

3 אפריל 1957

227/1

28.6.57

7001252

Handwritten signature

משרד המשפטים

משרד המשפטים

מחלקת המבחן

מחלקת המבחן

28.6.57

28.6.57

תוכנית מתאר

227/1

שדה בוקר

227

לשנת 1951

משרד המשפטים

מחלקת המבחן

3	פרק א' - התכנית
4	פרק ב' - פירוט מונחים והגדרות
6	פרק ג' - חלוקת השטחים
7	פרק ד' - תנאים מיוחדים
8	פרק ה' - ישימת תכליות
13	פרק ז' - ציוד ומכשירים
17	פרק ח' - תשתית
18	פרק ט' - שוכות
20	פרק י' - מרכזי ברשות
21	פרק י"א - הערות
23	פרק י"ב - חתימה

פרק א' : התכנית

1. המקורם : כפר אדומים
נ.צ. רשת ישראלית בין 138200 - 137200 בציד צפון/דרום
ובין 183200 - 184100 בציד מזרח מערב.
השכונה תהיה מחוברת לישור הקיים כמו אדומים ט"י כביש
בין נ.צ. 18329.00/187700.00
ל- נ.צ. 182372.00/137286.00
2. גבולות והתוכנית : כמותתם בתשרית בקו כחול.
3. נפה : רמאללה.
אדמות : עמאמא.
גוש מס' : 1.
חלקות מס' : 7, 8, 67.
4. שם חוליה : תכנית מתאר מפורטת מס' 227/4 לישור קהילתי כפר אדומים,
שכונת אלון, לשנת תשס"א 1991.
5. השטח הנטפוזים : התשרית נקב"מ 1:1000 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי
נפרד ממנה.
6. שטח התכנית : 330 דונם.
7. יוזמי התכנית : מוטצה אזורית מטה בנימין, פטגות, ד.ג. הוזי ירושלים,
פיקוח 90867.
8. מיישם התכנית : משרד הבינוי והשיכון, המנהל לבנייה כפרית, קריית הממשלה,
ח"ד 18110, ירושלים.
9. עורכי התכנית : ס. אברמוביץ, אדריכלים.
10. מטרת התכנית : א"י תיווח שטח פיתוח לשכונת אלון אשר בישור כפר אדומים.
ב"י קביעת איזורים והתחזית קרקע לשימוש שונים בתחום
התוכנית, כולל פרצלציה בתכנית מצד שני.
ג"י התחזית רשת חדישים למיניהן וסיפוגן.
ד"י קביעת הראות בניה שונות המסוימות מאורי אום, מבנה
ציבור, באזורים בהם מותרת הבניה.
ה"י קביעת הראות למיפול ושטחים פתוחים והסדרת השימוש
בשטחים ציבוריים אחרים.
ז"י קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את
מבצע התכנית.

פרק ב' : הגדרות

1. התכנית : תכנית מתאר מפורטת מס' 2277 לישוב כנור אידומים, שכונת אלון, כולל תשרימים והודאות.
2. היעדה : היעדה המקומית לתכנון ובניה משה בבימין.
3. אזור : שטח קרקע המסומן בתשרים בצבע, בקרקע או במסגרת, תוזמים מיוחדים במינם, בין האזור מהם בנין באזוריהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאזור אזור זאת והודאות שבקבעו לפי תוכנית זו.
4. תכנית חלוקה : תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קד בנין : קד לאורך התצית או קד לאורך אידי המגדש אשר מעבר לו לא יבליט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתוכנית.
6. קומה : כיסוי קרקע במפלס וצפה מסוים.
7. מישור הגבלת גובה : מישור זימיוני בגובה מסוים מעל פני פנימיגורפיה בבניה סופית, אשר מעליו לא יבליט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתוכנית.
8. קד דרך : קד המגדש את גבולות צידי הדרך, כולל מרוכות וכל המלוו במרחב דרך.
9. שטח בניה בודד : השטח המתקבל ע"י הרידה לפי קווי בניה היצדניים. שטח זה אינו כולל מופסות בלתי מקורות או כאלה המהרות חלק מציתות השטח.
10. זכות מעבר : אפשרות שימוש בשטח הכלול בתחום הפוצלציות הפופיות לצרכים ציבוריים מוגדרים כמפורט בתוכנית.
11. אזור לתכנית ביני מפורטת : א"י כל אזור התחום בקו אדום מדוסק הוא אזור המתייב תכנית בנין מפורטת. תכנית זו תדגש ותאושר ע"י היעדה המקומית ואישורה יודש הפקדה כחוק. אין לאשר כל היתו בניה למבנה כלשהו בנפרד לפני אישור תכנית הבינוי והמפורטת.
- ב"י תכנית בינוי ותכנית פיתוח הכלולות לה והמהדות חלק, בלתי נפרד ממנה, ידגשו ללא זתימה לגבי שטחי ציבורי, שטחי ספורט ופזמי פתוח, אזורי בניה דודיה, ואדשות ע"י היעדה המקומית.
12. תכנית בינוי : מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: -- הטמדת בבנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, גישות אל הבנינים; -- התודות ודכים בשטח התכנית, דוחבם, חתכי הידוכים ומפליהם הכללים; טימון שטחי הבניה, ירק, סוגי פוערות;

- הנחיות ואלמנטים לציתותו הכללי של השופט כגון גזירות וקידוח תומכיו, טפסלים, מזיקות, מתקני צריכת, פדגוגיות, מקומות לוחנות אומנובוסיים וצדדים;
- סימון קווי ניקוז, קווי השמל, פנסי וחוב, מתקניט לאשפה לכוניסה וכדו'.
- כמו כן יסומן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן.

כל מלד או מקצתם יסומנו לאישור בהיקף התכנון לצד זו ישנה הנחיה תכנית הבנוי תאושר ע"י הוועדה המקומית ללא הנקדה.

13. תכנית מאושרת: כל שינוי ביעוד שותים והצגת מארשים מן התכנית והמקדח במקרה ביצוע משנה יתבטא בתוכנית למתן הוקף מוגשת על ידי ועדת הבנייה המקומית, ולא יהיה צורך בהנקדה נוספת של התכנית.

14. המהירט: מהנדס הועדה המקומית או כל מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה או על ידי יושב ראש הועדה המקומית.

15. תכנית לצורכי רישום: א'- יזמן סימון המדידה של התכנית לצורכי רישום בהתאם למצב הקיים בפועל.
ב'- רוחב הדרכים יכול להירשם בספריה של עד 1.00 מ' מהירשום על התשרים.

ג'- המרחק לקווי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנחנות והזין שבנתוכנית לצורכי רישום.

16. תוכנית חלוקה: בכל שטח התכנית תוגשנה תכנית חלוקה על גביס מדיוה. תכנית לחלוקה מקוקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מצרפת מאושרת כחוק. בתכנית החלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, ספריה מוחכית לחלוקה של תכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

17. בנין: כל מבנה אדעי או קבוע, הבנוי אבן, במוץ, בלוקים, ברזל, עץ, או כל חומר אחר, לרבות כל חלק מבנה וכל זגל המחובר לו חיבור של קבע, גדר וכדומה, הגדולים ו/או מיועדים לגדור או לתחום שטח קוקט או חלל.

פרק ג': חלוקת השמחים הכלוליים בגוף התכנית

אזור מיועד ל-:	צבנת בתושבים	מס' יח'*	שטח (דונם)	סה"כ (%)
1. מגורים א' וזד-משפחתיים	כתום	115	59.3	18.0
מגורים א' זד-משפחתיים	כתום תחום כתום	20	7.3	2.2
מגורים ב' ובנייה פרטית	תכלת תחום תכלת	15	3.4	1.0
מגורים ב' ובנייה רדודה	תכלת	150	31.7	9.6
2. בניית ציבור	חום תחום חום		10.3	3.3
3. שטח פרטי פתוח ומעבר תשתיות	ירוק		135.7	41.1
4. ספורט	ירוק תחום חום		10.0	3.0
5. שטח יעוד לעתיד	פסים אלכס' כתומים		36.0	11.6
6. שטח מתקנים הנדסיים	אפור		1.0	0.2
7. דרך מדצט	ירוק		32.8	10.0
8. אזור לתכנית בכ"י מוגדשת	אזור תחום בקו מדוסק אדום		-	-
9. אזור תכנית המנאר	קו כחול עבה		-	-
סה"כ				300 יח' 330.0 ד' 100.0%

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

1. הכללות ושיתופיות.

קרקע או בכ"ן הנמצאים באיזור המסומן בתשרית לא יישמש לכל תכלית אחרת, פרט לתכליות המפורטות בושימת התכליות לגבי האזור בו נמצא הקרקע או הבניין.

לאזור מיקום מקלטים ציבוריים ניתן להפוך מאדש לכנית מגורים או חלק ממנו לשטח ציבורי אחר.

2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת.

אף-גבחה של הרעיה יהיה להניח פעולות בכירה בשטח התכנית, לאחר שהתמלאו התנאים הבאים:

1. לכל אזור שלגבי קיימת תכנית מפורטת וגבולותיה יהיו כמסומנים בתשרית, תוגש ותאושר תכנית בינוי לתכנית בנין הצורך פורגומה כמותית ולוח זמנים משופר לשלבי הביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו.

2. תוכן תכנית הליקה המבוססת על מזידת השטח של כל השכונה.

3. יקבעו תנאים וירבמות הסיידורים לביצוע מיקוד הקרקע, סליילת הודכים והגישות, הברות קדמי השמל, מים, גירוב, פולפון וכדומה לשביעות הצרכה של הרעיה והרעיהות הברגעות בדבר לכל אחד מהשירותים הלייל.

4. יקבעו התנאים וירבמות הסיידורים לשינויים פני הקרקע המובעיים, ליישור ומילודי קרקע הודשים לביצוע התכנית לשביעות הצרכה של הרעיהות בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות לבעיות המיקוד היבוצו לשביעות הצרכה של הרעיהות.

5. יקבעו תנאים וירבמות הסיידורים למקומות חניה ובמידות בקירוב, לאתרים הגורמים לרינוז וכבים בטובתם, והכל בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות הצרכה של הרעיהות.

ב"י על אף האמור לעיל, ושאינה הרעיה במקורים מיוחדים בהם יש עכ"ל ציבורי, לישור הקמת ובנינים לעי תכנית הנאר מפורטת ולקרה, אף לעי אישור תכנית המתאר המפורטת והוללת לישור בכניפות לתנאים שהיא תקבע להקמת.

פרק ה"ג: רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

כללי

- א"י - לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תעליטו הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנידון או על פי תכנית מפורטת שתופקו.
- ב"י - בכפיפות לסעיף א"י לעיל, אפשר יהיה להדסיף או לגרוע בתכנית המפורטת מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- ג"י - קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיין של המדליז והיקף השירותים שיוצא בועד לספק הן לתושבים והן לטובתו.
- ד"י - בבניין הנבנה בשטחים ישור והסידורים כדי שהבניין יזאה בעלי שלט מאיטו והשלמה בנייתו.

1. אזור מגורים

אזורים אלו נועדו לבנית מגורים בלבד, לצד מהאמוד בעוק ד"י, סעיף 1, ומחייבים בקשות היתר בנייה כהוראות הוק והתכנון והבנייה, תשכ"ה 1965. 31 410 - (1971).

1.א אזור מגורים א'
הכולל אזורים מגורים א' ו- ב' 2'

1.1 אזור מגורים א'

אזור מיועד לבניית יחידות דיור אחת על כל אחד מהמגורים. שטח המינימלי של המגורים הוא 450 מ"ר. לא תותר חלוקה נוספת של המגורים מעבר למסומן בתשרית. הבנייה תעשה באחד האפשרויות הבאות:

א"י - בניית מבנים חד-משפחתיים (בודדים על מגרש), כאשר:

- קר בבנין קדמי (בחזית המשקף לכביש, רחוב או דרך) 5.0. מ'
- קר בבנין אחורי 4.0. מ'
- קר בבנין צדדי 3.0. מ'

ב"י - בנית שני בתים צמודים, כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגורים, או ע"י קיר משותף של מדפסת השייכות כל אחת לבית בודד כאשר:

- קר בבנין קדמי (בחזית המשקף לכביש, רחוב או דרך) 5.0. מ'
- קר בבנין אחורי 4.0. מ'
- קר בבנין צדדי משותף בין המגורים 0.0. מ'
- קר בבנין צדדי 4.0. מ'

בכל מקרה יש צורך בדיאגרמה כנוונה וחתומה של שני בעלי המגורים. במקרה של בנית אחד משני הבתים בלבד כשלב ראשון יש לבצע את גימורי הקיר

האשרותף כדורגאנו שאור הקירידות החיצוניתם בקירי האשרותף לא יבוצעו כל חלונות דלאו פתחי יציאה, כולל יציאות צרות.

ג' - בבית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לתכנית בבני עתידות לידעדה באשרותם והסכמתם הכוזבה וחתומה של כל בעלי המגורים הנרשמים בדברי במקרה זה יתור קר בבנין 0 מצד אחד של המאוש, אך מידה שונה שלא תעלה על 1.30 מ' ובעתאי שלא יהיו פתחים בקיר המבנה על קר בבנין זה. תכני זה אעתייחס גם למבנים בודדים על המגורש אשר העמזו לפי העמדה אקסצנטרית. במקרה זה יגזיל קר הבנין הצדדי השני ל-0.50 מ'.

בהמשך לאמור לעיל טביר אזור א'1, באגורשיטו פייננצייס יהיו שני קירי הבנין והנוספים (מטביר לקירי הבנין הקומיים) לפי הגדרותם קירי בבנין צדדיים.

בנוסף, דלמעט קר הבנין הקדמי, תהיה למהנדס הזכות להקל עד 5% בקירי הבנין והשומים בנתכונן זה.

עקב הקובה לשמורת המבט כולל אורת, תכבון הבית והציתורו במגורשים 477 עד 493 ינוכבן בשיתוף עם אודיכל בוף.

1.1.1 שמוח בבית בונד
באזור מגורים א'1

א' - בית גשתי קומות
בבתים בשתי קומות יותרו סה"כ עד 220.0 מ"ר, מזה עד 150.0 מ"ר במצפיס קומות הקרקע. מבטי העזר והצדדיים בסעיף 1.3 כלולים בשמוח זה.

ב' - בית בקומה אחת
בבתים בקומה אחת יותרו סה"כ עד 150.0 מ"ר. מבטי העזר והצדדיים בסעיף 1.3 כלולים בשמוח זה.

ג' - שמוח הבנותף
המרותף יהיה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה משנת 1965 ולא יעלה על שמוח של 40.0 מ"ר. שמוח זה אינו כלכל בסעיפים א' ו-ב' לעיל.

ד' - שמוח חלל מקורה
כל חלל מקורה אשר גובהו מעל 1.30 מ' כלכל בשמוח הבנייה ובבנין השומים. לא כלכל בבנין השומים שמוח עד 4.0 מ"ר מבואה מקורות לכניעה.

ה' - שמוח חדר המזגרות
שמוח חדר המזגרות יחושב במלוא הימלר והפנימי בין הקירידות עטם אחת בלבד. יתור מבנה יציאה ליג שפות. המבנה ישתמש לאורך יציאה מחזור המזגרות בלבד, ושמוח לא יעלה על א-4.0 מ"ר.

ו' - שמוח מקלחו ומיגרון
שמוח מקלשו ומיגריים מרצבים כלכל במבנין השומים, לנודיא שמוח מידות מרגון מינימלי על פי הבניית ורשות המוסמכת.

1.1.2 מישור הגולת בבית לגונד
באזור מגורים א'1

- א"י - דסט לג דפטים במבנה בשתי קומות..... 8.50 מ"ז
- ב"י - מבנה בשתי קומות עם אג שטוח כולל בעקה לאג..... 7.50 מ"ז
- ג"י - מבנה בשתי קומות כולל מבנה היציאה לאג..... 8.50 מ"ז

הגבלות גובה נוספות:

- ד"י - גובה מירבי למעקה מעל פני האג..... 1.05 מ"ז
- ה"י - גובה מירבי למבנה יציאה לאג מעל פני האג..... 2.50 מ"ז
- ו"י - גובה האג של מבנה מעל א-0.00 של ריצפת המבנה ועד שני לאלמנט חניי גובהו של האג..... 2.50 מ"ז

1.2 מצודת מגורים מ"ז

מיועד לבניית בתים דו-משפחתיים על כל אחד מהמגרשים. שטח המינימלי של המגרשים הוא 600 מ"ר. לא נותרו חלוקה נוספת של המגרש מותר לחלוקה לשניים. במקרה זה קודי הבנין יהיו:

- קד בבנין קומי סתומה המשקפה לכביש, רחוב או חניון..... 5.0 מ"ז
- קד בבנין אחודר..... 4.0 מ"ז
- קד בבנין צדדי..... 4.0 מ"ז

יש צורך בהסכמה כתובה ותחומה של שני בעלי המגרש בצדן הגשת הבקשה להיתר בנייה. במקרה של בניית אחד משני הבתים בלבד ישלבו ראשון יש לבצע את גי הודו הקיד המשותף כדוגמת שאר הקידות החי צוברים. בקיד המשותף לא יבוצעו כל חלונות ולא פתחי יציאה, כולל יציאות צרות.

בהמשך לאמוד לעיל עבור מצוד מ"ז, במגרשים פיצותיים יהיו שני קודי הבנין הנרשמים (מעבר לקודי הבנין הקדמיים) לפי הגזתם קודי בבנין צדדיים.

בנוסף, ולמעט קו הבנין הקדמי, תהיה למהכניס הזכות להקל עד 5% בקודי הבנין הרשומים בתקבון זה.

1.2.1 שטח בנייה מותר
במצוד מגורים מ"ז

א"י - בית בשתי קומות
בתים בשתי קומות יתווך טה"כ עד 320.0 מ"ר לשתי היחידות היחד ביות, מזזה עד 220.0 מ"ר במפלס קומת הקרקע. מבני העזר המצויים בסעיף 1.3 כלולים בשטח זה.

ב"י - בית בקומה אחת
בתים בקומה אחת יתווך טה"כ עד 220.0 מ"ר לשתי היחידות היחד ביות. מבני העזר המצויים בסעיף 1.3 כלולים בשטח זה.

ג"י - שטח חמורף
החורף יהיה בועמט להוראות חוק התכנון והבנייה משכ"ה 1965 לא יעלה על שטח של 40.0 מ"ר. שטח זה אינו כולל בסעיפים א"י ו-ב"י לעיל.

ד"י - שטח תלי מקורה
כל חלל מקורה אשר גובהו מעל 1.80 מ"ז כולל בשטח הבנייה ובמבנין השטחיים. לא כולל במבנין השטחיים שטח עד 4.0 מ"ר מבואה מקורה לכביסות.

1.1- שפת חדר העבודה

שפת חדר העבודה תהיה ייחודית. יחושב באמצעות הישגים הנפרדים בין הקצוות בעת אותו גלובל. ייתר מבנה יציאה לאג שפוח. המבנה ישתמש לצורך יציאה מחדר העבודה בלבד, ושפתו לא תעלה על 4.0 מ"ר.

1.2- שפת מקלטי דמי ארץ

שפת מקלטי דמי ארץ מוגדרת כשפת כוללת במסגרת השפוח, לרציף שפתו מוגדרת מוגרן מייצגים על פי הדרישה והשפת המוסמכת.

1.2.2. מישור הגליל בניה לאובה

באזור מאגזרים מ"ר

- מ"ר 8.50..... קצוות בנות במבנה בנות קצוות
- מ"ר 7.50..... מבנה בנות קצוות עם אג שפוח כולל מעקה לאג
- מ"ר 8.50..... מבנה בנות קצוות כולל מבנה יציאה לאג

הגבלות גובה פוטנציאל:

- מ"ר 1.05..... גובה מרובי למעקה מעל פני האג
- מ"ר 2.50..... גובה מרובי למבנה יציאה לאג מעל פני האג
- מ"ר 0.50..... גובה האג של מבנה עם 0.50 של ריצפת המבנה עם סף
- מ"ר 2.5..... למעשה גובה של האג

1.1. אזור מאגזרים ב'

הכולל מאגזרים ב' 1 - 1 ב' 2

שפת מייצג לבנין בתים בצפיפות של 4 יחידות דירור לדונם נמו, כפוף לתוכנית בנין. לאזור זה תוגש תכנית בנין מפורטת לאישור הועדה. באזור זה יש להגיש התני בנייה על פי תכנית בנין של לפחות ארבע יחידות דירור באישור הועדה. התכנית תוגש עם הודעות בנייה מתאימות לאזור התכנון כולל קו בנין ומגבול עזר - מיקומם ושפתם. אזור מאגזרים ב' כולל:

1. אזור מאגזרים ב' 1 - בניה מורדת.

2. אזור מאגזרים ב' 2 - בניה רדודה - מודרנת.

1.3. מבנה עזר

לא תיבנה תקמת מבנה עזר מלבד מבנה עזר אחד בשפת נמו עד 25.0 מ"ר שיכלול פורקציות חניה ו/או מחסן ביחידה אחת. שפת מבנה העזר יחושב במסגרת השפוח. קווי הבנין למבנה העזר יהיו:

- קו בנין קדמי (בחוץ) המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 2.0 מ"ר
- קו בנין צדדי למבנה משותף לשני מגורים שכנים 0.0 מ"ר
- קו בנין צדדי למבנה בכל מקרה אחר 2.0 מ"ר

קווי בנין אלו מהווים ואינם באים לאיין מידת מייצג נמו. ביקור גגות מבנה העזר ומסגרת לא יבנו למגורש שכן.

1.4 מפלס הציפה של קומת המגורים הנותרות

מפלס הציפה של קומת המגורים הנותרות בכל בדרך יתואם כגיל האפשר למפלס הקרקע הנבנית לשטח עומת יצדו של הממונה. מפלס הציפה בחלקו המזרחי של המגרש לא יעלה על 1.50 מ' מהקרקע הטבעי הגדול בו בכל בקורה שהיא. מפלס הציפה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.50 מ' מהקרקע הטבעי הגדול בו בכל בקורה שהיא.

1.5 קומת מעון/מגורים מפולשת

אם כנוצחה משיפוט המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 1.4 לעיל יינדצו חלל משופע בין שני הקרקע הנותרות וצופו המבין וחלל זה לא ינדצל במסגרת שטח הבנייה, יהיה גובהו המינימלי 1.50 מ' מהקרקע הטבעי המזרחי ביותר של הקרקע מתחת לציפה. מדרגות שינדצו עד גובה זה יפולא במילודי וציפוש ע"י בניית קיר בטון מבודד או אבן מקומית ללא פתחים.

1.6 אימור הציתות בבית

1.6.1 במזן חשוף, מיח השלכה או התזה, אבן מסותמת מרוכסת מבטוח, לבנים שרופות או לבני סיליקס או ארבעלית. האימור יהיה אחיד למתחם של קברות בתים אשר יבנו בו-זמנית.

1.6.2 בכל מקרה לא יודו הציתות הבניינים, כולל צורת הגג מפגש חופי וישתלבו בציתות בנייני השכנים לשגיעות דעתה של הועדה בכל מקרה דמקרה.

1.6.3 לא יודו מנפה עזר עם אימור שונה מאימור הבית.

1.6.4 אימור גדות רעפים: גדות רעפים יודו בגודן שישלבו עם אבני הכוץ הנבנית.

1.7 מערכת הסולרית

1.7.1 על גדות רעפים יהיה דוד השמש מותקן בעמדות כולל הגג או בשטח של הגג. הקולטים יהיו מותקנים על הגג בשיפוע כשיפוע גג הרעפים או בכל מותקן צמוד באישור הועדה.

1.7.2 גג שטוח יתקבל פתרון ארדיתלי באות להצבעת המערכת הסולרית, הכל באישור הועדה.

1.8 מותקן יבוש הבנייה

1.8.1 לא תותר התקנת הבלי כביסה בחזית הפונה לדחול. בנוציתו אודות יוטו וועלי הבנייה. תותר התקנת מותקן של אבי וקרקע גג ויבשו לטובש והגישו, שירטוט ע"י מנתו או צנחיה.

1.8.2 כל בקשה להיתר בניה חכול פתרון נאות לועלית הבנייה.

1.9 מקלוח במגרש

יבוצע בקלות וצמיגות על פני תקנות ובאישור הרשות המוסמכת.

1.10. אמנות על ציוד

תורת אימצת, להקנת אמנות מוסכמת על כל השכונות המסומנות בצווי אגודת שפוט למתקנים הנדרשים.

2. מזון בניני ציבור

א. מזון זה מיועד ל-:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
2. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחברות).
3. מוסדות בריאות, זמן, חרבות וחברות.
4. מוסדות, מוסדות בידור וילדים.
5. גני ילדים ומעונות.
6. מבני משרדים.
7. מלאכות קלות ובקלות לפי חוות דעת הדעה בדימת אימוץ ושמיית אינוה הסביבה שלא תיפול מרמח מבני הציבור האחרים.
8. מיקום מקלטים ציבוריים.
9. מיקום מוסדות בידור.
10. חניה ציבורית.

ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין היתר מהרוא המוני האחת לשניה.

ג. מיקום בניני וציבורי, גדלים, ייעודם וכך מספר הקומות, יחיד על פני תוכנית בניני מפורטת ומאפשרת ע"י הועדה.

ד. במקרה של צורך ציבורי תיבנות אפשרות לבניית מבנה ציבורי שלא על פני תכנית בניני מפורטת, באישור הדעה.

3. שטח פרטי פתוח ומעבר תשתיות

יעודו של שטח זה כלהלן:

1. שמיית לאיכות, גנים וחודשות.
2. מגדשי משחקים.
3. שמיית שמיית לצרכי ביקור.
4. מתקנים הנדרשים לאיכותם באישור המועצה.
5. למיקום מקלטים ציבוריים, או מבנים למרכיבי בידור, גנואי שטח ברומה של הרצפה לא יעלה על 30% משטח המגדש. קו בנין קידמי יהיה 5.0 מ' כל יתר קווי הבנין יהיו 4.0 מ'.
6. לא תותר גישה לכלי רכב, צדף לרכב וחרום.
7. שמיית לצידים לוח לבי רגל, כולל מפסלי מנחה ואלמנטים שונים כוסתים.
8. שטח לאיכות ומתקני בידור המאפשר גודל בידור, דרך הקצית ומאורח גזי.

4. שטח לפעילות ספורט

שטח זה יכלול מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחייבון גופני, מגרשי ספורט, אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט.

5. שטח שיעורו יקבע בעתיד

יעודו של שטח זה יקבע בעתיד. לא תותר כל בניה בשטח עד לאישור ונוכחיות מפורטת שתקבע יעודו. יעוד השטח יסוכם ע"י המוסדות המיישבים ויאושף ע"י הועדה.

6. שטחים לדרכים

דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניית, רחבת לתחנות אוטובוס, כניעות לאזור החנייה.

3.2 במקרה ולא מילא מי שמטרה לו ההודעה על צי סעיף 3.1 לאחת ההודעות במשך התקופה שנקבעה, ושאי המהנדס לוצע את הטובות שנקבעת מההודעה על השגרת של מצד ההודעה.

4. במינות עצים ושמינות

הרשות המקומית ושאינו להודות בהודעה בכתב למבצעי העובדות, אך לבטל הקרקעות בשטח התוכנית, למטרות עצים, שייחוס או ארוז היה לאורך של הציבים או כשחיים פתוחים במקומות שייקבעו ע"י הרעה ומהן על יחם מכל צדן שכלול להיגרום להם.

פרק ז' : תשומות, ניקוד, תיעול ומספקת מים

1. קביעת שפוחי קרקע לצורכי ניקוד, בירוב ותיעול

הרשות המקומית רשאית לזייב את המבצעים להקצות וקרקע הרחש למעבור מים אשמים או בירוב, ואין להקים על קרקע זה בניין או לעשות עליה עבודה, ודין מהעבודות לביצוע הניקוד, הבירוב והתיעול. כמו כן רשאית הרשות המקומית לזייב הטבות קיים כבי"ל ודין שטח נוצרי.

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו וטידוים הרחשים בהתאם לצדדישת משרד הנו יאות. (ראה פוין פ"ג).

3. ניקוד

הרשות המקומית רשאית להודות כתבאי למחן היח בנייה, שיוצפו ניקוד של אותו קרקע עבוד מוגשת תוכנית מצדדו או נקטה לבניית בית או טלילונ דרך. מטבירי מים ותעלות בתחום המגדשים יקבלו היח במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. בירוב

4.1 כל בנייה בשטחה של תוכנית זו תהיה צריכה למערכת בירוב, לפי צדישת הרעה הממכה או הרשות המקומית.

4.2 השפוחים המסומנים בתשריט שטוח פומי פתוח או כשטח שיעורו יקבע בטתיט ישמש גם כשפוחי בירוב של הקולורים המסומנים.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשירותים כגון: מים, בירוב, ניקוד, השמל אשר הסתמנות למגדשים עבודה דרך מגדשים שכנים ובתבאי שיהיו עד מחק 1.0 מ' מגבולות המגדשים, לא ייבנו פיצולים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה וניקוד הקורים ובלבד שהמצב יחזק לקדמותו למעט צמחיה.

6. תאום

ככל הטתיבים הבדלים בפוין זה, תתאם הרעה עם וטיליותו שנו הרשות המקומית.

פרק ח"ג : שו"ב

1. מוסדות ציבור, תשתיות, מסחר, פיתוח

א. לא ייבנו או יוקמו התחייבות כבייה למגורים אלא לאחר שידגמו ביצוע של המוסדות
דמי ציבור הבאים בעודנות להכנת דעתה של הועדה הנקראת

מטרת הבנייה והאשרות: מטרת סילוק ענפים ומערכת פיתוח קולוניאלי.
נמצא דרכים, לדגות קינות תומכים או ימלעות וכך מנצחים להחליט
הכלל

- מטרת אספקה ראשית של מים.
- גרונת למעט כוח תקשורת חשמלי.
- גבי יעילות מתחת לאיל החנה לפי נתקף של משך והתחיל.
- חכמת או איתנות.
- מקום הפיתוח.
- מוצאה או מוצא חלב.

ב. התחייבות למגורים ייחודיים ע"י שלבי פיתוח כמש"כ בכל שטח כ- 50
יחידות דיור.

ג. התחייבות למגורים בכל שלבי פיתוח לאורך שני ימים 2 והמאיים הנאמרים:

הנמון, להכנת דעתו של המנהל ולחסינו לתיקוי הבנייה המבוקש, ביצוע
של המתקנים והמבנים הנדרשים בסעיף א', דבראעו התחייבות ומנצי
הציבור של השלב הקודם. אולם הדעתה המקומית תהיה נשאית לנתח ונצי
בנייה למגורים גם מגלי שנתח ימות בכיתום, אם החל בבנייתם וקצב
הביצוע מירון את העתה.

המנהל יוכל להחנות מתן התחייבות למגורים בהתמחות ביצועם של
מבני ציבור נוספים או בהתמחות פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם
לחכמת צד.

2. שמור הבור

התחייבות כל המאיים והמבנים במטלה שימשי קניע דצפיות בנייה והתחייבות
הבנייה למניעת פגיעה במטרת המטרת בשטח שמיניו להבניה במשך הבנייה
ולאחזקתה ותקינה בשתי דגות על ידי:

- אשדות הוראות מתאמות לכל האינפורמציה והדיועה למגיש התחייבות
דלבעלי המגורים ואחזקתם לגבי פגיעה דוצק.
- מינוי מעקב נאמן למטרה צד שיהיה בטמכותו להודות על אופן הביצוע
של הבנייה לגבי כרשא השימור וכך ימשיך מירון את הבנייה במקרה של
חשש פגיעה.
- שמירת לקבוע מגבלות על שיבורים בתחילת המטרת של חלק משטח המגורים.
- תנאי שיתוף מדיכיל דוד למתברך במגורים 477 עד 478 ונקודות
לשמירת המבט כחל פרת.

3. איסור בנייה מתחת לקרוי ושאל או בקירבתם

לא יוקם על בניין ולא יבנו כל חלק ממנו במרחק קטן מ-10 מ' מקו
מנון גודל של. המרחק מנוי במספר, על המדמה, מרחקו הקרוי ונצי
לבניין.

לכל...

פרק ח"ז : שונות

1. מוסדות ציבור, תשתיות, מסחר, פיתוח

א. לא ייבנו או יתחדשו בתחום המוגדרים אלא לאחר שידוכסו ביצוען של התוכנית
והתוכנית הציבורית הנכונה להכנת דעתה של הרעדה הנקראת:

- מאספי והכנסים הראשוניים מערכת סילוק שפכים ומערכת תחבורה קולקטיבית.
- נדלונת הים, לדגרת קינדה תומכים או אטלנטית וכן עשבים להחלטי
- רגלי
- מערכות אספקה ראשית של מים.
- תכנית למערכת הנקשרת לחשמל.
- גבי ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של מש"ד והד"ר.
- מכשירי או אחרים.
- מקום תפילה.
- מוצאה או מוצא חלב.

ב. תחרי הבנייה למגורים ייחודיים שפ"י שלובי ונתון כאשר בכל שלב כ 50
יונידות דיור.

ג. תחרי הבנייה למגורים בכל שלב ייבנו לאחד שקו ימוד 2 התמאים הנאמרים:

- תוכנית להכנת דעתו של המהנדס היחסי להיקף הבנייה הנבונה, ביצועו
של המתקנים והמבנים הנדרשים בסעיף א', ובוצעו להשחיות ומבני
הציבור של השלב הקודם. אולם תוכנית המקומית תהיה חשאית לוח וחסי
בנייה למגורים גם מגיל ששתינות בביתם, אנו הדול הבנייה וקצב
הביצוע מפרט את הענה.

- המהנדס יוכל להתנות מתן תחרי הבנייה למגורים בהתבנות ביצועם של
מבני ציבורי בלתיים או בהתבנות פיתוח שוחים פתוחים, הכל בהתאם
לחכ"ת צד.

2. שמור הנוף

התבנות כל התמאים המובאים במטלה שרמשי קינע וצבדיות ובנייה בהתבנות
הבנייה למניעת פגיעה באמנות והשפיעת בשמור שאיננו לבנייה במשך הבנייה
ולאחזקתה ותקניה בשתי דגאנת על ידי:

- מסירתו הודאת המאמנות דכל המינפודמאציה והחזושה למגיש התכנית
ולבעלי המגרשים האחריותם לגבי פגיעה דוצק.
- מינוי מתקן מאות למנות דר שיהיה בסמכותו להודות על אופן הבצוע
של הבנייה לגבי כרשא השומר וכן יצטיק מריות את הבנייה במקרה של
חשש פגיעה.
- סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית המועמית של חלק בשמור המגרש.
- תואי שיונף מחדשכל נוף למתברך במגרשים 177 עד 406 והקובעים
לשמירת המבע כחל פרת.

3. איסור בנייה מתחת לקדמי חשמל או בקירבתם

לא יוקם כל בניין ולא יכלו כל חלק ממנו במרחק קטן מ-10 מ' מקו
מתח גבוה עלי. המרחק נמדד במאונך, על המזמה, מהחזית הקדמית ביותר
לבניין.

107...

בדומה לזה יורקם כל בניין ולא יבלעו כל חלק ממנו במרחק של 5 מ' מן מקדמתו המזרחית.

4. עיקרון על הבנייה

המהנדס יקבע הסדורים לעיקרון על ביצוע התוכנית.

5. חניות

באזורי המגורים תוגשש 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחנייה צדדית. באזורי מסחר ציבורי תיקבע החניה על פי זרימה המרחבית ובתוך מטרת המגרש המתוכנן.

פרק ט"ז: מרכיבי הביטחון

1. מרכיבי הביטחון

1.1 יזום והתכנית מתחייב לנצט את מרכיבי הביטחון לצד המידע הבא:

- א. מחסן תחמושת ונשק בשטח המרכז האזורי.
- ב. סוכה לרכב חירום (אמבולנס, כמאדת, אורז חילוץ) בשטח המרכז האזורי.
- ג. חשיפת תודאי דרך היקפית.
- ד. גדר היקפית.
- ה. תאורת ביטחון היקפית.

1.2 מרכיבי הביטחון יסמנו בנוכחות הביטחון או בנוכחות ביטחון בהתאם לסיכום עם ג'אג הגמ"ר בכל שלב של תכנון הישומ.

1.3 יוצר מרכיבי הביטחון החדשים יותאם לשלבי הפיתוח והאכלוס.

2. תאום ומימוש מקהל"ר

2.1 מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקהל"ר יוקמו ע"י האג"מ הבדוא/המזרחי כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקהל"ר בזיון בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.

2.2 מרכיבי הביטחון החדשים לכל שלב במיתוח הרטרב יוקמו בעת רבעונה אחת עם פיתוח השלב המדרבדור תוך תאום עם מקהל"ר.

2.3 לא יוצאו התרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקהל"ר / ק"ה הגמ"ר אוד"ש למרכיבי הביטחון החדשים לאותו שלב/אזור שבו מובקשים התרי הבנייה ופירוט מיקומם.

011077 - 71 070

טבלה מורכבת												
הגבלה לגובה בוג			שטח בניין בקומות		קווי בניין			מס' יח' דיור	אלטרנ' א	יעוד	אזור	מס' מגרש
יציאה	מעקה	רכס	2	1	צ	א	ק					
					4	4	5		מתקנים הנדסיים			401 (ג' 401)
8.5	7.5	8.5	220	150	3	4	5	1	א'	מגורים	1'א	402
8.5	7.5	8.5	220	150	0/4	4	5	1	ב'			עד
8.5	7.5	8.5	220	150	0/6	4	5	1	ג'			415
									פרטי פתוח			416
8.5	7.5	8.5	220	150	3	4	5	1	א'	מגורים	1'א	417
8.5	7.5	8.5	220	150	0/4	4	5	1	ב'			עד
8.5	7.5	8.5	220	150	0/6	4	5	1	ג'			517
8.5	7.5	8.5	320	220	4	4	5	2		מגורים	2'א	518 עד 522
									פרטי פתוח			523
8.5	7.5	8.5	320	220	4	4	5	2		מגורים	2'א	524 עד 528
									פרטי פתוח			529 עד 542
								9		מגורים	1'ב	543
								6		מגורים	1'ב	544
								45		מגורים	2'ב	545
								45		מגורים	2'ב	546
								60		מגורים	2'ב	547
									יעוד לעתיד			548
									יעוד לעתיד			549
									בניין ציבורי			550
									ספורט			551
									פרטי פתוח			552 עד 554

עדות, י"א - התיכונים

משרד החינוך והשכלה
 מנהל לביטחון חינוכי
 תל אביב-יפו
 אזור תל אביב
 ס/מנהל מחוז תל אביב

ס אברמוביץ, אדריכלים
 עלות הנוער 17, י-ט 97234
 סל/מאקס, 866-517 (02)

14.6.92
 חתום: אברהם אברמוביץ

תחת ידו: מנכ"ל המחוז

תחת ידו: מנכ"ל המחוז

תחת ידו:

תחת ידו: מנכ"ל המחוז



1971-1972
 227/1
 28.10.92
 14/9/72

1971-1972
 227/1
 25.12.92
 12/9