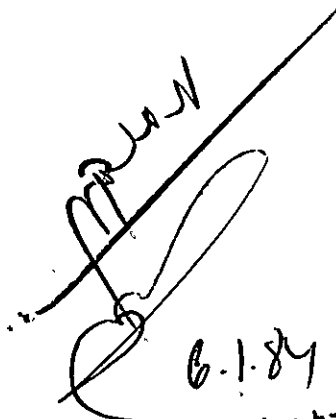


צכר כנגד

מועצה אזורית פטה בנימין

הממונה לפי צו 997 (חשמי"ג)



אדריכל שלמה נושקוביץ
מנהל לשכת תכנון מרחבית
יהודה ושומרון

219

חכנית מתאר מפורסת

לבית-אל ב'

לשנת חשמי"ג 1983

10.10.85 ; 1036

שלמה מ. יודאן
הממונה על כותן התחום
לעבודתו בעבודת תכנון
לצורכת צבאית (9)

צבא הגנה לישראל
מפקדת אזור יהודה ושומרון
מועצה אזורית מטה בנימין

פרק א' : התכנית

1. המקום: בית אל ב', שטח שבין קואורדינטות אורך 170730 ו-171330, ובין קואורדינטות רוחב 140775 ו-150430 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשרים בקו כחול.
2. גבול התכנית: הקו הכחול בתשרים הוא גבול התכנית.
3. שם וחלות התכנית: חכנית זו תקרא חכנית מתאר מפורטת לבית אל ב' לשנת תשמ"ג 1983.
4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 40 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וכן 1 גליון של תשרים בק.מ. 1:1000 (להלן: תשרים) ונספחים כדלקמן:
 1. פרוגרמה למסודות ציבור - נספח א'
 2. חכנית כינוי למרכז אזרחי ובנייני ציבור ולקרית הישיבה - נספח ב'.
 3. חכנית כינוי ופיתוח כלליה לשכונה הצפונית - נספח ג'.
 4. פרטי בנייה לחנייה מקורה - נספח ד'.
5. שטח התכנית: כ-220 דונם
6. מגישי התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מינהל לבנייה כפרית וישובים חדשים, ירושלים.
7. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש, ירושלים ואחרים.
8. יזמי התכנית: מועצה אזורית מטה בנימין
9. עורך התכנית: משה קוריאט, אדריכלות ובינוי ערים, רח"י, נסר 127, ירושלים.
10. מטרת התכנית:
 - א. חיחוס שטח לפתוח ישוב קהילתי בית אל ב' והחלת חכנית מתאר מקומית לפיתוח הישוב.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בחכנית מפורטת.
 - ג. החוות רשת הדרכים למיניהן. (בחיאום עם המפקח על התעבורה).
 - ד. קביעת הוראות בניה. שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני מלאכה, תעשיה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
 - ה. איתור שטח וקביעת חכנית כינוי למרכז חינוך תרבות וספורט אזורי משותף לישובי בית אל א' ו-ב'.
 - ו. קביעת הוראות לסימול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 - ז. קביעת חנאים והנחיות שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה חכנית מתאר מפורטת לבית אל ב'. עם אישורה של התכנית היא מבטלת כל חכנית מתאר מקומית אחרת שאושרה קודם לכן.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. החכנית - תכנית מתאר מפורטת ליישוב בית אל ב' כולל חשריטים והוראות.
2. הועדה - וועדת בנין ערים מקומית מטה בנימין או מועצת התכנון העליונה ביו"ש או כל גורם שיוסמך לכך מכח צו 997(חשמ"ג) הכל לפי העניין.
3. איזור - שטח קרקע המסומן בתשרים בצבע או מקווקו או במסגרת חיחומים מיוחדים במינם בין כאחד מהם ובין בצירופהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור, ואח ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה - תכנית לחלוקה מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כח קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
5. קו בנין - המרחק האנכי שבין הנקודה העליונה של הבנין ובין פני הקרקע הטבעית או הסופית (הנמוך שביניהם) של המגרש בכל נקודה.
6. גובה בנין - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
7. קו דרך - שטח בניה ברוטו - השטח המחבל עפ"י מדירה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרמסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחד.
8. שטח בניה ברוטו - שטח המחבל עפ"י מדירה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרמסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחד.
9. אזור לתכנית בנוי
 - א. כל אזור התחוסבן אדום מרוסק הוא אזור לתכנית בנוי אשר לגביו חוגש ותאושר תכנית בנוי בסרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית.
 - ב. תכנית בנוי ותכנית פיתוח הנלוות לה מהווה חלק בלתי נפרד ממנה, יוגשו לגבי שטחי גיבור, ספורט ושטחים פתוחים ויאושרו ע"י מועצת התכנון העליונה בהמלצת הועדה המקומית.
10. תכנית בנוי - מבוססת על תכנית קיימת או מאושרת וכוללת: העמדת הבנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית, ורחבם, חחכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חנייה, ש.צ.פ. וכד'.
11. תכניות מאושרות - כל שינוי ביעור שטחים והוזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יחבטא בתכנית שינוי מפורטת שחובש למתן חוקף, ולהפקדה לפי בקשת ועדת הבניה המקומית, אלא אם כ" לא יהיה השינוי מהותי (חריגה מעבר להיקף של כ-5%).
12. תכנית קרקע - חלק המגרש המכונה, המהווה את תחום הבנין על כל חלקיו, למעט שטח מגרש הבנייה הנותר מחוץ לתחום הנ"ל.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

<u>השטח</u>		<u>גוף בתשרים</u>	<u>אזור ל:-</u>
<u>באחוזים</u>	<u>בדונמים</u>		
<u>15.8</u>	<u>34.2</u>	צהוב חול	מגורים א'
<u>21.8</u>	<u>47.6</u>	כחול	מגורים ב"
<u>7.2</u>	<u>15.8</u>	חום תחום כחום כהה	מרכז אזרחי ובנייני ציבור
<u>8.4</u>	<u>18.4</u>	חום תחום כחום כהה וקוקו חום אלכסוני	מרכז חינוך חרבות וספורט אזרחי
<u>4.9</u>	<u>10.7</u>	ירוק	ציבורי פתוח
<u>3.7</u>	<u>8.0</u>	ירוק	מלאכה ותעשייה קלה
<u>16.7</u>	<u>36.4</u>	כחום תחום כחום	שטח למוסד חינוכי (ישיבה)
<u>2.9</u>	<u>6.4</u>	חיחום ירוק	שטח שיעודו יקבע בעתיד
<u>18.6</u>	<u>40.4</u>	אדום	דרך קיימת או מוצעת או הרחבת דרך קיימת
<u>100.0%</u>	<u>217.9</u>		סה"כ

פרק ד' - חנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים-

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

2. אופן ביצועה של התכנית המפורטת:

א. ככוחה של הועדה יהיה להחיר פעולה בנייה בשטח התכנית, לאחר שנחמלאו החנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור שלגביו דרושה תכנית מפורטת ובגבולותיו יהיה כמסומן בחשירים, תוגש ותאושר תכנית בנוי, ואלה חצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע במידה ולא נחמלאו דרישות אלה בתוכנים זאת. תכנית בנוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.

2. תוכן, ביחס לכל אזור הכלול בגבולות תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

3. יקבעו חנאים 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 החנאים והובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.

5. יקבעו החנאים 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 תכנית מחאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית המחאר המפורטת הכוללת לשוב בכפיפות לחנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה' - רשימת תכליות שימושים והגבלות בנייה

1. כללי:

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

ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, בתכנית המפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.

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

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

ה. חנייה במבנים, באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה, וכסוף לאמור בסעיף 2.3 ובסעיף 6 פרק ד.

2. אזורי מגורים

אזורים אלו נועדו לבניית מגורים בלבד.

2.1 אזורי מגורים א'

שטח זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים. על מגרשי בנייה בשטח מינימלי של 150 מ^2 (לא תותר חלוקה נוספת של המגרש פרט למסומן בחשורים) באחת מן האפשרויות הבאות:

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

- קו בניין מינימלי קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) - 5.0 מ^2
- קו בניין מינימלי אחורי - 6.0 מ^2
- קו בניין מינימלי צדדי - 4.0 מ^2

2.1.2. בניית בתים צמודים (דו-משפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים, או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד. חכנון הבתים הצמודים ייעשה ע"י אדריכל אחד. בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים במקרה של בניית אחד משני הבתים יש לבצע את גימור הקיר המשותף כדוגמה שאר הקירות החיצוניים.

בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאת צנרה.

- קו בניין קדמי (כנ"ל) - 5.0 מ^2
- קו בניין אחורי - 6.0 מ^2
- קו בניין צדדי משותף - 0 מ^2
- קו בניין צדדי שני - 6.0 מ^2

2.1.3. בניית קבוצה מבנים, הכל בהתאם לחכניה בנוי שחוגש לועדה, באשורה והסכמה ובהסכמה כתובה וחתומה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בנין 1.5 מצד אחד של המגרש גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית). במקרה זה יגדל קו הבנין הצדדי השני ל- 6.5 מ^2 .

2.1.4. בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים מינחיים יהיו שני קוי הבנין הנוספים (מלבד קוי הבנין הקדמיים לפי הגדרתם קוי בנין צדדיים).

2.1.5. שטח בנייה מותר

בשחי קומות סה"כ 220 מ"ר מזה עד 180 מ"ר במפלס קומת קרקע כחכסית קרקע מכסימלית.
מבני עזר המצויינים בסעיף 2.3 להלן כלולים בשטח זה.

2.1.6. גובה בנין

א. בשחי קומות עם גג רעפים 9 מ'

ב. בשחי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.5 מ'.

ג. בנוסף לאסור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוסו)
מפני הגג העקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.

סה"כ גובה המבנה הכולל בסעיף זה לא יעלה על 10.0
גובה מעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג העיקרי

2.1.7. אם כתוצאה משינוע המגרש יוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבנייה, יהיה גובהו המקסימלי 1.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מחתך לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה יאסר בבניה.

2.2. אזור מגורים ב'

2.2.1. אזור בו ינחנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי של לפחות 20 יחידות דיור באישור הועדה המקומית. השטח מיועד לבניה בתים בצפיפות של כ-5 יחידות דיור לדונם נטו (ולאחר נכוי כל ההפרשות לצרכי ציבור, מסחר ודרכים), כפוף לתכנית הבינוי הנ"ל. התכנית תוגש עם הוראות בנייה מאימות לאזור התכנון כולל קוי בנין ומבני עזר- (מיקומם ושטחם).

תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

קו בניין בחזית המשיקה לכביש, שביל או דרך - 5 מ'

קו בניין אחורי - 6 מ'

קו בניין צדדי - 4 מ'

גובה בניין - 10 מ'

שטח בנייה מותר - עד 75% משטח מגרש המגורים נטו.

2.2.2. נספח ג' המצורף לתכנית זו מהווה תכנית בינוי מפורטת של השכונה הצפונית
2.3. מבני עזר:

לא תותר הקמת מבנה עזר מחוץ למסגרת קווי הבנין, פרט לחנייה אשר תבנה לפי הפירוט
בפרק ד' סעיף 6 ובנספח ד'.

2.4. גימור חזיתות הבתים

2.4.1. בסוף חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאזור בסעיף 2.4.2. להלן.

2.4.2. בניה בתים מעץ תותר כחריג בכפוף לכל ההנחיות שבחקנון, ובחנאי שיבנו בקבוצות עפ"י תכנית בינוי לכל הקבוצה, כאשר גודל הקבוצה לא יפחת מ- 4-8 בתים בהתאם לרצף הבינוי בתכ" המתאכלס. ככל מקרה לא יהיו חזיתות הבתים, כולל צורת הגג, מסגרת נופי וישתלבו בחזיתות הבתים השכנים בכל מקרה ומקרה.

2.5 מקלות-

יבנה באישור הרשויות המוסמכות.

2.6 אנסנה לסלביזיה

בכל בנין תוחר התקנת אנסנה לסלביזיה ורדיו אחת בלבד.

2.7 דודים וקולטי שמש

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.
תכנונם צריך להשתלב בתכנון המבנה העיקרי באופן אינטגרלי.

2.7.1 בגבות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים או כל מחקן על הגג או צמוד לגג ובאישור הועדה

2.7.2 בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד מספוס "שוכב".

3. אזור למרכז אזרחי ומבני ציבור:

- א. יעודו של שטח זה ל-
 1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 2. שירותים מסחריים, ומחסנים (צרכניה וחנויות).
 3. מוסדות בריאות, דת, חינוך ותרבות.
 4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
 5. מעון יום, גני ילדים ופעוטונים.
 6. כנרת מרכזית וגינה בשטח ציבורי פתוח
 7. דרך גישה וחנייה לרכב אספקה, בסחון ואמבולנס.
 8. מלאכות נקיון שאינן מהוות מטרד לסביבתן הכל כפוף לאישורה המיוחד של הועדה.

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

ג. אזור זה כפוף לנספח ב' - תכנית בינוי מפורטת לאזור המרכז האזרחי ומבני ציבור הקובעת את מיקום הבנינים גדלם, יעודם מספר הקומות וכד'.

ד. השטחים הכלולים באזור זה יירשמו ע"ש המועצה האזורית, ללא תמורה.

4. מרכז חינוך, תרבות וספורט אזורי

שטח זה מיועד להקמת מוסדות ומחקני חינוך תרבות וספורט אזוריים משותפים לשובי בית אל א' וב': מוסד חינוך אזורי כולל מונקציות קהילתיות, אולם ספורט ו/או אולם רב תכליתי לספורט, כינוסים מופעים וכד', בריכת שחייה, מגרשים ומחקני ספורט פתוחים.

השטח מוגדר כאזור לתכנון מפורט באישור הועדה המקומית.
תכנית הבנוי תכלול גובה מבנים, מיקומם, גדלם וכיו"ב.

שטח זה יירשם ע"ש המועצה האזורית ללא תמורה.

5. שטח ציבורי פתוח

- יעודו של שטח זה ל-
 1. שטחים לגינוק גנים, חורשות ומעבר להולכי רגל.
 2. מגרשי משחקים לילדים.
 3. משחקים שמורים לצרכי נקיון.
 4. מחקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה
 5. למיקום מקלטים ציבוריים. (חת-קרקעיים בעיקרם)

אם יבנו כעיליים יוגדל השטח הציבורי בהתאם.

בשטח זה לא תוחר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.
שטחים אלה יירשמו ע"ש המועצה האזורית ללא תמורה.

6. שטחים למבני מלאכה אחסנה ותעשיה קלה

אזור זה מוגדר כאזור לחכניה מפורטת ומיועד למבנים למלאכות קלות שאינן מהוות מסרר לאזורי מגורים, והכל כפוף לאישור הוועדה המקומית. החכניה חלווה בחסריר השפעה על הסביבה. מומלץ לשנות בעחיד יעוד אזור זה ממלאכה ותעשייה למגורים ולאחר שטח מתאים יותר למלאכה ותעשייה במזרח הישוב ובמסותף עם בית-אל א"י הייעוד המוצע בחכניה ישמר רק במידה שלא יאחר שטח חליפי מת גובה המבנים לא יעלה על 9 מ' מעל המשטח. מחקנים טכניים הדורסים גובה נוסף יוגשו לאישור הוועדה קו בנין לכביש - 6 מ'

פחרונות לחנייה ינתנו במסגרת ובחוף המגרסים או בחניות מרוכזות. גודל החנייה יקבע לפי מקום חנייה אחד לכל 30 מ"ר שטח מבנה תעשיה, באישור המפקח על התעבורה.

7. שטח למוסד חינוכי

שטח זה מיועד לקריית הישיבה בית אל, פנימיות לתלמידים וכיו"ב. אזור זה כפוף לנספח ב' - חכניה בינוי מפורטת למרכז האזרחי ובניני ציבור ולקריית הישיבה.

8. שטח שיעודו יקבע בעחיד

יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיחברו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בנייה לא תותר בשטח עד לאישור חוכניה מפורטת שחקבע יעודו.

9. שטחים לרכים

רכים כולל שדירות, מדרכות, חניות, רחכות לתחנות אוטובוסים, נסיעות וקירות תומכים לאורך הדרכ

פרק ו' - פיתוח, נסיעות וקירות גבול

1. פיתוח:

הפיתוח ייעשה עפ"י חכניות פיתוח לביצוע ויכלול דרכים, ניקוז, חיעול, אספקח מים, חשמל, חקשורת, כיוב ופחרון לאשפה.

המקורות

1.1. היחרי בנייה ינתנו רק אף חכניה הבינוי תצורך עם חכנית פיתוח וגינזון בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת חכנית בנוי תצורך לבקשה חכנית פיתוח למגרש.

1.2. קירות תומכים - אכן טבעית עם גב כסון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ' במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות, בעומק של כ- 2.0 מ'.

1.3. שביל גישה - אכן טבעית, גרנוליס, אספלט, מרצמות כסון או כסון סרוק.

1.4. מדרגות לשביל גישה - מהחמרים הנ"ל.

1.5. גדרות - מסבכת מחכת, רשת, גדר חיה, לוחות עץ או אכן טבעית כדובמת הקירות התומכים. הגדרות ישחלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה המקומית.

1.6. שער הכניסה - מחומר הגדר (במידה האפשר)

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

2. מחקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצ"א ובאישור מח' התכנון של המועצה.

סילוק מפגעים

- 3.1. 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 הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1. אחר ההוראות במסך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו מההודעה על חשבוננו.

נמיעות עצים ושמירתם

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

פרק ז' - חשחית, ניקוז, תיעול ואספקת מים וחנייה

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

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

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים לשמירת תנאים תברואתיים נאותים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למחן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשח תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או סלילת דרך. מעבירי מים וחללות בתחום המגרשים לאורך גבולות החלקות יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב

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

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

כל בעל בניין מחוייב לתח זכות מעבר לקווי ביוב, מים, חשמל ואקשורת למגרש שכן ככל מקרה שהדבר יידרש ע"י התכנית. כמו כן חאופשר העברת ניקוז מי גשם ממגרש לשכנו לאורך המגרשים. כל אלה כתנאי שקווי החשחית יעברו בצמוד לגבולות המגרשים (ולא יחצו את המגרש באלכסון) לשרותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסחעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינחנו פיצולים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, ובלבד שיוחזר המצב לקדמוהו למעט צמחיה.

6. חנייה

באזור מגורים 1 יוקצו 2 מקומות חניה לכל יח"ד בחוף המגרש או בחניות מרוכזות. באזור מגורים 2 יוקצו 1 מקום חניה לכל 1 יח"ד בחוף המגרש או בחניות מרוכזות. החניות חסוקמנה באחת מפינות המגרש בקו בנין קדמי 12.0 ובקו בנין צדדי 0, לפי תכנית אחידה מאושרת באזור מגורים 2 חותר מיקום החניות גם במרכז המגרש כאשר 2 החניות צמודות לקו אמצעי המחלק של המגרש ובקו קדמי 2.0. שטח כל מקום חנייה יהיה 12.5 מ"ר במידות 2.5x5.0 מ"ר. (נסו) חותר חניה מקורה לפי פרט אחיד, לפי הנחיות בנססח ד',/בטח של 12.5 מ"ר לכל מקום חניה, שלא יכלל באחוזי הבנייה המותרים, ולפי המידות הנ"ל. באזורי מבני ציבור ומסודות תעשיה ומלאכה, תיקבע החניה לפי הנחיות המפקח על התעבורה.

1. איסור בנייה מחתח לקוי חשמל או בקירבהם

לא יוקם כל בנין מחתח לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחום החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל- אם הקו הוא של מחתח עליון של 66 ק"ו, או במרחק קטן מ- 2.0 מ' - אם הקו הוא של מחתח נמוך. או קו חשמל חת-קרקעי.

2. פיקוח על הכנייה

הוועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

3. חריגות

מכנים שבבניה או שנבנו לפני אישור תכנית זו, יאושרו עפ"י חקנון זה. היחידים לחריגות מהחקנון יהיו בסמכות הוועדה המקומית או מי שהוסמך לכך ויאשרו לפי שיקול דעתה (במצורף לחקנון ראה גם טבלת ריכוז אזוריים ותנאי תכנית המחאר שלהלן)

חתימות:

בעלי הקרקע

יוזמי התכנית

ח'שה קודיחט
מדיניות ובנין ערים
רש. 0.027, ירושלים, טל. 0:0264
עורך התכנית

מגישי התכנית

12.8.1983

תאריך

חתימת הוועדה

ט ב ל ה ר י כ ו ז א ז ו ר י ם ו ת נ א י ת כ נ י ת ה מ ת א ר

ה ע ר ו ת	גובה מבנה עקרי (במ')	מס' קומות	ס"ח שטח בנייה במבשר (במ"ר)	אחוז בנייה	קווי בנין (במ')			א ז ו ר
					קדמי	אחורי	צדדי	
מזה בק"ק - 180 מ"ר " " "	בגג רעפים - 9 מ'	2	* 124		5.0	6.0	4.0	מגורים א' חד-משפחתי
	בגג שוה - 7.5 מ'	2	"		5.0	6.0	0,6.0	דו-משפחתי
	"	2	"		5.0	6.0	1.5,6.5	מבנן
צפיפות של כ-5 יחידות/דונם נטו	10.0			75%	5.0	6.0	4.0	מגורים ב'
הכל עמ"י תכנית בינוי מפורטת								מרכז אזרחי ובנייני ציבור
"								מרכז חינוך חרבות ופפורט אזורי
בנייה - בהתאם לתקנון ובאישור הוועדה								שטח ציבורי פתוח
	9.0				6.0			מלאכה ותעשייה קלה
הכל עמ"י תכנית בינוי מפורטת								שטח למוסד חינוכי (ישיבה)

הערה: מיקלוט וחנייה לאזוריט השונים בתחומי התכנית - עמ"י התקנון, ובאישור הרשויות המוסמכות בחוק.
(הג"א, המפקח על התעבורה ביו"ש וכד').