

8-2

גוס, תיק

משרד לג

מדינת ישראל

משרד הממשלה

ע.י.נ?
(מ.פ.י.ג)

1-12/85

מחלקה דניאל גרשון
אחראי

שם: עינב - תוכניות הישוב

גל - 8 / 51840

מזהה פיוז: 109.6/3 - 25

מזהה לוגי: 02-106-05-06-06

מס פריט: 255534

כתובת: 20/01/2014

מס. תיק מקורי 2-8

ע"פ

1. גבנות מתאר

2. גבנות בינוי וגזרשום מ-23+43

3. ובה טאבלטות.

מפקדת אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
מרחב תכנון מ"א שומרון

סינב

תכנית מתאר המהווה בחלקה
תכנית מפורטת מספר

קנה מידה 1:2500 אוגוסט 1984

מגיש התכנית
ההסתדרות הציונית העולמית
חטיבת ההתיישבות
בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן
הסוכה-המחלקה להתיישבות
האגף לתכנון התיישבותי
אדריכל נ. קרין
אדריכל מתכנן א. שלו
המבצע
משרד הבינוי והשבון
המנהל לבניה בפרית

חתימת מגיש התכנית
חתימת בעל הקרקע
חתימת המתכנן
חתימת המבצע

מקרא

גבול התכנית	שטח בדונם	אחוזים
אזור מגורים	135.1	12.1
שטח לבנייני צבור וספורט	2.12	1.9
אזור ספורט	6	0.5
אזור מלאכה	18.1	1.6
שטח פרטי פתוח	95.1	8.5
שטח שיעורי יקבע בעתיד	746.4	67.1
מתקנים הנדסיים	78	7.1
דרך מוצעת	14	1.2
שביל להולכי רגל דרך משועבת	11138	100%
מספר הדרך	סה"כ	
קו בנין		
רוחב הדרך		
עדכון התכנית	אוגוסט 1984	תשרי

תרשים הסביבה קנה מידה 1:50,000



תכנית מתאר מפורטת

.....

לשנת חשמ 1985..

לישוב... עיגל...

ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתיישבות
האגף לתכנון התיישבותי - ת.ד. 92, ירושלים

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מרחב חכנון מקומי מועצה אזורית

פרק א' : התכנית

1. המקום :

ע"נ 62188 נ.צ. (רעה ישראליה)

2. גבול התכנית :

כמותחם בחשירט בקו כחול.

3. שם וחלות התכנית :

חכנית מתאר מפורטת ל ע"נ
שנת תשמ"ה 1985.

4. החשירט ונספחים :

החשירט בק.מ. 1:2500 המצורף לתכנית זו כהווה הלק
בלתי נפרד ממנה.

נספחים :

5. שטח התכנית :

כ- 113.8 דונם.

6. יוזמי התכנית :

ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתישבות.
ת.ד. 92 ירושלים

7. מבישי התכנית :

8. עורכי התכנית :

שם : הסעה, המחלקה להתישבות, האגף לתכנון התישבות

כתובת : ת.ד. 92 ירושלים

9. מבצעי התכנית :

שם :

כתובת :

10. מטרת התכנית :

א. תיתום שטח פיתוח ל

ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום
התכנית, כולל פרצלציה בחכמת מפורטת.

ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.

ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני
ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשיה ואחסנה באזורים
בהם מותרת הבניה.

ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת הטיכוס
בשטחים ציבוריים אחרים.

ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי
התכנית.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. התכנית תכנית מתאר מפורטת לישוב עינב כולל תכריסים והוראות.
2. הועדה הועדה המקומית לתכנון ולבניה צמחית וחברתית
3. אזור שטח קרקע המסומן בתכריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי הסיכוס המותר בקרקעות ובבנינים שבאוחו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה תכנית לחלוקה מקרקעין לשתי 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 מחיחס 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 במונה דרך.
9. שטח בניה ברוטו השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים, שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות, וכאלו המהוות חלק מפיחוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
10. זכות מעבר שטח המוגדר בהחום הפרצלציות הפרטיות ואף על פי כן יט אפשרות להס-חמש בו לצרכים צבוריים מוגדרים כמפורט בתכנית.
11. אזור לתכנית בנוי מפורטת א. כל אזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנית מפורטת אשר לגביו חוגש ותאושר תכנית מפורטת בטרם הוצאה היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית, ודורש הפקדה כחק.
ב. תכנית בנוי ותכנית פיחוח הנילוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא תחימה, לגבי שטחי ציבור, ספורט ופרטי פיהות ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
12. תכנית בנוי מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת : העטדת הבנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגיטות אל הבנינים, החווית דרכים בשטח התכנית ורחבת, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיחוחו הכללי של השטח כגון: קוי ניקוז, קוי חשמל, פנטי רחוב, מתקנים לאספה לכביסה וככ'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורחם. 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 יתבטא בתכנית המוגשת למתן חוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.
14. המהנדס מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס ה-יר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

אזור ל : -	צבע בתשריט	שטח בדונמים	סה"כ באחוזים
מגורים א'	כחום	135,1 -	12,1 -
מגורים ב'	כחול כהיר	-	-
מגורים מיוחד (לישוב זמני)	כחום תחום בכחום	-	-
בנייני ציבור וספורט	חום תחום כחום	21,2 -	1,9 -
בנייני ציבור (בעתיד)	קווקו חום אלכסוני	-	-
מפעל אדמיני	כחום וקווקו חום אלכסוני	-	-
פרטי מ/חוח	ירוק	9,5 -	0,8 -
ספורט	ירוק תחום כחום	6,0 -	0,5 -
בנייני מסק לפרקים	-	-	-
בנייני מסק ציבוריים	חום תחום בירוק	-	-
אזור חקלאי	קווקו ירוק אלכסוני	-	-
מלאכה	סגול תחום בסגול	18,1 -	1,6 -
עממיה, קירור ואדמיני	אפור תחום בסגול	-	-
תעשייה	סגול	-	-
תעשייה (בעתיד)	קווקו סגול אלכסוני	-	-
שטח למסוף חינוכי	כחום תחום כחום	-	-
פלונות ונוסמ	צהוב תחום כחום	-	-
בתקנים הנדסיים	אפור תחום כחום מרוסק	-	-
שטח שיעודו יקבע בעתיד	תיחום ירוק	746,4 -	75,1 -
סביל ורחבות	ירוק תחום בירוק	14,0 -	0,9 -
דרך מוצעה	אדום	78,0 -	7,1 -
דרך קיימת	חום	-	-
דרך לביטול	קווקו אדום אלכסוני	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
סה"כ		1113,8	100

1/...
100

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן 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 לתושבים והן לסביבתו.

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

ה. חניה במבנים, באזורי המגורים חאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

2. אזורי מגורים:

אזורים אלו נועדו לבניה מגורים בלבד, וכחייבים בקשות להיתר בניה כהוראתו בהק ההכנון והבניה השכ"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:

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

2.1.1. (המסך)

קו בנין קדמי (בחזית המסיקה לכביש, רחוב או דרך)	<u>5.0 מ'</u>
קו בנין אחורי	<u>4.0 מ'</u>
קו בנין צדדי	<u>4.0 מ'</u>

2.1.2. בנית בהים צמודים (דו משפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר מסוהף על הגבול המפריד בין שני המגרשים, או ע"י קיר מסוהף 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 גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.

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

קו בנין קדמי (כנ"ל)	<u>5.0 מ'</u>
קו בנין אחורי	<u>4.0 מ'</u>
קו בנין צדדי מסוהף	<u>0 מ'</u>
קו בנין צדדי שני	<u>6.0 מ'</u>

2.1.3. בנית קבוצה מבנים, הכל בהתאם להכנית בנוי שתוגש לוועדה, באסורה והסכמתה ובהסכמה כתובה וחתומה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בנין 0 מצד אחד של המגרש או מידה שונה שלא תעלה 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 פינחיים יהיו שני קוי הבנין הנוספים (מעבר לקוי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קוי בנין צדדיים.

2.1.5. מבני עזר (בתחום אזור המגורים)

חותר הקמת מבנה עזר אחד בשטח עד 25.0 מ"ר סיכלול פונקציות חניה/מחסן/מקלט ביחידה אחת לגביה יהיו קוי הבנין כלהלן:

קו בנין קדמי (בחזית המסיקה לכביש, רחוב או דרך)	<u>2.0 מ'</u>
קו בנין צדדי	<u>0 מ'</u>

קוי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.

ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

2.1.6. שטח בניה מותר

א. בשתי קובות סה"כ עד 200 מ"ר מזה עד 120 מ"ר.

במפלס אחד. מבני העזר המצויינים בסעיף 2.1.5. לעיל כלולים בשטח זה. במידה ופונקציה העזר תכללנה בתחום המבנה העיקרי לא יכללו החניה/מקלט בשטח זה.

ב. בבניה בקומה אחת בלבד יותרו 120 מ"ר למגורים. מבני העזר שבסעיף 2.1.5 לעיל אינם כלולים בשטח זה.

ג. מרחף בהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 לא יעלה על שטח של 40 מ"ר. שטח זה אינו נכלל באמור בסעיפים א, ב לעיל.

ד. המונח קומה בסעיפים אלו מתייחס לפירוש כמוגדר בפרק ב' סעיף 6.

2.1.7. מיסור הגבלת בניה לגובה

- בשתי קומות עם גג רעפים 8.5 מ'
- בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.0 מ'.

2.1.7. (המשך)

ג. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.
סה"כ גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 8.5 מ'.
גובה מעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג.

ד. הגבהים הנ"ל יסודו אנכית מהמפלס התחתון של רצפת קומת המגורים התחתונה.

2.1.8. א. 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 הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת.

אזור מגורים ב'

2.2

אזור בו ינתנו היתרי בניה על פי חכנית בנוי של לפחות _____ יחידות דיור באזור הועדה המקומית.
השטח מיועד לבניה בתים בצפיפות _____ יחידות דיור לדונם נטו, כפוף להכנית הבנוי הנ"ל. התכנית תוגש עם הוראות בניה מתאימות לאזור התכנון כולל קרי בנין ומבני עזר - (מיקומם ושטחם).
חכנית הבנוי האזורי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, אך בתנאי שלא תהיה בניגוד להנחיות הבאות:

קו בנין בחזית המשיקה לכביש, 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 חכנית הבנוי.

אזור מגורים מיוחד

2.3

שטח זה מיועד לבניה ישוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה. חוספת בניה לכבנים הותר עפ"י חכנית בנוי שהאזור ע"י הועדה ובניה נוספת באזור הותר במהכונת הקיימת. יעודו הכלופי של השטח יקבע בעתיד בתכנית מפורטת.

2.4. אם כתוצאה משינוי המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.1.8 לעיל יוותר חלק מסופע בין פני השטח והחתימת רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גבהו הכבסימלי - 1.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח סיווגר מעל גובה זה יכולא ויאטס בבניה ע"י בנית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים.
במידה וגובה החלל עולה על 2.20 מ', או לחילופין במידה וחוצע התחפרות חלקיה בקטע זה ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות, או לחילופין להשתמש בשטח כקומת עבודים מפולשת. הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 2.1.6 לעיל, ובתנאי שבטום בקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה של 2.6 מ'.

גימור חזיתות הבתים

2.5

2.5.1. בסוף חסוף, טיח השלכה או החזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים טרופות או לבני סיליקס או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף 2.5.2 שלהלן.
בנית בחים מעץ חותר בכפוף לכל ההנחיות שבחוקון.

2.5.2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי ויסתלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

2.5.3. גימור גג טטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחמרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסויי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באיסור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא יסאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

2.5.4. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יותר מבנה עזר כגימורו סוגה כגימור הבית או כחומרים נחותים. הגג יהיה כדוגמת ומחמר המבנה העיקרי וגבהו לא יעלה על 2.5 מ'.

2.6. מקלות

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

2.7. דודי שמש

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

2.7.1. בגגות רעפים יהיה הדוד 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 להתקין מחקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מחקן כזה מחייבת היתר בניה.

3. אזור למבני ציבור - זסטורל

א. יעודו של שטח זה ל :

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.

2. שירותים 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.

7. **מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן בשטח המגדיר כאזור ספורט בתכנית היזומי**
ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר חכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

ג. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה.

ד. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המהחייב 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 למיניפס באזור הועדה.

5. למיקום מקלטים, בהנאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 20% משטח הקרקע/מגרש.

6. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

5. שטח לספורט

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

אזור חקלאי 6

שטח לעבוד חקלאי בלבד. מותרים לבניה בתי גידול לצמחים, מבני מסק לבעלי חיים, מבני סוגים 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 וחעשיה

מבנים למלאכה, לחעשיה ולאחסנה ימוקמו כמסומן בחשרים. גובה המבנה לא יעלה על 10.0 מ' מעל המשטח. מחקנים סכנים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.

קו בנין לכביש 5.0 מ', שטח בניה מותר 50%. הגבלה חעשיות בהתאם להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה. פתרונות לחניה ינחנו במסגרת ובחוף המגרשים או בחניות מרוכזות. גודל החניה לפי מקום חניה ל-30 מ"ר מבנה חעשיה לא כולל חניה לצורך פריקה וטעינה.

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 מיועד למבני קייט ונופש ומחקני ספורט ובידור נילווים, מסעדות, קיוסקים, מבני עזר וכו'.

היתרי בניה ינחנו עפ"י חכניה 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 שיתבהרו אפשרויות הרחבה גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תוכנית מפורטת שתקבע יעדו. יעוד השטח יסוכם ע"י המוסדות המיישבים.

11. שבילים ורחבות

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 חטחיות.

12. שטחים לדרכים

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

1.2. קירות חומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר חומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אפסקיות.

1.3. טביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון רסוק.

- 1.4. מדרגות לשביל ביטה - מחומר שביל ביטה.
 - 1.5. גדרות - משבכת מחכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות יסתלבו 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 אדמת גינון וצמחים.
2. מחקני אספה ציבוריים
- בהתאם לשיטת פינוי האספה ברשות, או במתקן ביתי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.
3. סילוק מפגעים
- 3.1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי ההכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר כטנו 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 בסטך התקופה טנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות טנקבעות מההודעה על חשבון.
4. נטיעות עצים וטמירתם
- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי ההכנית, או לבעלי הקרקעות בטטח ההכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בטטחים פתוחים ובמקומות ניקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.
- פרק ז' - חשחית, ניקוז, תיעול ואספקת מים
1. קביעת טטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גטמים 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 למחן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה טובטח הכנית מפורטת או בקשה לבניה בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בהחום הסגרטים יקבלו היתר בסידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

 4. כל בנין בטטחה 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 ובחנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גיטה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו למעט צמחיה.

 6. תיאום

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

פרק ח' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט 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. פנ"ל במרחק מינימום 2.0 מ' מקו הח קרקעי.

2. פיקוח על הבניה

הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע ההכניות.

3. חניות

באזורי המגורים הובטה 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות באזורי מבני ציבור ומוסדות העסיה ומלאכה תיקבע החניה על פי דרישה המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

הסוכנות היהודית לא
המחלקה לתכנון ופיקוח על הבניה
האגף לתכנון תתישובות

חתימת המחכנן

המספרות הייעוץ והחלטה
חטיבת התכנון והפיקוח

חתימת המגיש

תאריך

חתימת הועדה

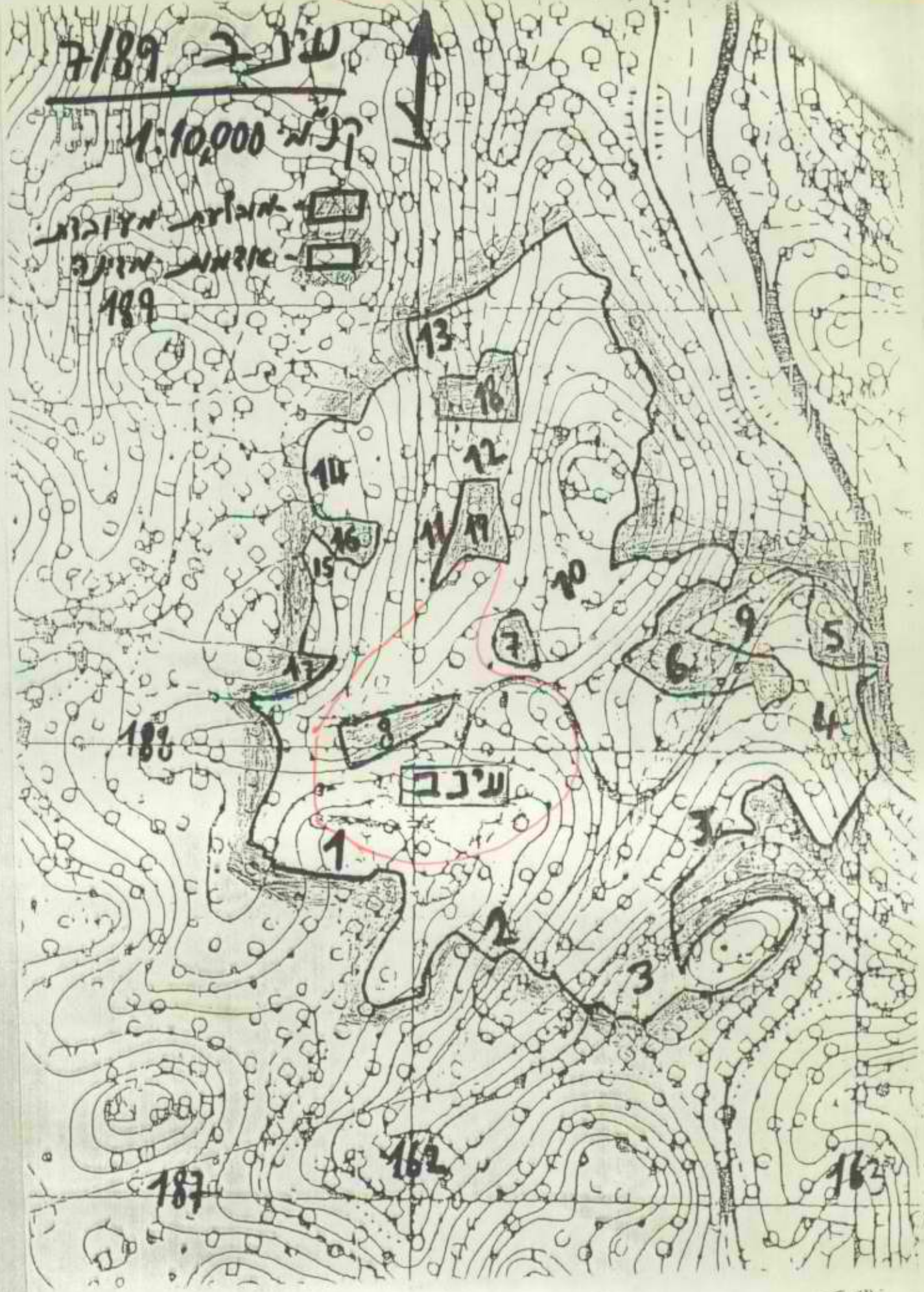
ע"ב 7/89

ק"מ 1:10,000

מבוא - מ"ד

מ"ד - מבוא

189



א"ק

187
950

187
950

187
900

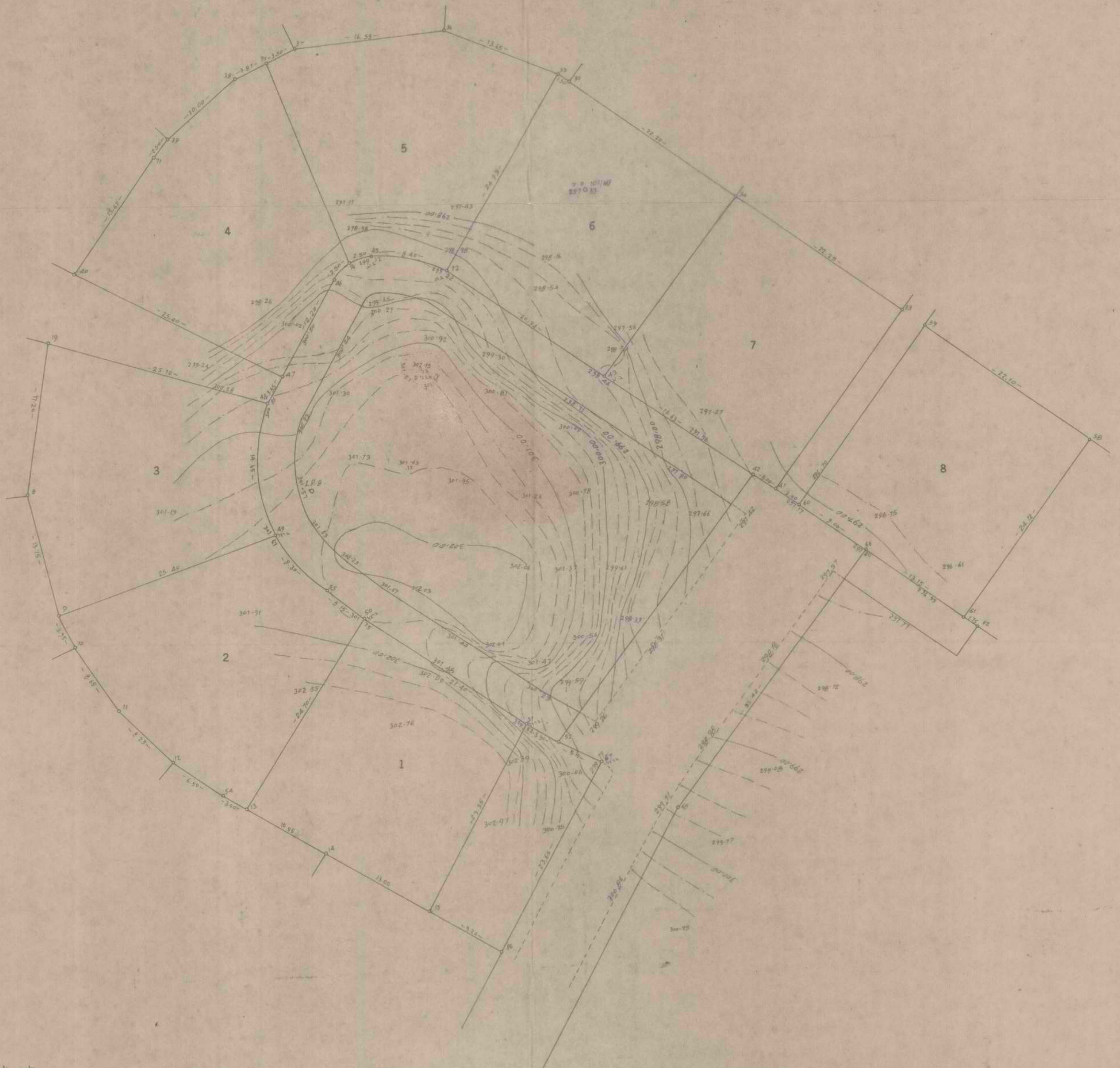
187
900

187
850

187
850

187
800

187
800



לא לצרכי רישום

תיכון
משיחה
דיסטנס
נק' ופ' שנובה (287.56)
לפי מפת חלוקה נר' מס' 2
3/5/87/3474

מפרט
1. המידות שלישית חלקה חמשה
2. שיטת המדידה של חלקה חמשה
3. שיטת המדידה של חלקה חמשה
4. חלוקה חמשה חמשה
5. גודל נגזר חלקה חמשה

מדידת
מדידת
מדידת

1797375

1. תפירה שלפני תחנת המבחן
2. שיטת הברצות של הצבירה הלניסטית
3. שיטת הברצות של הצבירות האליסטיות
4. תאוריות מוכנסות על גובה
5. גבולות גרים וחלקות סומנו

תִּכְנוּן
מְשִׁיחָה
דִּי מְנוּחָה

נ"ק' 1 P שגובהה [287.56]
לפי מפת חלוקה גל' מס' 2

3 / 5 / 87 / 3474

מחיר / מחיר - מחירים
מידע / מידע - מידע