

נספח בינויהוראות בינויא. מגורים א'

המבנים ביעוד קרקע זה יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה (כמו מגורים ב').
כל הצבת מתקן ו / או מבנה כל שהוא בסביבות בית המגורים תחויב באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ב. מבני ציבור, ספורט

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בטבע ובנוף.

מבני הציבור והספורט יבנו מאותם החומרים מהם יבנו בתי המגורים.
ביעודי הקרקע - מבני ציבור וספורט לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשת הבניה.
יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.
תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250 תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף ופרטי הקירות ילוו בחישובים סטטים.

תכנית הפתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, גבה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית. הקירות התומכים ו/או מסלעת מאבן יהיו מאבן לקט או מסותתת גובהם יהיה 0.5 מ' - 2.20 מ'.
יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים אלמנטים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מים ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב. כל הפריטים הנ"ל יאושרו ויכללו בהיתר הבניה.

תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינון.

יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

על כל החומרים המופיעים בתכנית הפיתוח להיות מאיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.

על מגישי הבקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הועדה המקומית כתנאי למתן תעודת גמר.

ג. תעשיה, מבני משק

המבנים יבנו מחומרים: בלוקים מטויחים, לוחות בטון מתועשים פח איסכורית, קונסטרוקציית פלדה ופנלים מפח מבודד. ישולבו בהם פתחים לאוורור ולהחדרת תאורה טבעית. תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להלכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים. משטחי אחסנה יחויבו בהקמת חיץ דקורטיבי. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות: תקשורת, חשמל, ביוב ניקוז ומים. כמו כן יצינו מרכזים לאסוף אשפה וברזי שרפה.

יותר עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים הכשרת שבילים להלכי רגל וגידור השטח. החומרים לקירות וגדרות יהיו כמו בשטחי המגורים ובשטח למבני ציבור.

ד. דרכים

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. לא תותר יצירת שפכי אדמה ו/או מדרונות לא מטופלים לצורך סלילת דרכים בכל תחומי התכנית. התכנית תכלול את תוואי התשתיות: תקשורת, ביוב, מים, ניקוז וחשמל. שילוט הרחובות יהיה אחיד, לפי מפרט שיוגש ע"י מגיש התכנית ובהסכמת הועד המקומי של הישוב - ובאישור הועדה המקומית.

ה. בית העלמין

שטח בית העלמין יחויב בתכנית בנוי בכפוף לסעיף 3.2 בהוראות תמ"א 19. תכנית הבינוי תכלול את דרך הגישה, חניה, אזור הקבורה בו יופיע בפרוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תכנית גינון, חיץ בצורת שדרה, ו/או גדר - תוך ציון החומר ממנו תוקם הגדר. בבקשה להיתר יצינו תשתיות - מים, ניקוז, מיקום לאיסוף אשפה וחשמל.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור	גודל מגרש מינימלי בדונם	קווי בנין					גובה בניה		אחוז בניה מקסימלי					מעל מפלס כניסה אחוז	יחיד למגרש	יחיד לדונם
		צדדי	אחורי	קדמי	מספר קומות	במטר	שימוש עיקרי	שטחי שדות (5)	לכיסוי קרקע	סה"כ						
מגורים א'	48.36	5	5	כמסומן בתשריט	2	7 (1)	25	5	25	30	30%	50 אכסון	1.0			
מגורים ב'	0.45	3 (3)	4	כמסומן בתשריט	2	7 (1)	40	10	40	50	50%	80	1.7			
מבני ציבור א'	14.73	3	3	כמסומן בתשריט	2	7 (1)	20	5	20	25	25%	1	2			
מבני ציבור	33.11	3	3	כמסומן בתשריט	3	7 (1)	40	10	40	50	50%					
מבני תעשייה	22.43	5	5	כמסומן בתשריט	2	10 (2)	20	5	20	25	25%					
מבני משק ומלאכה	69.33	5	5	כמסומן בתשריט	2	10 (2)	20	10	30	30	30%					
ספורט	28.25	5	5	כמסומן בתשריט	2	9 (2)	20	5	25	25	25%					
בית עלמין	5.24	-	-	5 בתשריט	1	4	5		5	5	5%					
מתקן הנדסי	25.9	5	5	5		10	2		2	2	2%					

(1) מגורים - גובה למבנה עם גג שטוח.

במידה ומבנה עם גג משופע - גובה מקסימלי לרום הגג יהיה 8.5 מ'.

במבני ספורט שגובהם 9 מ' בגג שטוח / 10.5 מ' בגג משופע.

במבני ציבור - 8 מ' בגג שטוח ו- 9.5 מ' בגג משופע.

מבני תעשייה, משק ומלאכה, גג שטוח 10 מ' וגג משופע 12 מ'.

(2) גובה בנין יעלה על הרשום לעיל רק במתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכי משק או תעשייה.

(3) בהסכמות 2 בעלי זכויות הקרקע אפשרי קו בנין צדדי 0, בתנאי של 5 מ' בצד השני.

גובה מבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת במפלס הכניסה הראשי.

(4) ניתן לנייד % בניה ממפלס הכניסה אל מתחת הכניסה בתנאי שהסה"כ לא משתנה.

(5) שטחי השרות כוללים:

מחסן - 7 מ"ר

חניה - 7 מ"ר

ממ"ד - עד 13 מ"ר

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שא תרית מתואמת עם
 רשות זו וזו הניסיונות.
 16
 הת...
 חתימות : 5

בעל הקרקע:
 לנינו הסר ספק מיוחד בזה כי אף על פי שהתנגדות זו היא של
 הו"א...
 תאריך: 25.4.62

אשר...
 מנהל תא...
 קבוצ חתנו

זים התכנית :
 קבוצ חתנו

מגיש התכנית :
 קבוצ חתנו

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן
 מרכז אחרי צמח מקדח 15132-
 עורך התכנית : סל 751808, 06-751960 פקס 751166

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 10863/2
 יום 13/2/62
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 10863/2
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5094
 מיום 15.7.62