

709337

מועד העש"ד'

אזור יהודה ושומרון
מועצה התכנון העליונה

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית גליל

בנימין

תכנית מתאר מפורטת
.....209....
לשנת חמש... 1980...
לישוב...!

ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתישבות
האגף לתכנון התישבותי - ת.ד. 92 , ירושלים

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

מרחב חכנון מקומי מועצה אזורית

מטה בנימין

פרק א' : התכנית

אמריהו נ.צ. (רכת ישראלית 18341486

1. המקום :

כמותחם בחשדים בקו כחול.

2. גבול התכנית :

חכנית מחאר מפורסת ל אושב שרגי אמריהו

3. שם וחלות התכנית :

שנת חשם 1980

החשדים בק.מ. 2500 א' המצורף לחכנית זו בהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4. החשדים ונספחים :

נספחים :

530.0 דונם.

5. שטח התכנית :

ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתיישבות

6. יוזמי התכנית :

ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות.
ח.ד. 92 ירוטלים

7. מגישי ההכנית :

שם : הסניף, המחלקה, אהרן, האלף, אהרן, אהרן

8. עורכי התכנית :

כחובת : ח.ד. 92 והאלי

9. מבצעי התכנית :

שם : אשרה הבין, והלכין, אהרן, אהרן, אהרן

כחובת : ח.ד. אהרן, אהרן, אהרן

א. חיתום שטח פיתוח ל אושב שרגי אמריהו

10. מטרת התכנית :

ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכית מפורסת.

ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.

ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, העשיה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.

ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. התכנית תכנית מתאר מפורטת לישוב אמריקה כולל חקריטיס והוראות.
2. הועדה
3. איזור שטח קרקע המסומן כחשורים בצבע מקווקו או כמסגרת חיחומים מיוחדים במינס בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי הטיטוש הסותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. התכנית חלוקה תכנית לחלוקה מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת של תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
6. קומה מחיחס לכסוי הקרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. מיסור הגבלת בניה לגובה מיסור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הסופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
8. קו דרך קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
9. שטח בניה ברוטו השטח המחשב עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכלול המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
10. זכות מעבר שטח המוגדר בתחום הפרצלציות הפרטיות ואף על פי כן יט אפשרות להש- חכש בו לצרכים צבוריים מוגדרים כמפורט בתכנית.
11. איזור להכנית בנוי מפורטת א. כל איזור החחום בקו אדום מרוסק הוא איזור להכנית מפורטת אשר לגביו חוגש וחאוסר תכנית מפורטת בסרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית.
ב. תכנית בנוי ותכנית פיתוח הנילוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא תחילה, לגבי שחתי ציבור, ספורט ופרטי פיתוח ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
12. תכנית בנוי מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת : העמדת הבני- ינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, תחתי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שחתי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאספה לכביסה וכו'. גדרות וקירות חומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לחחנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.
13. תכניות מאושרות כל סינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למחן חוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.
14. המהנדס 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

ס"ל באחוזים	שטח בדונמים	צבע בחשבים	אזור ל :
14.3 -	75.9 -	כחום	מגורים א'
-	-	כחול בהיר	מגורים ב'
1.6 -	8.3 -	כחום תחום בכחום	מגורים מיוחד (ליסוב זמני)
2.1 -	11.4 -	חום תחום בחום	בניני ציבור
-	-	קווקו חום אלכסוני	בניני ציבור (בעתיד)
-	-	כחום וקווקו חום אלכסוני	מרפז אזרחי
45.7 -	242.0 -	ירוק	פרטי פ/חוח
1.4 -	7.5 -	ירוק תחום בחום	ספורט
-	-	-	בניני מסק לפרטים
9.5 -	50.5 -	חום תחום בירוק	בניני מסק ציבוריים
-	-	קווקו ירוק אלכסוני	אזור חקלאי
4.5 -	23.7 -	סגול תחום בסגול	מלאכה
-	-	אפור תחום בסגול	אחסנה, קירור ואריזה
3.9 -	20.7 -	סגול	העסיה
-	-	קווקו סגול אלכסוני	העסיה (בעתיד)
-	-	כחום תחום בחום	שטח למוסד חינוכי
6.2 -	33.0 -	צהוב תחום בחום	מלונות ונופש
-	-	אפור תחום בחום מרוסק	מתקנים הנדסיים
1.9 -	10.0 -	תיחום ירוק	שטח סיעודו יקבע בעתיד
-	-	ירוק תחום בירוק	סביל ורחבות
8.9 -	47.0 -	אדום	דרך מוצעה
-	-	חום	דרך קיימת
-	-	קווקו אדום אלכסוני	דרך לביטול
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
100.0 -	530.0 -	סה"כ	-

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 להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת ובגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט, תוגש וחאושר תכנית בנוי, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע במידה ולא נתמלאו 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 להתיר 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 לחושבים 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 לבנית מגורים בלבד, וכחייבים בקשות להיתר בניה סדוראחו בחק' התכנון והבניה תשרי"ב 1965.

2.1. אזורי מגורים א'

שטח זה מיועד לבנית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 729.0 מ"ר

(כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הבאות:

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

- 2.1.1. (הכסף) קו בנין קדמי (בחזית המסיקה לכביש, רחוב או דרך) 5.0 מ'
- קו בנין אחורי 5.0 מ'
- קו בנין צדדי 4.0 מ'
- 2.1.2. בנית כהים צמודים (דו מספחיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר שווהף על הגבול המפריד בין שני המגרשים, או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד.
- בכל מקרה יש צורך בהסכמה כחובה וחחומה של שני בעלי המגרשים בבקרה של בנית אחד משני הבתים יש לבצע אה גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.
- בקיר במשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאת צנרה.
- קו בנין קדמי (כנ"ל) 5.0 מ'
- קו בנין אחורי 5 מ'
- קו בנין צדדי משותף 0 מ'
- קו בנין צדדי שני 6.0 מ'
- 2.1.3. בנית קבוצת מבנים, הכל בהתאם להכנית בנוי שחוגש לוועדה, באסורה והסכמתה ובהסכמה כחובה וחחומה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יוחר קו בנין 0 מצד אחד של המגרש או מידה שונה שלא תעלה על 1.5 מ' בחנאי שלא יהיו פתחים במבנה לגבי קו בנין זה. גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית).
- במקרה זה יגדל קו הבנין הצדדי השני ל-8.0 מ'.
- 2.1.4. בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קוי הבנין הנוספים (מעבר לקוי הבנין הקדמיים) למי הגורחם קוי בנין צדדיים.
- 2.1.5. מבני עזר (בתחום אזור המגורים)
- חותר הקמח מבנה עזר אחד בשטח עד 70.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן/ מקלס ביחידה אחת לגביה יהיו קוי הבנין כלהלן :
- קו בנין קדמי (בחזית המסיקה לכביש, רחוב דרך) 2.0 מ'
- קו בנין צדדי 0 מ'
- קוי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.
- ניקוז גגות מבנה העזר ופהחיו לא יופנו למגרש שכן.
- 2.1.6. שטח בניה מותר
- א. בשחי קומות סה"כ עד 220 מ"ר מזה עד 150 מ"ר.
- במפלס אחד. מבני העזר המצויינים בסעיף 2.1.5. לעיל כוללים בשטח זה. במידה ופונקציות העזר חכללנה בתחום המבנה העיקרי לא יכללו החניה/ מקלס בשטח זה.
- ב. בבניה בקומה אחת בלבד יותרו מ"ר למגורים. מבני העזר שבסעיף 2.1.5 לעיל אינם כוללים בשטח זה.
- ג. מרחף בהוראתו כאמור בחוק בתכנון והבניה תשכ"ה 1965 לא יעלה על שטח של מ"ר. שטח זה אינו נכלל באמור בסעיפים א, ב לעיל.
- ד. המונח קומה בסעיפים אלו מתייחס לפירוש כמוגדר בפרק ב' סעיף 6.
- 2.1.7. מישור הגבלת בניה לגובה
- א. בשחי קומות עם גג רעפים 8.5 מ'
- ב. בשחי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.0 מ'

2.1.7. (המשך)
ג. בנוסף לאמור לעיל יותר מכנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוסו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"מ וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.
סה"כ גובה המבנה כולל מכנה 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 התחתונה.
2.1.8. א. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יוהאם 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 הגובה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת.

2.2. אזור מגורים ב'
אזור בו ינתנו, היחרי בניה על פי חכנית בנוי של לפחות _____ יחידות דיור באזור הועדה המקומית.
השטח מיועד לבניה בתים בצפיפות _____ יחידות דיור לדונם נטו, כפוף לחכנית הבנוי הנ"ל. התכנית חוגש עם הוראות בניה מתאימות לאזור התכנון כולל קוי בנין ומבני עזר - (מיקומם ושטחם).
חכנית הבנוי חאוסר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, אך בתנאי שלא תהיה בניגוד להנ- חיות הבאות :

קו בנין בחזית המסיקה לכביש, כביל או דרך _____ מ'.
קו בנין אחורי _____ מ'.
קו בנין צדדי _____ מ'.
מיסור בניה אנכי _____ מ'.

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

2.3. אזור מגורים מיוחד
שטח זה מיועד לבניה ישוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה. תוספת בניה למבנים תותר עפ"י חכנית בנוי שחאוסר ע"י הועדה ובניה נוספת באזור תותר במהכונת הקיימת.
יעודו החלופי של השטח יקבע בעתיד בחכנית מפורטת.
2.4. אם כתוצאה מסיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.1.8 לעיל ייווצר חלל מסופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין והלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גבהו המכסימלי - 1.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מחתת לרצפה. מרווח סיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בנית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים.
במידה וגובה החלל עולה על 2.20 מ', או לחילופין במידה וחוצע התחפרות חלקיה בקטע זה ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות, או לחילופין להשתמש בשטח כקומת עמודים מפולשת. הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 2.1.6 לעיל, ובתנאי שבסום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מחתת למפלס המגורים התחתון על גובה של 2.6 מ'.

2.5. גימור חזיתות הבתים
2.5.1. כסון חשוף, טיח השלכה או החזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקס או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף 2.5.2 שלהלן.
בנית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.

2.5.2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

2.5.3. גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הסופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבחי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחמרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסויי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא יסאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

2.5.4. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחמרים נחותים. הגג יהיה כדוגמת ומחמר המבנה העיקרי וגבהו לא יעלה על 2.5 מ'.

2.6. מקלוט

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

2.7. דודי נמש

ינחן להם פחרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

2.7.1. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מחקן צמוד למבנה ובאישור הועדה.

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

2.8. מחקן כביסה

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

2.8.2. מחקן נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מחקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מחקן כזה מחייב היחר בניה.

3. אזור לשבני ציבור

א. יעודו של שטח זה ל :

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.

2. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).

3. מוסדות בריאות, דת וחרכות.

4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

5. גני ילדים ופעוטונים.

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

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

ג. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י חכנית 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. מתקנים הנדסיים למיניהם באזור הועדה.

5. למיקום מקלטים.

6. לא חותר גיטה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

5. שטח לספורט

מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדנים לספורט וחנינון גופני. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט.

6. אזור חקלאי

שטח לעבוד חקלאי בלבד. מותרים לכניה בחי גידול לצמחים, מבני משק: לבעלי חיים, מבני סרוחים לחקלאות כגון: מבני קירור, מיון ואריזה, מחלובים, מחסני אספקה, מרכזי מזון, משטח קליפות, מחקני זבל, בורות חימצון, סילו וכו'. השטח מוגדר כאזור לחכניה מפורכת באישור הועדה.

קוי בנין בגבולות השטח _____ מ'.

7. שטחים למבני מלאכה אהסנה וחעסיה

מבנים למלאכה, לחעסיה ולאחסנה יוקמו כמסומן בחשירים. גובה המבנה לא יעלה על _____ מ' מעל המסלח. מחקנים טכנים הדורסים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.

קו בנין לכביש _____ מ', שטח בניה מותר 50%. הגבלת חעסיות בהחאס להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה. פחרונות לחניה ינחנו במסגרה ובחוף המגרשים או בחניות מרוכזות. גודל החניה לפי מקום חניה ל-30 מ"ר מבנה חעסיה

8. שטח למוסד חינוכי

מיועד למוסדות חינוך: בחי ספר חינוך, יסיבה, פנימיות לחלכידים וכיו"ב. אזור זה מוגדר כאזור לחינוך מפורט.

9. אזור מלונות ונופש

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

היתרי בניה ינהנו עפ"י חכניה מפורטת שחוגש לאישור הועדה וחכלול גובה מבנים, אחוזי בניה ומרחקים בין המבנים, הכל באישור הועדה.

10. שטח שיעודו יקבע בעתיד

יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיחברו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא חותר בטח עד לאישור הוכנית מפורטת שתקבע יעודו. יעוד השטח יסובם ע"י המוסדות המיישבים.

11. שבילים ורחבות

שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים כונים נוספים. לא חותר בהם חנועה רכבית, אלא רכב חירום ושרוהים. שטחים אלו יהוו צירי חסתיות.

12. שטחים לדרכים

דרכים כולל סדירות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים.

פרק ו' - פיתוח, נסיעות וקירות גבול

1. פיתוח

1.1. היתרי בניה ינחנו רק אם חכנית הבנוי תצורף עם חכנית פיתוח גינון ותאורה בהחאס להנחיות שלהלן: בכידה ולא קיימת חכנית בנוי תצורף לבקשה חכנית פיתוח למגרש.

1.2. קירות חומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר חומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אנפקיות.

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

- 1.4. מדרגות לסביל גישה - מחומר שביל גישה.
- 1.5. גדרות - משככת מחכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן סבעית כדוגמה הקירות הנומכים. הגדרות יסתכלו בחזיהות השכנות לפי איסור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ כפני הקרקע הגבוהים.
- 1.6. סער הכניסה - מחומר הגדר (במידה האפשר).
- 1.7. מסלעות - מאבני האזור, עם כיסוי אדמת גינון ואמזים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות, או במחקן ביתי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסחרת המחקן בהתאם להנחיות שבכעופים 1.2 או 1.5 לעיל.

3. סילוק מפגעים

- 3.1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי ההכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעוהים קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, באופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למטחמסים בדרך.
- 3.2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1. לאהח ההוראות במסך החקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבונו.

4. נמיעות עצים וסמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכחלבמבצעי ההכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח ההכנית, לנסוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - חשחית, ניקוז, חיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב וחיעול

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

2. סמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת הכנית מפורטת או בקשה לבניה בית או סלילת דרך. מעבירי מים וחעלות בחחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. כל בנין בשטחה של חוכנית 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 ינחנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה וחיקון הקווים, ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו למעט צמחיה.

6. תיאום

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

פרק ח' - שונות

1. איסור בניה מהחח לקוי חשמל או בקירבתם

לא יוקם כל בנין מהחח לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין 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 הוא של מהו עליון, של 66 קו"ט או במרחק קטן מ-2.0 מ', אם הקו הוא של מחח נמוך.

2. פיקוח על הבניה

הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

3. חניות

באזורי המגורים הובטח 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בחוף המגרש או בחניות מרוכזות באזורי מבני ציבור ומוסדות העסיה ומלאכה חקבע הזניה על פי דרישת המהנדס. ובחוף מסגרת המגרש המחוכנן.

הסוכנות הישראלית לא"י
המחלקה לתכנון ופיקוח חקלאית
חאגי לתכנון חקלאית
חתימת המחכנן

ההסתדרות הישראלית
חטיבת התכנון

חתימת המגיש

חאריך

שלמה מושקוביץ
הממונה על מתן היתרים
לעבודות בשטחים תפוסים
לצרכים צבאיים וזו מס' 1987
חתימת המגיש

25.5.84