

700/240

הפקדה

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית אשדוד

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

מחוז תוקף

אגף המדידות
יהודה ושומרון
03-05-1988
דואר נכנס
תיק

תכנית מתאר מפורטת

.....**227**.....

לשנת חשב... 1988

לישוב 227-ה.ג.א.מ

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מרחב חכנון מקומי מועצה אזורית

פרק א' : התכנית

כפר - א/מ"מ נ.צ. (רשת ישראלית 137/182)

1. **המקום :**

כמותחם בחשדים בקו כחול.

2. **גבול התכנית :**

תכנית מתאר מפורטת ל כפר א/מ"מ
 שנת תשמ"ח 1988.

3. **שם וחלוח התכנית :**

החשדים בק.מ. 1:2500 המצורף לתכנית זו מהווה חלק
 בלחי נפרד ממנה.

4. **החשדים ונספחים :**

נספחים :

914 דונם.

5. **שטח התכנית :**

הסוכנו - היהלום - האגף - אכסן - הטיבול

6. **יוזמי התכנית :**

ההסתדרות הציונית העולמית, חסיבת ההתישבות.
 ח.ד. 92 ירוטלים

7. **מגישי התכנית :**

שם : אגף אכסן - הטיבול

8. **עורכי התכנית :**

כתובת :

שם : אשרף הלכין האיתחל אפניה כפא - נ'ללום

9. **מבצעי התכנית :**

כתובת :

א. חיתום שטח פיתוח ל כפר א/מ"מ

10. **מפת התכנית :**

ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים שונים בתחום
 התכנית, כולל פרצלציה בחכית מפורטת.

ג. תחזית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.

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

ה. קביעת הוראות לסיפול 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 כפר אצלמים כולל חשריטים והוראות.
2. הועדה הוועדה המקומית ובנין וא"מ א"מ א"מ א"מ
3. איזור שטח קרקע המסומן בחשריט בצבע מקווקו או כמסגרת חיחומים מיוחדים במינס בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציון את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה תכנית לחלוקה מקרקעין לשחי חלקות או יותר מבוססת של תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
6. קומה מתייחס לכסוי הקרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. מישור הגבלת בניה לגובה מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
8. קו דרך קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונת דרך.
9. שטח בניה ברוטו הסטח המחקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
10. זכות מעבר שטח המוגדר בתחום הפרצלציות הפרטיות ואף על פי כן יש אפשרות להש-חמש בו לצרכים צבוריים מוגדרים כמפורט בתכנית.
11. איזור לתכנית בנוי מפורטת א. כל איזור התחום בקו אדום מרוסק הוא איזור לתכנית מפורטת אשר לגביו חוגש ותאושר תכנית מפורטת בסרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית.
ב. תכנית בנוי ותכנית פיתוח הגילווה לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא תחיתה, לגבי שטחי ציבור, ספורט ופרטי פתוח ויאשרו 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, החווית דרכים בשטח התכנית ורחבת, תחכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מחקנים לאספה לכביסה וכב". גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מחקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות 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 שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח תחבטא בתכנית המוגשת למתן חוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת ועדה 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 התכנית

<u>סמ"כ באחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>צבע בתשרים</u>	<u>אזור ל : -</u>
8.4	78.6	כחום	מבורים א'
-	-	כחול בהיר	מבורים
2.2	20.4	346 תחום בכחום	מבורים מיוחד (לישוב זמני)
1.0	9.6	חום תחום בחום	בניני ציבור
-	-	קווקו חום אלכסוני	בניני ציבור (בעחיד)
-	-	כחום וקווקו חום אלכסוני	מרמז אזורי
16.2	151.3	ירוק	פרטי מ/חוח
0.6	6.0	ירוק תחום בחום	ספורט
-	-	-	בניני משק לפרטים
-	-	חום תחום בירוק	בניני משק ציבוריים
-	-	קווקו ירוק אלכסוני	אזור חקלאי
-	-	סגול תחום בסגול	מלאכה
-	-	אפור תחום בסגול	אחסנה, קירור ואריזה
2.6	24.4	סגול	תעסיה
-	-	קווקו סגול אלכסוני	תעסיה (בעחיד)
-	-	כחום תחום בחום	שטח למוסד חינוכי
-	-	צהוב תחום בחום	פלונות ונופש
0.6	5.0	אפור תחום בחום מרוסק	מתקנים הנדסיים
23.4	218	חיחום ירוק	שטח שיעודו יקבע בעחיד
0.8	7.0	ירוק תחום בירוק	שביל ורחבות
5.8	54.6	אדום	דרך מוצעה
-	-	חום	דרך קיימת
-	-	קווקו אדום אלכסוני	דרך לביטול
-	-	345-326	מאכים מ/מ/אדום
-	-	381 376	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

פרק ד' - חנאים מיוחדים ואפן 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 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. חוכן, 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 לבניה מגורים בלבד, ונחייבים בקשות להיתר בניה סדוראחו בחק ההכנון והבניה תשכ"ה 1965.

2.1. אזורי מגורים א'

שטח זה מיועד לבניה בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 500 מ"ר

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

1.1.1. בניית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש באשר:

2.1.1. (המשך) קו בנין קדמי (בחזית המסיקה לכביש, רחוב או דרך) 4 מ'

קו בנין אחורי 4.0 מ'

קו בנין צדדי 3.0 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 מסותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד.

בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים במקרה של בנית אחד משני הבתים יש לבצע את ביטול הקיר כדוגמה שאר הקירות החיצוניים.

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

קו בנין קדמי (כנ"ל) 5.0 מ'

קו בנין אחורי 4.0 מ'

קו בנין צדדי משותף 0 מ'

קו בנין צדדי שני 6.0 מ'

2.1.3. בנית קבוצת מבנים, הכל בהתאם להכנית בנוי שתוגש לוועדה, באשורה והסכמתה ובהסכמה כתובה וחתומה של בעלי המגרשים הנובעים ברבר, יותר קו בנין 0 מצד אחד של המגרש או מידה שונה שלא חעלה על 1.5 מ' בתנאי 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) לפי הגדרתם קוי בנין צדדיים.

2.1.5. מבני עזר (בתחום אזור המגורים) לא יגדל הקו 25.0 מ' מ"ר סכום מונקציות חניה/מחסן/מקלט כחידה אחת לנבנה 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 לאיין מידת מנימם.

ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן

2.1.6. שטח בניה מותר

א. בשחי קומות סה"כ עד 220 מ"ר מזה עד 150 מ"ר כחכסא קירץ מכסא

במפלס אחד. מבני העזר המצויינים בסעיף 2.1.5. לעיל כוללים בשטח זה. במידה ופונקציות העזר תכללנה בתחום המבנה העיקרי לא יכללו החניה/מקלט 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 חשכ"ה 1965 לא יעלה על שטח מ"ר שטח זה אינו נכלל באמור בסעיפים א, ב לעיל.

ד. המונח קומה בסעיפים אלו מחייח לפירוש כמובדד בפרק ב' סעיף 6.

2.1.7. בניה הכוללת בתים לבגדים

א. בשחי קומות עם גג רעפים 7.5 מ'

ב. בשחי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 8.0 מ'

אין לא נכלל בגג
הקומה

2.1.7. (המשך)

ג. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגב בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוסו) מפני הגב העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"מ וישמש לצורך מדרגות יציאה לגב בלבד.
סה"כ גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגב לא יעלה על 9.0.

ד. הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית מהמפלס והיקרף $\frac{10}{100} \text{ א' / ס"מ}$

2.1.8. א. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין 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 הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת.

2.2. אזור מגורים ב'

אזור בו ינחנו היחרי בניה על פי תכנית בנוי של לפחות _____ יחידות דיור באזור הועדה המקומית.
השטח מיועד לבניה בחים בצפיפות _____ יחידות דיור לדונם נטו, כפוף לתכנית הבנוי הנ"ל. התכנית חובש עם הוראות בניה מתאימות לאזור התכנון כולל קווי בנין ומבני עזר - (מיקומם ושטחם).
תכנית הבנוי תאשר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, אך בחנאי שלא תהיה בניגוד להנחיות הבאות:

- קו בנין בחזית המשיקה לבביש, שביל או דרך _____ מ'.
- קו בנין אחורי _____ מ'.
- קו בנין צדדי _____ מ'.
- מיסור בניה אנכי _____ מ'.

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

2.3. אזור מגורים מיוחד

שטח זה מיועד לבניה ישוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה. תוספת בניה למבנים חותר עפ"י תכנית בנוי שתאשר ע"י הועדה ובניה נוספת באזור הותר במתכונת הקיימת.
יעודו החלופי של השטח יקבע בעתיד בתכנית מפורטת.

2.4. אם כחוצאה מסיפוע הגרס וההנחיות כמפורט בסעיף 2.1.8 לעיל יוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גבהו המכסימלי - 1.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בנית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא מתחים.
במידה וגובה החלל עולה על 2.20 מ', או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות; או לחילופין להשתמש בשטח כקומת עמודים מפולש. הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 2.1.6 לעיל, ובחנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק בלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה של 2.6 מ'.

2.5. גימור חזיתות הבתים

2.5.1. בטון חשוף, סימטלכה או החזה, אבן גסורה או טבעית, לכנים שרופות או לבני סיליקס או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף 2.5.2 שלהלן.

בניה בחים מעץ חותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.

2.5.2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורה הגב, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

2.5.3. גימור גב שטוח, במקומות בהם כחוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגב חלק נופי לבתי 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 ישאיר גב 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. הגב יהיה כדוגמת ומחמר המבנה העיקרי ובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

אלה המגרשים הכלולים באזור זה.

326 - 345 ועד בכלל.

376 - 381 ועד בכלל.

שטח זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בני כ- 500 מ"ר באחת משתי האפשרויות הבאות:

חלופה א'

על פי חלוקת המגרשים בתוכנית בינוי א':
תותר בניה בתים בודדים בהתאם לאמור לאזור מגורים א'.

חלופה ב'

על פי חלוקת מגרשים בתוכנית בינוי ב':
תותר בנית בתיים טוריים בתנאים אלה:
(א) אזור זה מחולק למקצבי מגרשים המותחמים בתרשים

ואלה המקצבים :	326 - 329	ועד בכלל
"	334 - 337	"
"	338 - 341	"
"	342 - 345	"
"	376 - 379	"
"	380 - 381	"

(ב) על כל מקבץ מגרשים תוגש בקשה להיתר בניה משותפת לכל המגרשים באותו מקבץ.

(ג) על כל מגרש תבנה יחידת מגורים אחת.

(ד) בכל מקבץ הבניינים יבנו מאותם חומרי גימור.

(ה) לא תותר פתיחת פתחים כלשהם בקיר הנמצא בקו בנין "ס".
תותר פתיחת פתח בקיר המקביל לקו בנין "ס" בתנאי שהקיר נמצא במרחק 2.80 מ' מבול המגרש.

(ו) תיבנה גדר אטומה בין שני מגרשים סמוכים, או בין מגרש לשטח ציבורי, בגובה 2.00 מ' (נמדד במגרש הגבוה מעל פני הפיתוח הסופיים), לאורך עד 5.00 מ' (הנמדד מקצת בנין) הקיר יהיה כלול בבקשה להיתר של המגש הגבוה.

(ז) בכל מקרה שלא נוצר מגע פיזי בין שני בתים טוריים באותו מקבץ חובה על שני הדיירים הסמוכים זה לזה לבנות קיר אטום לפי האמור לעיל על מנת לסגור את הרווחים בין שני הבתים.

(ח) קוי הבנין יהיו כמסומן בנספח בינוי חלופה ב'.

2.6. מקלות

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

2.7. דורי כמש

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

2.7.1. כגגות רעפים יהיה הדור בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מחקן צמוד למבנה ובאישור הועדה.

2.7.2. בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה 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 מסתור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.

2.8.2. מחקן נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להחקין מחקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מחקן כזה מחייבת היתר בניה.

3. אזור לבני ציבור

א. יעודו של שטח זה ל :

1. מוסדות ומשרדים קומיים.

2. כירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).

3. מוסדות בריאות, דת ותרבות.

4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

5. בני 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 מסרד 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. מחקנים הנדסיים למיניהם באזור הועדה.

5. למיקום מקלטים.

6. לא הותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

5. שטח לספורט

מבנים ומחקנים של ספורט מאורגן, מועדנים לספורט וחינוך גופני. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט.

שטח לעבוד חקלאי בלבד. מותרים לבניה בתי גידול לצמחים, מבני מסק: לבעלי חיים, מבני שרוהים לחקלאות כגון: מבני קירור, מיון ואריזה, מחלובים, מחסני אספקה, מרכזי מזון, משטח קליפות, מחקני זבל, בורות חימצון, סילו וכו'. השטח מוגדר כאזור לחכניה מפורטת באישור הועדה.

קוי בנין בגבולות השטח _____ מ'.

7. שטחים למבני מלאכה אחסנה וחעסיה

מבנים למלאכה, לחעסיה ולאחסנה ימוקמו ככסומן בחשרים. גובה המבנה לא יעלה על _____ מ' מעל המסטה. מחקנים ככנים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.

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

8. שטח למוסד חינוכי

מיועד למוסדות חינוך: בתי ספר חינוך, ישיבה, פנימיות לחלמידים וכיו"ב. אזור זה מוגדר כאזור לחכנון מפורט.

9. אזור מלונות ונופש

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

היתרי בניה ינהנו עפ"י חכנית מפורטת שחוגש לאישור הועדה ותכלול 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 בשטח עד לאישור חוכנית מפורטת שחקבע יעודו. יעוד השטח יסוכם 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 חסחיות.

12. שטחים לדרכים

דרכים כולל סדירות, מדרכות, חניות, רחבות לחחנות 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 בהתאם להנחיות שלהלן: במידה ולא קיימת חכנית בנוי תצורף לבקשה חכנית פיתוח למגרש.

1.2. קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בסון חשוף כשהגומור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר חומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אנפיות.

1.3. סביל גישה - אבן טבעית, גרנולית, מרצמות בסון או בסון רסוק.

1.4. מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל גישה.

1.5. גדרות - משככת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן סבעית כדוגמת הקירות החומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.

1.6. שער הכניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.7. מסלעות - מאבני האזור, עם כיסוי אדמה גינון וצמחים.

2. מחקני אשפה ציבוריים

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

3. סילוק מפגעים

3.1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי ההכניח 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 למסתמסים בדרך.

3.2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1. לאחת ההוראות בסך החקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבוננו.

4. נטיעות עצים וסמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי ההכניח, או לבעלי הקרקעות בשטח ההכניח, 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 ז' - חשחית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעה שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

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 והתיעול.

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 חכנית מפורטת או בקשה לבניה בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתוכם המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לסבנים.

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 ובתנאי סיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינחנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו למעט צמחיה.

6. תיאום

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

אופן ביצועה של תכנית המתאר המפורטת.

א. ככוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאזור שנחמלאו התנאים הבאים:

- (1) לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשו תכנית בנייה ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בחשריט, חוגש וחאושר תכנית בנייה, ואליה חצורף פרוגרמה כמותית ולוח-זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אח כך נוואלאו דרישות אלה בתוכנית זו. תוכנית הבנייה הינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.
- (2) תוכנית חלוקה מבוססת על מויות השטח תוכן ביוס לכל מווח הכלול בגבולות התוכנית. תכנית זו תעשה ע"פי מווחים שלמים.

- (3) יושלם תכנון עקרוני של החשתיות עבור הישוב כולו על-פי סעיפים ב.5. ב.6. לעיל, וייקבעו ונאיה ויובטחו הטיורית להיצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנוח קרוי-חשול, מיה, ביוה, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בזכר לכל אזור נהשירותים דלעיל.

2. מוסדות ציבור, חשתיות, מטור ופיתוח.

א. לא יינתנו תיתרי בניה למגורים אלא לאתר שיובטח ביצועם של החשתיות ומיבני הצבור הבאים, בערובות להנווח ועתה של הועדה המקווחית:

- מאספי הביוב הראשיים; מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולוחים.
- פריצת דרכים, לרבות קירות חומכים או מיסלעות, וכן מעבריה להולכי רגל.
- מערכת אספקה ראשית של מיה.
- חכנות למערכות תקשורת וחשול.
- גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי החקן של משרד החינוך.
- מבנה למכולת או צרכניה.
- מקום תפילה.
- מרפאה או טיפת חלב.

3. היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ-50 יחידות דיור.

4. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאורך שנתקיימו 2 התנאים הבאים:

- חובטת להנחת דעתה של הועדה המקומית-יחסית להיקף הבניה המבוקש ביצועם של המחננים והמכנים המוזכרים בסעיף א'.
- בוצעו החשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה המקומית חיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנשחיים ביצועם, אח החל ביצועם וקצב הביצוע מנחת את דעתה.

1. איסור כניסה מחדש לקווי הגמל או נקודות
לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חשמל קיימים ולא יוקז כל בנין ולא יכלוט כל חלק
ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו המאונך הנמתח לאימה המחוט החיצוני הקרוב ביותר
של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 60 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו
הוא של מתח נמוך.

2. פיקוח על הכניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

3. מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות היקומית המומחמת ובאישור הועדה
בכל איזור ואיזור, פרט למסלולי הדרכים. לא יינתן איחוי כניה ללא מקלט מאושר.

4. חניה
5. מרוכזות באזורי תכנון מוסדות חנוכה 1.2. מקומות חניה לכל יחידה דיור בחוף המגרש או בתכנון
מרוכזות באזורי תכנון מוסדות חנוכה ומלאכה חקבע החניה עפ"י דרישת המנהל ובחוף
מסגרת המגרש הממוכן.

5. תכנית חלוקה:

בכל שטח התכנית הוגשנה תכניות חלוקה על בסיס גוויה, תכנית לחלוקה מקרקעין
לשתי חלקות או יותר והיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
תכנית חלוקה תותר באישור הועדה המקומית סטיה ונהגותיה לחלוקה של תכנית זו,
ובלבד שלא יהיה שינוי נלווה ביעורי השטחים.

6. תכנית פיתוח:

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בנוי בהתאם לסעיף 10.1 לעיל,
חוגש לוועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 5 ותכנית פיתוח לחשתיות,
בבישים וביקוז, שבילים, כולל קירות גג, ביוב ומים, חשמל, תאורה ותלפון,
תכניות אלו יאושרו ללא הפקעה.

7. תוכניות מאושרות:

כל שינוי שאינו מתחייב ביעוד יטחית ושינוי הזזת מגרשים נון התכנית הנופיקות
עקב ביצוע כשטח יתבסס בתוכנית המוגשת למחון חוקף ולא יהיה צורך בהפקעה
נוספת לתכנית לפי בקשת ועדה תכנון מקומית.

חתימת המחכבן

חתימת המביש

חאריך



צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

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

נסח ד"ר אהרן
לוא

מרחב חכנון מקומי מטה ח'אני
מטقة تنظيم محلية

חכנית א'מ'א' נ'א'א' מס' 227
مشروع

מועצה החכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבה מס' 27.4.80 בתאריך 3/88
جلسة رقم 27.4.80 بتاريخ 3/88

החליטה לתת תוקף לחכנית הנזכרת לעיז
قررت ايداع هذا المرسوم من عند التوقيع

מנהל
מנהל

המרכזית לחכנון ובניה
المركزية للتنظيم والبناء

רئيس مجلس
رئيس مجلس

التنظيم الأعلى
التنظيم الأعلى

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס 418) חס"ב - 1971
أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
(يهودا والسامرة) رقم 418 لسنة 1971-5732

נסח ד"ר אהרן
لواء

מרחב חכנון מקומי מטה ח'אני
منطقة تنظيم محلية

חכנית א'מ'א' נ'א'א' מס' 227
مشروع

מועצה החכנון
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבה מס' 7/157/80 בתאריך 21.6.80
جلسة رقم 7/157/80 بتاريخ 21.6.80

החליטה להפקיד את
قررت ايداع هذا المرسوم من عند التوقيع

מנהל
מנהל

המרכזית לחכנון ובניה
المركزية للتنظيم والبناء

رئيس مجلس
رئيس مجلس

التنظيم الأعلى
التنظيم الأعلى