

תכנית מתאר מפורטת
321..... פלחה
לשנת תשנ"ב... 1982
לישוב .פלחה...

השנינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

מרחב חכנון מקומי מועצה אזורית

בקעת הירדן

פרק א' : התכנית

1. המקום : נ.צ. (רמה ישראלית 194146) עלמה
2. גבול התכנית : כמותחם בחשדים בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית : חכנית מתאר מפורטת ל ישוב עלמה
שנת חסמ"ב 1982.
4. החשדים ונספחים : החשדים בק.מ. 12500 המצורף לחכנית זו כהווה הלק
בלתי נפרד ממנה.
נספחים : תשריט מפורט לאזור חשדים בק"מ 1:1000
5. שטח התכנית : 1164 דונם.
6. יוזמי התכנית : _____
7. מגישי התכנית : ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות.
ת.ד. 92 ירושלים
8. עורכי התכנית : הסוכה"י, המחלקה להתשובות, האגף לתכנון והתכנון
9. מבצעי התכנית : כתובת : ת.ד. 92 ירושלים.
10. מטרת התכנית : המטרה לבנה כפרית משרד הבנוי (הטכני
כתובת : מחוז ירושלים
א. תיחום שטח פיתוח ל ישוב עלמה.
ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימוש שונים בהחום
התכנית, כולל פרצלציה בהכנה מפורטת.
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, כבני
ציבור, מבני מסק, מבני מלאכה, תעשיה ואחסנה באזורים
בהם מותרת הבניה.
ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת הטיבוס
בשטחים ציבוריים אחרים.
ו. קביעת הנאים, הנחיות ושלבי פיהות סיחייבו את מבצעי
התכנית.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. התכנית חכנית מחאר מפורטת ליסוב כלליה. כולל חשבושים והוראות.
2. הועדה כוא"צ בקעת הירדן.
3. איזור שטח קרקע המסומן בהשריט בצבע מקווקו או במסגרת היחומים מיוהדים במינס בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש הסותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור, ואת ההוראות הנקבעו לפי חכנית זו.
4. הכנית חלוקה חכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת של חכנית בפורטת מאושרת בחוק.
5. קו בנין קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורט אחרת בהכנית.
6. קומה מחיחס לכסוי הקרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. מיכור הגבלת בניה לגובה מיסור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורט אחרת בהכנית.
8. קו דרך קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול בתוכם דרך.
9. שטח בניה ברוטו השטח המתקבל ע"י מדידה לפי קווי בניה היצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות, וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
10. זכות מעבר שטח המוגדר בתחום הפרצלציות הכרסיות ואף על פי כן יש אפשרות להש-חמש בו לצרכים צבוריים מוגדרים כמפורט בהכנית.
11. איזור להכנית בנוי מפורטת א. כל איזור התחום בקו אדום מרוסק הוא איזור להכנית מפורטת אשר לגביו חוגש והאושר חכנית מפורטת בסרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית, ודורש הפקדה כחך.
ב. חכנית בנוי וחכנית פיתוח הנילוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא תחילה, לגבי שטחי ציבור, מפורט ופרטי זיהוה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
12. חכנית בנוי מבוססת על חכנית מחאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת : העמדה הבני-ינים, שירותיהם, מספר קובותיהם, גבהם הכללי, הגיטות אל הבנינים, החוויה דרכים בשטח החכנית ורחבם, התכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סיפון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעה וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי השמל, פנסי רחוב, מתקנים לאטמה לכביסה וכנ'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסוכה, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורחם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעה צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף ההכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.
13. חכניות מאושרות כל שינוי ביעוד טטחים והזזה מגרשים מן החכנית המופקדת עקב שינוע בשטח יחבטא בחכנית המוגשת למתן חוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לחכנית לפי בקשת ועדת הכניה המקומית.
14. ההנדס מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העב-יר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף החכנית

אזור ל : -	צבע בתשריט	שטח בדונמים	סה"כ באחוזים
✓ מגורים א'	כהום	155.8 -	13.4 -
מגורים ב'	כהול בהגר	-	-
✓ מגורים מיוחד (לישוב זמני)	כהום תחום בכהום	23.5 -	2.0 -
✓ בניני ציבור	חום תחום בחום	18.0 -	1.6 -
✓ בניני ציבור (בעהיד)	קווקו חום אלכסוני	7.4 -	0.6 -
מרפז אזרחי	כהום וקווקו חום אלכסוני	-	-
✓ פרטי פתוח	ירוק	424.0 -	36.4 -
✓ ספורט	ירוק תחום בחום	62.8 -	5.4 -
בניני מסק לפרטים	-	-	-
✓ בניני מסק ציבוריים	חום תחום בירוק	351.9 -	30.2 -
אזור תקלאי	קווקו ירוק אלכסוני	-	-
✓ מלאכה	סגול תחום בסגול	6.8 -	0.6 -
✓ אחסנה, קירור ואריזה	אפור תחום בסגול	29.8 -	2.6 -
תעסיה	סגול	-	-
תעסיה (בעהיד)	קווקו סגול אלכסוני	-	-
שטח למוסד חינוכי	כהום תחום בחום	-	-
מלונות ונופש	בהוב תחום בחום	-	-
✓ מתקנים הנדסיים	אפור תחום בחום מרוסק	15.9 -	1.4 -
שטח שיעודו יקבע בעהיד	חיחום ירוק	-	-
שביל ורחבות	ירוק תחום בירוק	-	-
✓ דרך מוצעה	אדום	68.0 -	5.8 -
דרך קיימת	חום	-	-
דרך לביטול	קווקו אדום אלכסוני	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
סה"כ		1163.9 -	100 %

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא משו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשם תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין -

2. אופן ביצועה של תוכנית המפורטת:

א. בכוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנחמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת ובגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט,

תוגש ותאושר תכנית בנוי, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע במידה ולא נחמלאו דרישות אלה בתוכנית זאת. תוכנית בנוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.

2. תוכן, ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

3. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', 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 התכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבנוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.

5. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להחיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תוכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תוכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:

א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון, או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.

ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, בתוכנית המפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות 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 יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

ה. חניה במבנים, באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

2. אזורי מגורים:

אזורים אלו נועדו לבניה מגורים בלבד, ונחייבים בקטנה להיחר בניה כהוראתו בהק ההכנון והבניה השכ"ה 1965.

2.1. אזורי מגורים א'

שטח זה מיועד לבניה בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של _____ מ"ר (כאשר לא נותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הבאות:

2.1.1. בניית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר:

אזור מגורים א'

2.1

שטח זה מיועד לבניית בתים חד/דו - משפחתיים על מגרשי בניה בשטח 1680 מ"ר. לא חותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בחשיריט. על כל מגרש חותר הקמת 2 יחידות מגורים, במבנה אחד או שני מבנים נפרדים. היתר ליחידה שניה רק עבור בן ממשיך והבקשה טעונה חוות דעת ועד המושב.

בקשת היתר בניה למבנה מגורים חייבת בסימון האופציה להקמת יחידת מגורים נוספת לממשיך, בין אם במבנה מעולה או במבנה נפרד, במקרה של שני מבנים נפרדים יהא המרחק ביניהם לא פחות מ- 7 מ"ר.

2
סעיף 2.1.1
בסעיף 2.1.1

שטח בניה המותר בחלקה לא יעלה על 400 מ"ר ושטח מירבי ליחידה לא יעלה על 200 מ"ר מהם עד 120 מ"ר בקומה אחת.

2.1.1

קו בנין בחזית המשיקה לכביש 5.0 מ"ר.

קו בנין בחזית המשיקה לשביל 4.0 מ"ר.

קו בנין בחזית צדדית 5.0 מ"ר.

קו בנין בחזית אחורית 4.0 מ"ר.

מבני עזר (בתחום אזור המגורים)

2.1.2

חותר הקמת מבנה עזר למחסן בשטח החלקה בשטח שעד 60 מ"ר. במקום כמסומן בחשיריט.

בנוסף חותר הקמת מבנה עזר שיכלול פונקציות מקלט וחניה ביחידה אחת, לגביה יהיו הבנין כלהלן:

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב דרך)

קו בנין צדדי

קו בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.

ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

שטח מבני העזר כמפורט לעיל לא יכללו בשטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 2.1.1 לעיל.

2.1.3

מרחף בהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1985 לא יעלה על שטח של 40 מ"ר.

2.1.4

שטח זה ~~אסור~~ נכלל כאמור בסעיף 2.1.1 לעיל, ואולם לא יכלול בתוכו הקמת

מישור הגבלת בניה לגובה

2.1.5

א. בשתי קומות עם גג רעפים 8.5 מ"ר.

ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.0 מ"ר.

חלק א' א"א 2

סעיף 2.1.2

2
0

כאמור בסעיף 2.1.1 לעיל, ואולם לא יכלול בתוכו הקמת

2.1.7. (המשך)

- ג. בנוסף לאמור לעיל יותר מכנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר ויכסס לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.
סה"כ גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 8.5.
גובה מעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג.

ד. הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית מהמפלס התחתון של רצפת קומת המגורים ההתחלית.

- 2.1.8. א. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יוהאס ככל האפשר לקרקע הטבעית להנחת דעתה של הועדה המקומית, כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא, ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת.

2.2. אזור מגורים ב'

אזור בו יבנו היחידים בניה על פי הכנית בנוי של לפחות _____ יחידות דיור באזור הועדה המקומית.
השטח מיועד לבניית בתים בצפיפות _____ יחידות דיור לדונם נטו, כפוף להכנית הבנוי הנ"ל. התכנית תוגש עם הוראות בניה מתאימות לאזור התכנון כולל קווי בנין וכבני עזר - (מיקומם ושטחם).
הכנית הבנוי תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, אך בהנאי שלא ההיה בניגוד להנ- חיות הבאות:

- קו בנין בחזית המשיקה לכביש, שביל או דרך _____ מ'.
קו בנין אחורי _____ מ'.
קו בנין צדדי _____ מ'.
מיסור בניה אנכי _____ מ'.

שטח בניה מותר % _____ נטו, למבנה או קבוצת מבנים שוגדרת ע"י הכנית הבנוי.

2.3. אזור מגורים מיוחד

שטח זה מיועד לבניית ישוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה. הוספה בניה למבנים הותר ע"י הכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה ובניה נוספת באזור הותר בפהכנות הקיימת.

יעודו החלופי של השטח יקבע בעתיד בתכנית מפורטת.

- 2.4. אם מחוצאה מסיפוע המגרש וההנחיות במפורט בסעיף 2.1.8 לעיל יוותר חלל מסופע בין פני השטח וחחית רצפת הבנין והלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גבהו הטכסילי - 1.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח כיווטר מעל גובה זה יכולא ויאטס בבניה ע"י בנית קיר מסד מבטון או אבן מקומיה ללא פתחים.
במידה וגובה החלל עולה על 2.20 מ', או להילופין במידה וחוצע ההתפרות חלקיה בקטע זה ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות, או להילופין להשהמש בטטה כקומת עמודים מפולטת. הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 2.1.6 לעיל, ובהנאי ששטח בקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מההתחלת המפלס המגורים התחתון על גובה של 2.6 מ'.

2.5. גימור חזיתות הבתים

- 2.5.1. בטון חשוף, טיח השלכה או חתזה, אבן נפורה או טבעיה, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף 2.5.2 שלהלן.

בנית בתים מעץ הותר בכפוף לכל ההנחיות שבחקנון.

- 2.5.2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבנינים, כולל גורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ובקרה.

- 2.5.3. גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחמרים שלא יהיי מפגע נופי כלהלן: כיסויי בהצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באיטור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא יטאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

- 2.5.4. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יותר מבנה עזר שגימורו כונה בגימור הבית או כחומרים נחותים. הגג יהיה כדוגמת וסממר המבנה העיקרי וגבהו לא יעלה על 2.5 מ'.

2.6. מקלות

עפ"י חקנות הרשות המוסמכת וכאמור בסעיף 2.1.5. לעיל.

2.7. דודי שמש

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

2.7.1. בגגות רעפים יהיה הדוד בהלל הגג והקולטים על הגג או כל פתקן שסוד למבנה ובאישור הועדה.

2.7.2. בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמהקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.1.7. לעיל.

2.8. מתקן כביסה

2.8.1. מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסהור מכסוי קל או מהומר הבניה ובאישור הועדה.

2.8.2. מתקן נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להחזיק מתקן כביסה נפרד שהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

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. בני ילדים ופעוטונים.

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

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר חכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מסד אחת לשניה.

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

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

4. שטח פרטי פתוח

יעודו של שטח זה ל :

1. שטחים לגינוח, גנים וחורשות.

2. מגרשי משחקים.

3. משטחים שמורים לצורכי נקיון.

4. מחקנים הנדסיים למיניהם באזור הועדה.

5. למיקום מקלטים, בחנאי שטח רצפת המקלט לא יעלה על 20% משטח הקרקע/מגרש.

6. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

5. שטח לספורט

מבנים ומחקנים של ספורט מאורגן, מועדנים לספורט והינון גופני. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט.

אזור חקלאי

שטח לעבוד חקלאי בלבד. מותרים לבניה בתי גידול לצמחים, מבני מסק וליבעלי היים, מבני סרוטים להקלאות כגון: מבני קירור, מיון ואריזה, מחלובים, מחסני אספקה, מרכזי מזון, משטח קליפות, מחקני זבל, בורות חימצון, סילו וכו'. השטח מוגדר כאזור לחכנית מפורטת בא"סור הועדה.

קו בנין בגבולות השטח

שטחים למבני מלאכה אחסנה ותעשייה

מבנים למלאכה, לתעשייה ולאחסנה ימוקמו כמסומן בחסריס. גובה המבנה לא יעלה על _____ מ' מעל המסטה. מהקנים טכנים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאיסור הועדה.

קו בנין לכביש _____ מ', שטח בניה מותר 50%. הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה. פתרונות לחניה ינהנו במסגרת ובחוף המגרשים או בחניות מרוכזות. גודל החניה לפי מקום חניה ל-30 מ"ר מבנה תעשייה לא כולל חניה לצורך פריקה וטעינה.

8. שטח למוסד חינוכי

מיועד למוסדות חינוך : בתי ספר היכון, ישיבה, פנימיות לחלכידים וכיו"ב. אזור זה מוגדר כאזור לחכנון מפורט.

9. אזור מלונות ונופש

שטח זה מיועד למבני קייט ונופש ומחקני ספורט ובידור נילווים, מסעדות, קיוסקים, מבני עזר וכו'.

היהרי בניה ינהנו עפ"י חכנית מפורטת שהוגש לאיסור הועדה והכלול גובה מבנים, אחוזי בניה ומרחקים בין המבנים, הכל באיסור הועדה.

10. שטח שיעודו יקבע בעתיד

יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בטטה עד לאיסור הוכנית מפורטת שהקבע יעודו. יעוד הטטה יסוכס ע"י הסוכדות המיישבים.

11. שבילים ורחכות

שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים טונים נוספים. לא תותר בהם הנועה רכבית, אלא רכב הירום ושדותים. שטחים אלו יהיו יירי תנהיות.

12. שטחים לדרכים

דרכים כולל עדירות, מדרכיה, חניות, רחבות להחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים.

פרק ו' - פיתוח, נסיעות וקירות גבול

1. פיתוח

1.1. היהרי בניה ינהנו רק אם חכנית הבנוי הבורף עם חכנית פיתוח גיוון והאזרה בהתאם להנחיות שלהלן : בכידה ולא קיימת חכנית בנוי הצורך לבקשה חכנית פיתוח למגרס.

1.2. קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון השוף כשהגומור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר הומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אנמקיות.

1.3. טביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון רסוק.

- 1.4. מדרגות לסביל גישה - מחומר שביל גישה.
- 1.5. גדרות - מסבכת מחכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמה הקירות האומכיים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- 1.6. שער הכניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7. מסלעות - כאבני האזור, עם כיסוי אדמת גינון ואמחים.

2. מתקני אספה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האספה ברשות, או במתקן ביהי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.

3. סילוק מפגעים

3.1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי ההכנייה או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, באופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למתחמשים בדרך.

3.2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1. לאחת ההוראות במשך תקופה סנקציה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות סנקציות כהודעה על חשבוננו.

4. נטיעות עצים וטמירתם

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

פרק ז' - תשתית, ניקוז, חיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב והיעול

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 והחיעול.

2. טמירה על הבריות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריות.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת הכנייה מפורטת או בקשה לבניה ביח או סלילת דרך. מעבירי מים וחללות בהתאם המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

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

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

לפרושים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינהנו פיתויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיוקון הקווים, ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו למעט צמחיה.

6. תלאות

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

פרק ח' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקוי השמל או בקירבחס

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי השמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק בבנו במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט ההיפוטני הקרוב ביותר של קו השמל, אם הקו הוא של מהח עליון, של 66 קו"ט או במרחק קטן מ-2.0 מ', אם הקו הוא של מהח נמוך. פנ"ל במרחק מינימום 2.0 מ' מקו חת קרקעי.

2. פיקוח על הבניה

הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע ההכניות.

3. הניות

באזורי המגורים הובטח 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בהוך המגרש או בהניות מרוכזות באזורי מבני ציבור ומוסדות העטיה ומלאכה היקבע ההנניה על פי דרישה המהנדס ובחוך מסגרת המגרש המחוכנן.

הסוכנות
המחלקה לניהול חקלאית
המנהל לתכנון והתישבות

חתימת הסוכנן

ההסתדרות הציונית
חטיבת הניהול והתישבות

חתימת המגיש

14.11.84

תאריך

חתימת הועדה

לסכם ב"אק

המחלקה בין המדינה והממשלה
(למחלקה של ממשלה/מדינה)

לפי משרד המבחן אלו לא יאמרו

מה זה?

מה לא באמצע?

צבא הגנה לישראל
جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס 418) השליש 1971
אשר בשלן قانون تنظيم المدن والقرى والبلدية
(יהודה والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-5072

נפה _____
לוא _____

מרחב הכנון מקומי מקום הכנון
منطقة تنظيم محلية

הכנון למחלקה 321
الحكبة لمصلحة 321

משרד _____
مشرع

בית דין 300/10/87 במארי 11.11.87
في المحكمة بتاريخ

החלטה 9/86
الحكم 9/86

המרכזים למבחן המבחן העליונה
المركزية للمבחن المحكمة العليا

רئيس مجلس
المركزية للمבחن

צבא הגנה לישראל
جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס 418) השליש 1971
אשר בשלן قانون تنظيم المدن والقرى والبلدية
(יהודה والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-5072

נפה _____
لواء _____

מרחב הכנון מקומי מקום הכנון
منطقة تنظيم محلية

הכנון למחלקה 321
الحكبة لمصلحة 321

משרד _____
مشرع

בית דין 9/86 במארי 26/10/86
في المحكمة بتاريخ

החלטה 9/86
الحكم 9/86

המרכזים למבחן המבחן העליונה
المركزية للمבחن المحكمة العليا

رئيس مجلس
المركزية للمבחن