

דמי הניווט

21.8.79

45511550

①

ולקבל כסודי - אלא

מחוז ה מ ר כ ז
הועדה המקומית לתכנון ובניה
למרחב תכנון לודים
נפה רמלה

2589

20.12.79

577 70

תכנית בנין ערים מפורטת
מס' _____

ל- מוטב עובדים - כפר רות

כנסים הא'ס'ר י.נ. 2589
י.נ. 577

מחוז ה מ ר כ ז
החוק התכנון והבניה ת.ת.ל. 5775-1
מס' 2589
מס' 577
61/3
11.7.79

ההסדרות עציונית העילמית - חטיבת ההתישבות
האגף לתכנון התישבותי, מ"ד 92 יורטלים

2

1. כללי:

פרוט המונחים כחטנית זו יהיה לפי הפרטים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בחטנית זו.

2. הגדרות והפירוט מונחים:

חוק:

חוק התכנון והכניה ומכ"ח - 1965 - על חיקונו ועל התקנות הנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת חקריהם.

החכניה:

חכניה מט' _____ 1978 (כולל החזריטים וההוראות).

הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב התכנון בו נמצאת החכניה.

אזור:

שטח זרקט המסומן בחשדים בצבע, בקונו או המסגרת היחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן היישום המותר בקרקעות ובכנינים שבאזורו אזור והם הוורואות הנקבעו לכך לפי חכניה זו.

חכניה ולוקה:

חכניה לולוקה מקרעין לחמי חלקות או יותר, מבוטסת על חכניה מפורסת, מפורסת לחוק.

קו בנין:

קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בחכניה.

קו זרז:

קו המגדיר את גבולות צירי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

חכניה בינוי:

מבוטסת על חכניה מפורסת, קיימת ומאו רח הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהו הכללי, הגישות אל הבנינים, החוליות דרכיה בשטח החכניה ורוחבם, חוככי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, טיפון השחי החניה, ירק, טובי נסיעות וכללים לפתוחו הכללי על השטח כגון: קווי נלקוד, קווי חשמל, כנסי רחוב, מחקנין לאספה ולכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסליט, פרבולות, מזרקות, מחקני פרסומת, מקומות לאחנות אוטובטים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם, להיקף להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תכופ כל עבודה בשטח עליו חלה חובה הכנה חכניה בנוי לפי המסומן בחשדים, אלא בהתאם לחכניה הבנוי, לאחר יאוכן ותאושר.

מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

בנין:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

דרך:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בנין ציור:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים:

לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבל אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המטלטל ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרטום ובין שאיננו הבעל הרטום כולל סוכר, או סוכר מסנה סוכר את הנכס לכל חקופה שהיא.

פרק ג': הגשת מסמכים:

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת סידורו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט לטעם דיון בתכניה בנוי או בתכניה ביצוע או בכל הכניה מפורטת בסטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש, בבואה להוציא היחר לבניה או לעבודה פתוח כל שהיא. לא העטה על עבודה פתוח בסטח אלא לאחר קבלה היחר כחוק.

פרק ד': חלוקת הטחמים הכלולים בגבול התכנית:

<u>צ ב ע</u>	<u>באחוזים</u>	<u>טח בדונמים</u>	
כחוס.	12.00	180.250	אזור מגורים לבעלי מטק
צהוב.	0.40	5.750	מגורים לבעלי מקצוע
קוקו ירוק רקע לבן	14.50	222.000	אזור חקלאי
קוקו ירוק רקע כחוס	35.20	538.000	אזור מבני מטק
חוס מוחתם חוס	1.10	16.350	טח למבני ציבור
ירוק	25.00	380.400	טח פרטי פתוח
ירוק מוחתם חוס	1.50	23.000	אזור ספורט
חוס מוחתם ירוק	1.60	25.000	מרכז מסקי
אדום	<u>8.70</u>	<u>134.250</u>	דרכים וחניות
	<u>.100</u>	<u>1.525.000</u>	סה"כ

פרק ח': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

1. הכליות וסימונים:

לא יטמטו טום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחטריט לטום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברטימת התכליות לגבי האזור טכו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה של תכנית מסורטת

א. כוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בניה בטטח התכנית, לאחר שנחמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור חכנון טגבולותיו יהיו כמסומן בחטריט. תוגט וחאוטר תכנית מפורטת כוללת, ואליה חצורף פרוגרמה כמוחית ולוח זמנים מסוער לטלבי ביצוע, במידה ולא נחמלאו דריטות אלה בתכנית זאת.
2. מוכן, ביחס לכל טטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקת מבוטסת על מדידת טטח.
3. חאוטרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אוחט טטחים שהתכנית מחייבת זאת.

5

4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגיטות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו', לטביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהסרוחים דלעיל.

5. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לייטור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לטביעות רצונה של הועדה.

6. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחה דעחה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל ראית הועדה להחיר במקרים מיוחדים טיט בהט ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אטור התכנית המפורטת הכוללת, בכטיפות לתנאים שהיא תקבל להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ו': רטימת תכליות וטימוטיט:

1. כללי: א. לגבי תכליות טלא הוזכרו כרטימת התכליות תחליט הועדה על פי הטוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.

ב. בכטיפות לטעיף א' למעלה אפטר יהיה בתכנית מפורטת להוטיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רטימת זו של תכליות.

2. אזור מגורים לבעלי מוק: - אזור זה מועד למגורים לבעלי מסק, על כל חלקה המגדרת באזור זה ניתן להקים טחי הידות דיור לאב ולבן ממטיך, וכמוכן מבני עזר לנ"ל כגון: מוסך, מחסן וציור בית אריזה וקירור.

3. אזור מגורים לבעלי מיקצוע: - אזור זה מיועד לחוטבי המקוט טאינט בעלי מסק, על כל חלקה המגדרת באזור זה ניתן להקים יחידת דיור אחת, וכמוכן מוסך.

4. אזור מבני מסק לפרטיט: - באזור זה מתרכזות החלקות החקלאיות המהות חלק מחלקות המחטיטבים חלקות אלו מיועדים לגידולי חממה, כמוכן ניתן להקים על חלקה כזו מבנה מיון ואריזה מטפתתי.

5. אזור טטח לבניני צבור:
א. הבניה חותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי טחקבע הועדה.

תכליות וטימוטיט:

1. מוסדות ומטרדים מקומיט.

2. טרותים מסחריים ומחסניט.

3. מוסדות בריאות, דת, חרבות וחינוך,

4. מועדוניט.

ג. מותר לכול בבנין אחי מספר תכליות המפורטות לעיל במידה ואין הן מהות מסרד אחת לטניה, ובלבד טיוקמו בהתאם לתכנית בניי מאוסרת.

(6)

6. טנחים פרטיים פתוחים:

1. טנחים לגינוח וגניט ציבוריים, חורטות.
2. טבילים להולכי רגל, סלולים ומטופלים.
3. מגרסי מטחקים ברטוח הכלל.
4. טנחים שמורים לצורכי ניקוז.
5. מתקנים הנדסיים למיניהם באיסור הועדה.
6. מקלטים.

7. אזור מרכז מסקי:

אזור זה מיועד לאכלס מבנים מסקיים מרכזים ליטוב כולה, כגון: מוסך, איגום כלים חקלאיים, מחסנים, בית אריזה קירור כללי, וביוב.

8. טנחים לדרכים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרוח, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

לוח טימוטים והגבלות בניה:

מגורים לבעלי מסק:

טח חלקה יהיה כ- 1680 מ"ר (30x56). חלקה זו כוללת, יחידת טח בח כ- 1200 מ"ר לטחי יחידות מגורים לאב ולבן ממסין, ויחידת טח בח כ- 480 מ"ר (16x30) למבני עזר. חלוקת החלקה כמסומן בתשריט.

טח הבניה למגורים:

לא יעלה על 400 מ"ר ויחלק בין טחי יחידות המגורים.

טח הבניה למבני עזר:

לא יעלה על 120 מ"ר. מבני העזר כוללים מחסן, מוסך, בית אריזה וחדר קירור.

קווי בנין למגורים לבעלי מסק:

קו בנין צדדי 4 מטר, קו בנין קדמי (לטביל) 3 מטר, קו בנין אחורי (מיחידת הטח למבני העזר) 3 מטר.

מספר קומות:

תותר בניה עד טחי קומות.

קו בנין למבני עזר:

קו בנין אחורי (מיחידת הטח למגורים) 0. בחנאי שהמרחק בין המבנה לבין המגורים לא יהיה קטן מ- 6 מטרים. קו בנין צדדי בצד אחד 0, בצד שני עד טח העלח ניקוז המגרס, קו בנין קדמי (לכביש) 4 מטר.

מספר קומות:

למבני עזר תותר בניה קומה אחת עד לגובה של 3,30 מ'.

(7)

מגורים לבעלי מיקצוע:

סטח החלקה יהיה כ- 750 מ' (30x25) חלקה זו כוללת יחידה מגורים אחת, סטח הבניה לא יעלה על 200 מ"ר. מותרת בניה מוסך בחלקה בסטח לא גדול מ- 30 מ"ר.

קווי בנין למגורים:

קדמי (מהסביל) 3 מ', צדדי 4 מטר, אחורי מהכביס 6 מטרים.

אזורי בניני ציבור:

מיקום גודלס יקבע ע"י חכניה בינוי מפורטת.

אזור מרכז מסקי:

אזור זה מיועד למעטה למבני חממה ובמני אריזה החסנה וקירור ליחידה מספחחית, מיקומס וגודלס יקבע לפי חכניה בינוי אחידה.

אזור מרכז מסקי:

מקום המבנים יעודס, גובהס וגודלס יקבע לפי חכניה בינוי מפורטת סחעטה לאזור זה.

מפורט:

מבנים ומחקנים לפי חכניה בינוי מפורטת.

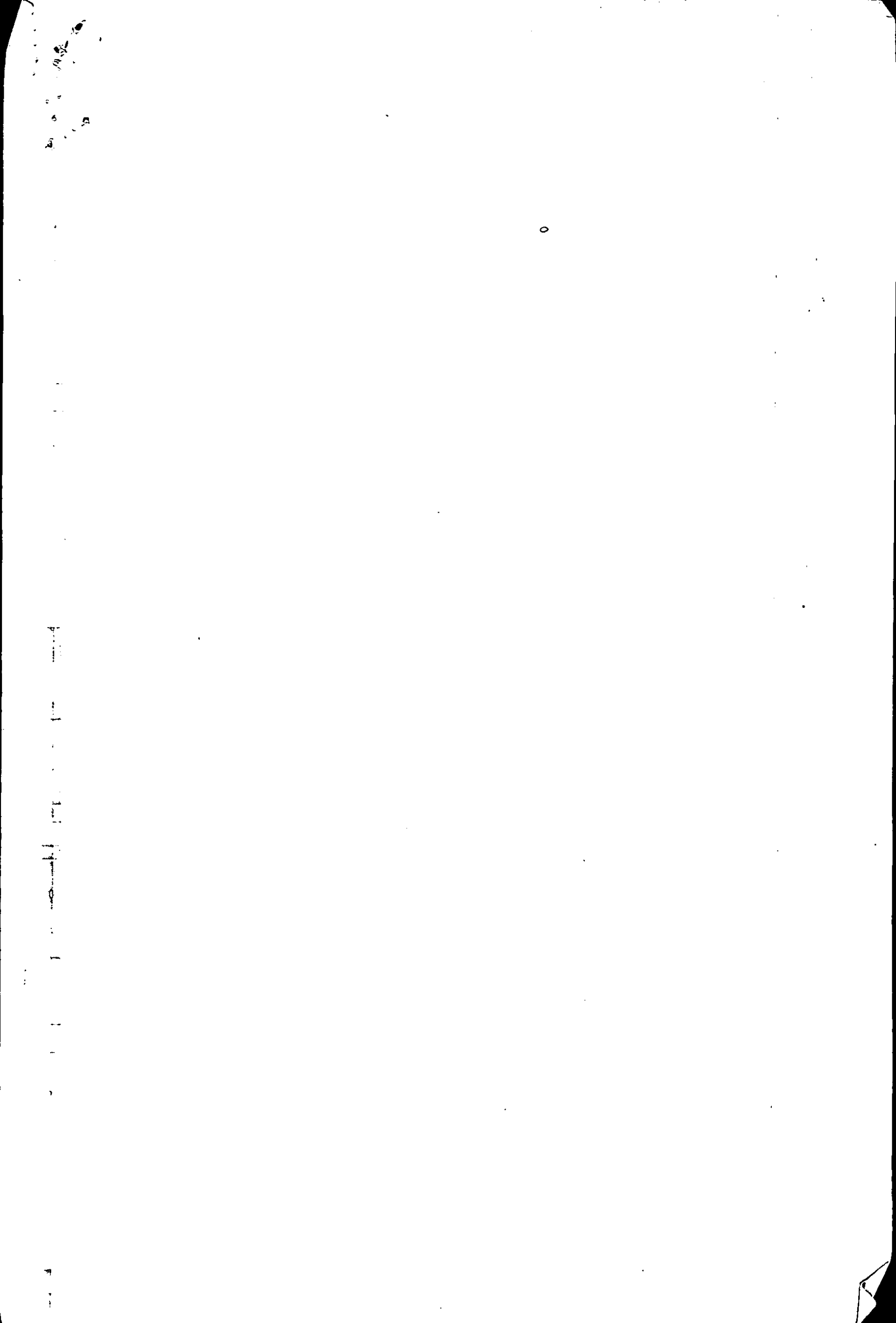
סטח פרטי פתוח:

כל בניה אסורה פרט למחקנים ועבודות כמפורט דרכיס וחניות, במקום אחר בהוראות אלו.

פרק ז': חנייות:

עד סיאוסר חקן חוקי, חוסדר החנייה בגבולות החכניה בהחאס לכללים ולקביעות דלהלן:

- א. היטוב הל מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. היטוב סטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה חחליט לגבי כל מקרה.
- ד. הועדה רטאית לאטר הקלות מהחקן אס יוכח דעחה, סניתן לאזן ולמוג באיזור אחד ובמקרים סבירים, אחרי חנייה מסולביס, המנצלים הבדלי זמן או עונה.



פרק ח': נתיעות וקירות גבול:

1. סלוק מפגלים:

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצע התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עמה כל דרך, להקיים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכך לקבוע את החומר מהנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים וליחיים או לסלק כל מפגע אשר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו מצד סיכון למטמטים בדרך.

ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' את ההוראות במידת החקופה הנקבעת, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות הנקבעו בהודעה, על חשבונם.

2. נתיעת עצים ולמירחת:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורך כל דרכים או בטחיים פתוחים במקומות הנקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ט': תשתית, ניקוז, חיפול ואספקת מים:

1. הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע והדרכה למעבר מי בטמטים או מי ביוב, ואין להקיים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, הוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב, והחיפול.

2. נימירה על הבריאות:

יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקיחה בהתאם לדרישות מרד הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כתנאי לנהן היחד בביתו, שיובחש ניקוז כל אותה קרקע עליה מוגנת חכנית מסודרת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

4. ביוב:

כל בנין הנשפה אל תחנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.

5. מי ט:

הוידעו תאגד חכניות פיתוח לאספקת מים מחואמות עם חכניות החשתית.

6. חגונ:

בכל הצניינים הנדונים בפרק זה, חואט הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י': טונות:

ניטור בניה מחתה לקווי חמל או בערכתם:

לא יוקם כל בנין מחתה לקווי חמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו החונך הנמחה לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חמל, אט הקו הוא של מחתה עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ-3 מ', אט הקו הוא של מחתה גבוהה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אט הקו הוא של מחתה נמוך.

