.

פינוי האשפה במגרשים יעשה בהתאם למקובל ולמאושר במעלה אדומים.
מקום מיכלי פינוי אשפה יסומן בתכנית הפתוח של המגרשים.

3. פנוי אשפה:

פרק ז' – תשתית ניקוז תעול ואספקת מים

1. תשתית:

א. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מעלה אדומים.

כמו כן, אחראי בעל הזכויות המקרקעין לתקן על חשבונו כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.

ב. כל הצנרת והכבלים בשטח התכנית, הן בשטחים הציבוריים והן באלו הפרטיים, תהיה תת-קרקעית (חשמל, טלפון, טל"כ, גז, ניקוז, ביוב, מים וכד").

ג. תותר זכות כניסה ומעבר למגישת התכנית או מי מטעמה בחזית המגרשים לבניה בין אם למגורים, למסחר ציבורי ואחרת זאת ברוחב של עד 2.0 מ' לצורך בצוע עבודות תשתית כגון: כבישים, קירות תמך, צנורות, פילרים, חשמל, תקשורת, מים, ביוב ניקוז, אסוף אשפה וכיוצ"ב.

2. הוראת נקוז:

ניקוז המגרשים, השטחים הציבוריים והדרכים, ייעשה על פי תכנית ניקוז שכונתית כוללת שתובא לאישור העיריה.

התכנית תערך באופן המבטיח שמוצאי הניקוז מן השכונה לשטחים הפתוחים שבהיקפה ימוקמו בהתאמה לתווי השטח, לפיתוח ולנטיעות המתוכננים בשטח הנוף הפתוח ובוואדיות.

מוצאי הניקוז יתוכננו כך שמי הניקוז יוכלו לשמש להשקיית הצמחים בשטח הנוף הפתוח ובוואדיות, ודרימתם לא תפגע בקרקע הטבעית.

פרק ח' – שונות:1. הוראות כלליות לשטח התכנית:

א. הועדה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ושינויים לא מהותיים.

- ב. שיווק מתחמי הבינוי בשכונה יתבצע בשלבים שיסוכמו בין העירייה ובין משהב"ש במטרה להבטיח ככל האפשר שהבניה תתבצע ברצף ללא השארת אזורים בלתי מפותחים בלב אזורים שיאוכלסו, והפיתוח המתלווה לבניה יושלם.
- (1) שיווק המגורים לקבלנים יעשה במנות של 600 יחידות דיור לכל היותר (מצטבר בתכניות 420/1/7 ו-420/1/7).
- (2) מתחם שיווק יהיה בגודל 150 יח"ד לכל היותר.
- (3) עם השלמת שיווק המנה הראשונה יצא משהב"ש לביצוע הכניסה הנוספת לעיר מהמחלף הקיים על כביש מס' 1 (בין עירוני).
- (4) עם השלמת שיווק המנה השניה יצא משהב"ש לביצוע המחלף במתכונתו המלאה.
- (5) עם השלמת שיווק המנה השלישית לכל המאוחר יוחל בביצוע כביש מ-07 לכביש 1 (בין עירוני), זאת עפ"י תכנית מאושרת.
- (6) יציאה לשיווק המנה הרביעית מותנית בכך שיופעלו מרכזים להשלמת כביש המחבר מ-07 לכביש 1 (בין עירוני) כולל הצומת.
- (7) בשטחים המיועדים לצרכי ציבור בשכונה, יבוצעו ע"י משהב"ש עבודות עפר.
- (8) מגרשים המיועדים לצרכי ציבור, אשר לא ייבנו ויפותחו ע"י העירייה למועד השלמת בניית המגורים במתחם בו הם כלולים או באזור הסמוך, יטופלו ע"י משהב"ש ברמה של פיתוח בסיסי, ע"מ שלא יישארו כמפגע.

ג. תחילת הבנייה באתרים שישווקו מותנית בהכשרת דרך גישה זרחה שתבצע הגעת פועלים, ציוד וחומרים לאתרי הבניה בשכונה, זאת בתאום בין עיריית מעלה אדומים ומגיש התכנית.

ד. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון במגרשים לבניה הוא הגשת מפרט פיתוח כולל לשכונה עד לרמתו הסופית הנדרשת כגון: אספלט סופי, גידור, תכנון שלטי-הכונה בשכונה וכד' הכל בתאום בין העירייה והיזם.

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 בתכנית החניה, נספח מס' 2.

ד. מיקום הכניסה לחניה יהיה בתאום עם התשתיות המבוצעות בסמוך למגרש.

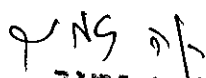
ה. החניות ינוקזו באמצעות מערכת נקוז תת-קרקעי לא יותר נגר עילי.

ו. יותר מעבר קווי תשתיות בשטח לבנייני ציבור.

ז. יותר שילוב חניה ציבורית בשטח לבנייני ציבור.

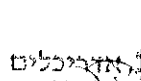
פרק י' - חתימותחתימות:תאריך:

חתימת בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש


 דינה זמיר
 מנהלת מחוז ירושלים

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

חתימת המתכננים: ר. להב - ט. דיג אדריכלים ומתכנני ערים


 ר. להב-ט. דיג אדריכלים
 רחוב תקווה העליון 14
 ירושלים 93644
 טל 610066

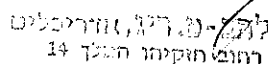
ת.ד. 8543, ירושלים 91083

טל - 02-5610066

פקס - 02-5638324

הצהרת עורך התכנית:

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


 ר. להב-ט. דיג אדריכלים
 רחוב תקווה העליון 14
 ירושלים 93644
 טל 610066

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקףחותמת הפקדה

20 יוני 1999

138-810C