

לשקל
10.5.88

אלריגין

מרת תוקר

וגבס

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית שומרון

אזור יהודה ושומרון
ועדת התכנון העליונה

תכנית מתאר מפורטת
מסי 138
לישוב פ'א

מועצה אזורית שומרון
הועדה לתכנון ובניה
24-04-1988
ג ת ס ג ל
חתימה

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה ושומרון) מסי 418, תשליב - 1971
מרחב תכנון מקומי שומרון
הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון
תכנית מסי 138
בישיבתה מסי 42 מיום 20.5.88
החליטה להעביר למ"ע ההג"פ
קרה נ"פ
יו"ר הועדה
מוזכר הועדה / מחנכ

הקסדרות הציונית העולמית-חטיבת ההתישבות
אזור הצפון, ת.ד. 50, חיפה

4.88 1038
6.88 1038

מפקדת אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית

פרק א': התכנית

1. המקום: גנים _____ נ.צ. (רשת ישראלית) 180,206
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת ל-ישוב קהילתי גנים שנת תשמ"ה 1985.
4. התשריט: התשריט בקנ"מ 1:1000 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 343 דונם.
6. יוזמי התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה - שומרון
7. מגישי התכנית: הסדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתישבות. כתובת: ת.ד. 92, ירושלים.
8. מבצע התוכנית: משרד הבנייה והשיכון, המנהל לבניה כפרית ליושבים חדשים, מחוז הצפון.
9. עורכי התכנית: שם: ורדית בר-אילן
כתובת: מלצט 3א' חיפה.
10. מטרת התכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח ל-ישוב קהילתי גנים.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום תכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
- ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי האדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני-מלאכה, תעשייה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
- ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושכלי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
- ז. קביעת שטחים שיעודם יקבע בעתיד אופן קביעת היעוד.

פרק ב' - פירוט מונחים והגדרות

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת ליושוב גנים כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה: ועדה מקומית לתכנון ובניה - שומרון.
3. איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצרופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין כמפורש אחרת בתכנית.
6. מישור בניה אנכי: מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין כמפורש אחרת בתכנית. יוצא מכלל זה-מחקן סולרי לחמום מים כמפורט להלן בתכנית.

7. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול

במונח דרך.

8. שטח בניה ברוטו: השטח המתקבל עפ"י מרידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו

כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, כן

כולל כל חלק אחר.

9. אזור לתכנית בנוי

תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלווית לה ומהווה חלק בלתי נפרד

ממנה חוגש לגבי שטחי ציבור, ספורט ופרטי פתוח

לועדה המקומית.

10. תכנית בנוי:

מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת העמדת

מבנים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הכניסים

התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים,

סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח

כגון: קווי ביקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מחקנים לאשפה, לכביסה וכו'.

גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מחקני פרסומת, פרגולות,

מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת

צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות

עיניה של הועדה.

11. תוכנית פתוח:

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי בהתאם לסעיף 10

חוגש לועדה המקומית תכנית פתוח לתשתיות. כבישים, נקוז, שבילים,

כולל קירות חמך. ביוב ומים, חשמל תאורה וטלפון. תכניות אלו יאושרו

ללא הפקדה.

12. תכניות מאושרת:

כל שנוי ביעור שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע

בשטח יתבסס בתכנית המוגשת למחן תוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת

לתכנית

13. המהנדס:

מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס

העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג': חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית:

אזור ל:-	צבע החשריט	שטח בדונמים	סה"כ אחוזים
מגורים ב'	כתום	18.85	5.5%
מגורים מיוחד (לישוב זמני)	כתום מותחם בכתום	16.5	4.8%
מסחר + בניני ציבור	חום מותחם בחום	7.8	2.29%
בניני ציבור (בעתיד)	קווקו חום אלכסוני		
מרכז אזרחי	כתום וקווקו חום אלכסוני		
פרטי פתוח	ירוק	78.35	22.8%
ספורט ונופש	ירוק תחום בחום	19.0	5.53%
בניני משק צבוריים	חום תחום בירוק		
אזור חקלאי	קווקו ירוק אלכסוני		
מלאכה זעירה	סגול תחום בסגול	2.1	0.61%

סה"כ אחוזים	שטח בדונמים	צבע בתשריט	אזור ל:
8.3%	28.5	אפור תחום בסגול	אחסנה, קירור ואריזה
		סגול	מעשיה
		קווקו סגול אלכסוני	מעשיה (בעתיד)
		כתום תחום כחום	שטח למוסר חינוכי
		צהוב תחום כחום	מלונות ונופש
		אפור תחום כחום מרוסק	מתקנים הנדסיים
42.16%	144.8	תיחום ירוק	שטח שיעודו יקבע בעתיד
0.25%	0.85	ירוק	שביל ורחבות
6.21%	21.3	ארום	דרך מוצעת
1.4%	4.7	ארום וקווקו ירוק אלכסוני	דרך משולבת רגל-רכב
		קווקו ארום אלכסוני	דרך לביטול
0.16%	0.54	ארום	חניה
100%	343.30	סה"כ	

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשם תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. אופן ביצועה של תוכנית כינוי:

א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור שלגביו קיימת תוכנית כינוי וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תוכנית כינוי, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית לוח זמנים משוער לשלבי ביצוע במידה ולא נתמלאו דרישות אלא בתוכנית זאת. תוכנית כינוי הונה גם תוכנית חלוקה למגרשים.
2. תוכן, ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח.
3. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדו', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
4. נקבעו התנאים והיבטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתוכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי,

הקמת בנינים לפי תוכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תוכנית מתאר המפורטת הכוללת ליישוב, בכפיפות לתנאים שהיא חקבע להקמתם.

3. תכניות לצרכי רישום

- א. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
- ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטיה של עד 1 מ' מהרשום בתשריט.
- ג. רוחב קווי הבניין לאורך הדרכים ישתנה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך לצרכי רישום.

הפקעות לצרכי ציבור - עפ"י חוק התכנון הירדני וחוק הקרקעות (רכישת לצרכי ציבור).

מרחב תכנון מקומי שומרון
מנהל תכנון
27.6.88
התאריך

א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון.

ב. בכפיפות לסעיף אי דלעיל, אפשר יהיה בתוכנית הבינוי להוסיף או לגרוע מהתכלי המותרות על פי רשימת תכליות זו.

ג. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.

ד. בנין הנבנה בשלבים יהא בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

ה. חניה במבנים, באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית על פי חוכמת אחידה.

אזורים אלו נועדו לבניית מגורים בלבד, לכל קטע וקטע תוגש חכנית בנ"י ופתוח ע"ג

שטח הכנייה המירבי ליחי דיור היא סה"כ מנין שטחי הכנייה ליח"ר הכוללים:

א. כל שטחי הרצפות בכל הקומות ובכל השמושים. כולל מקלט, מרתף, מחסן, חניה. לקורה
שטחים בעליות גג. מדרגות פנימיות בכל הקומות להוציא
שטח בקומת כניסה עד 12 מ"ר.

גובה קיר מסד לא יעלה על 1.5 מ' מעל קרקע טבעית ו/או סופית.

א. הכתים יהיו נמוכים וצמודים לקרקע. הלב עית.

ב. ינתן היחר לבניית קיר אבן עד גובה כולל 1,60 מאבן לקט בנויה בהתאמה. (לפי מפרט מצורף). בין מגרש מגורים אחד למשנהו.

ג. חזיתות הבנינים כולל קומת הגג לא יהיו מפגע נופי וישחלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

ד. גג שטוח יכוסה ברעפים גרוסים/חצץ/ריצוף או אדמה מגוננת ויהווה בחלקו מרפסת גג. במידה ונתן לעלות לגג - הוא יוקף במעקה מתכת בגובה 90 ס"מ או מעקה בטון ומתכת לפי פרט מצורף.

ה. שיפוע גגות שטוחים לא יעלה על 3%.

ה. גגות רעפים לא יעלו על שפוע של 35⁰. והיטלו האנכי לא יעלה על 2.5 מ'.
הגמלוניק. של גג הרעפים יהיו מחומר הקיר עצמו.

1. 1000000

2. 1000000

3. 1000000

4. 1000000

7. גמור חזיתות הבתים יהיו מהחמרים הבאים: טיח חלק צבוע / אבן טבעית בנויה בהתאמה/ אבן מסותחת/ טיח בהתזה ⁿ קביעת הגוונים של הטיח המותז תעשה ברמת תכנית הבינוי ובשקול דעת של הועדה המקומית.

ראה תרשים 1, בנספח תרשימים.

2.1.4 משור הגבלת בניה לגובה

- א. בקומה וחצי עם גג רעפים בגובה 8.50 מ'.
- ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.30.
- ג. הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית ממפלס תחתון של רצפת קומת מגורים תחתונה. הגובה נלקח מגובה קרקע טבעית במגרש-גובה ממוצע בין הנקודה הגבוהה ביותר לנמוכה ביותר במגרש.

2.1.5 מקלוט

עפ"י תקנות הרשות המוסמכת וכאמור בסעיף 2.1.4 לעיל.
הנחיה למקלט - חלק מהמבנה הראשי, בקומת מרתף או מבנה עזר.

2.1.6 דודי שמש אנטנות וארובות

- ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה (יצוינו בהיתרי בניה).
- בגגות רעפים יהיה הדוד כחלל הגג והקולטים על הגג או כל מחקן צמוד למבנה באישור הועדה.
- בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג כשדוד השמש מונח אפקית וגובה המחקן לא יעלה על ^{מעל הגג} ~~מעל הגג~~ השטוח. תהיה חובה התקנת מסתור מתוכנן שיחוייב באשור הועדה.

2.1.7 מחקן כביסה

- א. מחקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מחומר הבניה ובאישור הועדה.

2.2 אזור מגורים מיוחד - בתים חד משפחתיים קיימים

שטח זה מתייחס למבני מגורים הקיימים בשטח. ומיועד לבתים חד-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 480 מ"ר. המבנים יורחבו לפי קוי בנין המסומנים בתשריט. בקיר שנבנה על קו בנין 0 בגבול צדי (בגבול בין 2 מגרשים לבניה) לא יהיו כל פתחים שהם, לרבות פתחי צנרת ו/או פתחי נקוז.

2.2.1 שטח בניה מותר

- א. שטח בניה המירבתי המותר ליחידת דיור על פי הגדרתו.
- ב. 2.1.1 לא יעלה על 260 מ"ר ו/או 200 מ"ר בקומת קרקע. ^{כולל} ~~כולל~~ מבני העזר (ראה סעיף 2.3.3). ללא מבנה העזר תותר קומת קרקע של 160 מ"ר בלבד.

2.2.2. התפלגות שטחי הבניה

- ההתפלגות מציינת שטח מקסימלי לכל שמושי הבניה למינהם.
- א. מגורים: 190 מ"ר בכל הקומות.
 - ב. מבנה חניה: 30 מ"ר
 - ג. שטח מרתף בהוראתו לפי חוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965 לא יעלה על 20 מ"ר.
 - ד. מבנה עזר: 50 מ"ר במידה ויבנה תהיה החניה כלולה בשטחו.

2.2.3. מבני חניה

בנית מבנה חניה תהיה על פי תכנית בנוי ו/או תכנית פתוח שתוגש עבור המגרש כולו.

- שטח מירבני 30 מ"ר. ברחב מקסימלי של 5 מ'.
- גובה מירבני 2.20 מ'

0	קדמי
0	צדי

- קוי בנין אלה מחייבים ואינם באים לציון מדת מינימום.
- נקוד מבנה החניה ופתחיו לא יופנו למגרש השכן.
- גמור מבנה החניה יהיה גג שטוח, או בשפוע קל של עד 10%, טיח צבוע לבן או אבן לקט טבעית אפורה בנויה בהתאמה.
- המבנה יהיה משולב בקיר התומך או בגדר המקיפה את המגרש.

2.3. איזור מגורים ב'

שטח זה מיועד לכנית בתים חד-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינמלי של 480 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) בבניה תעשה בחחום קוי הבנין כמסומן בתשריט.*

במקביל - במגרשים הבנויים סביב זכר יש להגיש תכנית פתוח לככר ולהתייחסות המגרשים אל הככר, מבחינת מפלסים, רומירצפה; קירות תומכים, חניות, מדרגות וחמרי גמור על מנת ליצור קריטריונים אחידים למבנים הבודדים.

בקירות שנבנו על קו בנין 0 בגבול צדי בין שני מגרשים לבניה לא תותר פתיחת חלון, דלת או כל פתח אחר, כנ"ל לצרכי צנרת או נקוד.

בקיר שיבנה על קו 0 בגבול קדמי או אחורי(שכיל, כביש) יש אפשרות לפתיחת פתחים דלתות/חלונות אך לא תותר כל בליטה או קרניז מעליהם, או מסביבם.

2.3.1. שטח בניה מותר

שטח בניה המירבני המותר ליחידת דיור על פי הגדרתו ב-2.1.1 לא יעלה על 260 מ"ר ו/או 200 מ"ר בקומת קרקע.

2.3.2. התפלגות שטחי הבניה

- ההתפלגות מציינת שטח מקסימלי לכל שמושי הבניה למינהם.
- א. מגורים: 190 מ"ר בכל הקומות.
 - ב. מבנה עזר, כולל חניה - 50 מ"ר.
 - ג. שטח מרתף בהוראתו לפי חוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965, לא יעלה על 20 מ"ר.

* קוי בנין צדדיים : 6.0

קדמי : 6.0 במגרשי 30-63

אחורי : 0

*

2.3.3 מבנה עזר

תוחר הקמת מבנה עזר אחד בשטח של עד 50 מ"ר שיכלול פונקציות של סדנא, מחסן, מקלט, חניה. הבניה על פי תכנית פתוח ותכנית בנוי של המגרש כולו. רחב מקסמלי של המבנה 5 מ'.

קו בנין במגרשים הבאים (המקיפים חצר) 37-63

- קו בנין קדמי - 0.0 מ'

* קו בנין צדי - 0.0 מ'.

* אותו קו בנין צד' המסומן בתשריט כקו 0.

במגרשים במספרים 30-36 תוחר הקמת מבנה עזר בחזית הקדמית.

- קו בנין קדמי 0

* קו בנין צדי 0

המבנה יבנה על פי התרשים המצ"ב, ראה תרשים מס' 2, על פי ההוראות

הבאות ועל לפי האמור בסעיף 2.3.

במידה ויש סחירות בין האמור לעיל ובין תכנית פתוח לפי 2.3, תכנית הפתוח על פי 2.3 היא הקובעת.

המרחק בין מבנה העזר והבית יהיה 4 מ'-מרחק אופקי או 2.5 מ' אנכי והבית יבנה על קו בנין קדמי 6 מ'.

- גובה המבנה לא יעלה על 2.50 מ'.

- חמרי גמר: גג שטוח (בשפוע של עד 10%) בניה קשיחה, טיח חלק צבוע

או אבן לקט טבעית אפורה בנויה בהתאמה.

2.3.4 חניה

החניה תהיה חלק ממבנה העזר וחל עליה כל האמור בסעיף 2.3.3.

3. אזור למבני ציבור

א. יעודו של שטח זה ל:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.

2. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).

3. מוסדות בריאות, דת ותרבות.

4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

5. גני ילדים, פעוטונים ובתי-ספר.

6. מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה.

7. מבני ומתקני ספורט. 8. מקלטים צבוריים. 9. דרכים וחניות.

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

ג. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה.

ד. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המתחייב בזה.

4. שטח פרטי פתוח

יעודו של שטח זה ל:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים
3. משטחים שמורים לצורכי נקיון.
4. מחקנם הנדסיים למיניהם באשור הועדה.
5. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 7% משטח הקרקע/מגרש.
6. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

5. שטח לספורט

יעודו של שטח זה:

1. מגרשי ספורט.
2. מבנים למתקני ספורט.
3. בריכת שחיה ומתקניה (כולל בריכה סגורה).

6. שטחים לתעשייה

- מבנים למלאכה, לתעשייה ולאחסנה ימוקמו כמסומן בתשריט.
- גובה המבנה לא יעלה על 7 מ' מעל המשטח. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הוועדה.
- קו בנין לכביש 5 מ', שטח בניה מותר 50%. בכל הקיבולת הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה.
- פתרונות לחנייה ינחנו במסגרת ובחוף המגרשים או גודל החנייה לפי מקום חנייה ל-30 מ"ר מבנה תעשייה לא כולל חנייה לצורך פריקה וטעינה.

7. שטח למלאכה זעירה

- המבנים ימוקמו לפי חכניה בנוי. גובה המבנים לא יעלה על 7 מ'. שטח בניה מותר 50%, בכל הקיבולת פתרונות לחניה - כמסומן בתשריט. הגבלת מלאכות בהתאם לתקנון הישוב.

8. שבילים ורחבות

- שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים.
- לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חירום ושירותים. שטחים אלו יהיו צירי תשתיות.

9. שטחים לדרכים

- דרכים כולל שדירות, מדרכות, חנייות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

10. שטח לדרך משולבת - רכב ורגל

- שטח מיועד לנסיעה איטית של רכב משולבת בתנועת הולכי רגל. כולל כביש, קטעים מרוצפים של הכביש, ספסלי מנוחה, ואלמנטים שונים נוספים כולל עצמים נטועים במשולב על הכביש.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- 1.1. היחסי בניה לבתי המשתכנים ינחנו רק אם תכנית הכנוי תצורף עם תכנית פיתוח גיכון ותאורה בהתאם להנחיות שלהלן: במידה ולא קיימת תכנית כנוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.

1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 100 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 1.5 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות. בגבול בין שני מגרשים, כשאחד נמוך מהשני* יבנה קיר תומך מאבן לקט. הבניה תעשה ע"י תושבי המגרש העליון בתחומי מגרשו הוא, גובה הקיר לא יעלה על 1.5 מ' מקרקע טבעית של המגרש הנמוך.

1.3 שביל גישה - אבן טבעית, אבן מסותחת, מרצפות בטון / בטון סרוק, חצץ.

1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל גישה.

1.5 גדרות - על גבול המגרש גובל עם הכביש יבנו מאבן לקט אפורה בנויה בהתאמה עד גובה 1.8 מ' מקרקע.

גובה גדרות עד 180 מ' מפני קרקע טבעית. הגדרות יהיו משולבים ספסלי ישיבה מאבן לכיוון הכביש, בדרך משולבת בלבד.

1.6 אזור לגינון אינטנסיבי - בעל המגרש חייב לטפל בשטח הפרטי הפתוח הנמצא בין גבול מגרשו לקו שמורת הדרך וכמו כן בצמחיה שתמצא בתחום קו הדרך ולטפח צמחיה קיימת ולדאוג לגידולם התקין של נטיעות קיימות וחדשות. בקבוצות בתים המקיפות ככר - בעלי המגרשים חייבים לטפל בשטח הפרטי הפתוח המתוכנן ככר לפי תכנית פתוח ראה 2.3.

1.7 מסלעות - מאבני האזור, עם כסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ~~המפורטת בתוכנית~~ ~~המפורטת בתוכנית~~ ~~המפורטת בתוכנית~~ ע"י הועדה המקומית.

3. סילוק מפגעים

3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וקו הדרך.

3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1 לאחת ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעה בהודעה על חשבונם.

4. חניה

א. במגרשים נמוכים מהכביש תהיה החניה ניצבת לכביש בתחום המגרש, כשחומר המלוי יהיה מוגבל ע"י קיר תומך/מסלעה (לכיוון המגרש) במגרשים גבוהים מהכביש תהיה החניה חפורה כשהקיר החפור יהיה בנוי אבן טבעית או מסלעה, כחומר הקיר התומך של המגרש.

ב. במגרשים המרוחקים מכביש וסמוכים לחצר פנימית משותפת - כנ"ל א'. יחסית לשטח הפרטי הפתוח המשותף.

5. נטיעות עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - חשית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורך ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כחנאי למחן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובחנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו למעט צמחיה.

6. חיאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תחאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

7. ביוב

עד 50 יח"ד הסתרון יהיה באמצעות בורות ידקב. מעל זה באמצעות מערכת מרכזית שתכלול מערכת סידור וסילוק צפי"א אשר הועדה לביוב.

פרק ח' - סונוח

1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בניין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו או של מתח עליון, של 66 קו"ט או במרחק קטן מ-2.0 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך. כנייל במרחק מינימום 2.0 מ' מקו חת-קרקעי.

2. פיקוח על הבנייה

הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

3. חניית

באזור המגורים הובטח 1.2 מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות באזור מבני ציבור ומוסדות חעשיה ומלאכה תיקבע החניה על פי דרישת המהנדס, ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

4. הפקעת

במידת הצורך חעשנה הפקעות לצורכי צבור עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

א. מרכיבי ביטחון כפי שמפורטות בהסכם משנת 86 הוקמו באחריות על ידי הגורם בהתאם למצויין בהסכם הנ"ל.

ב. לכל הישובים שילוב הישובים תקן ומיקום ומרכיבי ביטחון שקבעו ע"י ובתאום עם מקח"ר.

ג. לא הוצאו היתרי בניה בישוב בסרם שתואם האמור בסעיף ב' עם מקחל"ר.

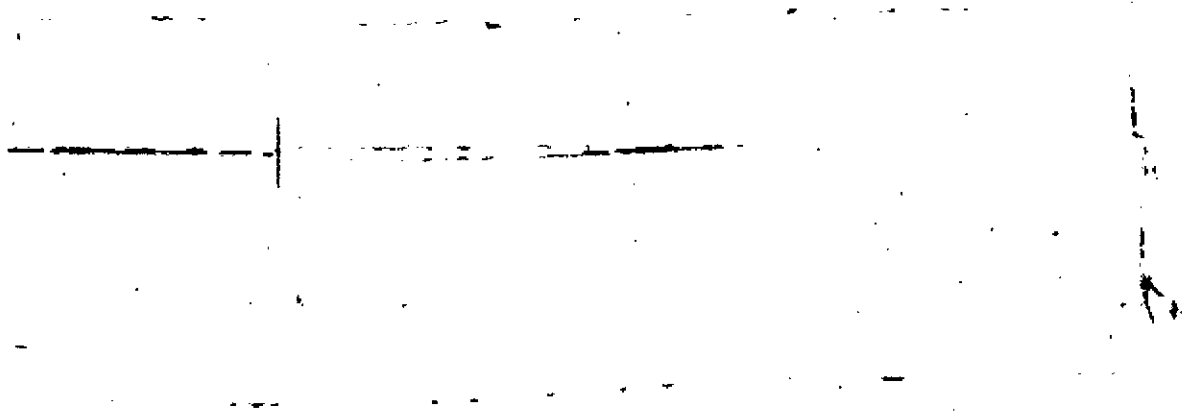
בריאילן ורדית
אדריכלות וכינוי ערים
רח' סלצ'ם נא' חיסה
טל. 641604

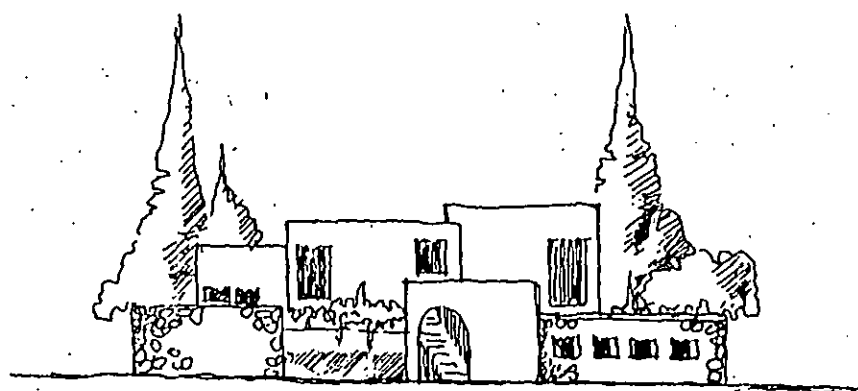
חתימת המתכנן

חתימת המגיש

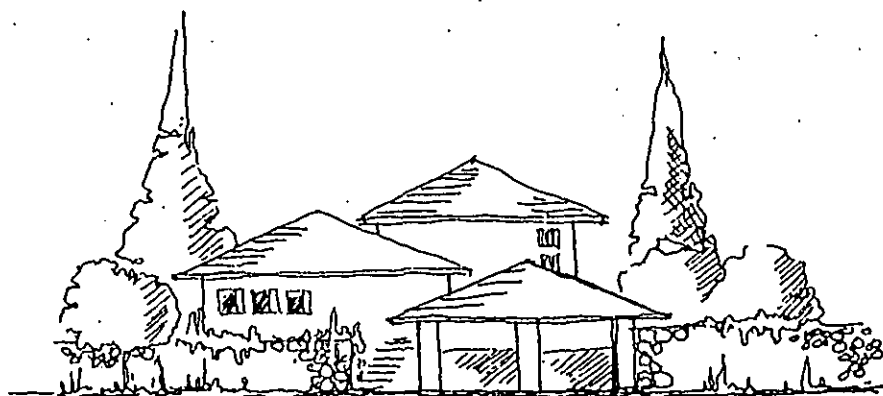
תאריך

חתימת הועדה

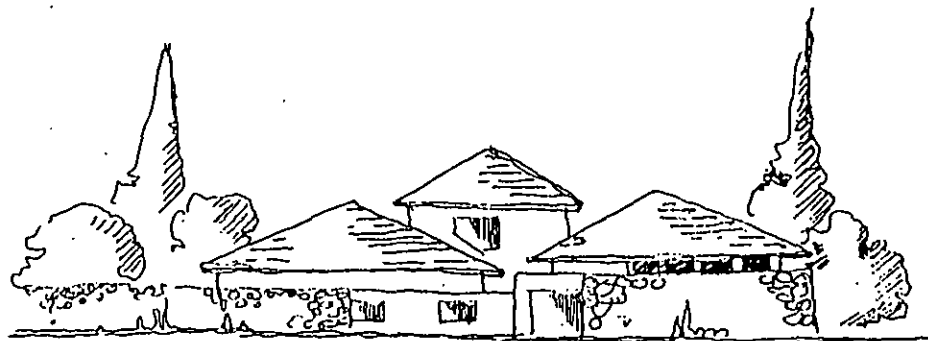




בית מעל כביש/כפר-גגות שטוחים, משולבים באבן טבעית

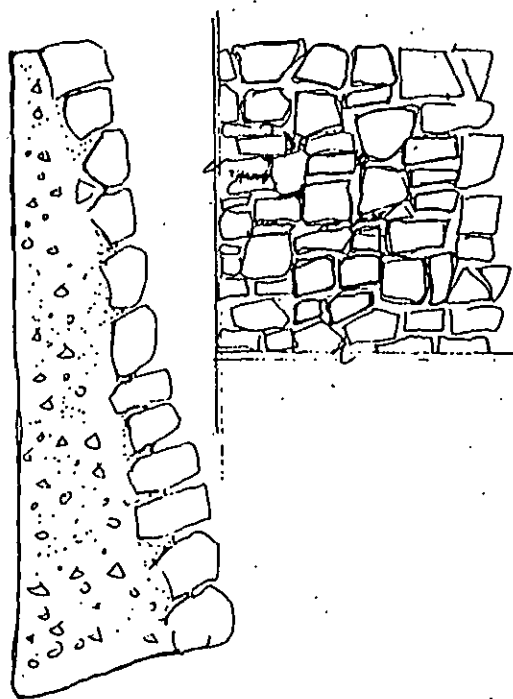


גגות רעפים, כניסה דרך קיר אדום-מפל-גגות (גג רעפים רבוע)



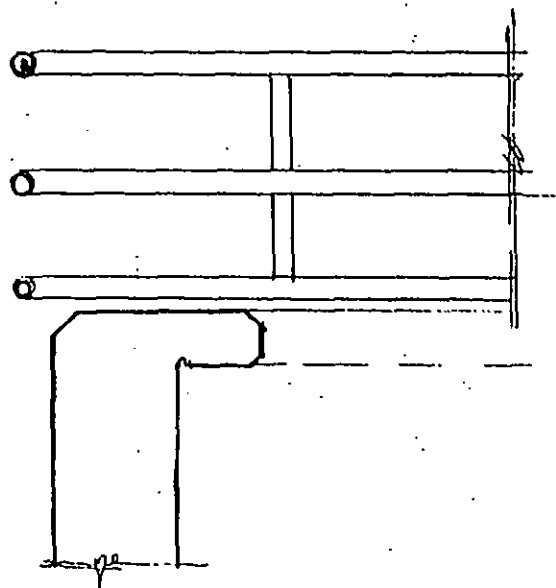
גגות רעפים מעל חומה עגולה אבן טבעית-מדפסת-גג בין הגגות

1. דימויים ארכיטקטוניים מעטים לבנין הצתים

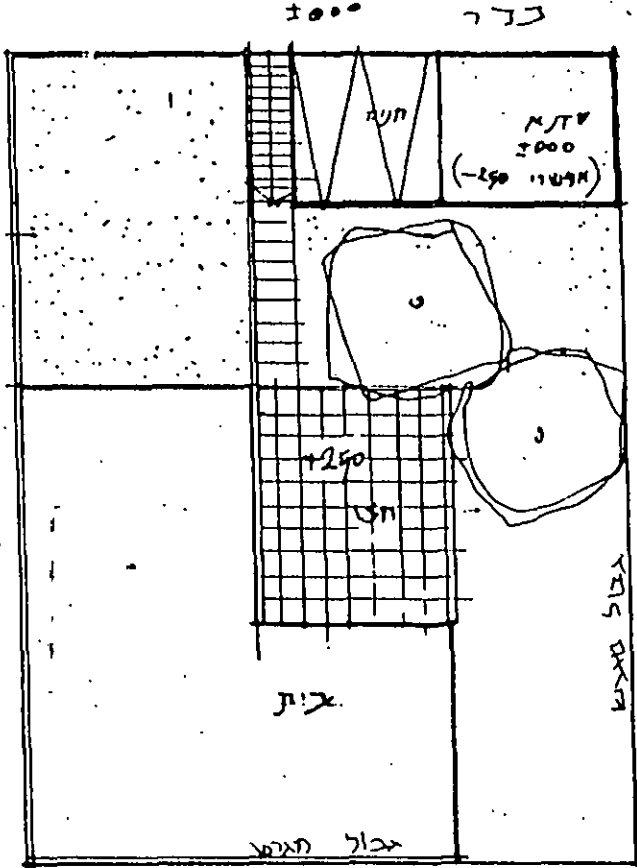


קיר אבן לקט אפורה דוגמת
"קיר יבש"
אבנים בגודל 20/30 סמ בערך

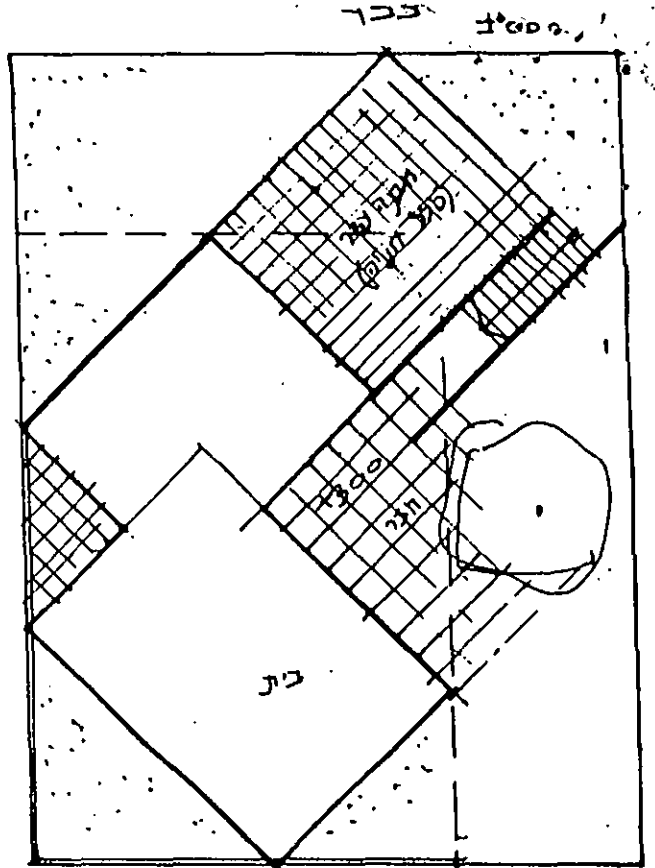
קיר תומך, גדר לצד כביש



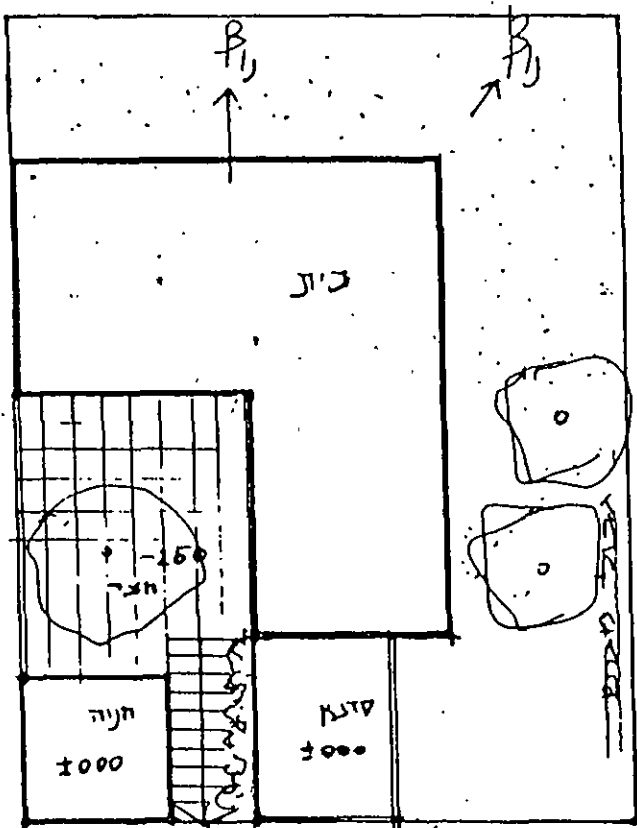
גדר-מעקה מעל קיר תומך



מגש עליון - חצר - בית

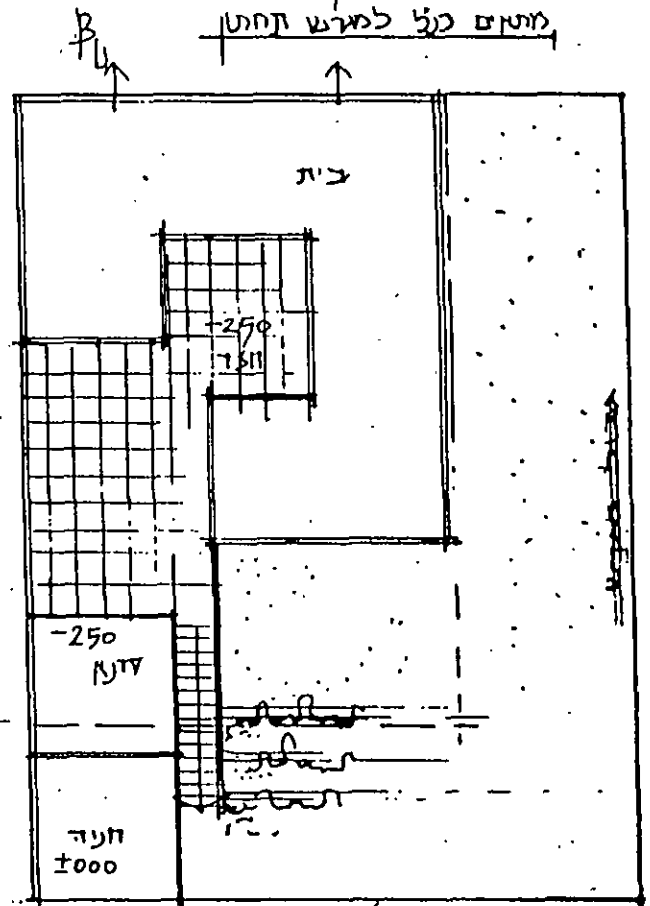


מגש עליון (סביב כר)
מחצית ככל למגש תחתון



כבש/בקר

מגש תחתון - כבש או מחצית לכבש
(30-36)



כבש/בקר

מגש תחתון

מקום הבית - צמגדש - אלטרנטיבות

צו בדבר חוק חכנון ערים; כפרים ונדינים
(יהודה והשומרון) (מס' 414) חפ"ב - 1971
אמר בשרן קאנון נשיים העדן والقري والابنية
(يهودا والسامرة) رقم 118 سنة 1372-1371.

גמיה

۱۱۱

סרחב חכנון מקומי **Q/מח'ן**

منطقة تنظيم محلية

138 חס' חג' חכמים

מועצת החכמים העליונה
مجلس التفتيم الأعلى

25.5.88 בחארייר 5/88 ישיבתה הכ'

رقم _____ بتاريخ _____

ה'ר"ט להפקיד את התבנית לחקופה

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

11




המרכזית לתיכנון ובניה התכנון העירוני

مدير الذخيرة
رئيس مجلس

المركزية التنظيم والبناء التنظيم الأعلى

1971 (1971/1972) (1971/1972) (1971/1972)
 1971 (1971/1972) (1971/1972) (1971/1972)
 1971 (1971/1972) (1971/1972) (1971/1972)

35

١٠

מכירת 111228 10778

٧٧٤ - تاريخ حیات

منطقة شاليه مطب
138 'on

תכנית מס' 70

מדינת ישראל
מجلس التسلیم
המליטה

מס' תיק: 314/1/89 בתאריך: 11.1.89

جلسة رقم بتاريخ

למח תועה לחכמית הנזכרת לעיל

قرار وضع المشروع المذكور اعلاه موضع التنفيذ

13

~~Р. 11. 1/2~~ ~~1/2~~

המכשיר הנ"ל

مدير المندوبين
رئيس مجلس

المركزية الديمقراطية