

3. אזור:

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקוקו או במסגרת
חיחומים מיוחדים במינס בין באחד מהם ובין
בצרופיהם, כדי לציין אותי השימוש המותר בקרקעות
ובבנינים שבאותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי
תכנית זו.

4. תכנית חלוקה:

בכל שטח התכנית חוגשנה תכניות חלוקה על בסיס
מדודה, תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר
חיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת
מאושרת כחוק.

5. קו בנין:

בתכנית חלוקה תותר באישור הועדה המקומית טייה
מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, ובלבד שלא יהיה
שינוי מהותי ביעודי השטחים.
קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מוגב
להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין
במפורש אחרת בתכנית.

6. מישור הגבלת בניה לגובה:

מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הסופוגרפיה
הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו
אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
יוצא מכלל זה מתקן טולרי לחימום מים כמפורט להלן
בתכנית.

כסופוגרפיה טבעית יחשב גם מישור המקשר

גבהים מחוכננים של צירי כבישים מקבילים

כמחואר בתכנית בינוי ו/או פיתוח, שנעשתה על-פי
הוראות סעיפים ב.9 ב.10 שלהלן.

7. קו דרך:

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות
וכל הכלול במונח דרך.

8. ~~שטח בניה ברואו:~~

~~השטח המתקבל עפ"י מדולה לפי קו בנין הצוננייה
שטח זה אינו כולל מדפסות בלתי מקוריות וכאלה
המתוות אלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.~~

9. תכנית בנוי:

א. אזור החחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנית בנוי
ופיתוח. יותר לאחד מספר אזורים כאלו לתכנית בנוי
אחת. תכנית בנוי תאושר ע"י הועדה המקומית ללא
הפקדה.

ב. תכנית בנוי תחבטט על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ובה

וכוללת העמדת מבנים, שירותיהם, מספר קומותיהם,
גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, החנויות
דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ופעלסיהם
הכללים, סימוך שטחי החניה, מקלטים ציבוריים,
ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון:
קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מחקנים לאשפה,
לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים,
מזרקות, מחקני פקסומח, פרגולות, מקומות לתחנות
אוטובוסים וצורתם.

כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המוכנן
וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עינה
של הועדה.

ג. תכנית בנוי ותכנית פיתוח הנלוות לה ומהווה חלק
בלתי נפרד ממנה תוגש ללא תחימה לגבי שטחי ציבור
מפורט ושטח פרטי פתוח.

11. חכניות מאושרות : כל שינוי ביעוד שטחים להזנת מגדשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יחבסס בתוכנית המוגשת למחן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשה ועדת תכנון מקומית.

12. המהנדס : מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויו, כולן או מקצתן.

פרק ג' : חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

אזור ל:	צבע התשריט	שטח בדונמים	סה"כ אחוזים
מגורים א'	כחום	70.3	28.8
אזור מגורים א.1	כחום עם קווים אלכסוניים בשחור	9.4	3.9
בנייני ציבור	חום	11.8	4.9
מרכז אזרחי	חום	24.5	10.
פרטי פתוח	ירוק	14.2	5.8
מלאכה, אחסנה, מעשיה	סגול	2	0.8
מחקנים הנדסיים	אפור תחום כחום מרוסק	0.7	0.3
אתר עתיקות	ירוק תיחום בשחור	78.6	32.3
שטח שייעודו יקבע בעתיד	תיחום צהוב		
שביל	ירוק וקווקוו אלכסוני		
דרך מוצעת	אדום		
דרך קיימת	חום בהיר		
דרך לביטול	קווקוו אדום אלכסוני		
חניה	קווקוו שתי וערב ברקע		
סה"כ דרכים/חניות	החשריט	31.3	12.9
		244	100

פרק ד' : תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. חכליות ושימושים :

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום חכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של תכנית המתאר המפורטת

א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים :

- (1) לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית בנוי ופיתוח (מתחם-1, ח.2, מ), וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, חוגש ותאושר תכנית בנוי, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח-זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זו. תוכנית הבנוי הינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.

- (4) עבור כל אחד ממתחמים א'-ז', ט' - יא' כמצויין באות עברית ע"ג החשירים תוגש לוועדה המקומית תכנית פיתוח לכבישים וניקוז, שבילים, קירית חמך, ביוב, מים חשמל תאורה וטלפון. התכנית תקבע אח מסלטי העמדת בתים. תכנית זו תאושר ע"י הוועדה המקומית ללא הפקדה, כמו כן תמלא תכנית פיתוח אחר התנאים הבאים:
- א. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומלוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הוועדה.
 - ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הוועדה.

ב. על אף האמור לעיל, רשאית הוועדה להחיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית מתאר המפורטת הכוללת לישוב, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה': רשימת הכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי

- א. לגבי הכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחייט הוועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בכפופות לטעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתוכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת הכליות זו.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לחושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה באלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. חניה באזורי המגורים תאושר ע"י הוועדה המקומית עפ"י פתרון אחיד לחלק מתוכנית בינוי.

2. אזורי מגורים

אזורים אלו נועדו לבניה מגורים בלבד.

2.1 הגדרות והוראות בניה לאזורי מגורים

ההגדרות וההוראות המפורטות להלך יחולו על כל בניה באזורי מגורים א, ז-א, 1 (סעיפים 2.2 ו-2.3 להלך).

2.1.1 שטח בניה מירבני

שטח הבניה המירבני לית' דיור הוא טה"כ מנין שטחי הבניה לית"ד הכוללים :

- (א) כל שטחי הרצפות בכל הקומות לפי קווי בנין היצוניים אשר גובה החללים שבהם עולה על 2.00 מ', למעט שטחים בעליה גב שגובהם מתחת ל- 2.20 מ'.

2.1.2 מישור הגבלת בניה לגובה

- א. כטוף לחנאי בנית גגות כמפורט בסעיפים 2.1.6, 2.1.7 להלן:
 - ב. שינויים במישור הגבלת בניה לגובה במגרשים השונים יאושרו ע"י הוועדה המקומית עפ"י סיוען כולל כחלק מחכונות פיתוח למתחם אחד או יותר.
- 2.1.3 קומת מעולשת וקומת מסד (חרשימים מט' 9.1)

- א. כל שטח מעולש מתחת רצפת קומת הכניסה שיווצר כתוצאה מתנאי קרקע ייאסם בבניה הקיר הסוגר על שטח כנ"ל ייקרא קיר מסד.
- ב. כל שטח כנ"ל שגובהו מעל 2 מטר ייחשב במניין השטח המותר לבניה למרות האמור בסעיף א' מותר להשאיר פתחים במסד כך ששטח הפתחים במסד לא יהיה יותר מ-30% משטח אותה חזית במסד בה נמצא הפתח.
- ד. גבה קיר המסד או קיר המרחף לא יעלה על 1.5 מ' מעל קרקע סופית.

2.1.4 גימור חזיתות הבתים

חזיתות הבתים, כולל צורת הגג, לא יהיו מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה המקומית בכל מקרה וסקרה.

2.1.5 חומרי הבניין

אזורי מגורים: אבן טבעית מדובעת ומסוחת בכל פניה הגלויות, חשפי חלונות בעומק 15 ס"מ מינימום, גימור מבני החניה כדוגמת הבניין. לבנייני איבוד ומרכז אזרחי: אבן בכל עיבוד שהוא. אזורים אחרים: כל חומר באישור הוועדה המקומית.

2.1.6 גגות וגובהי בניין (ראה חרשימים מט' 4,3,2,1)

- א. גגות הבתים יהיו גגות משופעים מסוככים ברעפים בגוון אה"ט. בכל נקודת שיא או רכס יורכב רעף רוכב. טיט או בטון המשמש להדקבת הרעפים יהיה בצבע הרעפים. גגות משופעים יהיו בשיפוע בין 25 ל-35 (בערך 47% - 70%). לפחות 50% משטח ההיטל האומקי של הבניין יהיה מכוסה בגגות משופעים כנ"ל.
- ב. גובה שיא הגג המירבי - יהיה 9.0 מ' (גובה מישור הגבלת בניה לגובה) כאשר הגג מסתיים בקודקוד או רכס. אם שיא הגג מעוצב כמשטח אופקי, יהיה גובהו המירבי 8.50 מ'.
- ג. גובה מירבי לקיר אבן בחזית קדמית או אחורית 6.5 מ'. מעל לגובה זה ייבנה גג משופע ו/או תהיה נסיגה בעומק 2 מ' מינימום במקביל למישור החזית. יוצא מכלל תנאי זה - סעיף ז' להלן (חרשים מט' 2).
- ד. גובה מירבי לקיר במלון מאבן בחזית קדמית או אחורית עבור גג דו-שיפועי יהיה 9.0 מ' עד שיא הגג, ובלבד שיהמלא התנאי הבא: רוחב קיר במלון בחזיתות כנ"ל לא יעלה על 7.0 מ'.

2.1.7 ניקוז גגות משופעים וארגזי רוח :

ניקוז גגות הרעפים וגמר גג הרעפים בקירות האבן ייעשה באחד מהאמצעים הבאים :

- א. מרזבי מחכת גלויים מנתכי נחושת ו/או אבץ, פח מגלוון או פח צבוע בחנור ;
- ב. מרזבים מוקפים בארגזי רוח מעץ בלבד, בהבלטה מירבית מקיר הבניין של 60 ס"מ (לא יותרו ארגזי בטון), ולא יחשב במניין השטח הבנוי.
- ג. מרזבים מוקפים בכרכוב אבן בהבלטה מירבית של 20 ס"מ מקיר הבניין.

2.1.8 גגות שטוחים כולל גג מבנה החניה : יכוסו בחצץ אבן או רעפים גרוסטים או

2.1.10. אנטנות, דודי שמש, ארובות, מזגנים (תרשימים מס' 6,5)

מיקום וממדי אנטנות, דודי שמש, וארובות יצוינו בהיתר הבניה (בתוכניות וחזיתות) לצורך אישור הועדה:

א. בגגות משופעים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה:

- ב. במידה וכיוון שיפועי הגג אינו מאפשר הנחת הקולטים על הגג (בניצב לאיזימוט $15^\circ \pm 180^\circ$) מותר להציבם על משטח המוסתר לפחות משני כיוונים ואינו נראה מן הכביש (ראה תרשים מס' 6).
- ג. גם פתרון אחר יתקבל בחנאי שאינו נראה מן הכביש ולא יבלוט מעל רכס הגג.

2.1.11 מתקן כביסה

- א. בכל הגשת תכנית להיתר בניה יהי פתרון נאות לתליית כביסה.
- ב. מתקן כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מחומר הבניה ובאישור הועדה.
- ג. לא יותרו מסתורי כביסה מחומר פלסטי.

2.2 אזור מגורים א - בתים חד-משפחתיים/דו-משפחתיים

אזור זה מסועד לבניית בתים חד ו-דו-משפחתיים עם יחידת דיור אחת בלבד למגרש. מס' יחידות מירבי 122 יחד

2.2.1 שטח מגרש מינימאלי

שטח מגרש מינימאלי יהיה 500 מ"ר. לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בהשריט.

2.2.2 קווי בנין

בכל האמור להלן ולגבי מגרשים פנתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

2.2.3 קווי בנין לבתים חד-משפחתיים (בודדים)

- קו בנין קדמי בחזית המשיקה לכביש או דרך :
- 4.0 בצד התחתון של הכביש
- 5.0 בצד העליון של הכביש
- 4.0
- 3.5 קו בנין אחורי
- קו בנין צדדי

בבנית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לתוכנית בינוי החייבת הגשה לועדה באישורה ובהסכמתה, ובהסכמה כתובה וחתומה על-ידי בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בנין 4.5 מצד אחד של המגרש גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית). במקרה זה יבצל קו הבנין הצדדי השני ל-5.5 מ'.

2.2.4 קווי בנין לבתים דו-משפחתיים

בתים דו-משפחתיים יבנו בקיר משותף בגבול המפריד בין 2 מגרשים. (כל בית במגרש נפרד). בכל מקרה לבנית בית דו-משפחתי יש לקבל הסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים; במקרה של בנית אחד משני הבתים, יש לבצע את גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.

2.2.5 מבני עזר/חניה

לא תותר בניית כל מבנה עזר מחוץ לקווי הבניין, למעט מבנה חניה. תותר הכללת המקלט במבנה החניה.

א. היחר למבנה חניה

בניה של מבנה חניה תהיה על-פי חוכניה בנוי ו/או חוכניה פיתוח בהתאם לסעיפים 9.ו-ב, 10 לעיל למחחס בשלמותו, או לשני מבני חניה בקיר משותף באישור הועדה המקומית ובהחתיכות הבעלים לבצוע החניה.

ב. הוראות בניה למבנה חניה (חדשימים מס' 8,7)

- שטח מירבני - 30 מ"ר ברוחב מקסימאלי של 4.0 מ'

- קווי בנין למבנה חניה

מגוש בצד החתוך של הדרך		מגוש בצד עליון של הדרך		שפוע המגרש
צד	קדמי	צד	קדמי	
0	4.0	0	5	0 - 10%
0	3	0	0-1.5*	10% ומעלה

* משולב בקיר חמך. היחר על-פי חוכניה פיתוח בלבד. בכל מקרה חוכניה בנוי תהיה רשאית להחמיר או להקל מקווי בנין למבנה החניה.

2.2.6 שטח בניה מירבני

שטח הבניה המירבני המותר ליחידת דיור על-פי הגדרתו בסעיף 2.1.1 לא יעלה על 275 מ"ר, מחוכם עד 200 מ"ר שטח כיסוי קרקע מירבני לרכוח מבנה החניה וכל מבנה עזר הצמוד לבנין.

2.3 איזור מנורים א.1

שטח זה מיועד לבניה בתים טוריים (קוטב'ים) בקיר משותף. לא יותר שילוב אנכי של יחידות. לשטח הנ"ל תוגש חוכניה בנוי שתכלול, בנוסף לאמור בסעיף 9.ב לעיל חלוקת המחחס לחלקות בהתאם לבנינים וחת-חלוקה של החלקות למגורשים בהתאם ליחידות דיור.

2.3.1 מט' יחידות הדיור למחחס

מחחסים כמסומן בתשריט : מחחס ח-1 - 22 יח"ד

2.3.4 מבני-עזר

לא תותר בניה מבני-עזר.

2.3.5 חניה

החניה תהיה בשטח המגרשים ותסומן בתוכנית הבינוי. יותר שילוב חניה ביחידות הדיור בתוך קווי הבנין כמפורט בטעיף 2.3.6 להלן.

2.3.6 שטח בניה מירבי

שטח הבניה המירבי זמותר ליחידת דיור על-פי הגדרתו בטעיף 2.1.1 לא יעלה על 210 מ"ר, מתוכם עד 115 מ"ר שטח כיסוי קרקע מירבי.

3. מרכז אזרחי

תכנית בנוי כאמור בטעיף 9. ג לעיל תקבע מיקום, גודל, מספר קומות ויעוד המבנים במרכז האזרחי. גובה מירבי לא יעלה על 12 מטר ושטח רצפות מירבי לא יעלה על 100%, מתוכם לא יותר מ- 50% בקומה אחת.

3.1 יעודים מותרים

שטח למרכז אזרחי יותר ביעודים (תכלית) הבאים:

- א. מוסדות ומשרדים מקומיים.
- ב. שרותים מסחריים (צרכניה וחנויות) עד 250 מר' לרשויה.
- ג. משרדים ומלאכות נקיות 300 מר' לרשויה לפי קרטיונים של האגף לשמירת איכות הסביבה.
- ד. מוסדות בריאות, דת, תרבות וספורט.
- ה. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
- ו. גני ילדים ופעוטונים.
- ז. מקלט ציבורי.

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

4. אזור למבני ציבור

שטח זה מיועד למבני חינוך, בריאות, דת, תרבות וספורט ושאינם בשטח המרכז האזרחי. גובה מירבי לא יעלה על 12 מטר ושטח רצפות מירבי לא יעלה על 100%, מתוכם לא יותר מ- 50% בקומה אחת.

5. שטח פרטי פתוח

יעודו של שטח זה לז-

- (1) שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- (2) מגרשי משחקים וספורט.
- (3) משטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- (4) מחננים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
- (5) למיקום מקלטים ציבוריים.
- (6) לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום, להוציא שטח המסומן בקווי שתי וערב ברקע התשריט (ראה טעיף 11 לחלן).

7. שטחים למבני מלאכה, אחסנה ותעשיה

מבנים למלאכה, תעשיה ולאחסנה ימוקמו כמסומן בתשריט. גובה המבנים לא יעלה על 12 מ' מעל המשטח מחקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה. קו בנין לכביש 5 מ'. שטח בניה מותר 50%. הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה. פתרונות לחניה ינחנו במסגרת ובחוף המגרשים או בחניות מרוכזות. גודל החניה לפי מקום החניה ל-30 מ"ר מבנה תעשיה. השטח מוגדר כאזור לתכנית בינוי.

8. שטח שיעודו יקבע בעתיד

שיעודו של שטח זה יקבע לאחר שיחברו צורכי הישוב. לא יותר כל שימוש בשטח זה עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע את יעוד השטח כולו.

9. שבילים ורחבות

שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חרום ושירותים שטחים אלו יהיו צירי תשתיות.

10. שטחים לדרכים

דרכים כולל שהירות, מדרכות, חניות, רחבות לחניית אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

11. חניה בשטח פרטי פתוח

חניה או גישה לדיירי בתים הגובלים בשטח פרטי פתוח, חניה זו תהיה מרוצפת ותקבל טיפול נופי המשלב בשטח הפתוח.

12. שטח למוקנים הנדסיים

שטח זה מיועד לגנרטורים, טרנספורמטרים, חחנות מיתוג, מתקני בזק, מאגרי גז, דלק ונוזלים דליקים, מאגרי מים, משאבות, דוודי קיטור ומים מרכזיים, מתקנים סולריים מרכזיים, טורבינות-רוח, משרפות ומדחסות אשפה, מתקני טיהור לביוב ומתקנים חברואתיים אחרים; כמו-כן מיועד שטח זה לחנית כלי רכב המשרתים את המתקנים הנ"ל. הגבלות המתקנים הנ"ל בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה.

13. אתר עתיקות

א. בשטחים המצוינים באתר עתיקות יאסר כל שימוש שלא באישור קמ"ט ארכיאולוגיה/ מפקדת יהודה ושומרון.

ב. השטחים יגדרו בטרם יוצא היתר בניה או בטרם יתחילו בעבודות פיתוח כלשהן במגרשים הגובלים בהם.

ג. באישור קמ"ט ארכיאולוגיה/מפקדת יהודה ושומרון ניתן להעביר את השטחים ליעודים הבאים:

- I - אתר - מרכז אזרחי
- II - אתר - שטח פרטי פתוח
- III - אתר - מגורים א'

פרק ו': פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

היתרי בניה ינתנו רק על-פי תכניות בניוי ופיתוח ו/או חכניות פיתוח לתשתית על-פי סעיפים ב.9 ב.10 לעיל. בכל מקרה, לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית לפיתוח המגרש.

1.1 הוראות לפיתוח תשתית ומגרשים:

1.1.1 קירות חומכים-אבן טבעית לקש עם גב בטון, גובה הקיר לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים, פני הקיר בשפוע 3% כלפי מעלה, בקירות ייבנו תפרים בגבולות המגרשים (לפי תרשים מס' 8) בהפרשי גובה מעל 1.5 מ' יבנה מעקה בטיחות ממתכת בגובה מינמאלי של 90 סמ' מראש הקיר.

גובה קיר חומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ' במידה ויש צורך

1.1.5 **שערים** מסבכת. מחכת בהרחב 1.5 מ' בגובה הגדר אולם לא למעלה מ-2 מ' גובה. מיקום השער 3.5 מ' מגבול המגרשים בצד החניה (ראה תרשים מס' 8). שער לחניה הרחב החניה מסבכת מחכת או חריס משלבי עץ או מחכת אופקיים.

1.1.6 **מסלעות** - מאבני האזור, עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

1.1.7 **מדרגות עליה או ירידה למגרש** - במקביל לגבול המגרש הקדמי, עם מעקה בנוי, כדוגמת הגדר/קיר תומך. במגרש שאין בו כניסה לרכב, תותרנה מדרגות ניצבות לגבול המגרש.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה בישוב. הסחרת המחקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.

3. נטיעות עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנסוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. חלה חובה נטיעת 3 עצים לפחות עד תום הבניה.

פרק ז' : תשתית, ניקוז, חיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב וחייעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי-גשמים או מי-ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והחייעול.

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. נ י ק ו ז

הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשח תוכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או סלילת דרך. מעבירי מים וחילות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ב י ו ב

כל בנין בשטח של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה. נקבעת בזאת זכות המעבר של ביוב וניקוז, פרטי וציבורי, לחלקות העליונות דרך החלקות מתחתיהן עד לחיבור הקו הראשי.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפותם עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינחנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

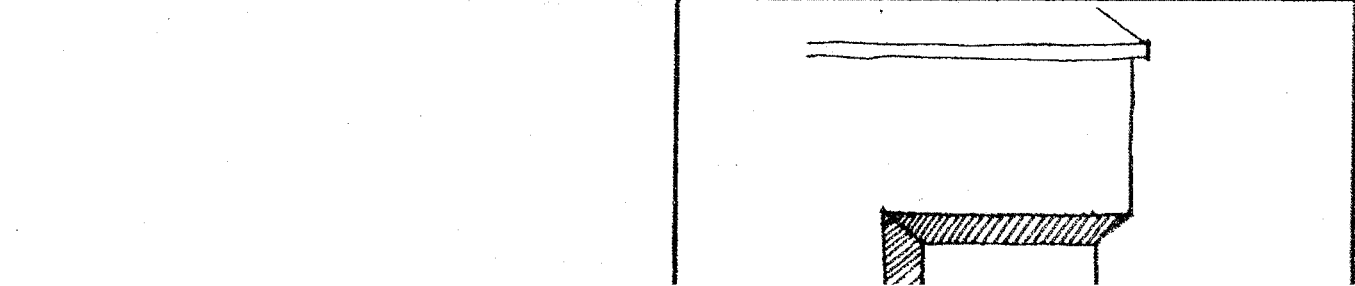
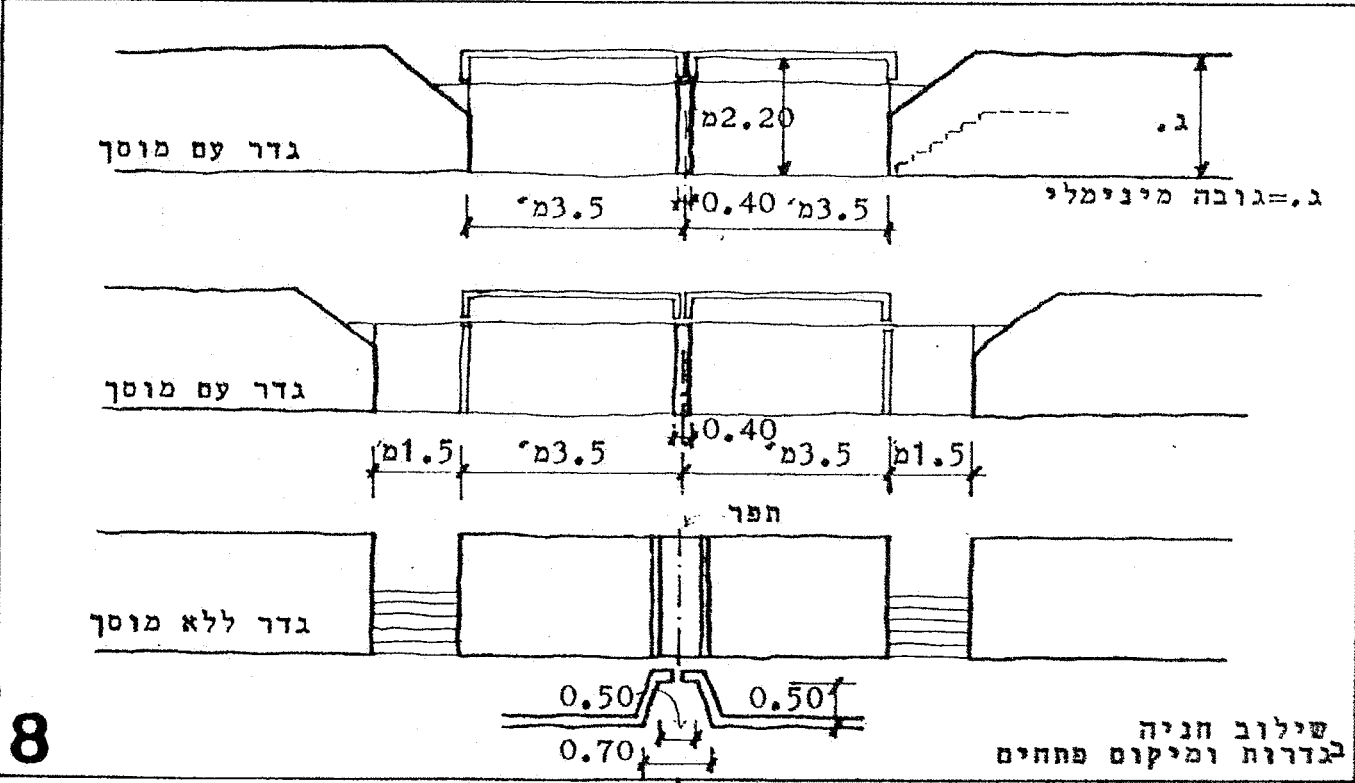
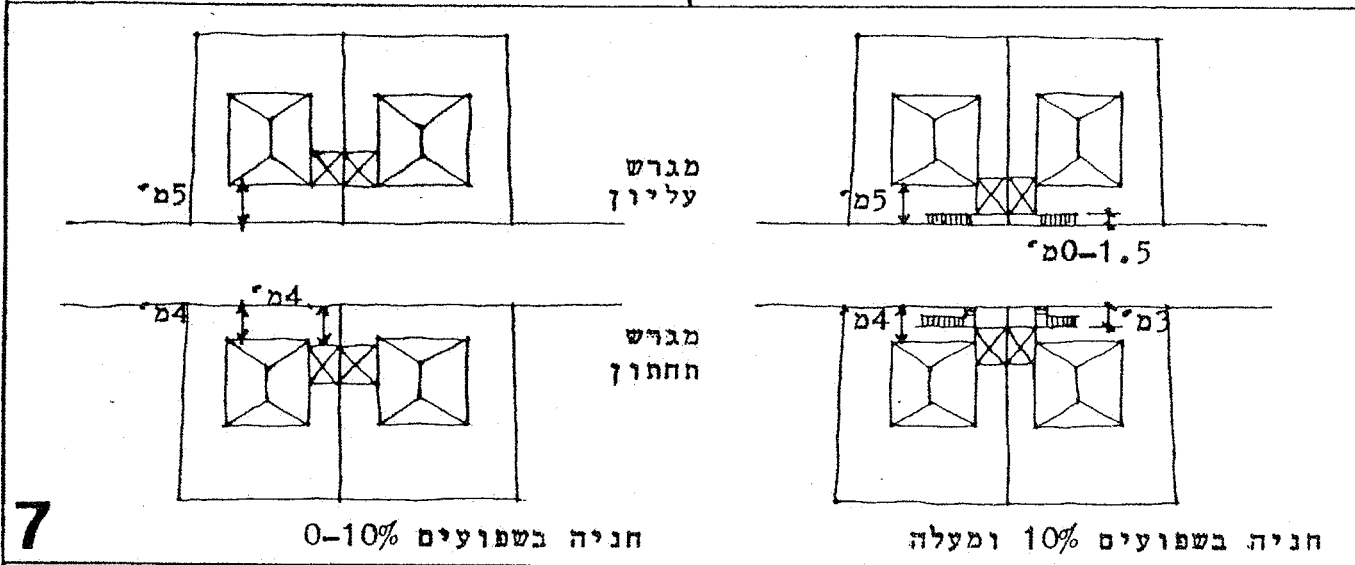
6. ח י א ו מ

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

פרק ח' : ש ו נ ו ת

<p>תרשימי הוראות בניה</p>	<p>מועצה אזורית גוש עציון תכנית מתאר "נוה-דניאל"</p>
<p>מקסימום 3.5 מ'</p> <p>מקסימום 7 מ'</p> <p>9 מ' 6.5 מ'</p>	<p>קו בנין</p> <p>25°-35°</p> <p>9 מ'</p> <p>30</p> <p>30</p> <p>6.5 מ'</p> <p>מרחף</p> <p>1.5 מ'</p> <p>1 גבהי בנין</p>
<p>2</p> <p>גמלון</p>	<p>מקסימום 50% שטח ההיטל האופקי של הגבות.</p>
	<p>3</p> <p>גבות שטוחים</p>

תרשימי הוראות בניה	סועה אזורית גוש עציון חכניה כחאר "נוה-דניאל"
--------------------	---



2. פיקוח על הבניה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע הוועכניה.

3. מקלטים

תותר הקמת מקלטים, מעל או מתחת לפני הקרקע, לפי הוראות הרשות המקומית המוסכמת ובאישור הוועדה בכל אזור ואזור, ערט למסלולי דרכים.

4. חקן חניה

באזורי המגורים יובטחו 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בוזניות מרוכזות. באזורי מבני ציבור, מוסדות תעשייה ומלאכה חיקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת הכביש המווכנך.

ח ח י מ ו ת

משה מרגלית
אדריכל ומתכנן ערים
רח' וויינגטון 21 ים
טלפון 02-233874

14/10/88

חתימת המתכנן

20/4/88

חאריך

ההסדרות והפיקוח העירונית
חטיבת תוכנית ערים

חתימת הוועדה

צבא הגנה לישראל
גيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(הגדרה והשומרון) (מס 418 תשלי"ב - 1971)
אשר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
(يهودا والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-5722

נסח: הגנת ארץ
לוא: _____

מרחב תכנון מקומי: ע"א 2138
מחוז: _____

מטרה: מס' 452
מס' _____

מס' _____
מס' _____

מועצת התכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 284/11/86 בתאריך 21.9.86
חלטה מס' _____

תחליטה לתת חוקף לתכנית הנזכרת לעיל
למען יבצע המועצה המזכיר את משימתו
למדה _____

מנהל העיר: _____
מנהל העיר: _____

המרכזית לתכנון ובנייה: _____
המרכזית לתכנון ובנייה: _____

מدير الدائرة: _____
مدير الدائرة: _____

رئيس مجلس: _____
رئيس مجلس: _____

المركزية للتخطيط والبناء: _____
المركزية للتخطيط والبناء: _____

צבא הגנה לישראל
גيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(הגדרה והשומרון) (מס 418 תשלי"ב - 1971)
אשר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
(يهودا والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-5722

נסח: הגנת ארץ
לוא: _____

מרחב תכנון מקומי: ע"א 2138
מחוז: _____

מטרה: מס' 452
מס' _____

מס' _____
מס' _____

מועצת התכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 279/6/86 בתאריך 4.5.86
חלטה מס' _____

תחליטה להפקיד את המכרז לתקופה 1.600
למען יבצע המועצה המזכיר את משימתו
למדה _____

מנהל העיר: _____
מנהל העיר: _____

המרכזית לתכנון ובנייה: _____
המרכזית לתכנון ובנייה: _____

مدير الدائرة: _____
مدير الدائرة: _____

رئيس مجلس: _____
رئيس مجلس: _____

المركزية للتخطيط والبناء: _____
المركزية للتخطيط والبناء: _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מועצה אזורית גוש עציון

חכנית 452 מס' _____

הועדה המקומית בישיבתה מס' 47

מיום 6/11/86
להחליט לתת חוקף / לתת חוקף
למדה _____

יושב ראש הועדה: _____