

תוכן עניינים

עמוד			
3	התכנית	-	פרק א'
5	הגדרות	-	פרק ב'
9	טבלת שטחים	-	פרק ג'
10	תכליות שימושים והגבלות בניה	-	פרק ד'
16	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	-	פרק ה'
19	פיתוח כללי	-	פרק ו'
21	תשתיות, ניקוז תיעול ואספקת מים	-	פרק ז'
22	הוראות בנושא איכות הסביבה	-	פרק ח'
23	שונות	-	פרק ט'
24	מרכיבי ביטחון		פרק י'
25	חתימות	-	פרק יא'

פרק א' – התכנית:

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/16/4/1 (להלן התכנית)
 אתר 06- מתחם קצה
 שינוי לתכנית מתאר מס' 420
 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/16/4

2. מקום התכנית :

מעלה אדומים, אתר 06, רח' הצלף.
 השטח שבין:
 קואורדינטות אורך: 230,000 – 229,300 כמזרח למערב.
 קואורדינטות רוחב: 631,100 – 630,800 מצפון לדרום.

בגוש פיסקאלי מס' 4
 חלק מחלקה: קנני אל - עטר
 בגוש פיסקאלי מס' 7
 חלק מחלקה: וד אבו אצ-צוון
 באדמות הכפר אבו דיס.

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת את המסמכים הבאים :

- א. 26 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- ב. גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן: "התשריט").
- ג. גיליון אחד של נספח בינוי ופיתוח הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח מס' 1").
- ד. גיליון אחד של חתכים הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: "נספח מס' 2").
- ה. גיליון אחד של נספח תנועה וחניה הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח מס' 3").

5. שטח התכנית :

כ-49.4 דונם

6. יזם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
רח' הילל 23 טל- 02-6291160, פקס- 02-6291168

7. מגישת התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מעלה אדומים.

8. עורך התכנית:

יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים
בשיתוף אדריכלית רות חן
אבן שפרוט 16 ב' ירושלים טל/פקס 02-5619221

9. מטרות התכנית :

- א. שינוי ייעוד קרקע ממוסד כלל עירוני, דרכים, שביל הולכי רגל ו/או תוואי לתחבורה ציבורית מיוחדת, שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי ומסוף אוטובוסים, המאושרים עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/1/16/4 לאזור מגורים ג', שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, שטח למתקנים הנדסיים ודרכים.
- ב. שינוי ייעוד קרקע משטח יעור והפרדה עפ"י תכנית מתאר מס' 420 לשטח נוף פתוח אקסטנסיבי ולאזור מגורים ג'.
- ג. קביעת הוראות בינוי וקווי בניין.
- ד. קביעת תוואי דרכים חדשות, מיקומן ורוחבן.
- ה. קביעת שטח עם זיקת הנאה והוראות לגביה.
- ו. קביעת הוראות טיפוח השטחים הציבוריים.
- ז. שינוי ייעוד משטח למסוף אוטובוסים לשטחים פתוחים.

10. כפיפות לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הבאות:

- א. תכנית מתאר של מעלה אדומים מס' 420.
 - ב. הוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/16/4.
 - ג. הוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/16/4/1 זו.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות שלעיל, הוראות תכנית מס' 420/1/16/4/1 זו הן הקובעות.

פרק ב' – הגדרות

1. **"התכנית"** :
 תכנית מפורטת מס' 420/1/16/4/1 הנה צרוף של כל האמור ומצוין בדפי ההוראות בכתב בתשריט ובנספחים.
 כל מסמכי התכנית הנם חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה, ובמקרה של סתירה ביניהם יקבעו ההוראות בכתב.
 א. נספח בינוי מס' 1 מבטא את כוונת התכנית לגבי אופי הבינוי, סוג הבניינים, ארגון אזורי החניה, העמדת הבניינים במגרשים. הנספח מחייב לגבי גבולות המבנים, וגבולות המגרשים. ביתר הנושאים הנספח מנחה בלבד.
 ב. נספח מס' 2 (נספח חתכים) הינו מנחה בלבד.
 ג. נספח מס' 3 (נספח תנועה וחניה מנחה) הינו מנחה בלבד, למעט תקן החניה שהוא מחייב.
2. **"הועדה"** :
 הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים.
3. **"המהנדס"** :
 מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. **"החוק"** :
 חוק תכנון ערים כפרים ובניינים 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. **"אזור"** :
 שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. **"תכנית חלוקה"** :
 תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית המפורטת הזו המאושרת כחוק.
8. **"מבנן"** :
 אזורי המגורים שבתכנית מחולקים למבנים המסומנים בנספח מס' 1 בקו בצבע לילך ומצויינים באותיות.
 כל מבנן יתוכנן בשלמותו כולל הפיתוח, בסגנון בניה אחד וכפוף להוראות הכלליות בפרק ד' להלן. מבנן מהווה יחידת שיווק שלמה.

9. **"מרתף"** :
- שטח בבסיס הבנין שגובהו אינו עולה על 2.5 מ', מדוד מרצפה לרצפה שמעליה, והבולט עד 1.20 מ' מעל לפני הקרקע הסמוכים, אינו נכלל במניין הקומות המותר, אינו חורג מקווי הבניה של הקומה שמעליו, ואשר אין אליו גישה מחזית חיצונית. במרתף מותרים חלונות אורור בלבד.
- שטח המרתף מהווה חלק מהשטח המותרים לבניה אלא אם כן צויין אחרת בהוראות התכנית.
10. **"גובה מרבי לבניה"** :
- הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
11. **"גובה קומה מרבי"** :
- גובה קומה מרבי מדוד ממפלס רצפה למפלס רצפה שמעליה.
- (א) גובה קומה מרבי למגורים לא יעלה על 3.2 מ', למעט במקום בו יהיה פתח ברצפה בין אם למדרגות או אחר.
- (ב) גובה קומה מרבי למבנה ציבור לא יעלה בקומת הכניסה על 5.5 מ' ובקומה שאינה קומת כניסה לא יעלה על 4 מ'.
- (ג) גובה קומה מרבי למתקנים טכניים לא יעלה על 4 מ'.
12. **"מפלס +0.00" (קומת כניסה) :**
- מפלס רצפת קומה מעל פני הכביש או מתחתיו המשמשת לכניסת הולכי הרגל מן הרחוב אל הבניין.
- במקרה של כניסה גם דרך מפלס קומת החניה, תחשב רצפת הקומה שמעל החניה כמפלס +0.00. מפלס זה ייקבע במסגרת תכניות הבינוי והפיתוח שיאושרו ע"י הועדה.
- בהיתר הבניה ניתן יהיה לשנות מפלס זה ב- ± 0.50 מטר.
13. **"קו בנין"** :
- קו לאורך חזית קדמית, אחורית או צידית, אשר מעבר לו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם נאמר אחרת בהוראות תכנית זו. קווי הבנין יהיו עפ"י טבלאות זכויות ומגבלות הבניה בתכנית זו, על פי המסומן בנספח הבינוי כאשר טבלאות אלו מפנות אליו ובהתאם למסומן ברזטות בתשריט.

14. **"חזיתות":**
 א. חזית קדמית – חזית המגרש לדרך.
 ב. חזית אחורית – חזית נגדית לחזית קדמית.
 ג. חזית צידית שמאל – במבט מהדרך לחזית קדמית.
 ד. חזית צידית ימין – במבט מהדרך לחזית קדמית.
 ה. במגרש פינתי יוגדרו שתי חזיתות כקדמית ושתיים כצדדיות.
15. **"קו הדרך":**
 קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
16. **"דרך":**
 שטח המיועד לתנועת רכב, תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, מעבר תשתיות, גינון ופיתוח במשולב.
17. **"מספר קומות מירבי":**
 מספר הקומות מהמפלס התחתון ביותר הכוללות שטחים לשימוש העיקרי, לא כולל קומת מרתף או קומה המיועדת במלואה לחניה ולא כולל עליית-גג.
18. **"שטח מותר לבניה":**
 השטח המתקבל עפ"י מדידת סה"כ השטח התחום ע"י הקו החיצוני של קירות מעטפת הבנין, והכולל את כל החלקים המקורים בבניין, אינו כולל מרפסות פתוחות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ולא כולל את השטחים המפורטים בפרק ד': בסעיף 3. א - למגורים, ובסעיף 6. א – למבנים ומוסדות ציבור.
19. **"דרוג":**
 דרוג קומות הבניין משמעו נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה בעומק של 2 מ' לפחות ולאורך 60% ממנה לפחות. הדירוג יקבע בהתאם למפורט בפרק ד'.
20. **"רצף חזית אנכית":**
 רצף חזית אנכית יימדד בקומות מפני קרקע סמוכים ועד המפלס העליון של אותה חזית.
21. **"תכנית בינוי ופיתוח":**
 תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 או 1:250 של האזור המסומן כמבן המציגה את עקרונות הבינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, מפלסי ומיקום הכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית, ותוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי להגשת בקשות להיתרי בניה.
22. **"פראגולה":**
 מבנה בלי קירות בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה אופקי (לא שיפועי או נטוי). שטח החלקים האטומים של משטח ההצללה לא יעלה על 50% משטחו הכולל.

23. "סככת צל":
מבנה בלי קירות בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה נטוי מקורה ברעפי חרס.
24. "עליית-גג":
שטח בחלל שנוצר בי ן תקרת הקומה העליונה ושפועי הגג שיש גישה אליו. השטח החל מגובה 1.8 מ' עד 2.2 מ' נכלל בשטחים המשמשים לאחסנה ו/או למתקנים טכניים ומגובה 2.2 מ' ומעלה נכלל בשטח המותר לבניה.
25. "מעקה גג":
מעקה בנוי ו/או מעקה מתכת מעל מפלס גג שטוח שגובהו לא יפחת מ-1.1 מ' ולא יעלה על 1.5 מ'.
26. "ארקאדה":
שטח מקורה בעל דופן אחת פתוחה הנשמכת על עמודים.

פרק ג' - טבלת שטחים :

אזור	צבע בתשריט	שטח אזור במ"ר	שטח האזור (%) (בתכנית)
מגורים ג'	כתום	16180	32.76%
מבנים ומוסדות ציבור	חום	756	1.53%
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר	5172	10.47%
שטחים פתוחים	ירוק כהה	18558	37.58%
דרך מאושרת	חום בהיר	4757	9.63%
דרך מוצעת	אדום	3903	7.9%
מתקנים הנדסיים	סגול	62	0.13%
סה"כ		49388	100%

פרק ד' – תכליות שימושים והגבלות בניה

1. מגורים ג' :

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא מגורים ג', וחלות עליו ההוראות הבאות :

- א. באזור זה תותר בניה של בתי דירות עד 5 קומות.
- ב. מספר יחידות הדיור במגרש, מספר הקומות המירבי, השטחים המותרים לבניה וקווי הבניין יהיו כמפורט בטבלת הזכויות ומגבלות הבניה ובהערות לטבלה הנ"ל בסעיף ד' 2 ו-ד' 3.
- ג. מספר מקומות החניה במגרשים יהיה ע"פ המצויין בפרק ט' סעיף 2 ובנספח תנועה וחניה מס' 3.
- ד. הוראות בינוי :
 - 1) רצף חזית אנכית יהיה כדלהלן : רצף חזית אנכית מירבית קדמית ואחורית לא יעלה על 3 קומות.
 - במקום בו יעלה רצף החזית על המותר תתוכנן הקומה הבאה בדרוג .
 - 2) שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות, ירוצפו ו \ או יגוננו.
 - 3) חדר מכונות מעלית אינו נכלל במניין הקומות.
 - 4) לא יבנה קירווי לחניה מעבר לקו הבניין.
 - 5) בכניסה הראשית לבניין תתוכנן חצר מגוננת במידות מינימליות של 5X6 מ' .
 - 6) במגרשים 300 - 313 יתוכנן גג רעפים הכפוף לתנאים הבאים :
 - 7.1 גובה תחילת שיפוע הגג לא יעלה על 1 מ' מתקרת הקומה העליונה.
 - 7.2 שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מעל קו האופק.
 - 7.3 חיפוי הגג ברעפי חרס.
 - 7.4 גוון הרעפים ייקבע באישור הוועדה לעת מתן היתר בניה.
 - 7) לא יפחת מספר הקומות מקומה אחת מעל הכביש בנקודה הגבוהה של המגרש.
- ה. במגרשים בהם מסומן שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב תינתן אפשרות מעבר לרכב לגישה לחניה למגרשים שכנים, ראה סעיף 11 להלן.
- ו. לא יותרו מרתפים במבני המגורים.
- ז. יותר שימוש בעליות גג ושטחה יימדד עפ"י ההערות לטבלה בפרק ד' סעיף 3.
- ח. שטחי הקרקע במגרש יוצמדו ליחידות הדיור, למעט שטחי חצרות הכניסה ושטחי החניה.
- ט. הוראות עיצוב עפ"י סעיף 12 להלן.

12 - 300
 30 - 3000
 8 - 8000
 (6-7) 12 - 12000
 2 - 2000
 x 64

2560
 4000

 6560

2. טבלת זכויות ומגבלות בניה למגורים ג'.

קווי בניין				מס' קומות מירבי(לא כולל עליית-גג)	שטח מותר לבניה במגרש במ"ר	מס' יח"ד מירבי במגרש	מס. מגרש
חזית קדמית	חזית אחורית	צידי שמאל	צידי ימין				
5	5	5	5	5	800	8	304-313
לפי המסומן בנספח הבינוי והפיתוח.				5	800	8	300,301,302,303
					11,200	112	סה"כ במגרשים

3. הערות לטבלת הזכויות ומגבלות הבניה במגרשים לבניה באזור למגורים ג':

א. לשטח המותר לבניה המפורט בטבלת זכויות הבניה במגרשים באזורי המגורים יתווספו השטחים הבאים:

- (1) שטח המיועד למדרגות ומבואות משותפים המשרתים יותר מיח"ד אחת.
 - (2) שטח לממ"ד בשטח המינימלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לכל יח"ד במגרש.
 - (3) שטח לחניה מקורה, 30 מ"ר לכל מקום חניה הנדרש עפ"י התקן בתחום תכנית הבנין בלבד.
 - (4) שטח למתקנים טכניים, חדר מכונות מעלית, מתקני אשפה וכד' עד 8 מ' לכל יחידת דיור.
 - (5) שטח למחסנים - לכל יחידת דיור יבנה מחסן בשטח מינימום של 6 מ"ר ומקסימום של 12 מ"ר, בקומת הכניסה או במפלס החניה או בעליית הגג (בגובה בין 1.8 מ' ל 2.2 מ'). המחסן ישוייך לדירה.
- ב. שטח בעליית הגג החל מגובה 2.2 מ' ייכלל בסך השטח המותר לבנייה.
- ג. לכל מבנה מגורים עם חדר מדרגות סגור תיבנה מבואת כניסה בשטח מינימלי של 2 מטר רבוע לכל יחידת דיור. המבואה תחופה שיש, קרמיקה או חומר דומה, עד לגובה 2 מ' לפחות. חדר מדרגות יחופה עד גובה 1.2 מ' לפחות. במידה ולבנין יהיו שתי כניסות, הוראות אלו יחולו על 2 הכניסות למעט ההוראה לגבי השטח המינימלי הנדרש למבואת כניסה משנית שיהיה 1 מטר לכל יח"ד.

ד. מספר קומות מרבי:

- (1) הוועדה רשאית להתיר תוספת של קומה בנוסף למספר הקומות המרבי המפורט בטבלה ללא תוספת בזכויות בניה.

ה. בכל גינה הצמודה לדירה תותר הקמת מחסן גינה אחד בהתאם להוראות שבתכניות 420/5 ו- 420/5/1. מיקום המחסן יסומן בבקשה להיתר בניה.

4. מבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הינו שטח למבנים ומוסדות צבור וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. השימוש המיועד למגרש מסי 160 הוא בית – כנסת, גן ילדים או שימוש ציבורי אחר. הועדה רשאית לקבוע ולשנות את השימוש במגרש.
- ב. בשטח לא יותרו שימושיים מסחריים.
- ג. מספר הקומות וזכויות הבניה יהיו על פי המצוין בטבלת הזכויות והמגבלות שבסעיף ד' 5 להלן ובהערות לטבלה בסעיף ד' 6 להלן.
- ד. תותר הוספת קומת מרתף, לצרכים טכניים ולחניה. בתחום קווי הבניין.
- ה. יותר גג משופע ובתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מעל האופק. חיפוי הגג יהיה מרעפים או אלומיניום/נחושת.
- ו. הוראות עיצוב ע"פ סעיף 12 להלן.

5. טבלת הזכויות והמגבלות במגרש באזור למבנים ומוסדות ציבור:

מס. מגרש	שימושים	שטח המגרש במ"ר	שטח מותר לבניה במגרש %	תכסית מירבית %	מספר קומות מירבי (לא כולל ק.מרתף ועליית גג)
160	בית כנסת או גן ילדים או שימוש ציבורי אחר	756	100	50	2
סה"כ		756			

6. הערות לטבלת הזכויות במגרש באזור למבנים ומוסדות ציבור:

- א. לשטח הבניה המרבי יתווספו השטחים הבאים:
 - (1) שטח למבואות חיצוניות ולחדרי מדרגות.
 - (2) שטח מרחב מוגן כנדרש עפ"י תקנות פיקוד העורף.
 - (3) שטח למתקנים טכניים, חדר מכונות מעלית, מתקני אשפה וכו'.
 - (4) שטח למחסנים- עד 20% מהשטח המותר לבניה.

5) שטח למעברים ציבוריים (פסגיים), ו/או ארקדות בתנאי שרוחבם המזערי יהיה 3 מ'.

6) סה"כ השטחים הנוספים ל"שטח מותר לבניה במגרש" לא יעלה על 25% מהשטח המותר לבניה.

ב. תותר הוספת קומה בנוסף למספר הקומות המירבי למרתף ו/או לחניה, בתחום קווי הבניין.

ג. גובה קומת כניסה לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפה לרצפה שמעליה. גובה קומה שאינה קומת כניסה לא יעלה על 4 מ' מדוד מרצפה לרצפה שמעליה.

7. שטח ציבורי פתוח:

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

1) המגרשים המתוכננים כשטח ציבורי פתוח מיועדים לגינות ציבוריות, מעברים להולכי רגל. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, אזורי ריצוף, אזורי גינון ונטיעות, פרגולות וסככות צל, תאורה פיסול סביבתי וכד'.

ב. בשטחים ציבוריים פתוחים תותר הקמת:

1) מרכזים לחלוקת דואר.

2) צנרת לצרכי ביוב, מים חשמל וכו'.

3) דרכי גישה לרכב ומגרשי חניה.

4) תרנים לאנטנות סלולריות.

5) מתקנים הנדסיים לצורכי השכונה כגון: תחנת שנאים,

חדרי בזק, מתקני מים.

הכל באישור הועדה.

ג. במגרש מס' 253 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה תת-קרקעית שתותאם לפיתוח הנופי, באישור הועדה המקומית ובהנחיית חברת החשמל.

ד. לא תותר מיקום תחנת השנאה, חדרי בזק או כל מתקן הנדסי אחר בשטחים ציבוריים פתוחים הקטנים מ- 1.5 ד' או במעברים ציבוריים אשר רוחבם לא מאפשר זאת.

ה. המיקום הסופי של מתקן הנדסי יקבע במהלך התכנון המפורט של השצ"פ בתאום עם משהב"ש, חברת חשמל ו/או כל רשות מוסמכת אחרת כך שהמתקן ישתלב בפיתוחו ובמפלסיו באופן אינטגרלי.

8. שטחים פתוחים:

השטח הצבוע בתכנית בצבע ירוק כהה מיועד לשטחים פתוחים.

א. בשטח זה יותרו פעולות שתכליתן שיקום קרקע טבעית שנפגעה כתוצאה מעבודות פיתוח שנעשו בסמוך.

- ב. בשטח זה תותר הקמת קירות תומכים לצורך הסדרת מפלסי הקרקע, וכן שתילה של עצים, טיפול בצמחיה קיימת, פיתוח מעברים להולכי רגל ופינוק ישיבה, הקמת פרגולות ומתקני הצללה.
- ג. לא תותר כל בניה בשטח, למעט מבנים הנדסיים כגון טרפו, בזק, מתקני מים, ביוב, חשמל וכיו"ב.
- ד. יותר ביצוע עבודות תשתית ודרך שרות לביוב בתחום השטח.
- ה. יותר ביצוע דרכי גישה לרכב ומגרשי חניה ציבוריים.
- ו. תותר בניית גדר ותאורת גדר לפי הנחיות מרכיבי הבטחון.
- ז. במגרשים מס' 256,257 ישומרו באופן מירבי פני הקרקע הטבעיים כולל סלעים וצמחיה וישולבו בו דרכי גישה ואזורי שהיה להולכי רגל.
- ח. פיתוח שטחים אלה יבוצע על ידי ועל חשבון מגיש התכנית בו זמנית עם בניית המגורים ועל פי תכניות שיאושרו ע"י המהנדס.

9. מתקנים הנדסיים:

השטח הצבוע בתשריט בסגול הוא שטח למתקנים הנדסיים.
במגרש מס' 270 תוקם ת. טרנספורמציה עבור חב' חשמל. יחולו עליו ההוראות הבאות:

- א. תותר הקמת המתקן בקו בנין 0 מכל צידי המגרש.
- ב. גובה המבנה לא יעלה על קומה אחת או 4 מ' מעל פני הדרך הסמוכה למגרש.
- ג. המבנה ייבנה בתאום ובאישור חב' חשמל והועדה המקומית. יחולו עליו הוראות העיצוב שבסעיף 12 להלן.
- ד. במסגרת מתן היתר בניה לתחנת הטרנספורמציה ירשמו המבנה והמגרש על שם חברת החשמל.

10. דרכים:

השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם שטחי דרך מוצעת / הרחבת דרך השטחים הצבועים בצבע חום בהיר הנם שטחים המיועדים לדרכים קיימות/ מאושרות.
א. השטחים המיועדים לדרכים יכללו: מיסעות לתנועת רכב, מדרכות לתנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, חניה, גינון ופיתוח במשולב.

11. זיקת הנאה למעבר רכב:

השטח במגרשי מגורים המסומן בתשריט ברביעיות פסים אלכסוניים בחום אדמדם הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב ומשמש דרך גישה לחניה המשרתת מספר מגרשים.

- א. במסגרת בינוי מפורט שיאושר ע"י הוועדה ניתן לשנות מיקום שטח זה.
 ב. השטח יפותח ע"י בעלי החלקות הנהנות במשותף ובעת רישום המגרשים תירשם זיקת הנאה משותפת בספרי המקרקעין. בתחום שטח זה יורשה מעבר תשתיות של המגרשים הסמוכים.
 ג. מעל שטח זה ניתן לבנות בתחום קווי הבניין.

12. הוראות עיצוב כלליות (לכל יעודי הקרקע לבניה ו/ או פיתוח):

1. חומרי בניה וחיפוי -

- א. המבנים יחופו באבן טבעית מרובעת או מלבנית מסותתת בעובי 5 ס"מ לפחות.
 יותרו שלובים של סוגי אבנים, ובכל מקרה יהיה הסתות הגס יותר תחתון.
 ב. לא תותר בניה באבן נסורה וחלקה, אבן שכבות ואבן פראית הסתות העדין ביותר המותר הוא מסוג "מוסמסם".
 ג. יותרו שילובים של חומרים כמו: אבן מלוטשת, בטון חשוף חלק או מעובד תלטיש, אלומיניום, נחושת וכיוצ"ב, במשטחים קטנים מפוזרים ולא רצופים של עד 20% משטח החזית, באישור מהנדס העיר.
 ד. פרטי השילובים יצורפו לבקשה למתן היתר בניה בקני"מ 1:20 לפחות.
 ה. כרכובי (קופינג) המרפסות, גגות ומעקות בנויים אבן יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות.

2. פרגולות וסככות צל:

- א. תותר הקמת פרגולות וסככות על הקרקע בחצרית הפרטיות. במרפסות ומרפסות גג תותר הקמת פרגולות בלבד.
 ב. בכל מרפסת גג ששטחה 10מ"ר ומעלה ובכל גינה פרטית ששטחה 12מ"ר ומעלה תתוכנן פרגולה של 6מ"ר לפחות.
 ג. עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד.
 ד. הוראות לתכנון הפרגולה:
 1. יישמר קו בניין מינימלי של 2 מ' בין לבין גבול המגרש הפונה לדרך.
 2. יותר קו בניין 0 לפרגולה בחזית מגרש הפונה לשצ"פ, לשטחים פתוחים, למגרש מגורים צמוד.
 3. מימד הרוחב של פרגולה (הניצב לחזית הבניין) לא יעלה על 4 מ'.
 4. בבניין בו קיימות פרגולות שנבנו על פי הירר הבנייה המקורי שניתן לבניין, תותר הרחבתן, או בניית פרגולות נוספות בעיצוב זהה או דומה לקיים בכפוף לאישור המהנדס.
 5. השטח הכולל של פרגולות ליחיד לא יעלה על 30מ"ר.
 ה. הוראות לתכנון סככת צל:
 1. יישמר קו בניין מינימלי של 1 מ' בין סככת צל ויבין גבול מגרש הפונה לשצ"פ או למגרש מגורים צמוד או לשטח נוף פתוח אקסטנסיבי.
 2. מימד הרוחב (הניצב לחזית הבניין) של סככת צל לא יעלה על 3 מ'.
 3. סככות צל יהיו חד שיפועיות מקורות ברעפי חרס.
 זוית השיפוע והגובה המירבי של הסככה יתוכננו כך שלא יפריעו למבט מדירות שכנות ולא יהוו מטרד לדירות שכנות. הנקודה הגבוהה ביותר לא תעלה על 0.8מ'.
 מעל לתקרת הקומה.

1. פרגולות וסככות צל יסמכו על עמודי עץ, מתכת או אבן על פי אישור המהנדס.
2. בקשה להיתר לבניית סככת צל או פרגולה תהיה מפורטת ותכלול מידות, גבהים, ציון חומרים, פרטי ניקוז וכל הנדרש ע"י המהנדס.

3. ארקדות:

ארקדות בחזיתות מסחר ומבני ציבור ייבנו עם עמודי אבן מרובעת מסותתת בחתך מינימלי של 40/40, במפתחים מינימליים של 3 מ' ויחופו בקירו קל או מסיבי.

4. מתקנים הנדסיים על גבי בניינים:

- א. המתקנים ההנדסיים מיועדים לשימוש דיירי הבנין בלבד. הגישה אליהם תהיה דרך חדר המדרגות אל דרך גישה משותפת, וניתן יהיה לנעול את הגישה אליהם.
- ב. גגות מבנים שימשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:
 - אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבנין.
 - ג. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיוור הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים, וישולב אינטגרלית במבנה.
 - ד. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה.
 - ה. המתקנים ישולבו במבנה. האזור הטכני יוקף בקיר מסתור כנדרש, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבנין. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מזוג אוויר גלויים.
- ו. חומרי המתקנים ופרטיהם, שילובם במבנים, והסתרתם כנדרש יכללו בבקשה למתן היתר בניה.
- ז. 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 אינטגרלי מתכנון מעטפת הבנין ובכפוף לאישור הועדה המקומית. לא תותר התקנת מזגני חלון.
- ח. לא תותר הצבת אתרי שידור סלולרים על גגות המבנים.
- ט. מתקנים פוטו-וולטאיים:
 1. בסמכות הועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בתנאי שבנייתם בוצעה על פי היתר בניה כחוק.
 2. על מתקנים פוטו וולטאיים יחולו כל ההנחיות והוראות תמ"א 55/1-תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו וולטאיים באיו"ש וכל העדכונים לה.

4. מיגון

אסורה הפניית חלון ממ"ד לכיוון הרחוב, או שטח ציבורי אחר, אם חלון בעל מגן הדף נפתח על ציר כנף חיצונית אחת או יותר.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

1. חובת הכנת תכניות ואישורן:

- א. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית הוא הכנת נספח פיתוח בק.מ. 1: 500 ע"י יזמי התכנית בשם "נספח הפיתוח 1: 500"
הנספח יכלול:
בשטחים המיועדים לשצ"פ ולשטחים פתוחים
גבהי פיתוח וכניסות לבניינים.
בינוי ופיתוח מנחה לשבילי הולכי רגל, לשצפ"ים ולשטחים פתוחים, כולל פתרונות חניה ופרטי פיתוח מנחים ומחייבים.
בשטחים המיועדים למגורים ג' ולמבני ציבור -
- גבהי 0.0 למבנים ברוח הפילוס המנחה שבנספח הבינוי והפיתוח מס' 1 .
- הגבהים ב "נספח הפיתוח 1: 500" יהיו מחייבים בגמישות של 0.5מ' + - .
- בינוי מנחה למגורים, למבנים ומוסדות ציבור ולמסחר.
- חתכים וגבהי קירות תמך בין מגרשים לבין שטחים ציבוריים.
- פרטי פיתוח מנחים ומחייבים כולל גדרות, שילוב פילרים, כניסות לרגל ולרכב, פתרונות לאשפה ולרחבות כיבוי אש.
- הגדרת תחום מיקום חניות מקורות במגרשים למגורים.

- ב. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית, יהיה קיומן של תכניות פיתוח לתשתית, חשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז, באישור הרשות המקומית והרשויות המוסמכות.

2. תנאים כלליים למתן היתר:

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או חפירה, הינו תאום עם יזם התכנית.
ב. הבקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:
- (1) תכנית פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה של כל המגרש בקנ"מ 1: 100.
 - (2) תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקנ"מ 1: 100.
 - (3) ציון מיקום יחידות מזוג אוויר, לכל דירה חובה לציין מקום מדחס למזגן. המוסתר מהחזית שבה הוא מותקן
 - (4) תכנית ופרטים מחייבים לבצוע פרגולות וסככות צל עפ"י ההוראות בסעיף 2.12 לעיל.
- א. חומרי ופרטי הפרגולה ו/או סככות הצל יצורפו לבקשה להיתר בניה למגרש, והקמתם בפועל תהיה תנאי למתן תעודות גמר.
ב. עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד.
ג. בקשה להיתר לבניית פרגולה ו/או סככות הצל תהיה מפורטת

ותכלול מידות, גבהיים, ציון חומרים, פרטי ניקוז וכל הנדרש ע"י המהנדס, כפרוט מחייב.

- (5) תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליח"ד.
 - (6) תכנית שיוך מחסנים הכוללת סימון ההצמדה בין המחסן ליח"ד.
 - (7) תכנית התארגנות הקבלן לביצוע הבניה ולשלבויות ביצוע.
 - (8) פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן, ובין אבן לחומרים אחרים ולקופינגים.
 - (9) מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.
 - (10) סוג וסיתות האבן בבניין ובגדרות.
 - (11) פרטי עיצוב בקנ"מ 1:20 לפחות של מסתור לדודי שמש + קולטים.
 - (12) סימון מחסום בכניסה לחניה.
 - (13) סימון צובר גז על פי הכללים והמגבלות המחייבים.
 - (14) סימון מיקום למחסני – גינה בהתאם להוראות בתכנית מס' 420/5 ו- 420/5/1.
 - (15) פרטים מנחים לסורגים אחידים לכל הבנין.
 - (16) פרטי מעקות שקופים בגובה עד 1.4 מ' להגנה מרוח במרפסות, עפ"י דרישות הוועדה.
- ג. בכל היתר בניה יינתנו פתרונות למניעת חדירת גז ראדון ולסילוק הגז מחללים כלואים בין הבנין לבין הקרקע שמתחתיו ובהיקפו.
- ד. 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.
- ז. 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.
- ח. בניית קיר התמך תיעשה על פי הנחיות הפתוח והניקוז החלות על שטח התכנית.
- ט. תנאי למתן היתר בנייה במבנין הוא הגשת תכנית בינוי למבנין כולו ובדיקת התאמתה לנספח הבינוי מס' 1.

ח. היתרי בניה לא יינתנו אלא לאחר שהובטח, להנחת דעתה של הוועדה, ביצוע השטחים הציבוריים פתוחים. השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו ע"פ קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

ט. תנאי למתן היתר להקמת אתר סלולרי יהיה המצאת כתב שיפוי להבטחת הוועדה המקומית והעירייה מפני תביעות כגון: ירידת ערך הנכס מטעם בעלי נכסים הסמוכים או גובלים באתר.

3. תנאים למתן תעודת גמר:

- א. גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, לרבות ביצוע פרגולות ומסתורי כביסה.
- 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 לפני מתן תעודת גמר.
- ה. חיבור המבנה לתשתית מים, חשמל ותקשורת יעשה רק לאחר שניתן אישור בכתב ממהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית ועפ"י תנאי ההיתר.

4. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

פרק ו' – פיתוח כללי:

1. קירות תמך וגדרות:

- א. לא יבנו קירות תמך בגובה העולה על 2.5 מ', זאת במגרשי הבניה למגורים בגבול המגרשים הגובל במדרכות, דרכים ושצפ"ים. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על 2.5 מ', יבנה קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית לגינן ברוחב מזערי של 1 מ', זאת עד לבסיס קיר התמך הנוסף. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל הגבלות זהות.
- ב. בגבולות האחרים של מגרשי הבניה למגורים לא יבנו קירות תמך בגובה העולה על 4 מ' ברצף אחד.

- במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על 4 מ', יבנה קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.2 מ', זאת עד בסיס קיר התמך הנוסף. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל הגבלות זהות.
- ג. אין ההוראות לעיל חלות על קירות תמך שנועדו לתמיכת כבישים, שבילים, שצפ"ים ומגרשים שייעודם ציבורי בהן תותר חדירת קיר התמך עד 2 מ' לתחום כל המגרשים לשם בצוע התמיכה.
- ד. גומחות עבור מתקני התשתיות, הפילרים, מוני מים ופחי האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדרות וקירות התמך ויצופו באבן כדוגמת הגדר.
- ה. חומרי הבניה של גדרות וקירות התמך הפונים לדרכים, לשטחים פתוחים ולשצפ"ים יהיה אבן 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 הדרכים, השבילים ושצפ"ים בהם תותר, באישור המהנדס, גם בנית קירות מאבן פראית, או מאבן בסדור חאמי. במפגש בין קירות בחיפויים שונים יהיה גימור של אבני פינה ברוחב 30 ס"מ לפחות של אחד מהחיפויים אחריו חריץ ותחילת החיפוי השני.
- מידות נדבכי האבן לא יקטנו מ- 25 ס"מ אורך או גובה, ומידת הקופינג לא תקטן מ- 5 ס"מ גובה.
- ו. על גבי הקירות התומכים תבנה גדר סבכה מפרופיל מתכת על פי פרט מחייב בשכונה. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים ובגבול מגרש קדמי.

2. ריצופים

- ריצופים בתחום המגרשים בחניות ובשטחים הציבוריים יהיו באבן משתלבת ו/או בשילוב אבן טבעית מסותתת.
- הכל בתאום ובאישור מחלקת מהנדס העיר.

3. פיתוח מגרשים:

- א. במגרשים באזור מגורים ג' יינטעו עצים ביחס של אחד לפחות לכל שתי יחיד באזורים המשותפים בתחום המגרש.
- ב. ניקוז המגרשים הפרטיים יהא בצנרת שתתואם עם תכנית הניקוז השכונתית כאמור בפרק ז' פסקה ב'.
- ג. במגרשי חניה פרטיים או ציבוריים יינטעו עצים ביחס של עץ אחד לכל 5 חניות.

4. פינוי אשפה:

- א. הוועדה רשאית לדרוש לעת מתן היתר בניה כי בכל מגרש יבנה חדר למיכל אשפה. מיקום החדר וגודלו ייקבעו ע"י המהנדס לעת מתן היתרי הבניה.
- ב. החדר ופרטיו יהוו חלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה.
- ג. חדרי האשפה יהיו מרוצפים ומחופים אריחים לכל גובהם על פי מפרט המהנדס.
- ד. בחדר אשפה יותקנו ברז שטיפה והרצפה תנוקז למערכת פינוי השפכים.

- ה. בחדר האשפה תותקן תאורה והוא ייסגר בדלתות ע"פ מפרט המהנדס.
ו. מקום מכלי האשפה יסומן בתכנית הפתוח של המגרשים.

5. ארכיטקטורה:

במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק את העבודות ולהודיע לקמ"ט ארכיטקטורה.

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 מערכת השבת מים, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה ותשתיות חיבור חשמל, בזק וטל"כ 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 למגיש התכנית או מי מטעמו בחזית המגרשים לבניה בין אם למגורים, או למבני ציבור, זאת ברוב של עד 2 מ' לצורך ביצוע עבודות תשתית כגון: כבישים, קירות תמך, צינורות, פילרים, חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, אסוף אשפה וכיוצא ב.
2. הוראת ניקוז:
- א. ניקוז המגרשים, השטחים הציבוריים והדרכים, ייעשה על פי תכנית ניקוז שכונתית כוללת שתובא לאישור העירייה.
- ב. התכנית תיערך באופן המבטיח שמוצאי הניקוז מן השכונה לשטחים הפתוחים שבהיקפה ימוקמו בהתאמה לתווי השטח, לפיתוח ולנטיעות המתוכננים בשטח הנוף הפתוח ובוואדיות.
- ג. מוצאי הניקוז יתוכננו כך שמי הניקוז יוכלו לשמש להשקיית הצמחים בשטח הנוף הפתוח ובוואדיות, וזרימתם לא תפגע בקרקע הטבעית.
- ד. החניות במגרשים ינוקזו באמצעות מערכת ניקוז תת-קרקעית. לא יותר נגר עילי, אלא באם תואם ואושר על ידי המהנדס, בהתייחסות לגודל החניה.

פרק ח' – הוראות בנושא איכות הסביבה

1. ביוֹב

- א. דרישות כלליות לטיפול בשפכים
1. הסדרת הביוב תבוצע באמצעות רשת הביוב העירונית בלבד, לפי תכנית מאושרת ע"י קמ"ט איכות הסביבה.
 2. תובטח הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז והשפכים תוך הבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

2. טיפול בפסולת

- א. הבטחת פתרונות לפסולת בניין ועודפי עפר
1. יקבעו עפ"י הוראות הרשות המקומית והרשויות המוסמכות אתרים מוסדרים להטמנה ומיחזור של פסולת בניין ועודפי עפר.
 2. שטחים בתחום התכנית בהם יוטמנו עודפי עפר, יטופלו וישוקמו.

3. ניצול בר קיימא של חומרי הציבה

- א. חציבת חומרי גלם ועיבודם בשטח התכנית, תתאפשר במהלך עבודות פיתוח השטח, בכפוף לאישור הועדה המקומית וקמ"ט איכות הסביבה.
- ב. אישור בקשה לחציבה בשטח המיועד לפיתוח יינתן בהתאם לנוהל הקמת מגרסה בשטח לפיתוח של המנהל האזרחי.
- ג. היתרי בניה למערכי הגריסה ינתנו ע"י הועדה.

4. בקרת קרינה מתחנות שנאים

- א. בחדרי השנאים, יינקטו האמצעים המתאימים להבטחת עמידה בדרישות היחידה הסביבתית המוסמכת, לגבי הקרינה המירבית מחוץ לחדרי השנאים והאמצעים להפחתתה.

פרק ט' - שונות:

1. הוראות כלליות לשטח התכנית:

- א. שיווק מבנני הבינוי בשכונה יתבצע בשלבים שיסוכמו בין העירייה ובין יזם התכנית במטרה להבטיח ככל האפשר שהבניה תתבצע ברצף ללא השארת אזורים בלתי מפותחים בלב אזורים שיאוכלסו, והפיתוח המתלווה לבניה יושלם.
- 1) במקביל לשלבי השיווק, הבניה והאכלוס, ולאור קביעת השימוש המפורט במגרש המיועד למבנה ציבור, תקבע ע"י המהנדס העמדה של המבנה אשר ממנה, בתאום עם יזם התכנית, תיגזר תכנית עבודות העפר והקירות התומכים.
- עבודות העפר הנדרשות הבסיסיות: פילוס השטח עפ"י נספח הבינוי מס' 1 (במגרשים המשופעים יצירת מפלס מתוכנן עליון ומפלס מתוכנן תחתון עם שפוע ביניהם) וקירות התמך בהיקף המגרש שגובהם עולה על 2 מ' יבוצעו ע"י יזם התכנית.
- 2) המגרשים המיועדים למבנה ציבור או שצ"פ או שטחים פתוחים יגודרו על ידי מגיש התכנית על מנת שתימנע שפיכת עודפי עפר ופסולת בניה בתחומם.
- 3) טיפול במורדות השכונה- השטח שבין הקו הכחול שבתשריט, לבין מגרשי מגורים ו / או דרך, יטופל ע"י ועל חשבון יזם התכנית ברמה אקסטנסיבית ע"י נטיעות וטיפול נופי במדרונות, כחלק מהפיתוח הכולל של השכונה.
- 4) תנאי לקבלת היתר בניה ראשון במגרשים בניה הוא הגשת מפרט פיתוח כולל למבננים עד לרמתו הסופית הנדרשת כגון: אספלט סופי, גידור, תכנון שלטי הכוונה בשכונה וכד' הכל בתיאום בין העירייה ליזם.
- 5) פיתוח כל השטחים הציבוריים בשכונה ייעשה ע"פ ההוראות בנושא נגישות המחייבות עפ"י החוק.

2. הוראות בנושא חניה ותנועה:

- א. החניה תהיה בתחום הדרך ובמגרשים.
- ב. תקן החניה למגורים ג' הינו 1.8 חניות ליח"ד בתחום המגרש 0.21 חניות ליח"ד בכביש הציבורי לאורחים.
- ג. החניה למבנים ומוסדות ציבור תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקנים ולנהלים ובאישור המפקח על התעבורה.

ד. מיקום הכניסות לחניה יהיה בתאום עם התשתיות המבוצעות בסמוך למגרש בהתאם לנספח תנועה מנחה המאושר ע"י מפע"ת ובאישור הועדה .
 כל הגישות לחניונים במגרשים יהיו בדרכים דו- סטריות ברוחב מזערי של 6 מ' ובתוספת מדרכות ברוחב מזערי של 0.5 מ'. במידה והכניסה תשרת יותר ממגרש אחד היא תרשם כזיקת הנאה משותפת בהתאם לסעיף 11. שבפרק ד'.

ה. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו בהתאם לתכנית "נספח תנועה וחניה מנחה" נספח מס' 3.

3. הוראות בנושא נגישות:

בכל מבני הציבור, המוסדות, המסחר והשטחים הציבוריים הפתוחים ובאזורי מגורים ב' וגי' יחולו התקנות בענין נגישות לבעלי מוגבלויות עפ"י חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 על כל תיקוניהן.

4. רישום חלוקה:

אישור תכנית חלוקה לצרכי רישום ייעשה על ידי ועל חשבון יזם התכנית.

פרק י' – מרכיבי בטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ב. תאורת ביטחון היקפית.
2. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י פקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה / מושב כפי שנקבע / יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
3. מרכיבי הבטחון הדרושים לפיתוח השכונה יוקמו בד בבד עם הפיתוח תוך תאום עם מקחל"ר.
4. לא יוצאו התרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקוד העורף / קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב שבו מבוקשים התרי הבניה ופירוט מיקומם.
5. תותר הצבת מתקני התראה וצופרים בתחום המגרש המיועד לצורכי ציבור.

פרק יא' – חתימות:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש

חתימת מגישת התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מעלה אדומים.



חתימת יזם התכנית : משרד הבינוי והשיכון, מחוז י-ם

רחוב הלל 23, ירושלים

טל – 02-6291141

חתימת המתכננים :

יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים

בשיתוף אדריכלית רות חן

אבן שפרוט 16ב' ירושלים טל/פקס 02-5619221

הצהרת עורך התכנית:

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

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה