

9700

צבא הגנה לישראל

אזור יהודה ושומרון

מועצה אזורית מסה בנימין

הממונה לפי צו 997 (תשמ"ג)

תכנית מתאר מפורטת

לבית אל א' + ב'

לשנת 1986

218

מועצה אזורית מסה בנימין
מס' 9700

העמק השורד

העמק השורד

תאריך 8.6.86

ועדה מקומית, מסה בנימין

א.י.ג.

תאריך עדכון 8.6.1986

שלמה מושקוביץ
הממונה על נהן היתרים
לעבודות בשטחים הפזורים
לצרכים צבאיים (צו מס' 997)

מפקדת אזור יהודה ושומרון
מועצה אזורית מטה בנימין

מ"ק 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 בחשירים בקו כחול.
2. **גבול התכנית:** הקו הכחול בחשירים הוא גבול התכנית.
3. **שם וחלות התכנית:** חכנית זו תקרא חכנית מתאר מפורטת לבית אל ב' לשנת חש"ג 1983.
4. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 40 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וכן ו' גליון של חשירים בק.מ. 1:1000 (להלן: חשירים) ונספחים כדלקמן:
 1. פרוגרמה למטרות ציבור - נספח א'
 2. חכנית כינוי למרכז אזרחי וכינוי ציבור ולקרית הישיבה - נספח ב'.
 3. חכנית כינוי ופיתוח כללית לשכונה הצפונית - נספח ג'.
 4. חשיר כינוי לחנייה מקורה - נספח ד'.
5. **שטח התכנית:** 220-כ דונם
6. **מגיש התכנית:** משרד הכינוי והשיכון, מינהל לבנייה כפרית וישובים חדשים, ירושלים.
7. **בעלי הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והננוש ביו"ש, ירושלים ואחרים.
8. **יזמי התכנית:** מועצה אזורית מטה בנימין
9. **דורך התכנית:** משה קוריאט, אדריכלות וכינוי ערים, רח"י. נטר 127, ירושלים.
10. **מפת התכנית:**
 - א. תיאום שטח לפתוח ישוב קהילתי בית אל ב' והחלת חכנית מתאר מקומית לפיתוח הישוב.
 - ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים שונים כחחום התכנית, כולל פרצלציה בחכנית מפורטת.
 - ג. תחנות רשת הדרכים למיגיהן (בתיאום עם המפקח על התעבורה).
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני מלאכה, חקיעה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
 - ה. איחוד שטח וקביעת חכנית כינוי למרכז חינוך תרבות וספורט אזורי משותף לישובי בית אל א' ו-ב'.
 - ו. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 - ז. קביעת תנאים ותנחיות שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **יחס לתכניות אחרות:** התכנית מתוות 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. התכנית - חכנית מתאר מפורטת לישוב בית אל ב' כולל חשריטים והוראות.
2. הועדה - וועדה בנין ערים מקומית מסה בנימין או מועצה החכנון העליונה ביו"ש או כל גורם שיוסמך לכך מכח צו 997(חש"ג) הכל לפי הענין.
3. אזור - שטח קרקע המסומן בחשריט בצבע או מקווקו או במסגרת חיחומים מיוחדים במינס בין באחד מהם ובין בצירופהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, ואח ההוראות שנקבעו לפי חכנית זו.
4. חכנית חלוקה - חכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על חכנית מפורטת מאושרת כחן
5. קו בנין - קו לאורך החזית או קו לאורך צירי המגרש אשר מעבר להם לא יכלום בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בחכנית.
6. גובה בנין - המרתק האנכי שבין הנקודה העליונה של הבנין ובין פני הקרקע הטבעית או הסופית (הנמוך שביניהם) של המגרש בכל נקודה.
7. קו דרך - קו המגדיר את גבולות צירי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במסגרת דרך.
8. שטח בניה ברוטו - השטח המחקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל כרמסות בלתי מקורות וכאלו המהווה חלק מפיחוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
9. אזור לחכנית בנוי
 - א. כל אזור התחומסכו אדום מרוסן הוא אזור לחכנית בנוי אשר לגביו חוגש ותאושר חכנית בנוי בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית.
 - ב. חכנית בנוי וחכנית פיתוח הנלוות להנמהווה חלק בלתי נפרד ממנה, יוגשו לגבי שטחי ציבור, ספורט ושטחים פתוחים ויאושרו ע"י מועצה החכנון העליונה בהמלצת הוועדה המקומית.
10. חכנית בנוי - מבוססת על חכנית קיימת או מאושרת וכוללת: העמדת הבנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, החווית דרכים בשטח החכנית, ורחבם, חחכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חנייה, ש.צ.פ. וכד'.
11. חכניות מאושרות - כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן החכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יחבטא בחכנית שינוי מפורטת שתוגש לאישור דממנה ולהפקדה לפי בקשת ועדת הבניה
12. חכנית קרקע - חלק המגרש המבונה, 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>גודל בתשרים</u>		<u>אזור ל:-</u>	
<u>בדונמים</u>	<u>באחוזים</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 בחום כהה		מרכז אזורי וכניני ציבור	
<u>8.4</u>	<u>18.4</u>	חום תחום בחום כהה וקווקו חום אלכסוני		מרכז חינוך תרבות וספורט אזורי	
<u>4.9</u>	<u>10.7</u>	ירוק		ציבורי פתוח	
<u>2.7</u>	<u>8.0</u>	סגול		מלאכה ותעשייה קלה	
<u>16.7</u>	<u>36.4</u>	כחום תחום בחום		שטח לפוסד חינוכי (ישיבה)	
<u>2.9</u>	<u>6.4</u>	חיחום ירוק		שטח שיעורו יקבע בעתיד	
<u>18.6</u>	<u>40.4</u>	אדום		דרך קיימת או פוצעת או הרחבת דרך קיימת	
<u>100.0%</u>	<u>217.9</u>			סה"כ	

- 4 -

פרק ד' - חנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. חכליות ושימושים-

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשרים, לשם חכלית פרט לחכליות המפורטות ברשימת החכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין

2. אופן ביצועה של התכנית המפורטת:

א. ככוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות לנזיה בשטח התכנית, לאחר שנחמלאו החנאים הנאים:

1. לגבי כל אזור שלגביו דרושה חכנית מפורטת וכגבולותיו יהיה כמסומן בתשרים, חוגש ותאשר חכנית בנוי, ואליה תצורף פרוגרמה כמחית ולוח זמנים מסוער לשלכו ביצוע כמירה ולא נחמלאו דרישות אלה בתוכנים זאת. חכנית בנוי הינה גם חכנית חלוקה למגרשים.

2. חוכן, ביחס לכל אזור הכלול כגבולות חכנית 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. בחכנית הבינוי יוגשו פחרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.

5. יקבעו החנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנית ובמיוחד בקירבה לאחרים הגורמים לריכוז רכב בטכיתחם, בהתאם לחנאי חכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להחיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי חכנית מחאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור חכנית המחאר המפורטת הכוללת לישוב בכסיתות לחנאים שהיא חקבע להקמתם.

פרק ה' - רשימת חכליות שימושים והגבלות בנייה

1. כללי:

א. לגבי חכליות שלא הוזכרו ברשימת החכליות, תחלים הועדה על פי השוואה לחכליות המותרות באזור הנרון.

ב. ככסיתות למעיק א' לעיל, אפשר יתיה, בחכנית המפורטת, להוסיף או לגרוע מהחכליות המותרות על פי רשימת חכליות זו.

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

ד. בנין חנבנח בשלבים יראה ככל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

ה. חניות במבנים, באזורי המגורים תאשר ע"י חוועדה המקומית עפ"י חכנית אחידה, וכפוף 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 380 מ"ר (לא תותר חלוקה נוספת של המגרש פרט למסומן בחשורים) באחת מן האפשרויות הבאות:

2.1.1 בנית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר:

- קו בניין מינמלי קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 5.0 מ'
- קו בניין מינמלי אחורי 5.0 מ'
- קו בניין מינמלי צדדי 4.0 מ'
- במגרשים של פחות מ-450 מ"ר יותר קו בניין צדדי 3.5 מ'

2.1.2 בנית בתים צמודים (דו משפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים או ע"י קיר משותף של מרפסת הטייכת כל אחת לבית בודד.

תכנון הבתים הצמודים ייעשה ע"י אדריכל אחד. בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים, במקרה של בנית אחד משני הבתים יש לבצע את גימור הקיר המשותף כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.

בקיר משותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאת צנרת.

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

2.1.3 בנית קבוצת מבנים, חכל בהתאם לתכנית בנוי שתוגש לוועדה, באשורה והסכמתה ובהסכמה כתובה וחתומה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בניין 1.5 מ' אחד של המגרש גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית). במקרה זה יגדל קו הבניין הצדדי השני ל-6.5 מ'.

2.1.4 חוועדה רשאית להקל בקוי בניין במקרים:

- א. תכנית בינוי לקבוצת בתים
- ב. טעויות, שינויים או תזוזה בעבודות פיתוח
- ג. בניה מרוכזת בעלת אופי אחיד
- ד. סופוגרמיה קשה

2.1.5 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פיתוחיים יהיו שני קוי הבניין הנוספים (מלבד קוי הבניין הקדמיים לפי הגדרתם קוי בניין צדדיים).

2.1.6. שטח בנייה מותר

בשתי קומות סה"כ 220 מ"ר מזה עד 150 מ"ר במפלס קומה קרקע כחכסית קרקע מכסיפולית.
מבני עזר המצויינים בסעיף 2.3 להלן כלולים בסכח זה.
חמגריטם חקסנים מ-450 מ"ר, יותרו עד 130 מ"ר במפלס קומת הקרקע ולא יותר
מ-200 מ"ר בשתי הקומות.

2.1.7. גובה בנין

- א. בשתי קומות עם גג רעפים 9 מ'.
- ב. בשתי 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' (כרוסו) ...
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

2.1.8 אם כחוצאה מסיפוע המגרש יווצר חלל משופע בין גני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבנייה, יהיה גובהו המקסימלי 1.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה יאסם בבניה.

2.2. אזור מגורים ב'

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

חכניה הכנוי תאשר 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 חכניה בינוי מפורטת של הסכונה הצפונית
מבני עזר: 2.3

לא חותר הקטח מבנה עזר מחוץ למסגרת קווי הבנין, פרט לחנייה אשר חבנה לפי הפירוס
בפרק ד' סעיף 6 ובנספח ד'.

2.4. גימור חזיתות הבחים

2.4.1 כפון חשוף, סית השלכה או החזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקס או גרנוליס וכפוף לאסור בסעיף 2.4.2, להלן.

2.4.2 בגית בחים מעץ חותר כחריג בכפוף לכל ההנחיות שבחקנון, ובחנאי שיבנו בקבוצות עפ"י חכניה בינוי לכל הקבוצה, כאשר גודל הקבוצה לא יפחת מ-4-8 בחים בהחאס לרצף הבינוי בחכ' המתאכל כל מקרה לא יהוו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג, ספגע יפוי וישחלבו בחזיתות בניני השכנים בכל מקרה ומקרה.

2.5 מקלום-

יבנה באישור הרשויות המוסמכות.

2.6 אנטנה לסלביזיה

בכל כנין חוחר החקנת אנטנה לסלביזיה וריו אחת בלבר.

2.7 רורים וקולסי שמש

ינתן להם פחרון אדריכלי גאות, הכל באישור הועדה.

חכנונס צריך להשחלב כחכנון המבנה העיקרי באופן אינטגרלי.

2.7.1 בגבות רעפים יהיה הדוד כחלל הגב והקולטים או כל מחקן על הגב או צמוד לגב. נכאישור הועדה.

2.7.2 בגב שסוח - המערכת הסולרית חהיה על הגב או מבנה היציאה לגב כשהדוד מספוס "שוכב".

3. אזור למרכז אזורי ומכני ציבור:

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

ב. מותר לכלול בכנין אחד מספר תכליות. מהמפורשות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.

ג. אזור זה כפוף לנספח ב' - חכניה ח כינוי מפורטת לאזור המרכז האזורי ומכני ציבור הקובעת את מיקום הבנינים גדלם, יעודם מספר הקומות וכד'.

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

4. מרכז חינוך, חרבות ומפורס אזורי

שטח זה מיועד להקמה מוסדות ומתקני חינוך חרבות ומפורס אזוריים משוחמים לישובי בית אל א' וב' ומוסד חינוך אזורי כולל פונקציות קהילתיות, אולם מפורס ו/או אולם רב תכליתי למפורס, כינוסים מופעים וכד', בריכת שחייה, מגרשים ומתקני מפורס פתוחים.

השטח מוגדר כאזור לחכנון מפורס באישור הועדה המקומית. חכניה הבנוי תכלול גובה מבנים, מיקומם, גדלם וכיו"ב.

שטח זה יירשם ע"ש המועצה האזורית ללא חמורה.

5. שטח ציבורי פתוח

1. יעורו של שטח זה ל- שטחים לגינוק גנים, חורשות ומעבר להולכי רגל.
 2. מגרשי משחקים לילדים.
 3. משחקים שמורים לצרכי נקיון.
 4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
 5. לפיקום מקלטים ציבוריים. (חת-קרעיים בעיקרם) אם יבנו בעיליים יוגדל השטח הציבורי בהתאם.
- בשטח זה לא חותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום. שטחים אלה יירשמו ע"ש המועצה האזורית ללא חמורה.

6. סמלים למבני מלאכה אחסנה ותעשיה קלה

אזור זה מוגדר כאזור לחכניה
לאזורי מגורים, והכניסו לכפוף לאישור הוועדה המקומית. החכניה חלואה בחסיור השמעה על הסביבה.

גובה הכניס לא יעלה על 9 מ' מעל המסעה. מחקנים סכניים הדורסים גובה נוסף יוגלו לאישור הוועדה.
קו בנין לכביס - 5 מ'

מחרונות לחנייה ינחנו במסגרת ובחוף המגרשים או בחנייה מרוכזות.
גודל החנייה יקבע לפי מקום חנייה אחד לכל 20 מ"ר שטח מבנה זעשיה,
שטח לפוסד חינוכי

7.

שטח זה מיועד לקריה הישיבה בית אל, פנימיות לחלמידים וכיו"ב.
אזור זה כפוף לנספח ב' - חכניה כינוי מפורטת למרכז האזורי ובניני ציבור ולקריה הישיבה.

8. שטח שיעורו יקבע בעתיד ואזור לחכנון מחודש בעתיד

יעורו של שטח זה יקבע לאחר שיחברו, אפשרויות הרחכת גבולות הישוב. כל כנייה לא חותר בשטח עד
לאישור חוכניה מפורטת שחבקע יעורו.

9. סמלים לדרכים

דרכים כולל שדירות, מדרכות, חניות, רחבות לחחנות אוטובוסים, נסיעות וקירות חומכים לאורך הדרכ

פרק ו' - פיתוח, נסיעות וקירות גבול

1. פיתוח:

הפיתוח יעשה ע"י חכניות פיתוח לביצוע ויכלול דרכים, ניקוז, חיעול, אספקת מים, חשמל,
חקשורה, כיוב ופחרון לאשפה.

המקוועלות

1.1. היחרי כנייה ינחנו רק אף חכניה הבינוי הצורך עם חכניה פיתוח וגיגון בהחאס להנחיות שלהלן.
במידה ולא קיימת חכניה בנוי הצורך לבקשה חכניה פיתוח למגרש.

1.2. קירות חומכים - אכן סכיעה עם גב כסון חסוף כשהגיסור הוא לכל גובה הקיר.
גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני חקרקע הגבוהים.
גובה קיר חומך אחד לא יעלה על 3.0 מ' במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר
ע"י מדרגות אופקויה, בעומק של כ- 2.0 מ'.

1.3. שכייל גישת- אכן סכיעה, גרנולית, אספלט, מרצפות כסון או כסון סרוק.

1.4. מדרגות לשכייל גישת - מחחרים חג"ל.

1.5. גדרות - מסבכת סככת, רשת, גדר חית, לוחות עץ או אכן סכיעה כדובמת הקירות החומכים.
הגדרות ישמלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה המקומית.

1.6. שער חכניה- מחומר הגדר (במידה האפשר)
1.7. מלקות- טאבני האזור, עם כסוי אדמת גיגון וצמחים.

2. מחקני אשפה ציבוריים

בהחאס לשיטת כינוי האשפה במועצ"א ובאישור מח" החברואה של המועצה.

סילוק סמכים

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 מכנו יבנו, באופן הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

3.2. לא סילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1. אחר ההוראות בהסך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו מההודעה על חשבוננו.

נסיעות עצים וסמירתם

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 ו' - חשמים, 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 חנאים תברואתיים נאותים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיוכסח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מסורסת או בקשה לבנין בית או סלילה דרך. מעבירי מים ותעלות כחחום 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 לתת זכות מעבר לקווי ביוב, מים, חשמל ואקשורת למגרש שכן בכל מקרה עובר יידרש ע"י התכנית. כמו כן האוסר העברת ניקוז מי גשם ממגרש לשכנו לאורך המגרשים. כל אלה בתנאי שקווי החשמל יעברו בצמוד לגבולות המגרשים (ולא יחצו את המגרש באלכסון) לשרותים בגוף מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינחנו מיצוים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיעול הקווים, וכלבר שיוחזר המצב לקדמוהו למעט צמחייה.

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 יח"ד בחוף המגרש או בחניות מרוכזות. חחניות המוקצות באחת החניות 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 החלק של המגרש ובקו קדמי 2.0. שטח כל מקום חניה יהיה 12.5 מ"ר במידות 5.0 x 2.5 מ"ר. (נסו). חותר חניה מקורה לפי מרש אחיד, לפי הנחיות בנספח ד', בשטח של 12.5 מ"ר לכל מקום חניה, שלש יכלל באחוזי הבנייה המותרים, ולפי המידות הנ"ל. באזורי מבני ציבור ומסדרות תעשייה ומלאכה, תיקבע החניה לפי הנחיות המפקח על התעבורה.

סדר ח' - שונות

1. איסור בנייה מתחת לקו חשמל או בקירבתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקו חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו המאונך הנפתח לארמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל. אם הקו הוא של מתח עליון של 66 ק"ו, או במרחק קטן מ- 2.0 מ' - אם הקו הוא של מתח נמוך או קו חשמל חת-קרקעי.

2. פיקוח על הבנייה

הוועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע החכניות.

3. חריגות

מכנים שבבניה או שנבנו לפני אישור חכנית זו, יאושרו עפ"י חקנון זה. היחרים לחריגות מהחקנון יהיו בסמכות הוועדה המקומית או מי שהוסמך לכך ויאשרו לפי סיקול רעה (במצורף לחקנון ראה גם טבלת ריכוז אזורים ותנאי חכנית המחר שלהלן)

חתימות:

בעלי הקרקע



יוזמי החכנית

סגן קצין
מחלקת תכנון ופיקוח
מס' 527, תל אביב, טל. 0:0264
עורך החכנית

מגישי החכנית

שלמה נור
הממונה על כותן היתרים
לעבודות בשטחים הפוסים
לצרכים צבאיים (צו מס' 997)

12.8.1983

חאריך

חתימת הועדה 8-686