

772/1007

מועצת תכנון עליונה  
אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי - שומרון

# תכנית מתאר מפורטת מס 149/4 צופים מרכז

## שנוי לתכנית מתאר מפורטת 149

## ושנוי לתכנית מתאר אזורית S - 15

- בעל הקרקע: לידר קומפני בע"מ. צופים.
- יזם התכנית: המועצה האזורית - שומרון
- מגיש התכנית: לידר קומפני בע"מ. צופים.
- עורך התכנית: אילון מרומי, אדריכלות ותכנון ערים
- סמטת נורית 6, רמת השרון ת.ד. 6570

|  |                 |
|--|-----------------|
| צו ג' 1574 חוק התכנון והבנייה, כפי שונה<br>(יהודה ושומרון) מס' 618, השל"ב 1971 |                 |
| מרחב תכנון מקומי שומרון<br>הועדה המחוזית לתכנון ובניה שומרון                   |                 |
| תכנית מס' 149/4<br>ועדת המענה לתכנון ובניה                                     |                 |
| כישורתה מס' 100  | מיון 2000.01.02 |
| החליטה   |                 |
| אילון מרומי  |                 |
| קרא עליה   |                 |

תאריך עדכון: 15/02/2000

## תוכן עניינים

פרק א' התכנית

פרק ב' הגדרות

פרק ג' חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

פרק ד' רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

פרק ה' הוראות מיוחדות ואופן ביצוע התכנית

פרק ו' הוראות פתוח נופי

פרק ז' שונות

פרק ח' מרכיבי בטחון

פרק ט' חתימות

## פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת 149/4 צופים מרכז  
המהווה שנוי לתכנית מתאר מפורטת 149 ושנוי לתכנית מתאר  
אזורית 15 - S.
2. המקום: צופים מרכז, באדמות כפר גיוס, גוש פיסקאלי 3.  
חלקים ממעוקות: מגירת חמידה ואר-רוקת, קורינת אל-ג'רס,  
אל-גיעיר (גיעגיר), אל-לשלין (לשליש), חרבת נופל.
3. גבול התכנית: כמתוחס בתשריט בקו כחול עבה.
4. מסמכי התכנית: א. 20 דפי הוראות בכתב להלן: "הוראות התכנית"  
ב. תשריט ערוך בק"מ 1:1250  
ג. תכנית חלוקה מוצעת למגרשי בניה, - להלן נספח מס' 1  
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ-300 דונם.
6. יוזמי התכנית: המועצה האזורית - שומרון
7. מגיש התכנית: לידר קומפני בע"מ - צופים.
8. בעל הקרקע: לידר קומפני בע"מ - צופים
9. עורך התכנית: אדריכל אילון מרומי - אילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים  
ת.ד. 6570 רמה"ש. טל: 03-5408994
10. מטרת התכנית:  
א. הכנת תכנית מתאר מפורטת לשוב צופים מרכז.  
ב. שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים, לדרכים, לשצ"פים ולבנייני ציבור

- ג. קביעת ייעודי קרקע למגורים, בניני ציבור, אזור מסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים להולכי רגל ושנוי מיקום שטחים אלה למיקום חדש.
- ד. קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בנוי ותנאים למתן התרי בניה.
- ה. קביעת שטחי מותרים לבניה, מספר קומות מרבי, ומספר יחידות מרבי למגרשים ומתחמים.
- ו. התווית דרכים חדשות ובטול דרכים מאושרות וקיימות, לרבות התוויה וביטול של דרכים משולבות.

## פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת 149/4 ליישוב צופים, המהווה שנוי לתכנית מתאר מפורטת 149 ולתכנית מתאר אזורית S-15.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - שומרון.
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס 418 תשל"א - 1971.
5. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעית שנקבעו בתכנית זו.
6. תכניות חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
7. קו בנין: קו מקביל לחזית המגרש או לגבול הצדדי של המגרש או לגבול האחורי של המגרש במרחק המוגדר בתכנית זו, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין אחרת בתכנית זו.
8. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן וכן חלל גג משופע שגובהו עולה על 1,80 מ' והמשמש למגורים בגובה מזערי של 2.50 מ' וגובה מרבי של 4.50 מ'.

9. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2,50 מ' ברוטו הנמצאת כולה או רובה מתחת מפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים את הבניין ותקרתו לא תהיה גבוהה בשום מקום יותר מ- 1.20 מ' מעל פני קרקע סופיים סביב הבניין. קומה זו לא תבוא במניין הקומות.
10. גובה מרבי לבנייה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע הסופית הסמוכה. בגג הרעפים יימדד הגובה מנקודת הרכס ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
11. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי הבנייה החיצוניים של הבנין והכוללים את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וזיזים ברוחב של עד 0.50 מ' אך כולל כל שטח אחר. לא יכללו שטחים חיצוניים על הקרקע המקורים ע"י קומות בולטות בגובה 5.50 מ' ומעלה. במנין זה לא יכללו גם שטחים שצוינו במפורש בהגדרות האזורים השונים בתכנית זו.
12. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
13. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית זו.
14. מסד: בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה. גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.
15. קומה מפולשת: חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או יותר אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או קירות והוא נמצא במפלס קומת הכניסה העיקרית לבנין.
16. מעקה גג: מעקה או כרכוב "קופינג" סביב גג בנין שטוח, המוגבה מעליו ונכלל במדידת הגובה המרבי לבניה.
17. מתחם: חלק משטח התכנית המוגדר ומסומן כמתחם בתשריט.
18. תכנית בנוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 של המבנה או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גבהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חדשים ממועד הגשת התכנית.

תוגש לאישור הועדה. אישור תכנית הבינוי ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר במתחם.

19. חזית קדמית חזית המגרש לדרך.

20. חזית אחורית חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

21. חזית צדדית חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות לכבישים כחזיתות קדמיות והשתיים הנותרות כחזיתות צדדיות.

### פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

| היעוד                 | שטח (דונם) | % מס"ה | % לפי קבוצה |
|-----------------------|------------|--------|-------------|
| מגורים א'             | 28.40      | 9.6    |             |
| מגורים א' מיוחד       | 59.55      | 20.0   |             |
| מגורים ב'             | 71.70      | 24.2   |             |
| מגורים א' מיוחד בעתיד | 2.77       | 0.9    |             |
| ס"ה                   | 162.42     |        | 54.70       |
| אזור מסחרי            | 3.14       | 1.0    |             |
| שטח לבנייני ציבור     | 22.32      | 7.5    |             |
| אזור למתקנים טכניים   | 0.65       | 0.2    |             |
| ס"ה                   | 26.11      |        | 8.7         |
| שטח ציבורי פתוח       | 40.81      | 13.6   |             |
| מעברים להולכי רגל     | 1.28       | 0.4    |             |
| ס"ה                   | 42.19      |        | 14.1        |
| דרכים משולבות         | 2.45       | 0.7    |             |
| דרכים                 | 65.52      | 21.7   |             |
| ס"ה                   | 67.97      |        | 22.5        |
| ס"ה                   | 298.69     | 100.0  | 100.0       |

## פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

הוראות כלליות לאזורי מגורים:

- א. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ב. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ג. חניות מקורות יבנו מבניה קשה עם גג שטוח או בניה קלה מעץ עם גג רעפים, הגובה המרבי נטו לא יעלה על 2.20 מ' והגובה המרבי ברוטו לא יעלה על 2.50 מ'.
- ד. תותר העברת קווי ביוב וניקוז בתחום המגרשים לבניה ובלבד שלא יחרגו מהרצועה ברוחב של 1.5 מ' הסמוכה לגבולות הצדדים והאחוריים.
- ה. הועדה תהיה רשאית לאשר סטיות של עד 5% מהמגבלות המוגדרות בתכנית זו. למעט סטיות בקו בנין קדמי ובשטחי הבנייה המרביים.

### אזור מגורים א'

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א'. על אזור זה יחולו הוראות בנוי כלהלן:
- כללי: שטח זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים.
1. שטח הבנייה המותר ליחידת מגורים יהיה 190.0 מ<sup>2</sup> ועוד מרתף מתחת שלא יחרוג מקווי הקירות החיצוניים של הבניין בשטח שלא יעלה על 40.0 מ<sup>2</sup>. ועוד 15.0 מ<sup>2</sup> לכל חניה מקורה בפועל. השטח המינימלי ליחידת מגורים יהיה 75.0 מ<sup>2</sup>.
  2. הגובה המרבי לבניה לא יעלה על 8.00 מ' למבנה בעל גג שטוח ו9.01 מ' למבנה בעל גג רעפים מדוד מפני קרקע סופית, כמוגדר בתכנית זו. המבנים יהיו בני שתי קומות גג רעפים ומרתף
  3. קווי הבניין יהיו כלהלן:
    - חזית קדמית 3-5 מ' בהתאם למסומן בתשריט
    - חזית אחורית 7.0 מ'
    - חזית צדדית 3.0 מ'
  4. החניה תהיה בתחום המגרשים ניתן לבנות מוסך חפור או עילי בתחום המגרש, בקו בנין "0" צדדי וקדמי או כחלק אורגאני של הבניין, בהתאם לדרישה בפרק ז' סעיף ג. שטח של חניה מקורה עד 15 מ<sup>2</sup> לכל חניה, אך לא יותר מ 30 מ<sup>2</sup>, שטח זה יתווסף לש המותר לבנייה.

## 2. אזור מגורים א' מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומתוחם בחום הוא אזור מגורים א'. מיוחד, על אזור זה יחולו הוראות בנוי כלהלן:

כללי: שטח זה מיועד לבניית בתים זו משפחתיים עם קיר משותף, על מגרשים שלא יהיו קטנים מ 475.0 מ<sup>2</sup>.

פרט למגורים, יותר שימוש למשרדים של בעלי מקצועות חופשיים של בעלי הנכס ובני משפחתו בלבד, במגרשים ששטחם יהיה גדול מ 600 מ<sup>2</sup> כולל. הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

1. שטח הבנייה המרבי יהיה 150.0 מ<sup>2</sup> לכל יחידת מגורים ס"ה 300.0 מ<sup>2</sup>. ועוד מרתף שלג יחרוג מקווי הקירות החיצוניים של הבניין בשטח שלא יעלה על 40.0 מ<sup>2</sup> לכל יחידה, ועוד 15.0 מ<sup>2</sup> לכל חניה מקורה בפועל אך לא יותר מ 30 מ<sup>2</sup> שטח זה יתווסף לשטח המותר לבניה. השטח המינימלי ליחידת מגורים יהיה 75.0 מ<sup>2</sup>.
2. הגובה המרבי לבניה לא יעלה על 8.0 מ' למבנה בעל גג שטוח ו 9.0 מ' למבנה בעל גג רעפים מדוד מפני קרקע סופית, כמוגדר בתכנית זו. המבנים יהיו בני שתי קומות ועוד + גג רעפים ועוד מרתף
3. קווי הבניין יהיו כלהלן:

חזית קדמית 3-5 מ' בהתאם למסומן בתשריט

חזית אחורית 6.0 מ'

חזית צדדית 3.0 מ'

4. ניתן לבנות מוסך חפור או עילי בתחום המגרש, בקו בניין "0" צדדי וקדמי או כחלק אורגאני של הבניין, בהתאם לדרישה בפרק ז' סעיף ג1.

## 3. אזור מגורים ב'

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב'. על אזור זה יחולו הוראות בנוי כלהלן:

כללי: שטח זה מיועד לבנייה רוויה בצפיפות שלא תעלה על 6 יחידות לדונם נטו. הבנייה תהיה מותאמת לתנאי הקרקע המדורגת. הבניינים יתוכננו כך שלמרב הדירות יהיו גינות וליתרתן מרפסות גן פתוחות.

מתן היתר בניה באזור זה מותנה בהגשת תכנית בינוי למתחם שלם. החלוקה למגרשים תהיה על פי תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה ותרשם כחוק.

הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:





### 5. טבלת ריכוז זכויות בניה למגורים

| אזור מגורים א' | אזור מגורים א' מיוחד | אזור מגורים ב'               |                    |
|----------------|----------------------|------------------------------|--------------------|
| 450            | 475                  | -                            | שטח מגרש מזערי     |
| 1 למגרש        | 2 למגרש              | עד 6 יח"ד לדונם              | מס. יח"ד למגרש     |
| 190.0          | 150.0 X 2            | מכפלת מס. יח"ד<br>ב130.0 מרי | שטח מותר לבניה מ"ר |
| 40.0           | 40.0                 | 40.0                         | שטח מרתף ליח"ד מ"ר |
| 30.0           | 30.0                 | 15.0                         | שטח לחניה מ"ר      |
| 2              | 2                    | 3                            | מס. קומות מרבי     |
| 9.0            | 9.0                  | 12.0 מותנה בדרוג             | גובה בנין מרבי מרי |
| 3-5            | 3-5                  | 3-5                          | קו חזית קדמית      |
| כמסומן בתשריט  | כמסומן בתשריט        | כמסומן בתשריט                |                    |
| 3.0            | 3.0                  | 3.0, פנימי בלבד "0"          | קו חזית צדדית      |
| 7.0            | 6.0                  | 4.0                          | קו חזית אחורית     |

הערה: אם בעת מתן תוקף לתכנית יהיו בתחומה עבודות החורגות לדעת הוועדה בצורה ניכרת מהוראות התכנית, תורה הוועדה למחזיק בקרקע על בצוע הריסת החריגה בהתאם לחוק. אם הוועדה תחליט שהחריגה הקיימת איננה חריגה ניכרת תהייה היא מוסמכת לאשר בדיעבד את החריגה הקיימת.

### 6. שטח לבנייני ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בקו חום מיועד למבני צבור. על מגרשים אלו תותר הקמת מבני ציבור, בניה במגרשים אלו תחייב הגשת תכנית בנוי כוללת למגרש שתציג את כל מרכיבי הבנוי לאישור הוועדה. שטח הבנייה המרבי לא יעלה על 30% משטח המגרש במבנים בני קומה אחת ועד 55% משטח המגרש במבנים בני שתי קומות. גובה המבנים לא יחוג 9.0 מ למבנה בעל גג רעפים 8.0 מ' למבנה בעל גג שטוח ללא קשר למס הקומות, מדוד מפני קרקע סופיים במפלס התחתון של המגרש ועד לרום הגג כמוגדר בתכנית זו. החניה תהיה לפי מפתח של מקום חניה אחד לכל 40.0 מרי של שטח בניה מבוקש. קו בנין קדמי יהיה כמסומן בתשריט, קו צדדי 4.0 מ' וקו אחורי 6.0 מ'. השימושים המסומנים בתשריט במגרשים אלו ניתנים לשנוי באשור הוועדה. יש להבטיח במגרשים אלו גישה לנכים.

Handwritten note: כפי שצוין 149/4/16

יעוד המגרשים הציבוריים :

|          |                        |     |         |          |     |
|----------|------------------------|-----|---------|----------|-----|
| 11.44 ד' | בית ספר יסודי וגן חובה | 327 | 2.55 ד' | בית כנסת | 144 |
| 1.76 ד'  | גן ילדים               | 320 | 1.06 ד' | מועדון   | 104 |
| 0.98 ד'  | גן ילדים               | 276 | 1.37 ד' | גן ילדים | 107 |
|          |                        |     | 0.88 ד' | מעון     | 515 |
|          |                        |     | 1.15 ד' | גן ילדים | 513 |
|          |                        |     | 1.13 ד' | מרפאה    | 326 |

7. אזור מסחרי

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מיועד למסחר. תותר בניית מבנים שישמשו למסחר, משרדים, בנקים, בתי אוכל וכל תכלית אחרת שתאושר על ידי הועדה. מתן התרי בניה במגרשים אלו מותנה בהגשת תכנית בנוי כוללת למתחם לאישור הועדה.
- שטח הבנייה המרבי לא יעלה על 30% משטח המגרש במבנים בני קומה אחת ועד 70% במבנים בני שלוש קומות.
  - הגובה הכולל של הבניין לא יעלה על שלוש קומות ועוד גובה הגג והמתקנים הבנויים עליו ס"ה 15.0 מ' מדוד מפני קרקע סופיים במפלס התחתון של המגרש ועד לרום הגג כמוגדר בתכנית זו ללא קשר למספר הקומות. קו בנין קדמי יהיה כמסומן בתשריט, קו צדדי 4.0 מ' וקו אחורי 6.0 מ'.
  - החניה תהיה לפי מפתח של מקום חניה אחד לכל 30.0 מרי שטח בניה מבוקש.

8. שטח ציבורי פתוח

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח, שטח זה ניתן יהיה לפתח את המרכיבים הבאים:
- א. גנים, חורשות, ושדרות.
  - ב. מגרשי ספורט ושעשועים.
  - ג. שבילים וחניות ציבוריות.
  - ד. מתקני תשתית, מתקני חשמל מיס ביוב גז טלפון.
  - ה. שטחים לנופש פעיל.
  - ו. אנטנה מרכזית.
  - ז. מרכיבי בטחון.

## 9. מעברים להולכי רגל

השטח הצבוע בתשריט בירוק ומסומן בקווים שחורים אלכסוניים דקים יהיו שטח למעברים להולכי רגל. שטח זה מיועד לשימוש למעבר הולכי רגל והעברת תשתיות.

## 10. שטח לדרכים

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וצבע חול יועד לדרכים. השטח ישמש לדרכים וכל מרכיבי הדרך וכן תשתיות ציבוריות (חשמל תקשורת מים גז ביוב) תחום הדרך ישמש למסעות, לחניות, לתחנות אוטובוס, מדרכות, נטיעות ותאורה הכל בהתאם לתכניות הבנוי.

## 11. דרכים משולבות

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום ומקווקווים בקו שחור דק מצולב, מיועדים לדרכים משולבות. בפתוח הדרכים האלו ישולבו ערוגות מגוננות ולא תהיה בהן הגדרה בין מסעה ומדרכה. התכליות יהיו זהות לדרכים (סעיף 10 לעיל) למעט מדרכות ותחנות אוטובוסים.

## 12. דרך בטחון

התוואי המסומן בתשריט בקו נקודה הוא תוואי דרך בטחון. התוואי עובר בשטחים ציבוריים פתוחים לאורך גבול התכנית כמסומן בתשריט הוא ישמש לצורכי בטחון.

## 13. אזור למתקנים טכניים

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור וסגול לסירוגין הוא אזור למתקנים טכניים.

## פרק ה' - הוראות מיוחדות ואופן ביצוע התכנית

1. גמר קירות המבנים -  
הגמר החיצוני של המבנים יהיה מחומרים ברי קיימא כמו אבן, לבנים וטיח עמיד באישור המהנדס.
2. מעקות -  
שטחי גגות נגישים ומרפסות יוקפו במעקות בגובה של 1.05 מ' מרצפת שטחים אלו.

- המעקות יבוצעו מבניה קשה הזזה ל חומר הבניין בגובה של 90. ס"מ לפחות ויכללו בהגבלת גובה הבניין.
3. גגות -
- גגות הבניינים יכוסו ב 50% משטחם ברעפים.
- שטחי הגגות הנוצרים מדרוג המבנים ישמשו כמרפסות. הגגות האלו ירוצפו ויגוננו. תכנית ריצוף, גינון וגישה לגגות אלו תהינה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
- בגגות שטוחים שאינם משמשים כמרפסת, יבוצע כסוי הגג באריחים או בשכבת אגרגאט בהיר על גבי יריעות איטום. לא יותר איטום על ידי זיפות והלבנה!
- שיפועי הגגות יהיו מוגבלים לזוויות שבין  $20^{\circ}$  -  $53^{\circ}$ . לא יותר שימוש ביותר משתי זוויות שונות לשיפועי הגג בבניין אחד.
4. מרתפים -
- שטחים של מרתפים לא יחרוג מתחום קומת הקרקע של הבניין. המרתפים יהיו מתחת למפלסים המצוינים בתכניות הבינוי המאושרות.
5. חניות מקורות -
- חניות מקורות יבנו מבניה קשה עם גג שטוח או בניה קלה מעץ עם גג רעפים. גובה החניה נטו לא יעלה על 2.20 מ' והגובה ברוטו לא יעלה על 2.50 מ'. החניה לא תנוקז למגרש השכן אלא לכביש או אל המגרש עצמו.
6. קומה מפולשת -
- לא תותר בנית קומה מפולשת מתחת כל שטח הבניין. תותר בנית קומה לחניה או למעבר, מקביל לחזית לרחוב ברוחב שלא יעלה על 5.0 מ'.
7. מתקנים על הגגות -
- קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מסתור שיהיה חלק אורגאני של הבניין, או יונחו על משטח שיפועי הגג.
- הדוודים וכל ציוד אחר יוסתרו בתוך הבניין או בחלל הגג.
- גובה ארובות לא יעלה על 1.0 מ' מעל מעקה הגג או ו/או לא יבלוט יותר מ 1.0 מ' מגג הרעפים. בכל מקרה לא תהיה הארובה נמוכה מגג המבנה השכן במידה והוא בקרבה קטנה מ 10 מ' מן הארובה. לא תותר הצבת אנטנות מכל סוג שהוא על גגות המבנים.
8. צנרות לבנין -
- כל הצנרות בבניין (כגון: צנרת ביוב, מים, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק להסקה וכו') תהיה פנימית ותת קרקעית, תיאסר התקנה גלויה של צנרת מכל סוג שהוא על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
9. שלבי בניה ותוספות בניה -
- בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, שלא עד מלוא ההיקף המורשה שבהיתר הבנייה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לגבי כל מגרש שבתחום התכנית.

- כל תוספת לבנין קיים מחייבת הגשת בקשה להיתר בניה, שתכלול התייחסות והתאמה לחזיתות הבניין הקיים וחומרי הגימור שלו.
- בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את זכויות הבנייה במלואן, תציג את הפתרון העקרוני של השלמת הבניין למלוא זכויות הבנייה במגרש. הצגה זו אינה מהווה היתר בניה.
- לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת בבניין משותף, אלא אם תואמה תוספת זו, ארכיטקטונית, לתוספות הבנייה של שאר הדירות בבניין.

## פרק ו' - הוראות פיתוח נופי

### 1. פרטי פיתוח מגרשי בניה

#### א. גדרות

- גדרות וקירות תמך לכוון רחוב או מעבר ציבורי או ש.צ.פ ייבנו מבניה קשה מלבנים, בלוק מטויח או מאבן מרובעת ומסותתת, בגמר תלטיש או טובזה. גובה הקירות יהיה בין 0.60 מ' ל 1.80 מ' עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגובה המרבי הזה.
- הכל בהתאם להוראות תכניות בנוי מאושרות למתחם שלם.
- לא יורשה שימוש בגדרות רשת וגדרות מלוחות עץ.

#### ב. קירות תמך

- קירות תמך שלא לאורך רחובות ושטחים ציבוריים כנ"ל יכולים להיבנות לבד מהנאמר בסעיף א' גם מאבן לקט מקומית או אבן בבניה פראית או מסולעות.
- הגובה המרבי של קירות תמך באזורי הבנייה למגורים לא יעלה על 3.00 מ' כולל המעקה הבנוי. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.00 מ' יבנה הקיר בדירוגים מגוונים ברווח שלא יהיה קטן מ 1.0 מ', ובעומק מלוי אדמת גן של 80 ס"מ לפחות ע"מ לאפשר שתילה.
- לא תהיה הגבלה בגובה מסלעות בתנאי שתהיינה בשיפוע של 3:1 לפחות.
- כרכוב קיר התמך יהיה מחומר זהה לחומר ממנו נבנה הקיר.
- יתאפשר שילוב של סלע טבעי באופן אקראי בתוך הקירות.
- ניקוז הקירות יהיה ניסתר.

#### ג - עבודות עפר ופנוי שפכי עפר

- לא תותר שפיכת עפר במדרון פתוח מעבר לגבולות המגרשים והתכנית.
- לפני תחילת כל עבודה בשטח ייבנו קירות תמך להבטחת האמור לעיל. בניית קיר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לבצוע עבודות עפר (תכנית חפירה).

- מדרון חצוב הפונה לדרך או לשטח ציבורי אחר, ישוקם. שיקומו יעשה על פי תכנית שתהיה חלק מהיתר הבנייה.

#### ד. עצים וצמחיה

בזמן בצוע עבודות בניה ופתוח, חלה על כל הגורמים חובה לשמור על העצים הקיימים בשטח שלא מיועד להקמת מבנים, וזאת במטרה לשלב אותם בעבודות הפתוח הנופית.

#### ה. חניות מבונות

לא תותר בנית מבני עזר לחניה לרבות חניה מקורה, אלא אם כן שולבו בגדרות או בקירות התמך או בפתוח הסביבתי או בגוף הבניין בהתאם לכללי הבנייה וכחלק מהבקשה להיתר בניה. במגרשים יורדים (מתחת כביש) יותר השימוש בחלל הנוצר מתחת החניה למחסן, מעבר לזכויות הבנייה. ולמרות שהוא נמצא מחוץ לקוי הבנייה.

#### ו. חיבור מערכות תשתית

כל מערכות התשתית: מים, טלפון, כבלים, דלק, גז, וחשמל יהיו תת קרקעיות.

#### ז. מתקני גז, דלק וכיו"ב

מתקני הגז, הדלק וכיו"ב ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

#### ח. מתקני אשפה

מתקני האשפה באזורי הבנייה השונים ימוקמו בהתאם לפרוט שיאושר ע"י הועדה במסגרת אישור תכנית הבנוי למתחם.

### 2. פתוח גנים שכונתיים

תותר הקמת מוקדי פעילות שונים בשצ"פים, בתנאי שמיקומם לא יפגע במנוחת הדיירים במבנים הסמוכים. תותר הקמת מבני תשתית, מתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים בתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפתוח הנופית. היתרי הבנייה למבנים אלו יינתנו רק לאחר אישור תכנית פתוח לכל מתחם הש.צ.פ. בו הם ממוקמים.

### 3. פתוח מעברים ציבוריים

המעברים הציבוריים יודגשו ע"י נטיעת עצים גבוהים זקופים כמו ברושים או צפצפות לאורך צירם. רצופים שיבוצעו במעברים אלו יהיו מאבן טבעית מרובעת או אבנים מלאכותיות משתלבות. לא יותר שימוש באבן פראית ואספלט, משטחי בטון חשוף או גרנוליט.

## פרק ז' - שונות

### 1. תנאים לבצוע התכנית

#### א. שלביות

התרי בניה למבנים יינתנו בתנאים הבאים:

- יובטח ביצועם בערביות, להנחת דעת הועדה, של התשתיות המשרתות את כל שלב בשלמותו. תשתיות אלו יכללו:
- בצוע בפועל של מערכת איסוף, סילוק וטיהור של השפכים, ע"פ תכנית מאושרת של ועדת המשנה לאיכות הסביבה.
- פריצת דרכים לרבות קירות תומכים או מסלעות, התומכים את הכבישים והמעברים להולכי רגל.
- בצוע מערכת אספקת מים, כולל מתקני אגירה ראשיים וצנרת אספקה, הידרנטים לכבוי אש וארונות הכבוי, כולל הציוד הנדרש.
- הכנות למערכות חשמל, תקשורת וכבלים.
- גני ילדים מתחת לגיל חינוך חובה, בנויים לפי "הנחיות משרד השיכון".
- מבנה חנות לצורכי מזון ובית בסיסיים (מכולת).
- מקום תפילה.
- מרפאה וטיפת חלב.
- מתקנים ביטחוניים (בהתאם להנחיות קצין הגמ"ר).
- פנוי עודפי קרקע ועפר מאתר הבנייה.

#### ב. תכנית בנוי

1. קודם למתן היתרים לבניה באזורי המגורים ובאזורים למבני ציבור, מסחר ומוסדות, יש להגיש לאישור הועדה תכניות בנוי מפורטות לבצוע בקנה מידה שלא יהיה קטן מ 1:500 כוללות לכל מתחם ומתחם. תכניות אלו יהיו מבוססות על עקרונות תכנית זו ויכללו את המבנים, שרותיהם, מספר קומתיהם, המפלס האבסולוטי של הרצפה הנמוכה של כל מבנה, גובהם, הגישות לבניינים, איתור פתרון החניה, שטחי נופש, גדרות וקירות תומכים וגובהם, מתקני איסוף אשפה, פילרים לחשמל ולתקשורת הכל בהתאם להוראות תכנית זו.

2. תכניות לבצוע דרכים ותשתיות

תכניות הדרכים בהתאם לתכנית זו יוגשו לאישור הועדה קודם למתן היתרי בניה לכל שלב בתכנית, במתכונת של תכניות בנוי ויכללו לבד מפרטי הדרך את פרוט כל



מרכיבי התשתית הכלולים בתחום הדרך והסמוכים לה; פילרים לחשמל, טלפון וכבלים, מתקני איסוף אשפה עמודי תאורה, מיקום מבני שנאים וכו'.

### ג. חניה

- החניה באזורים מגורים א' ומגורים א' מיוחד יהיו לפי מפתח של 2 מקומות חניה ליחידת מגורים ויהיו בתחום המגרשים.

- החניות באזור מגורים ב' יחושבו לפי מפתח של 1.5 חניות עבור יחידת מגורים בשטח של עד 120.0 מר' (שטח בניה מותר) ו 2 חניות ליחידות בשטח העולה על 120.0 מר', תהיה לפחות חניה אחת ליחידה בתחום המגרש. הועדה תהיה רשאית לאשר מיקום אלטרנטיבי של החניות במקרים חריגים במגבלות שהוגדרו בפרק ד' סעיף 3.

### ד. ארכיאולוגיה

אין לפגוע בממצאים ארכיאולוגיים שיאותרו בשטח תכנית זו, במידה ויתגלה ממצא כזה יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לרשויות המוסמכות.

## 2. תכניות לצורכי רישום

תכניות לצורכי רישום יוכנו בהתאם לחוק.

## 3. בקשות להיתר בניה

א. תנאים למתן היתר בניה:

התרי הבנייה יינתנו בשני שלבים, כך שלא ניתן יהיה להתחיל בבצוע המבנה קודם להשלמת הגדר הגובלת עם הדרך והקירות התומכים וגדרות בגבולות המגרש האחורי, על פי שיקול דעת מהנדס הועדה. בשלב שני יינתן היתר מלא בהתאם לתכנית המאושרת.

ב. דרישות להגשת מסמכים:

- א. תכנית מדידה טופוגרפית מצבית עדכנית לחצי שנה אחרונה בק"מ 1:100 חתומה ע"י מודד מוסמך.
- ב. תכנית פתוח בק"מ 1:100 הכוללת מיקום הבית המתוכנן, גובהי קרקע סופיים וגובהי קירות וגדרות, מיקום נישות לכניסת תשתיות, מתקני אשפה, חניות ריצופים שבילים וסוגי חיפויים.

תכנית ביוב עד לחיבור לקוי עירוני וחתך קווי ביוב גובהי קרקע במגרשים גובלים.

ג. פרוט גדרות וקירות תומכים לאורך גבולות המגרש, חתך שלהם ופרטי החומרים והביצוע.

ד. תכניות כל המפלסים של הבניין בקנה מידה 1:100 ממוקמת ביחס לגבולות המגרש. כולל תכנית גגות ופרוט המתקנים עליהם. חתכים ניצבים לבית כולל חתך דרך חדרי המדרגות כולל סימון קו קרקע טבעית ומתוכננת, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה.

ה. חזיתות מארבע כוונים כולל ציון חומרי הגמר.

ו. חזית מהרחוב כולל קיר גדר או קיר תמך.

ז. חשוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה בהתאם לחוק.

ח. באזור מגורים אי מיוחד, במקרה של בניה דו משפחתי, יש לכלול בחזיתות את פרטי שתי היחידות ואת הסכמת הדייר השני. במקרה של אי הסכמה או העדר דייר שני, על הבונה השני להתאים את סגנון הבנייה לסגנון הבנייה של המבנה הראשון, להנחת דעתה של הוועדה.

ט. חישובים סטטיים.

י. בקשות להיתר בניה יילוו באישור ע"י חתימה ע"ג הבקשה של הגורם המפתח (היזם) או מי שהוסמך על ידו לכך. המפתח יהיה רשאי להתנות את חתימתו בביצוע פרטי בנוי נוספים לאלו שהוגדרו בתכנית זו בהסתמך על החוזה בינו ובין מגיש הבקשה

יא. הוועדה תהיה רשאית לדרוש מסמכים ופרוט נוסף בהתאם לשיקול דעתה.

## פרק ח' - מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ע"פ דרישות הגמר.

2. מרכיבי הביטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף ויוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.

3. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.

4. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופירוט מיקומם.

5. מרכיבי הביטחון יתבצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד העורף.

פרק ט' - חתימות

אילון מרומי  
אדריכלות ותכנון ערים  
רמת השרון  
טל. 03-5408994



חתימת המתכנן

לידר ~~למפני~~ בע"מ

חתימת המגיש

תאריך

חתימת קמ"ט

אפוסטרופוס

"צופים"

ועד מקומי צופים  
חתימת הוועדה/יו"ר המועצה

תאריך

עורך התכנית:

אדריכל אילון מרומי

כתובת: ת.ד. 6570 רמת השרון

טלפון: 03-5408994

פברואר 1999

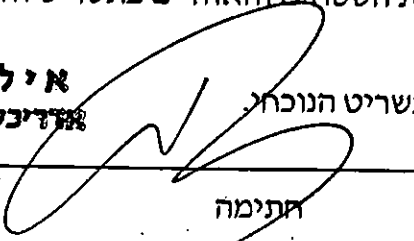
הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.

כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

15/02/00

אילון מרומי  
אדריכלות ותכנון ערים  
רמת השרון  
טל. 03-5408994



חתימה

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

התכנית הכלכלית לשנת 1971  
מזכרת הכנסת הכלכלית  
האזורי הכלכלי  
מجلس הכלכלי  
1971-1972  
1971-1972

מרחב הכנסת מקומי  
מס' 144/4  
מס' 144/4

ועדת המענה ל  
15.3.00  
3/00  
בתאריך 15.3.00

החלטת לתת חוקר לתכנית הנזכרת לעיל  
מס' 144/4  
מנכ"ל הכלכלי  
מס' 144/4  
מס' 144/4