

700567

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מתאר מפורטת מס' 201/1

.....

לשנת חשמי"ה 1989

לישוב בית אריה

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

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית

פרק 1 : התכנית

1. המקום : בית אריה נ.צ. (רשת ישראלית 6935/5465)
2. גבול התכנית : כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית : תכנית מתאר מפורטת לבית אריה שנת תשמ"ו 1985
4. התשריט ונספחים : התשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
נספחים: 1:1000
5. שטח התכנית : 1295.0 דונם.
6. יוזמי התכנית : המועצה העליונה לתכנון ביו"ש.
7. מגישי התכנית : ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתישבות. ת.ד. 92 ירושלים
8. עורכי התכנית : שם : הסוה"י - אדריכלית אלזה קפלן
כתובת: חבל התיכון רחובות ת.ד. 2307
9. מבצעי התכנית : שם : משרד השכון המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים
כתובת: רח' לינקולן 3 תל-אביב 65220
10. מטרת התכנית : א. תיחום שטח פיתוח לישוב קהילתי בית אריה
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן נסיגוגן.
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, 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 ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק 2 - פירוש מונחים והגדרות

- 1.2. התכנית תכנית מתאר מפורטת לשוב בית אריה כולל תשריטים והוראות.
- 2.2. הועדה הועדה המקומית לתכנון ובניה מסה בנימין
- 3.2. איזור שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
- 4.2. תכנית חלוקה תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת של תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
- 5.2. 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.
- 6.2. קומה מתייחס לכסוי הקרקע של מפלס רצפה מסויים.
- 7.2. מישור הגבלת בניה לגובה מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
- 8.2. קו דרך קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
- 9.2. שטח בניה ברוטו השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קו בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
- 10.2. זכות מעבר שטח המוגדר בתחום הפרצלציות הפרטיות ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים צבוריים מוגדרים כמפורט בתכנית.
- 11.2. איזור לתכנית בנוי מפורטת א. כל איזור התחום בקו אדום מרוסק הוא איזור לתכנית מפורטת אשר לגבינו תוגש ותאושר תכנית מפורטת כטרם תוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית.
ב. תכנית בנוי ותכנית פיתוח הנילוות לה ומהננות חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא תחילה, לגבי שטחי ציבור, ספורט ופרטי פיתוח ויאשרו ע"י הועדה המקומית.
- 12.2. תכנית בנוי מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת הבנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח כגון: קו ניקוז, קני חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכו'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לחחנות אוטובוסים נצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלנ אנ מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.
- 13.2. תכניות מאושרות כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.
- 14.2. המתנדס מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק 3 - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

<u>אזור ל:</u>	<u>צבע בתשריט</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>סה"כ באחוזים</u>
מגורים	כתום	400.0	31.0
מבני צבור	חום מותחם חום כהה	100.0	7.5
פרטי פתוח	ירוק	645.0	50.0
מלאכה, תעשיה ואחסנה	סגול מותחם סגול כהה	25.0	2.0
עתיקות	מותחם שחור מקווקו	12.0	1.0
דרכים וחנייות	אדום	113.0	8.5
	<u>סה"כ</u>	<u>1295.0</u>	<u>100.0</u>

פרק 4 - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1.4 תכליות ושימושים:

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

2.4 אופן ביצועה של תוכנית המפורטת:

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

1.1.2.4.1 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 נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זאת. תוכנית בנוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.

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

3.1.2.4 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.

4.1.2.4 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.

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

2.2.4 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 ליישוב בכפיפות לתנאים שהיא חקבע להקמתם.

פרק 5 - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1.5 כללי:

- 1.1.5 לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון, או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
- 2.1.5 בכפיפות לסעיף 1.1.5 לעיל, אפשר יהיה, בתוכנית המפורטת, להוסיף או לגבוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- 3.1.5 קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- 4.1.5 בנין הנבנה בשלבים יראה ככל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- 5.1.5 היתרים לבניה יוגשו לוועדת הבניה עם המלצת ועד הישוב ובחתימתו.

2.5 אזור מגורים:

- 1.2.5 אזור זה נועד לבנית מגורים בלבד, ומחייב בקשות להיתר בניה כהוראתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
 - שטח זה מיועד לבנית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 400 מ"ר כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט.
 - קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 5.0 מ'
 - קו בנין אחורי 4.0 מ'
 - קו בנין צדדי 4.0 מ'
- 1.1.2.5 לגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים לפי הגדרת קווי בנין צדדיים.
- 2.2.5 מכני עזר (בתחום אזור המגורים)
 - תותר הקמת מבנה עזר אחד בשטח עד 25.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן/מקלט ביחידה אחת לגביה יהיו קווי הבנין כלהלן:
 - קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב דרך) 2.0 מ'
 - קו בנין צדדי 0 מ'
 - קווי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.
 - ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.
- 3.2.5 שטח בניה מותר
 - 1.3.2.5 בשתי קומות סה"כ עד 220 מ"ר, מזה לא יותר מ-140 מ"ר במפלס אחד.
 - מכני העזר המצויינים בסעיף 2.2.5 לעיל כלולים בשטח זה.
 - במידה ופונקציות העזר תכללנה בתחום המבנה העיקרי לא יכללו החניה/מקלט בשטח זה.
 - 2.3.2.5 בבניה בקומה אחת בלבד יותרו 140 מ"ר למגורים. מכני העזר שבסעיף 2.1.2.5 לעיל אינם כלולים בשטח זה.
 - 3.3.2.5 מרתף בהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לא יעלה על שטח של 40 מ"ר. שטח זה אינו נכלל כאמור בסעיפים 1.3.2.5, 2.3.2.5 לעיל.
 - 4.3.2.5 המונח קומה בסעיפים אלו מתייחס לפירוש כמוגדר בפרק 2 סעיף 6.
- 4.2.5 מישור הגבלת בניה לגובה
 - 1.4.2.5 בשתי קומות עם גג רעפים 9.0 מ'.
 - 2.4.2.5 בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.5 מ'.
 - 3.4.2.5 בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.
 - סה"כ גובה המבנה כולל יציאה על הגג בסעיף זה לא יעלה על 9.0 מ'.
 - גובה מעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג, לכל היותר.
 - 4.4.2.5 הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית מהמפלס התחתון של רצפת קומת המגורים התחתונה.

5.2.5 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם 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.

3.5 קוי בנין - מקרים מיוחדים

1.3.5 במגרשים שבהם הוקמו מבנים טרומיים הדורשים תנאי העמדה מיוחדים תותר בניה בקו בנין קדמי הקטן מ-4:0 מ' (גם לאחר בנית תוספת בכניה רגילה) ובקו בנין צדדי קטן מ-3:0 מ'. מספרי המגרשים הם: 11-1, 23-12, 43, 44, 51, 24, 25, 36-31, 26, 27, 40-37, 57-52, 28, 29, 30, 61-58, 41, 42, 48-45, 49, 50.

1.1.3.5 במגרשים מס' 516-515-495 קו בניה צדדי יהיה 3:0 מ' (במקום 4:0), ובמגרשים 454, 504, 744 קו בניה אחורי יהיה 3:0 מ' (במקום 4:0). הערה: המיספור לפי מיקומם בתשריט.

2.3.5 שטח בניה מותר

א. בשתי קומות סה"כ עד 220 מ"ר מזה עד 160 מ"ר במפלס אחד. מכני העזר המצויינים בסעיף 2.2.5 לעיל כלולים בשטח זה. במידה ופונקציות העזר תכללנה בתחום המבנה העיקרי לא יכללו החניה/מקלט בשטח זה.

ב. בבניה בקומה אחת כלבר יותרו 160 מ"ר למגורים. מכני העזר שבסעיף 2.2.5 לעיל אינם כלולים בשטח זה.

4.3.5 מישור - הגבלת בניה לגובה

ראה סעיף 4.2.5 לעיל.

4.5 חלל משופע

אם כתוצאה משפוע המגרש ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גבהו המכסימלי 2.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. עמודים מעל גובה זה הנוצרים בגלל השיפוע לא יחשבו כשטח הדירה, לפי החלטת הועדה המקומית לבניה בכל מקרה ומקרה. במידה וגובה החלל עולה על 2.20 מ', או לחלופין במידה ותכנון התחפרות חלקית בקטע זה ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות, או לחלופין להשתמש בשטח כקומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 3.2.5 ו-2.3.5.

5.5 גימור חזיתות הבתים

1.5.5 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנליט וכפוף לאמור בסעיף 4.5.5 להלן. בנית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.

2.5.5 ככל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה. והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המכנים המוגשים לחזיתות הרחוב בידי הועדה המקומית. המכנה יכלול את המרכיבים הארכיטקטוניים הבאים:

- 3.5.5 גג - כל שטח הגג או חלקו יהיו במדגם כפרי, כאשר השיפוע לא יעלה על 45°.
- 4.5.5 חזיתות - חמר גימור של החזית הראשית הקדמית (רצוי גם חזיתות אחרות) יכלול קטע אחד לפחות של אבן נסורה או מכוסה שישלים את האלמנטים של החזית.
- 5.5.5 אלמנט קשת אחד לפחות בחזית הראשית הקידמית במשקוף הדלת הראשית או בחלונות.
- 6.5.5 בניה אחידה ומרוכזת תותר גם שלא לפי סעיפים 3.5.5, 4.5.5, ו-5.5.5 בקבוצות של לא פחות מ-10 בתים.
- 7.5.5 גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי חשכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחמרים כלהלן: כסוי כחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חמר אחר באישור הועדה המקומית שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.
- 6.5 מקלוט
- עפ"י תקנות הרשות המוסמכת וכאמור בסעיף 2.5.2 לעיל.
- 7.5 דודי שמש
- ינתן להם פתרון אדריכלי גאות, הכל באישור הועדה.
- 1.7.5 בגגות רעפים יהיה הדוד כחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה.
- 2.7.5 בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 4.2.5 לעיל.
- 3.7.5 תותר הקמת אנטנות מרכזיות. עם בניתן לא תותר הקמת אנטנות על גגות מבני המגורים.
- 8.5 מתקן כביסה
- 1.8.5 מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.
- 2.8.5 מתקן נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.
- 9.5 אזור למבני ציבור
- 1.9.5 יעודו של שטח זה ל:
- מוסדות ומשרדים מקומיים.
 - שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
 - מוסדות חנוך, בריאות, דת ותרבות.
 - מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
 - גני ילדים ופעוטונים.
 - מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה.
 - מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן. מועדונים לספורט וחנוך גופני.
- 2.9.5 מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
- 3.9.5 מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה.
- 4.9.5 אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המתחייב בזה.

5. חשמל ותקשורת - חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו לפי הוראות חברת החשמל ומשרד התקשורת בזמן חיבור הבנינים.

1. גימור בנינים

1. גימור הבנינים יהיה מאבן מלבנית, טיט גס זרוק, בטון חשוף, לבנים שרופות, טיט גרנולרי או צמנט. בכל מקרה של גימור אחר יש לקבל את אישור הועדה המקומית.
2. גימור גג שטוח הנצפה מבתי שכנים הגבוהים ממנו יהיה בכיסוי של חצץ, חלוקי נחל או ריצוף.
3. גגות המשופעים יהיו בגימור של רעפי חרס, אסבסט, בטון, כולם בגוון אדמדם.
4. כנין הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו בנייתו הושלמה לכל דבר.
5. יש לחכנן ולבצע מערכת סולרית מבחינה ארכיטקטונית כחלק אינטגרלי של המבנה.
6. לא חותר הקמת אנטנה פרטית לסלולידה.
7. חייב להיות פתרון ארכיטקטוני למסחור כביסה ולחצר משך.
8. יושם דגש על שימוש בחומרים לגמר באופן שתהיה אחידות של גמר, לגבי קטעי חזיתות הרחוב.
9. חזיתות פיתוח המגרשים ופרטי גימור הפיתוח יהיו אחידים לגבי קטעי רחוב ויהיו לפי פרטים אחידים.

2. חוראות ללליות

1. היתר בניה יוצא עם המצאת חכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100, מבוסס על חכנית מדירה טופוגרפית מצבית, עדכנית ליום הגשת החכנית, חכניות כל הקומות כולל חכנית גג, חזיתות ושני חתכים ניצבים לפחות, הכוללים קו הפרקע הסכעית והמתוכננת (מגבול המגרש מצדו האחד לגבול המגרש לצדו השני) חוזה התקשרות עם מעבדה מוכרת לבדיקת טיב בטונים וקבועות טניטריות.

2. חכניות לצרכי רישום

- א. חימוך המדידה של חכניות לצרכי רישום יוכנו כהתאם למצף הקיים בפועל.
- ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בססיה של עד 1.0 מ' מהרשום בחשרים.
- ג. רוחב קווי הבנין לאורך הדרכים ישונה כהתאם לחוספת או לגריעה של תנווחות הדרך שבחכניות לצרכי רישום.

3. חכנית חלוקה

- בכל שטח החוכנית חוגשנה חכניות חלוקה על בסיס מדירה עדכנית. חכנית לחלוקה מקרפצין לשחי חלקות או יותר תהיה מבוססת על חכנית זו או על חכנית מעורטת מאושרת כחוף.
- בחכנית חלוקה חותר, באישור הועדה המקומית, ססיה מהנחיות לחלוקה של חכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

4. חכנית בנוי

- א. יותר לאחד מספר אזורים לתכנית בינוי ופחות אחת.
חכנית בינוי מאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.
- ב. חכנית בנוי חוויה למחזק בשלמותו ונחבס על חכנית מתאר מפורטת, קיימו ומאושרת וכלול העמדת מבנים, שירותיהם, מאגר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח החכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי הונאה, מקלטים צבוריים, ירק, גוגי נסיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: קווי-ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מחננים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות חומכים, אפסלים, מזרקות, מוזנני-פרסומת, פרגולות, מקומות לחוננות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לזכירת צורת המרחב המחוכן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עינה של הועדה.
- ג. חכנית בנוי וחכנית פיתוח הנלוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה חוגש לגבי שטחי ציבור, טפורט ושטח פרטי פתוח. חכניות אלה מאושרו ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

5. חכנית פתוח

- בכל האזוריט בהם אין הוראה להגשח חכנית בינוי בהחאס לסעיף 4(ב) לעיל, חוגש לועדה המקומית חכנית חלוקה לפי סעיף 3 לעיל וחכנית פיתוח לחשחיות, כבישים וניקוז, אבילים, כולל קירות חומך, כיוב ומים, חשמל, חאורה וסלפון.
חכניות אלו מאושרו ללא הפקדה.

- א. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת חכנית בינוי ופחות (מחחס ח.1, ח.2.מ), וגבולותיו יהיו כמסומן בחשריט, חוגש וחאור חכנית בינוי ואליה חצורף פרוגרמה כמוחית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נחמלאו דרישות אלה בחוכנית זו. חוכנית חכנוי הינה גם חוכנית חלוקה למגרשים.

- ב. יושלס חכנון עקרוני של החשחית עכור הישוב כולו, וינבעו חנאים ויובטחו הסירורים לביצוע ניקוז הרצף, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, כיוב, סלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בכר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

6. מוסדות ציבור, חשחיות מסחר פיתוח

- א. לא ינחננו היחורי כניה למגורים אלא לאחר שיובסח ביצועט של החשחיות ומכני הצבור הבאים, בערובות להנחת דעוה של הועדה המקומית:
 - מאשעי הכיוב הראשיים; מערכת זילוק שפכים ומערכת פיוור פולוים.
 - פריצת דרכים, לרבות קירות חומכים או מיסלעות, נכן מעברים להולכי רגל.
 - מערכת אספקה ראשית של מים.
 - הכנוח למערכות חשורת וחשמל.
 - גני ילדים מחחח לגיל חובה לפי החנן של משרד החינוך.
 - מכנה למכולח אן צרכניה.
 - מקום חפילה.
 - מרפאה או טיפח וולב.

כ. (1) היחרי הבניה למגורים יינחנו עפ"י שלבי פיתוח כאשר ככל שלב כ-100 יחידות דיור.

(2) היחרי הבניה למגורים בכל שלב יינחנו לאחר שנתיימו 2 התנאים הבאים:

- הוכסח להנחה דעתה של הועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המחקנים והמבניט המוזכרים בסעיף א'.

- כוצעו התשחיות ומבני הציבור של הצלב הקורס. אולט הועדה המקומית חתיה רשאים לתת היחרי בניה למגורים גם מבלי שנחתים ביצועם של המחקנים המפורטים בסעיף א', אם החלו בביצועם וקצב הביצוע מניח את רעה.

ג. הועדה המקומית ווכל להחנות מון היחרי בניה למגורים בהכסוח ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהכסוח פיתוח שטחים פווחים, הכל בהתאם לחכנית זו.

7. שימור הנוף

יובסחו כל התנאים המובאים בסכלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בחכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, כמשך הבניה, ולאחזקה החקונה בעחיד, וזאת על ידי:

- מסירת הוראות מחאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש החכנית ולכעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוק.
- מינוי מפקח באור למטרה זו מטעם הועדה המקומית שיהא כסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
- סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בחכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

8. שטח מותנה לדרך מערבית (מס' 2)

לא יעשה שימוש במגרשים 509, 510, 529 ו-530, שימשו כשטח מותנה לדרך, וזאת עד לאישור התכנית הסופית.

9. מרכיב הבסחון

א. היוזם ומגיש התכנית מתחייבים לבצע את מרכיבי הבסחון לפי הפרוט הבא:

- (1) מחסן חמושת ונשק - בשטח המרכז האזרחי.
- (2) סככה לרכב חרום בשטח המרכז האזרחי.
- (3) חשיפת חוואי דרך היקפית.
- (4) גדר היקפית.
- (5) תאורה בסחון היקפית.

ב. מרכיבי הבסחון יסומנו בחוכניות הבינוי או בניספחי בינוי, בהתאם לסיכום עם נציגי הגמר בכל שלב של תכנון הישוב.

ג. ביצוע מרכיבי הבסחון הדרושים יותאם לשלבי הפיתוח והאכלוס.

10.5 שטח פרטי פתוח

1.10.5 יעודו של שטח זה ל:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. מגרשי משחקים.
- ג. משטחים שמורים לצורכי בקיון.
- ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באזור הועדה.
- ה. למיקום מקלטים.
- ו. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

2.10.5 שבילים ורחכות

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

11.5 שטחים למבני מלאכה אחסנה ותעשיה

1.11.5 מבנים למלאכה, לתעשיה ולאחסנה ימוקמו כמסומן בתשריט. גובה המבנה לא יעלה על 7.0 מ' מעל המשטח. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה. קו בנין לכביש 5.0 מ', שטח בניה מותר 50%.

2.11.5 הגבלת תעשיות כהתאם להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה. פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות. גודל החניה לפי מקום חניה ל-30 מ"ר מבנה תעשיה.

12.5 שטחים לדרכים

שטחים אלה כוללים שדירות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים.

פרק 6 - פיתוח, נסיעות וקירות גבול

1.6 פיתוח

1.1.6 היחרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבנוי תצורף עם תכנית פיתוח גיבון ותאורה כהתאם להנחיות שלהלן: במידה ולא קיימת תכנית בנוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.

2.1.6 קירות תומכים - אכן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ. מישור אנכי מפני הקרקע משני צידי הגדר. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.

3.1.6 שביל גישה - אכן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.

4.1.6 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל גישה.

5.1.6 גדרות - משככת מחכת, גדר חיה, לוחות עץ או אכן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישחלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.

6.1.6 שער הכניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).

7.1.6 מסלעות - מאבני האזור, עם כיסוי אדמת גיבון וצמחים.

- 2.6. מתקני אשפה ציבוריים
בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות, במחקן ביתי משולב בקיר, או כגדר הגובלת כרוכב.
- 3.6. סילוק מפגעים
1.3.6. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית 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 למשתמשים בדרך.
- לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה
שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו מההודעה על חשבונו.
- 4.6. נטיעות עצים ושמירתם
הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.
- פרק 7 - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים
- 1.7. קביעת שטחי קרקע לצורכי 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.
- 2.7. שמירה על הבריאות
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- 3.7. ניקוז
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן 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.
- 4.7. ביוב
כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב מהכזי לפי דרישות הוועדה.
- 5.7. זיקת הנאה - זכות מעבר
לשרותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי 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.
- 6.7. תיאום
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.
- 7.7. דיקור - שפך וחציבה
לא יותר לבעל המגרש לשנות את צורת הדיקור אלא לפי תכנית מהנדס כבישים ובהיתר הועדה לבניה.

1.8. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבתם

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

2.8. פיקוח על הבניה

הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

3.8. חניות

באזורי המגורים הובטח 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני ציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה תיקבע החניה על פי דרישת המתכנן ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

4.8. תשריט וחלוקה

יוגש תשריט חלוקה אם יש סטיות (לא ניכרות). היתרי בנייה יינתנו לפי תשריט זה.

חתימות:

ההסתדרות הציונית העולמית
חטיבת ההתיישבות * תיכון
ת.ד. 2307 ירושלים, 76120
חתימת המתכנן

ההסתדרות הציונית העולמית
חטיבת ההתיישבות * תיכון
ת.ד. 2307 ירושלים
חתימת המגיש

22/4/1986

תאריך



נספח לתקנון .

פרק 9: מרכיבי בטחון

1. יזם חתוכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון ע"פ חנחיית הרשות - חמוסמכת ולפי הפרוט הבא:
- א. מחסן תחמושת/נשק.
- ב. דרך היקפית + גדר רשת.
- ג. תאורת בטחון היקפית
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאות, וגרור בטחון.

[illegible]

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס 418) חס"ב - 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
(يهودا والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-5732
נפה רמלה/ה

לוא

מרחב הכנון מקומי רמלה הרמלה

מחלקת תכנון מקומי

תכנית מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס 418) חס"ב - 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
(يهودا والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-5732
נפה רמלה/ה

לוא

מרחב הכנון מקומי רמלה הרמלה

מחלקת תכנון מקומי

תכנית מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1

מס' 201/1