

מס' 310
1.1.87

700189



המנהל האזרחי יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תכנית מתאר מקומית מס' 420 תשמ"ג 1983

תקנון

- 1.5.83 : נערך
- 10.8.83 : תקון
- 20.5.85 : תקון

תכנית מתאר מקומית מס' 420 תשמ"ג 1983

למועצה המקומית מעלה אדומים

יהודה ושומרון

מחוז:

בית לחם

נפה:

35,000 דונם בערך

שטח התכנית:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

בעל הקרקע:

המועצה המקומית מעלה אדומים

יוזם התכנית:

ע.מ. לייטרסדורף - י. גולדנברג
אדריכלים ובוני ערים

עורך התכנית:

עמוד

פרק מספר 1: כללי

1	1.1 הוראות כלליות
1 - 3	1.2 פרוש המונחים
4	1.3 פרוט הציונים בתשריט

פרק מס' 2: אזורי התכנית

5 - 6	2.1 הוראות כלליות לשימושים והגבלות בניה באזורים
6 - 8	2.2 השימושים המותרים והגבלות הבניה באזורים

פרק מס' 3: דרכים ותשתית הנדסית

9	3.1 דרכים
9	3.2 ניקוז
10	3.3 ביוב
10	3.4 אספקת מים
10	3.5 חשמל
10	3.6 היתר למתקני תשתית
10	3.7 שמירת קרקע למתקני תשתית

פרק מס' 4: שמירת הנוף, איכות הסביבה וצורת הבנינים

11	4.1 שמירת הנוף ואיכות הסביבה
11-12	4.2 עצים, נטיעות ואחזקת שטחים
12	4.3 שמירת צורת הבנינים

פרק מס' 5: ביצוע התכנית

13	5.1 שינוי התכנית
13	5.2 אגרות תכנון
13	5.3 בחינה מחדש של התכנית

14

חתימות ואישורים

1.1 הוראות כלליות1.1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מקומית מס' 420 תשמי"ג
1983 למועצה המקומית מעלה אדומים.

1.1.2 תחום תחולת התכנית:

שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט והכולל את שטח המועצה
המקומית מעלה אדומים ושטחים נוספים מדרום מערב לו.

1.1.3 מטרת התכנית:

התכנית מיועדת להנחות את הפיתוח והגבניה בשטח תחולת התכנית,
בטווח זמן של כ-20 שנה. מטרת התכנית הן להבטיח פיתוח של
אזור עירוני בעל איכות חיים וסביבה גבוהים, בחחומי המגורים
התעסוקה השירותים והתחבורה, הדרושים לאוכלוסייה הקיימת
והצפויה בשטח התכנית. להשגת המטרות האלו, התכנית מגדירה
ומייעדת את האזורים ואת שימושי הקרקע הזכויות והגבלות הבניה
והפיתוח לאזורים בתחומה.

1.1.4 מסמכי התכנית:

א. הוראות התכנית: כל התקנות וההוראות הכלולות בחוברת זו.
ב. תשריט התכנית: תשריט בק.מ. 1:10,000, המהווה חלק בלתי
נפרד מהתכנית לכל העניין.

1.1.5 יחס התכנית לתכניות
קודמות או אחרות:

במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות מתאר או תכניות
מפורטות שניתן להן תוקף לפני שהתכנית קיבלה תוקף, תהיינה
הוראותיה של תכנית זו עדיפות.

1.2 פירוש מונחים:

בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפרוש שבחוק ולמונחים הבאים
הפרוש שבצידם.

1.2.1 החוק:

חוק תכנון ערים כפרים ובנינים, מס' 79 לשנת 1966 וצו מספר
418 תשלי"א - 1971.

1.2.2 אזור:

שטח קרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע בקווקוו במסגרת או בסמל,
כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובבנינים בתחומן,
בתכנית זו.

1.2.3 יחידת תכנון משנית,
מתחם:

יחידת פיתוח סביבתית הגיונית מבחינת מטרות התכנית,
הגודל ורצף הפיתוח, כפי שנקבעה בתכנית זו, בגבולות שטח
המסומן בתשריט להכנת תכנית מתאר מקומית חלקית
או כפי שתקבע בעתיד.

אזורים בתכנית בהם מותרת בניה למגורים, לשרותים ציבוריים, לתיירות ונופש ולהעשייה.

1.2.4 אזורי בינוי:

תכנית לשטח הכלול בתכנית מפורטת, כאמור בפרק 2 סעיף 2.2. תכנית הבינוי קובעת: בינוי בשלושה ממדים, לרבות איתור הבניינים, גודלם, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ויעודם. מרווחים בין הבניינים, מפלסי קרקע קיימים ומחוכננים, דרכים, חניה, גינון, ריצוף ושבילים. מיקום סילוק אשפה, הכל על בסיס תכנית טופוגרפיה בסיסית מעודכנת לאזור וחאור המצב הקיים של האזור.

1.2.5 תכנית בינוי:

1.2.6 תכנית לעיצוב ארכיטקטוני:

התכנית תטפל ביתר פרט בנושאים של תכנית בינוי, לרבות חומרי בניה, ריהוט רחוב וצמחיה. התכנית תכלול חתכים וחזיתות מפורטים, בקנה מידה שיאפשר את הפירוט הנדרש, כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית. כאמור בפרק 2 סעיף 2.2.

1.2.7 תסקיר השפעה על הסביבה:

הסקיר שיוכן על פי הנחיות הרשות לשמירה איכות הסביבה, לבחינת השפעות של פיתוח על הסביבה הקרובה. השטח הקטן ביותר של מגרש, עליו מותר לבנות באזור מאזורי התכנית.

1.2.8 שטח מגרש מינימלי:

היחס המוגדר באחוזים, בין שטח הבניה הכולל המותר בכל קומות הבנין ובין שטח הקרקע הכולל של האזור, או המגרש.

1.2.9 אחוזי בניה כוללים:

מספר מקסימלי של יחידות דיור או חדרים באמצעי איכסון לדונם נטו.

1.2.10 צפיפות בניה מקסימלית:

מספר קומות מקסימלי המותר לבניה מעל לפני הקרקע הטבעית, מדוד במטרים או במספר קומות.

1.2.11 גובה בניה:

חלל פנימי בתוך בנין הנמצא בין רצפה לבין רצפה שמעליה אשר גובהו האנכי נטו אינו קטן מ-2.80 מ'.

1.2.12 קומה:

דרך כמשמעותה בחוק.

1.2.13 דרך:

רצועת דרך מתוכננת: רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, לרבות מבנה הכביש, השוליים, האי המפריד, תעלות הניקוז והקרקע הדרושה לצמחים.

1.2.14 רצועת דרך מתוכננת:

מבנה או מתקן המהווה חלק של הדרך כאמור בחוק.

1.2.15 מתקן דרך:

מבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות תחנת דלק, תחנת סיכה, מוסך לתיקון מכוניות, מסעדה, קיוסק וכיוצא באלה.

1.2.16 מבנה שרותי דרך:

- 1.2.17 דרך קיימת או מאושרת: דרך קיימת בשטח, ודרך שנקבעה בתכנית מפורטת מאושרת.
- 1.2.18 דרך מתוכננת: דרך חדשה שמיקומה מסומן בחשריט בהתאם לתכנית זו.
- 1.2.19 דרך לביטול: דרך קיימת או מאושרת המבוטלת על פי הוראות תכנית זו.
- 1.2.20 מספר הדרך: דרך מתוכננת בתכנית זו סומנה בחשריט במספר ר.ז. דרך אזורית או ארצית מוספרה בחשריט בהתאם למספור הכבישים של מחלקת עבודות ציבוריות.
- 1.2.21 קו בנין מינימלי: קו מקביל לרצועה המתוכננת של דרך ובמרחק ממנה לכל צד כמסומן בחשריט.
- 1.2.22 רוחב הדרך: רוחב הרצועה המתוכננת של הדרך, כמסומן בחשריט, ובמקרה שלא סומן בחשריט כאמור בחוק.
- 1.2.23 הצטלבות דו-מפלסית: הצטלבות דו מפלסית בין 2 דרכים או יותר יהיה גבול הרצועה המתוכננת בין גבול הרצועות המתוכננות של הדרכים, קטע ממעגל שקוטרו עד 250 מ"ר.
- 1.2.24 מהנדס: מהנדס הועדה המקומית.
- 1.2.25 הועדה המקומית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה אדומים.
- 1.2.26 מועצת התכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון, המוקמת לפי סעיף 5 לחוק.
- 1.2.27 רשות מוסמכת: המועצה המקומית מעלה אדומים, משרד ממשלתי או רשות ציבורית שענין מעניני התכנית נמצאים בתחום אחריותם.

2.1.9 הכנת תכנית לעצוב ארכיטקטוני:

בכל אזור מאזורי התכנית שיוגדר בסעיף 2.2 להלן, כחייב בהכנת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני, תלווה תכנית מפורטת בתכנית לעיצוב ארכיטקטוני, הכל כפי שתקבע הועדה המקומית באישור מועצת התכנון העליונה

2.1.10 הכנת חסקיר השפעה על הסביבה:

בכל אזור מאזורי התכנית שיוגדר בסעיף 2.2 להלן כחייב בהכנת חסקיר השפעה על הסביבה, תלווה תכנית מפורטת בחסקיר כנייל.

2.1.11 היתר בניה:

לא ינתן היתר בניה לפיתוח קרקע או הקמת בנין בתחום התכנית, אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת.

2.1.12 הוכחת בעלות:

לא תובא לדיון בפני הועדה המקומית בקשה להיתר בניה, ללא חתימת בעל הנכס, על הקרקע שעליה חלה הבקשה.

2.2 השימושים המותרים והגבלות הבניה באזורים

2.2.1 אזור בינוי עירוני:

מותר השימוש למגורים, מוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים, שטח ציבורי פתוח וספורט, מסחר ומלאכה, תיירות ונופש, מתקנים הנדסיים דרכים וחניה.

לשטח האזור בכללותו תוכן תכנית מתאר מקומית חלקית, שתחלק את האזור לאזורי תכנון משניים - מתחמים. בהוראותיה תכלול התכנית פרוגרמה שתפרט את מספר יחידות הדיור המותר לבניה בכל מתחם, לרבות פירוט גובה הבנינים, צפיפות הבינוי, ושטחי הקרקע הדרושים למגורים, לשירותי ציבור ולדרכים. מקום שהוגדר בעת בנייתו יחידת דיור או מגורים, יותר בו השימוש למגורים ודיור בלבד ותיאסר המרת השטח למטרות אחרות. לכל מתחם או חלק ממתחם תוכן תכנית מפורטת כחוק. התכנית כזאת תקבע שטחים להם תוכן תכנית לעיצוב ארכיטקטוני, ותקבע שטחים שיצטרפו לקבל פירוט בתכנית בינוי, הקיבולת המכסימאלית של יחידות דיור למגורים באזור בינוי עירוני, ובמרכז עירוני בגבולותיהם המוגדרים בתכנית זו, כולל שווה ערך של יחידות דיור למלונאות ונופש, לא תעלה על 10,000 יחידות דיור. הועדה המקומית, באישור מועצת התכנון העליונה, תדאג לתאם ולפקח, כי הקיבולת למגורים בתכנית מתאר מקומית חלקית, ובתכניות מפורטות למתחמים, לא יחרגו מעל הקיבולת הכוללת של יחידות דיור לאזורי בינוי עירוני ולמרכז עירוני כפי שנקבע בתכנית. המרכז העירוני הראשי של העיר מעלה אדומים. מיקומו המדויק של האזור והפרוגרמה לפיתוחו, יקבעו בתכנית מתאר מקומית חלקית שתוכן לייאזור בינוי עירוני.

2.2.2 מרכז עירוני:

מותר השמוש למסחר ושירותים אישיים, תיירות, בידור, שירותי בריאות צדקה וסעד, מנהל, דת, חינוך ותרבות, בטחון, אומנות, הארחה וספורט, תחבורה, מגורים רב משפחתיים, דרכים וחניה. מקום שהוגדר בעת בנייתו יחידת דיור או יחידת מגורים במרכז העירוני יותר השמוש בו למגורים ודיור בלבד ויאסר השימוש לכל מטרה אחרת. (כל שאר ההוראות בדבר תכנון ופיתוח האזור הן כמפורט בסעיף 2.2.1 של תכנית זו).

2.2.3 אזור מיוחד:

השימושים והתכליות המותרים בו הם: מסחר סיטוני, שוק עירוני, מלאכה זעירה, מתקני תשתית הנדסית, מוסדות ציבור, תרבות ומנהל עירוניים מרכזיים וכל שימוש אחר לתועלת החברתית והכלכלית של אוכלוסיית מעלה אדומים והאזור, לא כולל אזורי מגורים. תוכן תכנית מפורטת כחוק לאזור או לחטיבות קרקע גדולות רצופות, בחלק מהאזור. התכנית המפורטת תקבע את התכליות המותרות באזור, מן התכליות המפורטות למעלה, בהתאם לצרכים, ומתוך שיקול של מניעת מטרד לשימושי קרקע סמוכים באזור ומחוץ לאזור. מועצת התכנון העליונה תהיה רשאית לדרוש ליווי של תכנית המפורטת בתסקיר השפעה על הסביבה.

2.2.4 מרכז תחבורה אחסנה ושינוע:

מותר השמוש למתקני תחבורה ושירותי דרך, מתקני אחסנה ושינוע של סחורות וחומרים ומתקני תשתית הנדסית, אזור משרדים ומסחר וכל שמוש אחר לתועלת החברתית והכלכלית של אוכלוסיית מעלה אדומים והאזור, לא כולל אזורי מגורים. תוכן תכנית מפורטת כחוק לאזור או לחטיבות קרקע גדולות רצופות, בחלק מהאזור. התכנית המפורטת תקבע את התכליות המותרות המפורטות למעלה, בהתאם לצרכים, ומתוך שיקול של מניעת מטרד לשימושי קרקע סמוכים באזור ומחוץ לאזור. מועצת התכנון העליונה תהיה רשאית לדרוש ליווי של תכנית המפורטת בתסקיר השפעה על הסביבה

2.2.5 תעשייה:

השימושים המותרים הם: מתקני תעשייה, מתקני אספקה לתעשייה, מבני מלאכה ושירותי תחזוקה, שירותי עובדים ומנהלה, מתקני תשתית הנדסית, מתקנים ושטחי מחקר לפיתוח תעשיות מתחכמות, שירותים אישיים וכוללניים לעובדים ומשפחותיהם, פארקים לתעשיות עתירות מדע וטכנולוגיה, שטחים לדרכים וחניה, שטחים למסילות ברזל וחחנות רכבת, שטחים לאמצעי תחבורה אחרים, שטחים לאחסנה ושינוע, שירותים ציבוריים וצרכניים הנלווים לאזור תעשייה, ושטח ציבורי פתוח.

לשטח האזור בכללותו תוכן תכנית מתאר מקומית חלקית שתחלק את האזור למתחמים ותקבע פרוגרמה לשלבי ביצוע. היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכניות מפורטות שיוכנו למתחמים. התכניות המפורטות יקבעו את אחוזי הבניה ואת גובה המבנים והמתקנים המותרים לבניה, תוך התייחסות למבנים ומתקנים בסביבה ושמירת שטחים פתוחים מספיקים. תכנית מפורטת באזור התעשייה תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה.

2.2.6 אזור תעשייה ונופש
בעתיד

מותר השימוש לאמצעי אכסון ושירותי נופש ותיירות מן הסוגים המפורטים להלן, וכל שירות אחר הנדרש להפעלתם, בהנחיית הועדה המקומית והרשויות המוסמכות: כפרי נופש, מגורי נופש, בתי הארחה, ומרפא, אכסניות, בתי ספר שדה, חניוני קמפינג, קייטנות ומחנות נופש, אטרקציות לתיירים, מסחר ושירותים אישיים, מרכזי הדרכה והסרטה, דרכים, חניות ושטח ציבורי פתוח.
הכל לפי תכנית מפורטת שתכלול תכנית בינוי. היתרי בניה ינחנו לפי תכנית לעיצוב ארכיטקטוני - לפי הענין.

תכנון ופיתוח האזור יאופיינו ברמת פעילות תיירותית נמוכה. הבניה באזור לא תעלה על 2 קומות ותהיה מתפרשת. כל גובה חריג יקבל אישור מיוחד.

הקצאת השטחים לאמצעי איכסון תהיה על פי מכסות תכנון מקובלות על הרשות המוסמכת ובלבד שצפיפות הבניה המקסימלית לא תעלה על 10 חדרים לדונם של שטח מגרש המיועד לאיכסון, שטח מגרש מינימלי לאמצעי איכסון - 10 דונם.

2.2.7 שטח לתכנון בעתיד:

בתחום האזור יותרו חקלאות יעור או כל שמוש בקרקע שהוחל בו לפני הכנת תכנית זו. יעוד השטחים העתידיים ולוח הזמנים לפיתוחם יקבע מועד לפעם עיי הועדה המקומית באישור מועצת התכנון העליונה, ועפ"י תכנית מתאר חלקית או מפורטת.

2.2.8 שטח לתכנון תעשייה
בעתיד:

שטח מיועד לתעשייה בעתיד, שלוח הזמנים לפיתוחו, נקבע עיי הועדה המקומית באישור מועצת תכנון עליונה ועפ"י תכנית מתאר חלקית או מפורטת.

בתחום האזור מותרים חקלאות יעור או כל שמוש בקרקע שהוחל בו לפני הכנת תכנית זו. בשימושים שיוותרו באזור בעתיד יהיו כאמור בסעיף 2.2.5 של תכנית זו.

2.2.9 שטח לתכנון
בינוי עירוני
בעתיד:

שטח מיועד לתכנון בינוי עירוני בעתיד. סוג הפיתוח, הקיבולת ולוח הזמנים לפיתוח בשו"ח יקבעו עיי הועדה המקומית באישור מועצת התכנון העליונה ועפ"י תכנית מתאר חלקית או מפורטת. בתחום האזור מותרים חקלאות, יעור או כל שימוש בקרקע שהוחל בו לפני הכנת תכנית זו.

2.2.10 מכון טהור:

שטח מיועד למכון טהור אזורי מרכזי. מותר השימוש לכל המתקנים הדרושים למכון הטהור. תכנית מפורטת באזור תלווה בחסקיר השפעה על הסביבה.

2.2.11 מטעי זיתים:

שטח חקלאי מעובד (מטעי זיתים קיימים).
בשטח זה יותרו השימושים לחקלאות, דרכי גישה לשטחים
החקלאיים או כל שימוש בקרקע שהוחל בו לפני הכנת
תכנית זו.

כאשר תוכן בעתיד תכנית מתאר מקומית חלקית ותכני מפורטות לשטח
מותר יהיה לייעד חלק מהאזור (תוך חילופי שטחים) למרכז
תחבורה אחסנה ושינוע כמפורט בסעיף 2.2.4.

2.2.12 שטח יעור והפרדה:

שטח המיועד ליצור רצועות הפרדה מסביב לאזורי הבינוני
בתכנית. השימושים המותרים: יעור ופיתוח נוף, שבילים
להולכי רגל, מצפורים וחניוני יום. בשטח יעור והפרדה
חל איסור בניה מוחלט, פרט לפיתוח בקרקע.
בתכנית מתאר מקומית חלקית מותר לייעד חלקים משטח יעור
והפרדה כשטח ציבורי פתוח וספורט לרבות מבני עזר
המיועדים לשימוש אינטנסיבי.

2.2.13 אתר עתיקות:

בכל אחד מאתרי העתיקות המסומנים בתכנית ובאתרי העתיקות
שימצאו ויוכרזו בתחום התכנית בעתיד, יותרו או יחוייבו
באישור הרשות המוסמכת, חפירות ארכיאולוגיות שיקום ושחזור.
היתרי בניה לצורך הסדרה של אתר עתיקות לביקור קהל,
לרבות פיתוח השירותים הנלווים הדרושים, ינתנו על-פי
תכנית מפורטת, שתלווה בתכנית לעיצוב ארכיטקטוני.
שום הוראה בתכנית זו לא תיחשב כאילו היא באה לשנות את
תקפו של חוק העתיקות 1966.

3.1 דרכים

3.1.1 מיקום של דרכים ורוחבן:

תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט, וכפי שייקבע בתכנית מתאר מקומית חלקית ובתכנית מפורטת על פי הוראות תכנית זכ"מ. מותר לקבוע בתכנית דרכים נוספות ותואי דרכים מיוחדות לתחבורה ציבורית מסילחית או אחרת, באישור הרשות המוסמכת. התואי המדויק של דרכים יקבע בתכניות מפורטות. בכל מקרה לא יפחת רוחבה של דרך מ-10 מ'.

3.1.2 איסור בניה ברצועה מתוכננת:

ברצועה מתוכננת של דרך לא תותר כל בניה למבנה שאיננו מחקן דרך.

3.1.3 קווי בנין:

קווי הבנין ומרחקיהם מהרצועה המתוכננת של דרך יהיו כמצויין בתשריט וכפי שיקבע בתכנית מתאר מקומית חלקית או בתכנית מפורטת, בתנאי שלא יסתרו הוראותיה של תכנית זו.

3.1.4 סטיה מתואי רוחב וקווי בנין של דרכים בתכנית:

בתכנית מתאר מקומית חלקית ובתכנית מפורטת מותר לקבוע הוראות שיט בהן משום סטיה מתואי הדרך, רוחב הדרך וקווי הבנין של הדרך בתכנית זו, כדי להתאים את הדרך לתנאים המקומיים, ובתנאי שהסטיה איננה עומדת בסתירה לעקרונות תכנית זו, הכל בהסכמת הועדה המקומית, ובאישור מועצת התכנון העליונה. סטיה זו לא תיחשב שינוי לתכנית המתאר.

3.1.5 כניסה לקרקעות שהם מקומות דרכים:

הרשות המקומית או רשות שהוסמכה לכך ע"י מועצת התכנון העליונה, תהא רשאית לתפוס חזקה ולעלות על קרקעות המיועדות לדרכים, לשם סלילתן, הרחבתן, הטייתן, חסימתן או ביטולן - הכל על פי האמור בחוק.

3.1.6 חניה:

שטחי חניה ייועדו בתכניות מתאר מקומיות חלקיות ובתכניות מפורטות, לפי תקן המפקח על התעבורה, בהתאם לסוג הפיתוח.

3.2 ניקוז:

ניקוז מי הגשמים בשטח התכנית יבוצע לפי תכניות ניקוז, מאושרות ע"י רשות מוסמכת.

אם לדעה הועדה המקומית אופיה ומצבה של קרקע מסוימת שעמדיים לנצלה למטרות בניה, דורש טיפול מיוחד לניקוז, יהיה בסמכותה להוסיף דרישות אלו בתכנית המפורטת שתוכן לאותה קרקע.

3.3 ביוב:

סילוק שפכים בתחום התכנית יבוצע לפי תכנית אב לביוב מאושרות ע"י רשות מוסמכת. שפכים יסולקו באמצעות מערכות ביבים מרכזיות ויוזרמו למכונני טהור מרכזיים. המים המטוהרים ישמשו להשקיה, או כפי שיקבע ע"י הרשות המוסמכת. פתרונות מקומיים זמניים לסילוק שפכים ינתנו לזמן קצוב, הכל באישור הרשות המוסמכת והועדה המקומית.

3.4 אספקת מים:

מערכת אספקת המים בתחום התכנית תבוצע על פי תכנית אב לאספקת מים מאושרות ע"י רשות מוסמכת.

3.5 חשמל:

מערכת אספקת החשמל בתחום התכנית תבוצע על פי תכנית חשמל. מגבלות הבניה בתחום רצועות הקרקע למעבר קווי חשמל, לרבות חווי הרצועות ורוחבן, יקבעו ע"י הועדה המקומית, בהתייעצות עם חברת החשמל, ולפי החוק או הצו התקף.

3.6 תקשורת:

מערכת הטלפונים וקווי התקשורת אזוריים בתחום התכנית יבוצע על פי תכנית כפי שיאושרו ע"י משרד התקשורת.

3.7 היתר למתקני השתיה:

הועדה המקומית תתיר בכל אזור מאזורי התכנית בניה של מתקנים ומבנים הדרושים להפעלת מערכות ניקוז, ביוב, אספקת מים, חשמל, גז, טלפון, רדיו וטלוויזיה - לתועלת הציבור, גם אם אינם מפורטים ברשימת התכליות המותרות באזור, ובלבד שאינם סותרים כל הוראה אחרת האמורה בתכנית זו או בתכנית מפורטת מאושרת.

3.8 שמירת קרקע למתקני השתיה:

מועצת התכנון העליונה רשאית להורות על שמירת קרקע דרושה למתקני השתיה, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה חוץ מהעבודות לביצוע ולשמירת מתקני השתיה שלמטרתם נשמרה הקרקע.

4.1 שמירת הנוף ואיכות הסביבה

4.1.1 בקרת שלטי פרסומה: הועדה המקומית רשאית להחיר, לאסור או להגביל, שלטי פרסומה זמידע מכל סוג, המותקנים בתחום התכנית.

4.1.2 קווי חשמל ותקשורת תת קרקעיים:

הועדה המקומית רשאית לקבוע, באישור מועצת תכנון עליונה, בחכניות מפורטות, הוראות בדבר חיוב התקנת קווי חשמל ותקשורת תת קרקעיים ואיסור התקנת קווים עיליים, באזורי בינוי עירוני, במרכז עירוני ובאזור תירות ונופש.

4.1.3 איסור הזרמת מי שופכין:

בתחום שטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת מי שופכין בלתי מטוהרים, (באיכות כפי שתקבע הרשות המוסמכת) בתעלות פתוחות ובערוצי נחלים.

4.1.4 מניעת מטרד:

הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, הארה לקויה, פסולת, אבק, עשן או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השמוש, וכן לצרף תנאים כאלה לכל היתר או להעמידתם כתנאי למחן היגור.

4.1.5 בריאות כללית:

לפני פיתוחה של כל קרקע על פי הוראות תכנית זו רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת המבקש היתר בניה למלא אחר דרישות ספציפיות של הרשות המוסמכת לענייני בריאות, כתנאי לקבלת היתר הבניה.

4.2 עצים נטיעות ואחזקת שטחים

4.2.1 שמירת עצים וצמחיה טבעית:

הועדה המקומית רשאית לדרוש שמירת עצים וצמחיה טבעית אחרת בתחום כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התכנית, הכל לפי דרישת הועדה המקומית לתכנון ובניה.

4.2.2 נטיעת עצים וצמחים: הועדה המקומית רשאית לדרוש נטיעת עצים וצמחים אחרים, בתחום של כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התכנית, ואחזקתם, על חשבון בעלי הנכס ועל ידיו.

4.2.3 הנאים לאחזקת
שטחים:

הועדה המקומית להכנון ולבניה
תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים
והפרטיים בתחום התכנית.

4.3 שמירת צורת הבנינים

4.3.1 השלמת בנינים:

יש לטוות לכל בנין מראה מושלם גם במקרה שהבנין לא נבנה
במלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה.

4.3.2 תעודת גמר:

הועדה המקומית תהיה רשאיה לקבוע בהיתר בניה, תנאי בדבר
הוצאת תעודת גמר בטרם יהיו שמוש או החזקה באותו בנין,
לאחר השלמתו.

5.1 שינוי התכנית:

שמוש בקרקע או בבנין, לתכלית שלא פורטה ברשימת האזורים של התכנית לגבי אותו אזור, יחייב אישור שינוי לתכנית, ובתנאי שלא יהיה בסתירה למטרות התכנית.

5.2 אגרות תכנון:

הועדה המקומית רשאית לגבות אגרות תכנון מיוחדות וכלליות כרוק, לכיסוי הוצאות ביצוע התכנית, לרבות הוצאות עריכתה.

5.3 בחינה מחדש של

התכנית:

התכנית תבחן מחדש מפעם לפעם, כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית, ומועצת תכנון עליונה, בטווחי זמן שלא יעלו על עשג שנים. הבחינה מחדש תערך במטרה לוודא אם התכנית בוצעה בהתאם להוראות, ולבחון אם התכנית עדיין עדכנית ומכוונת כראוי את פיתוחו העתידי של האזור.

מצאה הועדה המקומית, או מועצת תכנון עליונה, כי מבחינת אפשרות ביצועה של התכנית, או עקב השתנות ההנחות שהביאו להגדרת המטרות והיעדים בתכנית זו, יש להכניס בה שינויים, תכין הועדה המקומית תכנית חליפית המתבקשת משינוי הנסיבות.

חתימות ואישורים:

~~עמוס טרסנו~~
~~ראש המועצה~~
~~ראש המועצה~~

יוזם התכנית

בעל הקרקע

עורך התכנית

תאריך:

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الإسرائيلي

צו בדבר חוק מכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה והשומרון) (מס 418) תשלי"ב - 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والبيضة
(يهودا والسامرة) رقم 418 لسنة 1971-5732
נספח בא 204
לוא

מרחב מכנון מקומי אחיה אקלום
מחוז אחיה מס' 204
מס' 204
מס' 204
מס' 204

* * *

מועצת המכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 19/84 בתאריך 25.11.84
جلسة رقم 19/84 بتاريخ 25.11.84

החליטה לתת תוקף לחכמים הנזכרת לעיל
قررت منح هذا المشروع اعتباراً من يومه الأمر
لمدة

<u> </u> מנהל הלשכה המרכזית למיכנון ובניה مدير الدائرة المركزية التنظيم والبناء	<u> </u> יו"ר מועצת המכנון העליונה رئيس مجلس التنظيم الأعلى
--	--

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الإسرائيلي

צו בדבר חוק מכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה והשומרון) (מס 418) תשלי"ב - 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والبيضة
(يهودا والسامرة) رقم 418 لسنة 1971-5732
נספח בא 204
לוא

מרחב מכנון מקומי אחיה אקלום
מחוז אחיה מס' 204
מס' 204
מס' 204
מס' 204

* * *

מועצת המכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 11/84 בתאריך 19.3.84
جلسة رقم 11/84 بتاريخ 19.3.84

החליטה להפקיד את החכמים לתקופה
قررت منح هذا المشروع اعتباراً من يومه الأمر
لمدة

<u> </u> מנהל הלשכה המרכזית למיכנון ובניה مدير الدائرة المركزية التنظيم والبناء	<u> </u> יו"ר מועצת המכנון העליונה رئيس مجلس التنظيم الأعلى
--	--