

מרחב תכנון מקומי אריאל

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' ג' 130/2/3/
שינוי לתכנית מתאר מפורטת 130/2/3

אריאל

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

מגיש התכנית: מועצה מקומית אריאל.

יוזם התכנית: מועצה מקומית אריאל.

עורך התכנית: נודלמן בינה - אדריכלים, רח' שרת 82, תל-אביב. טל. 03-5467060

עדכון אחרון: 28.2.99
למתן תוקף: 20.5.99

תוכן העניינים

3.....	פרק א' - התכנית
4.....	פרק ב' - הגדרות
6.....	פרק ג' - חלוקת השטחים
7.....	פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
8.....	פרק ה' - רשימת תכליות
12.....	פרק ו' - תנאים כללים למתן היתר בניה
15.....	פרק ז' - פיתוח נטיעות וקירות גבול
16.....	פרק ח' - תשתית
16.....	פרק ט' - שונות
17.....	פרק י' - מרכיבי בטחון
18.....	פרק יא' - הגשת תכניות בניה לאישור
19.....	פרק יב' - טבלת היקף הבניה למגורים
23.....	פרק יג' - חתימות

פרק א' - התכנית

1. המקום : אריאל : אדמות הכפר : מרדה
מס' גוש: גוש פיסקלי 3
חלק מחלקה: אל-גרניק, אל-מקיזב, אל-ג'בל אש שרקי
2. גבול התכנית : כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית : תכנית מפורטת מס' ג' 130/2/3 שינוי לתכנית מתאר מפורטת 130/2/3.
4. מסמכי התכנית : א. 23 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בק. נ. מ. 1:1250 .
5. שטח התכנית : 85.852 דונם.
6. מגיש התכנית : הועדה המקומית - אריאל.
7. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש - איו"ש.
8. היוזם : הועדה המקומית - אריאל.
9. עורך התכנית : נודלמן בינה - אדריכלים, רח' שרת 82 ת"א, טל' 03-5467060.
10. מטרת התכנית : הכנת תכנית מפורטת הכוללת הוראות תכנית מפורטת לשכונת מגורים, קביעת יעודי קרקע, הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' ג' 130/2/3 לישוב אריאל כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה, אריאל
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
4. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במיסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
5. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
6. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם, לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית.
7. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו והכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
8. מרתף: קומה בבסיס הבנין בגובה שאינו עולה על 2.2 מ', נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פפני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני קרקע סופיים.
9. גובה בניה מותר: מוגדר על ידי מישור דינמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת.
10. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
11. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.

12. מסד:
בסיס בנין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדו' גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.

13. תכנית בינוי פיתוח, חלוקה, ותשתיות:
13.1 - תכנית בינוי: תכנית מגרשים על רקע תכנית מדידה מצבית מעודכנת בק.נ.מ. 1:500, ומאושרת וכוללת: העמדת בנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד' גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. ולאישור הועדה.

13.2 - תכנית פיתוח: בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי תוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 13.3 ותכנית פיתוח לתשתיות כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון, תכניות אלו יאושרו כחלק מהבקשה להיתר בניה ע"י הועדה.

13.3 - תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים ותערך ע"י מודד מוסמך.

13.4 - יושלם תכנון עקרוני של תשתית עבור הישוב כולו. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע. סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשרותים דלעיל.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית:

אחוז %	דונם	סימון בתשריט	ייעוד
42.64	36.603	כתום	אזור מגורים א'
25.88	22.218	ירוק	שטח ציבורי פתוח
0.30	0.260	אפור עם פסים אלכסוניים בסגול	מיתקנים הנדסיים
9.10	7.812	ירוק בהיר	שטח לייעור
12.16	10.438	חום	דרכים קיימות
9.92	8.52	אדום	דרכים מוצעות
100%	85.852		סה"כ

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תכנית בינוי מפורטת

- א. מהנדס הועדה יהיה רשאי להורות על הכנת תכנית בינוי מפורטת ו/או תכנית פיתוח בתחום התכנית. בטרם הוצאת היתרי בניה.
- ב. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנילוות לה והמהוות חלק בלתי נפרד ממנה, תאושרנה ע"י הועדה המקומית ללא צורך בהפקדה.
- ג. תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים ותערך ע"י מודד מוסמך.
- ד. תכנית בינוי תתבסס על תכנית מגרשים על רקע תכנית מדידה מצבית מעודכנת בק.נ.מ. 1:500 ומאושרת וכוללת: העמדת בנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד' גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

3. אופן ביצועה של תכנית מפורטת

- א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - 1) תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית החלוקה מבוססת על מדידת השטח.
 - 2) יקבעו תנאים ויובטחו סידורים לביצוע קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד', גדרות, קירות תמך וקירות נקיון, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכל אלמנט נוסף הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן לפי ראות עיניה של הועדה.
 - 3) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה. העבודות לא תעבורנה את גבול התכנית.
 - 4) ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו לשביעות רצונה של הועדה.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:

- א. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ב. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ג. חניה במבנים, באזור המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

2. אזור מגורים
2.1 אזור מגורים א'

- א. מיועד לבתים חד משפחתיים.
- ב. מספר קומות: עד 2 קומות בבנין.
(במגרשים אשר בהם הטופוגרפיה תאפשר חניה מתחת לבנין אזי מספר הקומות יהיה 2 מעל קומת חניה).
- ג. גובה בניה מותר:

- 1) בשתי קומות עם גג רעפים (עד שיא הרכס) 9.0 מ'
- 2) בשתי קומות עם גג שטוח (כולל מעקה לגג) 7.5 מ'
- 3) גובה המבנה כולל חדר יציאה לגג 9.0 מ'
(שטח מבנה יציאה לגג שטוח לא יעלה על 10.0 מ"ר וייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה).

מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת. כל זאת באם לא ייקבע אחרת בתכנית בינוי.

ד. קווי בנין:

- 1) קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 5.0 מ'.
- 2) קו בנין אחורי 4.0 מ'.
- 3) קו בנין צדדי 3.0 מ'.
- 4) מגרשים פינתיים יהיו שני קוי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

ה. מבנה חניה:

תותר הקמת מבנה חניה אחד בשטח עד 20.0 מ"ר לכל יחידת דיור.
} הכלול בשטח המותר לבניה. שיכלול פונקציות לחניה/מחסן ביחידה אחת, לגביה קווי הבנין כלהלן:

- 1) קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש רחוב או דרך) 0.0 מ' במידה ותבוצע שער כנף לחניה יהיה קו בנין קדמי 1 מ'.
- 2) קו בנין צדדי 0.0 מ' ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.
- 3) במידה ומבנה העזר יהיה מתחת לבנין המגורים אזי: קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש רחוב או דרך) 0.0 מ'. קווי בנין צדדיים בגבולות קווי הבנין המותרים.

ו. שטח מותר לבניה: שטח הבניה המותר בשתי קומות סה"כ 240 מ"ר ליחידה כולל. חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.70 מ' ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה. מבנה חניה כאמור בסעיף ה' בשטח 20.0 מ"ר ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה. סה"כ שטח התכסית המותר 150 מ"ר, מבנה חניה כאמור בסעיף ה' בשטח 20.0 מ"ר לא ייחשב בסה"כ שטח התכסית המותר.

ז. מרתפים:

תותר בנית מרתף בתחום השטח המותר לבניה בגובה קומה שלא יעלה על 2.5 מ' ושטחו לא יותר מ- 50 מ"ר. (כולל שטח מדרגות).

ח. קומת מסד

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המירבי 1.2 מ' ממקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שייווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בנית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 1.20 מ' או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות או לחילופין להשתמש בחלל כקומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט לעיל ובמגבלות הגובה הכללי ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.6 מ'.

2.2 הנחיות לעיצוב אדריכלי של מבני המגורים

א. גימור חזיתות הבתים

1. כל הקירות החיצוניים של הבנין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בנויה בשורות אופקיות.
2. לא תותר בניה מאבן נסורה חלקה (ללא סיתות).
3. קירות תמך וגדרות ייבנו באבן מרובעת ומסותתת או אבן טבעית.
4. לא יותר שימוש בבטון חשוף אלא באלמנטים עיצוביים כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות וכיו"ב ובתנאי שיהיו בגוון האבן.
5. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
6. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה, והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
7. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות וארכות)
8. עמק האבן בפתחים, במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
9. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
10. אבן הקדקד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
11. גגות משופעים יצופו ברעפי חרס.
12. קירות וגדרות בגבול מגרש קדמי ואחורי ובגבול בין מגרשים יבנו בהתאמה לבית.
13. גדר קלה על קירות אבן תהיה באישור הועדה.
14. מרפסות תהיינה מרוצפות ולא יותר גמר אספלט בטון וכיו"ב.

ב. צורת הגג-

הגגות יהיו גגות משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה, 80% משטח הגג המשופע יהיה מקביל לקו הבנין הקדמי או אחורי.

ג. **דודי שמש:**
בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מתקן צמוד באישור הועדה.
בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה הבנין המותר כמפורט לעיל.

ד. **תליית כביסה:**
מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.
מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית המגרש.

ה. **מיכלי גז ודלק:**
עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש - תחייב הועדה המקומית התקנת מיכלים תת-קרקעיים. בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור הועדה.

ו. **אנטנות טלביזיה:**
תותקן אנטנת טלביזיה מרכזית אחת בלבד לכל בנין והחיבור לכל הבתים יהיה תת קרקעי.
במידה שתוקם אנטנה מרכזית לכל הישוב או לחילופין תתקשר השכונה למערכת טלביזיה בכבלים.

ז. **אצירת אשפה:**
פתרון האשפה יהיה באזור מגורים א' בהתאם להנחיית הועדה המקומית. בכל מקרה המבנה יהיה סגור משולב בגדר הבית הפונה לרחוב, דלת האשפתון תיפתח כלפי המגרש או שביל הכניסה ולא כלפי המדרכה הציבורית.

ח. **פרגולות**
פרגולה מוגדרת כמבנה חלול מעמודים וקירות. לכל יחידת מגורים יותר לבנות פרגולות בחצר או מרפסות עד לשטח כולל של 12 מ"ר.

ט. **מרפסות לא מקורות**
לא תותר בניית מרפסות זיז או חלקי בנין זיזיים.

3. **שטח ציבורי פתוח**
א. ייעודו של שטח זה:
1. שטחים לגינות, שטחים וחורשות.
2. מגרשי משחקים וספורט.
3. מועדוני נוער ותנועות נוער.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
5. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 20% משטח הקרקע/ המגרש ובקווי בנין לא יפתחו מ- 4 מ' מגבול מגרש קיים ומתוכנן שמירת קו בנין המתוכנן לגבי דרכים.
6. צירים להולכי רגל.
7. צירים למעבר תשתיות וניקוז.
8. ניתן למקם מרכיבי בטחון היקפיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.
ב. כל בניה אסורה פרט לאמור לעיל עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה.

ג. רצועת השצ"פ המקיפה את התכנית מיועדת לצרכי בטחון. ניתן לשנות את ייעודה עם הרחבת גבולות התכנית.
ד. לא תותר גישה לכל רכב, פרט לרכב חירום ושירותים.

דרכים

א. השטח ישמש לדרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות לאורך הדרכים.
ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים תעבורנה בתחום הדרכים והחניות,
ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל של החניה בהתאם לתקנות ובאישור המפקח של התעבורה.
ד. רוחב הדרכים וקווי בנין מינימליים - כמסומן בתשריט.

שטח לייעור

שטח לייעור טבעי ונטיעות בלבד.

שטח למתקנים הנדסיים

מגרשים מס' 301,300 מיועדים למבני טרנספורמציה.

פרק ו' - תנאים כלליים למתן היתר בניה

1. שימוש בקרקעות ובניינים:

לא ישמשו שום קרקע ובנין, אלא לתכליות המפורטות בפרק ג' - טבלת שימושי קרקע.

2. תנאים מוקדמים לאישור התכניות של המבנים והתרת פעילות בניה:

בכוחה של הועדה לאשר תכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. תכנית חלוקה

בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תוכן ע"י מודד מוסמך ותהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית תכנית מפורטת מאושרת בחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטייה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

ב. תכנית מדידה

תוגש תכנית מדידה למגרש בו נמצא המבנה בקנ"מ 1:250 ע"י מודד מוסמך, הכוללת קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לתקנות, מעודכנת עד שישה חודשים מלפני הגשתה.

ג. תכנית בינוי

1. למגרשים הציבוריים הפתוחים, מעברים, מתקנים הנדסיים, תוגש תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית ללא הפקדה.

2. תכנית הבינוי תתבסס על תכנית זו וכוללת העמדת מבנים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכו'.

כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

3. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלווית לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, תוגש ללא חתימה לגבי שטחי ציבור, ספורט ושטח פרטי פתוח. תכניות אלה יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

4. בתכניות בינוי ניתן יהיה לשנות את שטחי המגרשים והחלוקה ביניהם בתנאי שלא יגדל מס' ייחדות הדיור וסה"כ השטחים ביניהם. שטח מינימום מגרש 400 מ"ר.

ד. לא ינתן היתר לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה לבנייני המגורים אלא לאחר בניה בפועל של קירות תמך בשולי אזור המגורים לכיוון הואדי למניעת דרדרת. ביצוע קירות התמך יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ה. כל עבודות הפיתוח לרבות פיתוח שטחים פתוחים ציבוריים, שבילים, ביצוע התשתית וכד' יבוצעו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בד בבד עם בניה בשטח ובהתאם לשלבי ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר ולא תינתן תעודת גמר לבניינים כל עוד לא הושלם ביצוע הפיתוח של אותו שלב להנחת דעת מהנדס העיר.

ו. בעל הקרקע ומגיש התכנית מתחייבים בזאת בחתימתם כי הם יתנו את רכישת המגרשים ואת הבניה במגרשים שבתחום התכנית בקבלת הצהרתם (להלן: הצהרה) של הרוכשים והבונים כי הם מודעים ומסכימים לכל תקנות התכנית בדבר תנאי הבניה ומגבלותיה עפ"י העתקים של הוראות התכנית המתייחסים לכך, וכן כי הם מתחייבים שלא תבוצע שום העברת זכויות בגין רכישת מגרש או בגין בניה בו לצד אחר אלא בכפוף לקבלת הצהרה מטעמו.

1. בקשה להיתר בניה תוגש בדיקה מוקדמת של הועדה המקומית לפני הגשתה למינהל.
2. כל הבקשות להיתרי בניה יוכנו ויוגשו ע"י אדריכל רשום.
3. תנאי נוסף להגשת בקשה להיתר בניה או בקשה לשינוי היתר בניה או בקשה לתוספת בניה הוא צרוף עותק ההצהרה הנ"ל מטעם מגיש הבקשה בחתימתו המאשרת שאין בבקשה חריגה או סטייה כל שהיא מתנאי הבניה ומגבלותיה האמורים בהוראות התכנית ובנספחים.
- ח. תקפו של היתר בניה בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה עד לגובה מפלס הכניסה (+0.00). אלא אם כן תאשר הבקורת תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר.
- אם כן, אזי ההיתר מאושר גם לשלב השני.

3. בינוי ופיתוח: הבינוי והפיתוח בתחום התכנית יבוצעו עפ"י תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה.
1. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטים מלאים בכל הנוגע לפיתוח ולבינוי - כולל גובה מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, מפלסי קומות, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים, שבילים, גדרות וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר.
- א. גדרות וקירות תמך
גובה גדרות וקירות תמך לא יעלה על 3 מ', במידה והפרש הגבוה בין מפלסי פני הקרקע גדול מ- 3 מ' יבנה קיר תמך נוסף בנסיגה של 1.5 מ'.
- ב. חניה
הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מוסך חניה. מידות המוסך לא יעלו על 6.6 מ' אורך ו- 3.5 מ' רוחב. המוסך יבנה בהתאמה אדריכלית לבנין, מוסכים חפורים ניתן לקרות בגג שטוח בתנאי שיכוסה באדמה מגוננת.
- ג. קני שרותים
יותר מעבר קווי תשתית תת קרקעיים כגון: ניקוז, ביוב, מים, חשמל וכיו"ב בתחום מגרשי המגורים בכפוף לדרישות מהנדס העיר.
- ד. מתקני השירות כגון בלוני גז, מיכלי דלק, מיתקנים לתליית כביסה ישולבו בפיתוח המגרש.
- ה. אשפה
בכל מגרש יוכן מקום להעמדת מיכל אשפה, מיקום לפי אישור ועדה מקומית.

2. מערכות תשתית תת קרקעית
כל מערכות התשתית בכל שטח התכנית תהיינה תת קרקעיות לרבות מערכת חשמל, טלפון, טלויזיה בכבלים וכו'.

3. שמור הנוף
הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד וזאת ע"י:
- מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה.
 - סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. בטיחות
אש - כל הבניה הציבורית והבניה למגורים טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.
- גז - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

5. תכניות לצרכי רישום

- א. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
- ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטייה של עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט.
- ג. רוחב קוי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

פרק ז' - פיתוח, נטיעות

1. פיתוח

- א. היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש או למתחם בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן: במידה ולא קיימת תכנית בינוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש או למתחם.
- ב. קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר. קירות התמך הפונים לשטחי ציבור:
גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת.
- גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת.
- במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- ג. שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.
- ד. מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל גישה.
- ה. גדרות - משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'.
 - ו. שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
 - ז. מסלעות - מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

- א. בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.ב' או 1.ה' לעיל.
- ב. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבע, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו לבניה במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד וזאת ע"י:
 1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם כלפי פגיעה ונזק.
 2. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 3. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ח' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על בריאות
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז של אותו קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. ביוב
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה, עד 50 יח"ד פתרון מותר בורות רקב וספיגה. מעל 50 יח"ד, פתרון כולל טהור וסילוק באישור ועדת משנה לביוב.
5. זיקת הנאה - זכות מעבר
לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרב של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.
6. מיקלוט ומיגון
ייבנו עפ"י תקנות הג"א ועפ"י הנחיית הרשות המוסמכת ובאישורה.
7. תיאום
בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.
8. צינורות וכבלים
כל בנין יבנה עם כניסות מתואמות מראש לחדירת כבלי חשמל, טלפון, צנרת מים, דלק וכו' וכל החיבורים יהיו תת קרקעיים מגבול המגרש. לא תותר התקנת צנרת כל שהיא על גבי החזיתות.

פרק ט' - שונות

1. קוי חשמל
לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר אל קו החשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 קו"ט או במרחק קטן מ- 2.0 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך. כנ"ל במרחק מינימום 2.0 מ' מקו תת קרקעי.
2. מתקני גריסה
לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה
2. פיקוח על בניה
הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.
3. חניות
באזור המגורים בבניה צמודת קרקע, החניה תהיה ביחס של 2:1 (2 חניות ליח' דיור) 2 חניות בתוך המגרש.

4. ארכיאולוגיה ועתיקות במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק את העבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

פרק י' - מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סכנת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.
2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
 - א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/ייתקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב כפי שנקבע/ייתקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 - ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק יא' - הגשת תוכניות בניה לאישור

אדריכל הבניין יגיש לוועדה המקומית את התכניות הבאות:

1. העמדת הבניין בקנ"מ 1:250 על מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת לחצי שנה. התכנית הזו תכלול קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים.
2. תכנית סביבה בקנ"מ 1:1000 או 1:1250 .
3. תכניות כל הקומות, חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:100 כולל תכנית גג עם פירוט הפתרון לשימוש באנרגיה סולרית, מיקום אנטנה ופתרון לתלית כבסים. אם יש כוונה להשתמש במזגנים יש להראות מיקומם בחזיתות.
4. ציון חומרי הבניה והגימור של החזיתות והגדרות.
5. חישובי שטח בניה בכל קומה, חישוב שטח כללי, חישוב במ"ר.
6. תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 הכוללת מפלסים, כניסה למגרש, גדרות, קירות תומכים וסלעיות, שבילים וצמחיה, מיקום החניה, מיקום מתקן האשפה וניקוז המגרש בקווי גובה מתוכננים - כל 25 ס"מ.
7. כל תכנית ו/או נתוני תכנון אחרים ו/או אישורי רשויות מוסמכות כפי שיידרש ע"י מהנדס הועדה.

פרק יב' - טבלת היקף הבניה למגורים (*)

שטח בניה מירבי במ"ר	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
240	1	408.00	26 ✓	א' הק"ז
240	1	403.00	27 ✓	
240	1	399.00	28 ✓	
240	1	399.00	29 ✓	
240	1	404.00	30 ✓	
240	1	407.00	31 ✓	
240	1	407.00	32 ✓	
240	1	381.00	33 ✓	
240	1	384.00	34 ✓	
240	1	394.00	35 ✓	
240	1	398.00	36 ✓	
240	1	395.00	37 ✓	
240	1	404.00	38 ✓	
240	1	408.00	39 ✓	
240	1	410.00	40 ✓	
240	1	480.00	41 ✓	
240	1	559.00	42 ✓	

שטח בניה מירבי במ"ר	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
240	1	502.00	43	א'
240	1	504.00	44 ✓	
240	1	517.00	45 ✓	
240	1	464.00	46 ✓	
240	1	469.00	47 ✓	
240	1	462.00	48 ✓	
240	1	480.00	49 ✓	
240	1	438.00	50 ✓	
240	1	486.00	51 ✓	
240	1	496.00	52 ✓	
240	1	556.00	53 ✓	
240	1	523.00	54 ✓	
240	1	454.00	55 ✓	
240	1	477.00	56 ✓	
240	1	480.00	57 ✓	
240	1	479.00	58 ✓	
240	1	479.00	59 ✓	
240	1	479.00	60 ✓	
240	1	481.00	61 ✓	
240	1	482.00	62 ✓	
240	1	383.00	63 ✓	
240	1	393.00	64 ✓	

שטח בניה מירבית במ"ר	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
240	1	407.00	65 ✓	א' סגור
240	1	404.00	66 ✓	
240	1	404.00	67 ✓	
240	1	407.00	68 ✓	
240	1	417.00	69 ✓	
240	1	418.00	70	
240	1	410.00	71	
240	1	452.00	72	
240	1	472.00	73	
240	1	428.00	74 ✓	
240	1	410.00	75 ✓	
240	1	398.00	76 ✓	
240	1	409.00	77 ✓	
240	1	409.00	78 ✓	
240	1	404.00	79 ✓	
240	1	404.00	80 ✓	
240	1	391.00	81 ✓	
240	1	394.00	82 ✓	
240	1	394.00	83 ✓	
240	1	463.00	84 ✓	
240	1	528.00	85 ✓	
240	1	517.00	86 ✓	

★

240 (220) ?

סגור

★ העסקה הולכת להיות קפוא ל 240 מ"ר

שטח בניה מירבי במ"ר	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
240	1	487.00	134	א' 1/8 1/2 1/2 ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓
240	1	453.00	135	
240	1	448.00	136	
240	1	435.00	137	
240	1	406.00	138	
240	1	425.00	139	
240	1	417.00	140	
240	1	421.00	141	
240	1	423.00	142	
240	1	427.00	143	
240	1	431.00	144	
240	1	429.00	145	
240	1	444.00	184	
240	1	409.00	185	
240	1	416.00	186	
240	1	404.00	187	
240	1	405.00	188	
240	1	401.00	189	
240	1	399.00	190	
240	1	421.00	191	
240	1	432.00	192	
240	1	398.00	193	
240	1	409.00	194	

המועצה הלאומית לתכנון ולבנייה
 מועצת התכנון העליונה
 المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية
 المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية
 ועד בדבר חוק התכנון ערים, כפרים ומעינות
 (תחוקה (התשמ"ו) (מס' 418) תשל"ב-1971
 אשר בשל תיקון תכנון א"מ. א"מ ואת"מ
 אג"מ ת"מ (א"מ) (א"מ) 1971-1972
 נ"מ
 ה"מ

הרב תכנון מקומי א"מ
 מועצה מקומית
 תכנית א"מ
 מס' 139/13/א
 נ"מ

ועדת המשנה ל א"מ
 ב"מ מס' 4/99
 בתאריך 19.5.99
 ה"מ

ה"מ לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
 מ"מ / מ"מ על ש"מ
 א"מ
 מנהל ה"מ
 המרכז לתכנון א"מ
 ה"מ