



1. שם התכנית:  
תכנית זאת על תשריטיה תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 214/3.
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת-
  - א. 16 דפי הוראות בכתב.
  - ב. גליון אחד של תשריט בק.נ.מ 1:1250.
  - ג. תכנית בינוי בק.נ.מ 1:1250 (נספח מס' 1).
  - ד. 2 חתכים טיפוסיים בק.נ.מ 1:250 (נספח 2 ו- 3).
  - ה. נספח בטחון בק.נ.מ 1:1250 (נספח מס' 4).
  - ו. נספח הנחיות פתוח לבתים חד משפחתיים בק.נ.מ 1:100 (נספח מס' 5).
  - ז. נספח הנחיות פתוח לבתים דו משפחתיים ק.נ.מ 1:100 (נספח מס' 6).
  - ח. 5 גליונות של נספח פיתוח ומפלסים קובעים בק.נ.מ 1:500 (נספח מס' 7).
  - ט. נספח מע' דרכים ראשית במקרה של ביצוע חלקי (נספח מס' 8).
  - י. נספח לחלוקה למגרשים בק.נ.מ. 1:1500.
3. גבולות התכנית:  
גבול התכנית מסומן בקו כחול על גבי התשריט.
4. מקום התכנית:  
מקום: הר-אדר בין קוי אורך: 161750-163000 וקוי רוחב: 136500-137750.  
הישוב: הר-אדר  
נפה: רמאלה.
5. נוזם התכנית:  
הועדה המקומית לתכנון ובנייה מטה בנימין.
6. בעלי קרקע  
הממונה על רכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. מגיש התכנית: ערים - חברה לפיתוח עירוני בע"מ.
8. המתכנן  
ג'ון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים.
9. שטח התכנית:  
כ-630 דונם.
10. חלות התכנית:  
התכנית תחול על השטח התחום ע"י הקו הכחול בתשריט.

11. מטרת התכנית:  
מטרות התכנית הן:

- 11.1 קביעת שטחים למגורים והוראות לבינוי.
  - 11.2 קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, בנייני ציבור, מרכז אזרחי, מרפאה, ומועדון ספורט.
  - 11.3 הוראות לחלוקת קרקע.
  - 11.4 התווית דרכים, ודרכים משולבות חדשות.
12. הקלה: נקבע בזאת כי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגלל סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת במספר יחידות הדיור או תוספת קומות או תוספת גובה בניה או שינוי בקוי בנין שלא בהתאם לתכנית זו תראה בסטיה ניכרת במשמעותה על פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

13. ציונים בתשריט

מס' ציון	הציון בתשריט	מהות הציון
13.1	קו כחול עבה	גבול התכנית
13.2	קו דק ומספר	גבול מגרש ומספרו
13.3	שטח צבוע כתום	מגורים א' - חד משפחתי
13.4	שטח צבוע תכלת	מגורים ב' - דו משפחתי
13.5	שטח צבוע צהוב	מגורים ג' - מבנים טוריים
13.6	שטח צבוע צהוב ומותחם בקו כתום	מגורים ד' - 3 קומות
13.7	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
13.8	שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום	מועדון ספורט
13.9	שטח צבוע כתום ובפסים בחום כהה באלכסון	מרכז אזרחי
13.10	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
13.11	שטח צבוע בפסים אדומים וירוקים	דרך משולבת
13.12	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
13.13	מספר עליון במעגל על דרך	מספר הדרך
13.14	מספר צדדי במעגל על דרך	קו בנין
13.15	מספר תחתון במעגל על דרך	רוחב הדרך
13.16	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום	בנייני צבור
13.17	שטח צבוע חום ומותחם בקו כחול	מרפאה
13.18	שטח צבוע סגול ומותחם בקו סגול	מתקן הנדסי

14. פירוש המונחים והגדרות

- 14.1 התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 214/3 הר-אדר שלב ב' כולל תשריטים והוראות.
- 14.2 תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
- 14.3 קו בנין: קו לאורך החזית, או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.

14.4 מפלס קובע: מפלס המסומן במגרשים, בנספח פיתוח מס' 7. סטיות מותרות ממפלס זה: לפיתוח חצר  $0.50 \pm$  מ', למפלס קומת קרקע  $1.0 +$  מטר או  $-2.0$  מטר. ישנם מגרשים בהם שני מפלסים קובעים, במקרה זה הקו המסומן בנספח פיתוח מס' 7 תוחם את חלק המגרש אליו מתייחס המפלס הקובע. (קקע) ←

14.5 גובה בנין מותר: מוגדר ע"י המרחק האנכי בין הנקודה הגבוהה ביותר בבניין לבין המפלס הקובע הסמוך לנקודת המדידה. יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחימום מים כמפורט להלן בתכנית.

14.6 קומת קרקע: הקומה התחתונה ביותר של המבנה. קומת קרקע יכולה להיות מפוצלת למפלסים שונים - במבנה מדורג, או מבנה עם מפלס בניינים.

14.7 מספר קומות: מספר קומות המכסימלי מעל פני קרקע.

14.8 תכנית בינוי: בהתאם לתשריט התכנית כוללת: העמדת הבניינים, מפלס קובע, שירותיהם, מס' קומותיהם, התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, סימון שטחי חניה, שטחים ציבוריים פתוחים, כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן.

15. שימושי קרקע: לא ינתן אישור לשימוש בקרקע בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן:

16. איזור מגורים א' - מגורים חד משפחתיים

16.1 יחידת דיור אחת בלבד בכל מגרש.

16.2 גודל המגרש יהיה 500 מ"ר ומעלה כ"א.

16.3 השטח המותר לבניה במגרש ליחידת דיור לא יעלה על 220 מ"ר, אולם לא יותר מ-150 מ"ר בקומה אחת. שטח הבניה כולל את כל שטח הבניה המקורה כולל שטחי עזר כגון מקלטים, חדרי הסקה, ומחסנים, בין אם בתחום קוי הבנין ובין אם לאו.

בנוסף מותרת בנית חניה מקורה במגרשים שה"כ שטח חניה מקורה לא יעלה על 40 מ"ר ברוטו וגובהה לא יעלה על 2.30 נטו. חישוב שטח הבניה יכלול כל שטח מקורה בגג, לרבות שטח הקירות וכל בניה שבתחום המגרש למעט זיזי גג רעפים עד 75 ס"מ. במגרשים בהם מפלס הפיתוח נמוך ממפלס הכביש תותר בנית מחסנים וחדרי הסקה מתחת לחניה, בשטח שאינו עולה על שטח החניה. שטחים אלו הם בנוסף לשטח הבניה המותר.

16.4 חנייה קיימת חובת בניית חניה כפולה בת שני מקומות חנייה בתוך כל מגרש. בניית החנייה תבוצע בפועל יחד עם בניית הבניין העקרי. חניה בנויה ומקורה (למעט מבנה קל מסוג פרגולה) תבנה בהתאמה אדריכלית לבניין, תשולב בקיר התמך ו/או בגדר שעל גבול המגרש כמתואר בנספח מס' 5.

16.5 כל חלל גג שיש אליו גישה במדרגות או אפשרות גישה כזו, וגובהו מעל 2.0 מ', ייחשב במנין שטחי הבניה.

16.6 קו בניין

קו הבניין יהיו כמפורט להלן אלא אם צוין אחרת בנספח פיתוח מס' 7.

קו הבניין המנימלי של מגורים כלפי הדרכים יהיה 5.0 מטר, למסוד חנייה 0.0 מטר.  
קו בנין מינימלי צדדי יהיה 4.0 מ', למוסך 0.0 מ'.  
קו בנין מינימלי אחורי יהיה 5.0 מ'.  
קו בנין מינימלי מהגבול החיצוני של התכנית (קו הכחול בתשריט) יהיה 25.0 מ'.

16.7 מספר קומות לא יעלה על שתיים, למעט חלל גג.

ניתן לבנות את הבתים במדורג בתנאי שבכל חתך אנכי של המבנה לא יהיו יותר משתי קומות אחת על השניה (פרט לחדר מדרגות). יציאה לגג עליון לא תבלוט יותר מ-2.30 מ' מעל מפלס הגג ושטח לא יעלה על 10.0 מ"ר.

16.8 הגובה המירבי לבניינים ולגגות יהיה כדלהלן, כשהתיחסות היא לגובה מעל המפלס הקובע כאמור בסעיף 14.4:

מפלס עליון של גג שטוח 6.5 מ'.  
מפלס עליון של מעקה גג שטוח 7.55 מ'.  
גובה רכס גג רעפים 9.0 מ'.  
גובה מסד 1.2 מ'.

16.9 חובה לבנות לפחות 70% משטח הגג עם גג רעפים משופע. שיפועי הגגות לא יעלו על 30 מעלות מעל לאופק.

16.10 כל המסדים שאינם כלולים בחישוב שטחי הבנייה, יש למלא ואין להשאיר חללים אטומים ריקים.

17. אזור מגורים ב' - מגורים דו משפחתיים

17.1 לא יותר משתי יחידות דיור במגרש

17.2 גודל המגרש יהיה 600 מ"ר ומעלה כ"א.

17.3 השטח המותר לבנייה במגרש לא יעלה על 380 מ"ר, אך לא יותר מ-220 מ"ר לקומה. שטח הבניה כולל את כל שטח הבנייה המקורה, כולל שטחי עזר כגון מקלטים, חדרי הסקה, מחסנים, בין אם בתחום קו הבנין ובין אם לאו.

בנוסף מותרת בנית חניה מקורה במגרשים. סה"כ שטח חניה מקורה במגרש לא יעלה על 40 מ"ר ברוטו ליחידת דיור וגובהה לא יעלה על 2.30 נטו. חישוב שטח הבניה יכלול כל שטח מקורה בגג, לרבות שטח הקירות וכל בניה שבתחום המגרש למעט זיזי גג רעפים עד 75 ס"מ.

17.4 חניה קיימת חובת בניית חניה כפולה בת שני מקומות חנייה בתוך המגרש לכל יחידת דיור. בניית החנייה תבוצע בפועל יחד עם בניית הבנין העקרי. חניה בנויה ומקורה (למעט מבנה קל מסוג פרגולה) תבנה בהתאמה אדריכלית לבנין, תשולב בקיר התמך ו/או בגדר שעל גבול המגרש כמתואר בנספח מס' 6.

17.5 כל הסעיפים מ-16.5 עד 16.10 חלים על איזור מגורים ב'.

18. איזור מגורים ג' - מבנים טוריים

18.1 טבלת זכויות בניה - אזור מגורים ג'

מס' מגרש	שטח מגרש מקורב מ"ר	מס' יחיד מקסימלי	שטח בניה מגורים	שטח עזר (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה ברוטו (מ"ר)
1107	1328	4	620	60	680
1108	1138	4	620	60	680
סה"כ	2,466	8	1,240	120	1,360

הערה: שטח מירבי בכל חתך אופקי 38% משטח המגרש.

18.2 חנייה חובה לבנות מקום חנייה אחד לכל יחידת דיור בתוך המגרש. בניית החניה תבוצע בפועל יחד עם בניית הבנין העקרי. חניה בנויה ומקורה (למעט מבנה קל מסוג פרגולה) תבנה בהתאמה אדריכלית לבנין.

18.3 כל הסעיפים מ-16.5 עד 16.10 חלים על איזור מגורים ג'.

19. אזור מגורים ד' - 3 קומות

19.1 טבלת זכויות בניה - אזור מגורים ד'

מס' מגרש	שטח מגרש מקורב (מ"ר)	מס' יחיד מקסימלי	שטח בניה למגורים (מ"ר)	שטחי עזר (מ"ר)	סה"כ שטח בניה ברוטו (מ"ר)
1110	5975	36	3240	360	3600
1111	2396	18	1620	180	1800
1114	4599	30	2700	300	3000
1115	3898	30	2700	300	3000
סה"כ	16,868	114	10,260	1,140	11,400

הערה: שטח מירבי בחתך אופקי אחד 30% משטח המגרש.

19.2 החנייה תהיה בדרכים מספר 13, 15, 16, בהתאמה.

19.3 הגגות יהיו שטוחים

19.4 קו הבנין המינמלי של מגורים כלפי הדרכים יהיה 5.0 מטר.  
קו בנין מינימלי צדדי יהיה 4.0 מטר.  
קו בנין מינימלי אחורי יהיה 5.0 מטר.

19.5 מספר קומות לא יעלה על שלוש.

ניתן לבנות את הבתים במדורג בתנאי שבכל חתך אנכי של המבנה לא יהיו יותר משלוש קומות (פרט לחדר המדרגות).  
יציאה לגג עליון לא תבלוט יותר מאשר 2.30 מטר מעל מפלס הגג ושטחה לא יעלה על 10 מ"ר.

19.6 הגובה המרבי לבנינים יהיה כדלהלן, ובהתאם לסעיף 14.4:  
מפלס עליון של גג שטוח 10.0 מטר  
מפלס עליון של מעקה גג שטוח 11.05 מטר,  
גובה מסד 1.2 מטר.

19.7 כל המסדים שאינם כלולים בחישוב שטחי הבנייה, יש למלא ואין להשאיר חללים אטומים ריקים.

## 20. בניני צבור

20.1 שטח בניה ברוטו המותר יהיה 50% משטח המגרש, אולם לא יותר מ-25% מהמגרש בקומה אחת.

20.2 גובה בניה: מותר לבנות בנינים בני 2 קומות למעט בית ספר שיהיה עד 3 קומות.

20.3 קו בנין לחזית הדרך  
קו בנין אחורי  
קו בנין צדדי  
קו בנין מגבול החיצוני של התכנית (קו כחול) 25.0 מטר.  
5.0 מטר.  
5.0 מטר.  
4.0 מטר.

20.4 כתנאי למתן היתר בניה במגרשים הסמוכים למבני מגורים, הגשת חוות דעת של יועץ אקוסטי הכוללת את התנאים הדרושים לשם עמידת המבנה בתקני הרעש לאזור מגורים. תנאים אלו יהיו חלק מתנאי ההיתר.

## 20.5 טבלת מגרשים למבני ציבור

מס' מגרש	שימוש	הערות
1120	גן ילדים	
1126	מעון יום	
1127	גן ילדים	
1121	בית כנסת	מותרים שני בתי כנסת.
1124	בית כנסת	מותרים שני בתי כנסת.
1128	בית ספר	
1125	משטרה	
1122	מועדון נוער	
1130	מכבי אש+מד"א	
1129	מחסני הישוב	כולל מחסן הג"א 24 מ"ר במבנה נפרד.
1123	רזרבה	
1131	רזרבה	

21. מרפאה במגרש מס' 1132 תותר בנית מרפאה.

21.1 שטח הבנייה ברוטו המותר יהיה 50% משטח המגרש, אך לא יותר מ-25% משטח המגרש בקומה אחת.

21.2 גובה הבניינים: מותר לבנות שתי קומות בלבד. גובה הבניין לא יעלה על 10.0 מטר מקרקע סמוכה.

21.3 חנייה תהיה לפי תקן החניה של משרד התחבורה בתחומי המגרש.

21.4 <u>סו בניין</u> לחזית הדרך	5.0 מטר
קו בנין אחורי	5.0 מטר
קו בנין צדדי	4.0 מטר

22. מרכז אזרחי (מגרש 1133)

22.1 שטח הבניה ברוטו המותר יהיה 60% משטח המגרש. שטחי המסחר יהיו עד 600 מ"ר ובנוסף סניף דואר בשטח של 80 מ"ר בקומת קרקע. בקומה שנייה יבנו משרדי המועצה המקומית.

22.2 גובה הבניינים מותר לבנות שתי קומות בלבד גובה הבניין לא יעלה על 10.0 מטר מהמפלס הקובע.

22.3 חנייה תהיה לפי תקן החניה של משרד התחבורה בתחומי המגרש.

22.4 <u>קו בנין</u> לחזית הדרך	5.0 מטר
קו בנין אחורי	5.0 מטר
קו בנין צדדי	4.0 מטר

23. מועדון ספורט (מגרש 1135)

23.1 שימושי קרקע המותרים במועדון ספורט כדלהלן:

- א. בריכות שחיה בין אם פתוחות או מקורות.
- ב. מגרשי ספורט פתוחים כגון: מגרשי טניס, כדורסל, כדורעף, כדוריד.
- ג. עד 4 מגרשי סקווש מקורים.
- ד. גינון ומתקני משחקים לילדים.
- ה. בניין הכולל - משרדי המועדון, אולם רב תכליתי, שירותים, חדרי כושר, חדרי הלבשה, מלתחות, חדרי חוגים, וכו'.
- ו. קיוסק, מסעדה וחנות לדברי ספורט ומזכרות.
- ז. מחסנים.



23.2 שטחי הבניה המקסימליים המותרים:

- א. למבנה המופיע בסעיף 23.1 ה' - 1800 מ"ר.
- ב. למבנה המופיע בסעיף 23.1 ו' - 100 מ"ר.
- ג. מחסנים - 200 מ"ר.
- ד. מגרשי סקווש - 400 מ"ר.
- ה. בריכות מקורות - 2000 מ"ר.

23.3 חניה:-- תהיה לפי תקן החניה של משרד התחבורה בתחומי המגרש.

23.4 גובה הבניה: מותר לבנות בנינים בני 2 קומות .

- 23.5 קו בנין לחזית הדרך
- 5.0 מטר
  - 5.0 מטר
  - 5.0 מטר
  - קו בנין אחורי
  - קו בנין צדדי
  - קו בנין מגבול החיצוני של התכנית (הקו הכחול) 25.0 מטר.

23.6 נועץ אקוסטי: סעיף 20.4 חל על שטח מועדון הספורט.

23.7 כתנאי למתן היתר בניה תוגש תוכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.

24. שטח ציבורי פתוח: שטח זה מיועד למעברים להולכי רגל, פארקים, גינון, מגרשי משחקים לילדים, תחנות טרנספורמציה, מתקני מים ציבוריים, מתקני אשפה, או מתקנים הנדסיים ומרכיבי בטחון וכיו"ב.

24.1 במגרש 1140, 1149, 1150 תוקם בריכת מים נוספת.

25. דרכים: שטח הדרכים יכלול: מסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחנייה ושטח למכולות אשפה.  
תותר בתחום הדרכים העברת מערכות שירותים ציבוריות: חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, אספקת מים, תאורת רחוב, תקשורת, כבלים וצנרת לגז מרכזי, וכו'.

26. דרכים משולבות בדרכים משולבות (דרכים הולנדיות) ישולבו פסי ירק ולא יהיו בהם מדרכות. העברת שירותים ציבוריים תותר בהם כמפורט בסעיף 25 לעיל.

27. כללי

27.1 תנאים למתן היתר בניה

לבקשה להיתר בניה יצורפו המסמכים הבאים (כולם בהתאמה למסמכי התוכנית):

27.1.1 מפת מדידה של המגרש בקנה מידה שלא יהיה קטן מ-1:250 ערוכה ע"י מודד מוסמך. המפה תכלול בנוסף לפרטי המגרש גם את מיקום המגרש בתוך התכנית הכללית, חישוב שטח המגרש, פרטי פיתוח, וכן נתונים המתייחסים למגרשים הגובלים איתו לרבות גובה בנינים, מיקום עצים, פרטי פיתוח ופרטי תשתית קיימת הבולטים מעל פני הקרקע.

27.1.2 מעל פני הקרקע:

תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100 (למועדון ספורט 1:250) עם ציון גדרות, קירות תומכים, שבילים, חניה, מתקן אשפה, מיכל סולר טמון באדמה, מתלה כביסה, מיקום בלוני גז וכדומה, כולל ציון מפלסים סופיים לגובה ראשי קירות וגדרות, כולל ציון החמרים המרכיבים את הגדרות החיצוניים במגרש.

27.1.3 לכל מגרש הנמצא בגבול הבינוי של השכונה תוכן תכנית פיתוח לשוליים התחתונים בהתאם לנספח הבינוי והפתוח. העבודות הכלולות בתכנית זו כגון מדרון מגונן עם קיר ניקיון, או/ו סלעיה, או/ו קיר תומך וכיו"ב תבוצענה לפני תחילת עבודות הבניה במגרש.

27.1.4 חזיתות וחתכים כולל סימון קרקע טבעית וסופית.

27.1.5 חזית הגדר לרחוב, כולל גומחות לארונות חשמל ותקשורת כולל חזית וחתך מבנה החניה המקורה באם מוצע, וכולל סימון גבהים וחומרי הבניה.

27.1.6 פריסה של קירות תומכים .

27.1.7 תכנית עבודות עפר .

27.1.8 עיצוב השילוט (לשטחים מסחריים בלבד).

27.1.9 הועדה המיוחדת מוסמכת להתנות היתרי בניה והיתרי איכלוס בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה לתכנון ובניה מטה בנימין מיום 17.1.93.

27.2 תכניות לצרכי רישום:

סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.

רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטיה עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט.

רוחב קוי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בגבולות, בצורה ובשטח של חלוקת המגרשים וכן בחלוקת משנה בתוך המגרשים ולא יראו בשינויים אלה משום שינוי לתוכנית זו ובתנאי שתשמר ההעמדה היחסית בין המגרשים ובין שמושי הקרקע השונים ולא ישונה היחס בין סך כל השטח הציבורי והמגורים.

### 27.3 מרכיבי בטחון

27.3.1 מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר, תוך תאום עם מקחל"ר.

לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/ק' הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.

27.3.2 מרכיבי הבטחון כמופיע בנספח מס' 4 לתכנית, כוללים גדר עפ"י דרישת מקחל"ר, דרך פטרולים תאורת בטחון, גנרטור לתאורת בטחון ומחסן הג"א.

27.3.3 יוקם מחסן הג"א במגרש מס' 1129 כמופיע בסעיף מס' 20.5 לעיל.

27.3.4 בשטחים הציבוריים הפתוחים ימוקמו גנרטורים, כולל מבנים לכך, המיועדים לתארות חרום כחלק ממרכיבי הבטחון, כמופיע בסעיף מס' 24 לעיל.

### 27.4 הוראות בינוי כלליות

27.4.1 האדוברים תצופינה באבן הבניה של הבית וגובהן לא יעלה על 1.0 מ' מעל הרום המירבי המותר בבנין.

27.4.2 קולטי שמש ודודי שמש:

קולטי שמש יהיו משולבים במבנה הגג ויהוו חלק אורגני מהבנין. גובהו של המבנה לא יעלה על 1.5 מטר מהרום המירבי המותר לגג שטוח. אין לחשוף בצורה כל שהיא את דוד המים או את המתקן הנושא את הקולט.

27.4.3 צנרת פרטיות לבתים:

כל צנרת בבנין (כגון: צנורות ביוב, מים, נקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.

תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.

#### 27.4.4 חומרי בניה:

הקירות החיצוניים של כל הבנינים יבנו באבן טבעית מסותת ומרובעת, סוג האבן והסיתות יצויינו בבקשה להיתר הבניה.

לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אבן שכבות או אבן פראית.

#### 27.5 מתקנים:

מתקני האשפה יחיו בהתאם לנספח הפיתוח.  
מתקני כביסה לא יבנו בחזית הבנין שכלפי הדרכים הציבוריות.  
בלוני גז ימוקמו כך שלא יראו מכיוון הדרכים הציבוריות.

27.6 גובה הגדרות לא יעלה על 1.00 מ' מעל גובה הקרקע הסופי הסמוך הגבוה ביותר. גדרות לאורך דרכים תבנינה ממסד אבן גזית פראית בגובה 60 ס"מ וסורג ברזל או עץ. הגדרות שבגבול שטחים ציבוריים תבנינה בהתאם לנספח החלוקה והפיתוח.

גדרות צדדיות בין מגרשים תבנינה מאבן גזית פראית או ממסד אבן פראית עם סורג ברזל או גדר רשת. בהתאם לסעיף 27.7 להלן. ראש הקיר יהיה בקוים אופקיים. בשיפועים יש לבנות קירות אלו בדרוגים.

27.7 קירות תמך: גובה הקירות התומכים מגרשי בניה לא יעלה על 4.0 מ'. יהיה רווח אופקי של 1.5 מ' לפחות בין קירות תומכים מדורגים. כאשר פני הקרקע במגרש גבוהים ביותר מ- 50 ס"מ מפני הקרקע במגרש סמוך, המגרש הגבוה יותר יתמוך את עצמו בתוך שטחו. התמיכה יכולה להעשות בקיר אבן גזית פראית או מסלעה. בקירות תמך הגמר כלפי הצד הנמוך יותר יהיה בציפוי אבן ובמראה נאות.

27.8 תחילת בנית המבנה העיקרי תותנה בקבלת אישור המפקח על גמר הקירות התומכים את המגרשים.

27.9 כל מערכות התשתית בכל שטח התכנית תהינה תת קרקעיות, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה, מע' חשמל מע' טלפונים וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. יותר מעבר קווי שרותים ציבוריים תת קרקעיים ומערכות התשתית ניקוז ביוב, אספקת מים, חשמל, טלפון וכיו"ב, במגרשי המגורים בכפוף לדרישות המהנדס.

27.10 מבני עזר לתשתית בנית מבני עזר לתשתית, כגון מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדר מאגד ותקשורת של "בזק" וכיוב תותר בשטחים ציבוריים, לרבות שטחים למבני צבור, שצ"פ ודרכים, ובתנאי שמיקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפתוח סביבם, יסומן בתכנית לביצוע שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
באזור מגורים ד' יהיו מתקנים אלה חלק בלתי נפרד מהמבנה ומיקומם יצויין בתכנית בינוי לביצוע.

27.11 אנטנות  
בתחום התכנית תותרנה הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לשידורי לויינים. תותר אנטנה אחת בלבד לכל מגרש.

27.12 אסורה הסקה בעץ בכל שטח התכנית.

27.13 מיגון כל בנין, בין פרטי ובין ציבורי, יחוייב מיגון בהתאם לתקנות הג"א.

הערות	קו			תכנית מגרש מירבי	בניה		מספר קומות מירבי	גודל מגרש מזערי במ"ר	צפיפות מירבית	האזור
	בנין	אחורי	קידמי		חניה	סח"כ מותרת למגורים				
בנוסף 40 מ"ר חניה מקורה ליחיד, ובמגרשים הנמוכים מהכביש שטחי עזר כשטחי החנייה	5.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	150 מ"ר	40 מ"ר	220 מ"ר	2	500 מ"ר	1 יח"ד במגרש	מגורים א'
הנמוכים מהכביש שטחי עזר כשטחי החנייה	5.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	200 מ"ר	80 מ"ר	380 מ"ר	2	600 מ"ר	2 יח"ד במגרש	מגורים ב'
לא יותר מ-5 אחר רציף	5.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	18.1	בהתאם לטבלה בסעיף		2		בהתאם לטבלה בסעיף 18.1	מגורים ג'
	5.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	19.1	בהתאם לטבלה בסעיף		3		בהתאם לטבלה בסעיף 19.1	מגורים ד'
מותרים שני בתי כנסת בכל מגרש המיועד לבתי כנסת מותר 3 קומות ספר.	5.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'		25%	50%	2			בניני צבור
עד 600 מ"ר מסחר ו- 80 מ"ר סניף דואר.	5.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'		32%	60%	2			מרכז אזרחי
בנוסף 100 מ"ר מסחר, 200 מ"ר מחסנים, 400 מ"ר מגרשי סקווש בריכות מקורות 2000 מ"ר	5.0 מ'	5.0 מ'	5.0 מ'			1800 מ"ר	2			מועדון ספורט
	5.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'		25%	50%				מרפאה

בעל הקרקע הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש, בית אל.  
טל' 958905

מגיש התכנית: ערים - חברה לפיתוח עירוני בע"מ  
רח' יפו 169, ירושלים.

טל' 02-322479 איתן כהן

מנהל מחוז ירושלים

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

16.1.01

עורך התכנית גו'ן נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים

רח' פרנקפורטר 4/5

ירושלים 97225

טל' 02-865218

גו'ן נידלמן  
אדריכל ומתכנן ערים

מ.ר. 18638

