

מרכז חכנון מקומי  
מועצה אזורית גוש עציון

---

מזרר יהודה ושומרון  
מועצה חכנון העליונה

---

ע"ה אהוד גוש עציון  
מהנדס המועצה

**נתקבל**

5-01-1990

חכנית מתאר מפורטת  
מס. 411  
לשנת תשמ"ו 1986  
לישוב נודדים

---

ההסתדרות הציונית הנילמית - חטיבת ההתישבות  
האגף לחכנון התישבותי - ת.ד. 92 - ירושלים

---

מפקדת אזור יהודה ושומרון  
מרחב חכנון מקומי מועצה אזורית

גוש עציון

פרק א': התכנית

1. המקום: יהודה נ.צ. (רשת ישראלית) 17321170
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית: חכנית מתאר מפורטת לנוקדים שנת חשמ'ה 1985.
4. התשריט: התשריט בקנ"מ 1:1000 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 415.0 דונם
6. יזומי התכנית: נספח א - מתקנים והנדסיים קנ"מ 1:2500  
נספח ב - דרך גישה ואזור מגורים מיוחדים קנ"מ 1:10000
7. מגישי התכנית: הסתדרות הציוניה העולמית. חטיבת ההתישבות.  
כתובת: ת.ד. 92
8. עורכי התכנית: שם: הסוכנות היהודית. המחלקה להתישבות  
כתובת: ת.ד. 92 ירושלים
9. מטרת התכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח ליישוב קהילתי
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום חכנית. כולל פרצלציה בחכנית מפורטת.
- ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בניה שונות והמסדירות מגורי האדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
- ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחיו 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 ליישוב נוקדים כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה - הועדה המקומית לתכנון ובניה, מוא"ז "גוש עציון"
3. איזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים כמינם בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר כקרקעות ובנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לפי חכנית זו.

4. חכנית חלוקה - חכנית לחלוקה מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על חכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין - קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יכלוט בנין או חלק ממנו. אלא אם כן צוין במפורש אחרת בחכנית.
6. קומה - מחייחס לכסוי הקרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. מישור הגבלת בניה לגובה - מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יכלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין רמפורש אחרת בחכנית. בטופוגרפיה טבעית חושב גם טופוגרפיה מתוכננת הקושרת גבהים מתוכננים של צירי 2 כבישים וכמפורט בסעיפים 2.1.12 ו-2.4 להלן.
8. קו דרך - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
9. שטח בניה - השטח המחקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח אך כולל כל חלק אחר.
10. זכות מעבר - שטח חדר מדרגות יחושב כמלוא היטלו. פעם אחת בלבד שטח המוגדר בתחום הפרצלציות הפרטיות ואף על פי כן יש אפשרות לשמוש בו לצרכים צבוריים מוגדרים כמפורט בחכנית.
11. אזור לחכנית בנוי מפורטת - א. כל אזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לחכנית מפורטת אשר לגביו חוגש ותאושר חכנית מפורטת בטרם הוצאת היחר בניה לכל מכנה כנפרד ע"י הועדה המקומית, ודורש הפקדה כחוק.
- ב. חכנית בנוי וחכנית פיתוח הנילוות לה ומנווה חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא חתימה, לגבי שטחי ציבור ספורט ופרטי פיתוח ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
12. חכנית בנוי - מבוססת על חכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת הבנינים, שידותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח החכנית ורוחבם, חווכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי אשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכו' גדרות וקירות חומכים, ספסלים, מזרקות, מחקני פרסומות, 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. תוכנית בנוי תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

13. תכנית מאושרת - כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יחבטא בתכנית המוגשת למתן חוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת ועדת הכניה המקומית.
14. המהנדס - מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו כחב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
15. תכניות לצרכי רישום - א. סימוני המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.  
 ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטיה של עד 1.0 מטר מהרשום בתשריט.  
 ג. רוחב קווי הכנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של חנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.
16. תכנית חלוקה - ככל שטח התוכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מיקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מכוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטיה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.
17. מגרשים להשלמה - מגרשים באזור מגורים המקווקוים בצבע אדום יהיו מוגרשינו להשלמה שלגביהן לא ניתן לתת היתרים עד להשלמתן בתכנית מפורטת נוספת.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

<u>ס'ה באחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>צבע בתשריט</u>	<u>אזור ל -</u>
21.8	90.0	כחום	מגורים א'
9.6	40.0	כחום ותחום ככתום	מגורים מיוחד (לישוב זמני)
7.9	33.0	חום ותחום כחום	בנייני ציבור, שרותים וחברה
12.8	53.0	ירוק	פרטי פיתוח
2.6	11.0	סגול	מלאכה, תעשיה
1.7	7.0	אפור תחום כחום מרוסק	מתקנים הנדסיים
6.9	29.0	תחום ירוק	שטח שיעודו יקבע בעתיד
35.3	146.0	אדום	דרן מוצעת
0.2	1.0	מותאם בקו שחור מקוטע	אזור עתיקות
1.2	5.0		מגרשים להשלמה
100.00	415.0		סה"כ

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

- א. לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשם תכלית פרט לתכניות 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 שתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת ובגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט תוגש ותאושר תכנית בנוי ואליה חצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע. במידה ולא נתמלאו דרישות אלה כתוכנית זאת, תוכנית בנוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.
2. תוכן, ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקת מכוססת על מדידת השטח.
3. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לכיצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישוח, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב סלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחר מהשירותים דלעיל.
4. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לכיצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הכנוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ורובצעו לשביעות רצונה של הועדה.
5. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאחרים הגוימים לריכוז רכב בסביבתם, בהחאם 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 בתכנית 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, הם לתושבים והן לסביבתו.
- ד. הנין הונגה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. חניה במצעים באזורי המגורים תאושר ע'י הועדה המקומית עפ'י תכנית אחידה.

2. אזור מגורים:

אזורים אלו נועדו לבנית מגוריוו כלכד ומתחייבים בקשות להתיר בניה כחך הבניה והתכנון חשכ'ה 1965.

2.1. אזור מגורים א'

אזור זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 500 מ'ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מ עבר למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות

הבאות:

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

- קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש רחוב או דרך) 5.0 מ'
- קו בנין אחורי 4.0 מ'
- קו בנין צדדי 4.0 מ'

2.1.2. בניית קבוצת מבנים הכל בהתאם לחכנית בנוי שתוגש לוועדה, באשורה והסכמה ובהסכמה כחובה וחתומה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בנין 0 מצד אחז 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 הנוגרש (העמדה אקסצנטרית).

במקרה זה יגדל קו הבנין הצדדי ל-8.0 מ'.

2.1.3. ככל האמור לעיל ולגבי מגרשים פחותיים יהיו שני קוי הבנין הנוספים (מעבר לקוי

הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם - קוי בנין צדדיים.

2.1.4. בנוסף לאמור לעיל תהיה לוועדה המוקומית הזכות להקל עד 10% בקוי הבניה המצויין

בתקנון, למעט קו בנין קדמי שאין לשנותו בשום מקרה.

2.1.5. לגבי מגרשים קבועים עליהם קיימיה מבנים זמניים המיועדים להרחבה יש להגיש

תשריט הכולל העמדה מפורטת למבנית כולל סימון קו בניה מוצעים לאישור הועדה.

תשריט זה יאושר ע"י אדריכל החבל לפני הגשתו לוועדה.

2.1.6. מבני עזר (כחחום אזור המגורים)

תותר ה קמת מבנה עזר אחד בשטח עד 25.0 מ'ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן/

מקלט ביחידה אחת לגביה יהיו קוי הבנין כלהלן:

- קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב, דרך) 2.0 מ'  
וזאת לגבי מוסך בלבד ולא לגבי מחסנים.

- קו בנין צדדי ואחורי (ניחנת האפשרות לבנות

מחסן על קו גבול 0) 0.0 מ'

קוי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.

ניקוז גגות מבני העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

2.1.7. שטח בנית מותר

א. כשתי קומות סה"כ עד 230.0 מ'ר מזה עד 150.0 מ'ר במפלס אחד.

ב. בבניה כקומה אחת בלבד יותרו 150.0 מ'ר למגורים

מבני העזר שבסעיף 2.1.6 לעיל אינם כלולים בשטח זה.

ג. מרתף בהוראתו כאמור בחוק החלנון והבניה תשכ"ה 1965 לא יעלה

על שטח של 40.0 מ'ר שטח זה אינו נכלל כאמור בסעיפים א.ב. לעיל.

על חלל אשר גובהו מעל 1.80 מ' נמדד בשטח הבניה.

2.1.8. מישור הגבלת בניה לגובה / גגות

א. כשתי קומות עם גג רעפים בלבד: 8.5 מ'

ב. גגות הבתים יהיו גגות רעפים בגוון אדום / כתום כפי שיקבע ע"י האדריכל / מהנדס.

ג. ככל נקודת שיא או רכס יורכב רעף רוכס.

ד. גגות משופעים יהיו בשפוע בין  $35^{\circ}$  -  $25^{\circ}$ .

ה. לפחות 50% משטח ההיטל האופקי של הבניין יכוסה בגגות משופעים כנ"ל

ו. אם שיא הגג מעוצב כמשטח אופקי יהיה הגובה המרבי 7.0 מ'

ז. טיט או בטון המשמשים להרכבת הרוככים יהיו בגוון הרעפים.

2.1.9 (המשך)

ג. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנוו יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ'

(כבוטו) מפני הגג העיקרי ונטטח שלא יעלה על 10.0 מ' וישמש לצורך

מדרגות יציאה לגג כלבד. כל חלל שיעלה על מידות אלו יחשב כאינטגרל

לשטח הבניין. סה"פ גובה המבנוו כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על

9.5 מ'. גובה המעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג.

ד. הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית מהמפלס התחתון של רצפת קומות המגורים

התחתונה.

2.1.10

מפלס רצפת קומת המגורים החוזוונה של הבניין יותאם לקרקע הטבעית, ע"פ

תיאום עם הועדה המקומית, כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא

יעלה על 2.20 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, כל זאת בהתאם לפרוט ההנחיות בסעיף 2.2 להלן.

2.2 אזור מגורים מיוחד

שטח זה מיועד לכניית ישוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה. תוספת כנייה למבנים

חותר עפ"י חכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה וכנייה נוספת באזור חותר במתכונת

הקיימת. יעודו החלופי של השטח יקבע בעתיד בחכנית מפורטת.

2.3 כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות למפורט בסעיף 8. 2.1 לעיל ייווצר חלל משופע

בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה

יהיה גבהו המכסימלי 1.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפת. כל

שטח מפולש מתחת רצפת קומת הכניסה שיווצר בתוצאה מתנאי קרקע יאטם בכנייה.

הקיר הסוגר על השטח הנ"ל יקרא קיר מסד.

במידה וגובה החלל יהיה 2.00 מ' או לחילופין כמידה ותוצע החפירות חלקיח

בקטע זה ניתן לאטום את המסד בכנייה, או לפתוח חלונות על פי אישור הועדה

המקומית, הכל במסגרת שטח הבניה המותר ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק

כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה של 2.3 מ'. כל חלל

שמעל לגובה 2.00 מ' נמדד בשטח הבניין.

2.4 גימור חזיתות הבתים

2.4.1 גימור חיצוני של הבתים יעשה בבטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה

או טבעית.

- 2.4.2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישחלכו ביחיתות בניני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.
- 2.4.3. נימור מכני העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יותר מכנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחומרים נחותים. הגג יהיה כדוגמת ומחומר המכנה העיקרי וגבהו לא יעלה על 2.5 מ'.
- 2.4.4. במקרה של תוספת למכנה קיים, יהיה אותו גימור לתוספת ולבנין המקורי.

2.5. מקלוט

עפ"י תקנות הרשות המוספכת וכאמור בסעיף 2.1.6 לעיל

2.6. דודי שמש

- ינחן להם פתרון אדריכלי נאות. הכל באישור הועדה.
- 2.6.1. בגגות רעפים יהיה הדוד כחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למכנה ובאשור הועדה.
- 2.6.2. בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.6.1 לעיל.
- 2.6.3. יש לסמן קולטי השמש על תוכנית הבקשה.

2.7. מוקן כביסה

- 2.7.1. מתקן כביסה במכנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.
- 2.7.2. מתקן נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמכנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.
- 2.7.3. כל בקשה להיתר הבניה הכלול פתרון נאות לתליית כביסה.

3. אזור למכני ציבור

א. יעודו של שטח זה ל:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים
  2. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות)
  3. מועדונים. מוסדות נוער וילדים
  4. מוסדות בריאות דת ותרבות
  5. גני ילדים ופעוטונים
  6. מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה וברמת גימור שלא תיפול מרמת גימור מכני הצבור.
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטריד אחת לשניה.
- ג. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות יהיו עפ"י חכנית בניני כחלק מחכנית מפורטת.
- ד. אזור זה מוגדר כאזור לחכנון 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 נקיין
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באשור הועדה

5. למיקום מקלטים ציבוריים תת קרקעיים בחנאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 30% משטח הקרקע/מגרש ובקווי הבנין שלא יפחתו מ-4 מ' מגבול מגרש קיים ושמירת קו הבנין הממוכנן לגבי דרכים.  
6. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

5. שטחים למבני מלאכה אחסנה ותעשיה

- מבנים למלאכה, לתעשיה ולאחסנה וכן מחסני חצר בתחום השטחים הנ"ל ימוקמו כמסומן בחשריט. גובה המבנה לא יעלה על 2.0 מ' מעל המשטח. מחקנים טכנים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.  
קו בנין לכביש 10 מ' שטח כניה מותר 50%.  
הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה.  
פחרונות לחניה ינחנו במסגרת המגרשים או בחנייות מרוכזות.  
גודל החניה לפי מקום חניה ל-30 מ'ר מבנה תעשיה לא כולל חניה לצורך פריקה וטעינה.

6. שטח שיעודו יקבע בעתיד

- יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיחכהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בנית מגורים לא תותר בשטח עד לאישור תוכנית מפורטת שתקבע יעודו. יעוד השטח יסוכם ע"י המוסדות המיישבים.

7. 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 חשתיות.

8. שטחים לדרכים

- דרכים כולל שדירות, מדרכות, חניות, רחובות, לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבנוי חצורף עם תכנית פיתוח, גינון ותאורה בהתאם להנחיות שלהלן! במידה ולא קיימת תכנית בנוי חצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש: חלה חובת גינון 50% מהשטח הנותר לאחר הבניה. ב-50% של השטח הנותר תתאפשר הקמת בריכות שחיה ושבילים.  
1.2 קירות - תומכים אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגמור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.  
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ' במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.

..//.

- 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון רסוק
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל גישה.
- 1.5 גדרות - משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמה הקירות התומכים. 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 אדמת גינון וצמחים.
2. נחקני אשפה ציבוריים
- בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות או במחקן ביתי משולב בקיר או בגדר הגובלת כרחוב. הסתרת המתקן להתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.
3. סילוק מפגעים
1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי החכנית 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 למשומשים בדרך.
- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי 3.1 לאחת ההוראות במשך התקופה שנקבעה רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות מההודעה על חשבוננו.
4. נטיעות עצים ושמירה
- הועדה רשאית להורות כהודעה בכחב למבצעי החכנית או לבעלי הקרקעות בשטח החכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.
- פרק ז' - השתיית, ניקוז, תיעול ואספקת מים
1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול
- 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 והתיעול.
2. שמירה על הבריאות
- יבוצעו הסידורים הדרושים לרישות נשרד הבריאות.
3. ניקוז
- הועדה רשאית להורות כחנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אוהה קרקע עליה מוגשת חכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או סלילת מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים ויקבל היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. ביוב
- פוזרו הביוב: עד 50 יח"ד הפתרון יהיה באמצעות כורות רכב. מעל זה באמצעות מערכת מרכזית שתכלול מערכת טיהור וסילוק עפ"י אישור הועדה לביוב.

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כוון: 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 גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו למעט צמחיה.

6. תיאום

בכל ה עניינים הנדונים בפרק זה התאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח' שונות

1. מוסדות ציבור, תשתיות, מסחר, פיתוח:

א. לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומיבני הציבור הבאים בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית.

- ואספי ה ביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחיה.
- פריצת דרכים, לרכות קירות תומכים או מיסלעות וכן מעברים להולכי רגל.
- מערכת אספקה ראשית של מים
- היכנות למערכות תקשורת וחשמל
- גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי הזקן של משרד החינוך
- מקום למכולת או צרכניה
- מקום הפילה
- מרפאה או טיפת חלב

ב. 1 היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור

2 היתרי הבניה למגורים ב כל שלב ינתנו לאחר שנתקימו 2 החנאים הבאים: הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המחקנים והמכנים המזכרים בסעיף א'. ובוצעו התשתיות ומכני הציבור של השלב הקודם. אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ג. הועדה המקומית תוכל להחנות מתן היתרי בניה למגורים בהכטח ביצועם של מכני ציבור נוספים או בהכטח פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.

2. שמור הנוף:

הוכטחו כל החנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה למניעת פגיעה בתכסית הטבעית בשטח שאינו לבניה במשך הבניה. ולאחזקתה התקינה בעתיד וזאת על ידי:

- מסירת הוראות מחייבות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש החכניה ולבעלי המגרשים ואחריוחם לגבי פגיעה ונזק.
- מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא במסכותו להורות על אופן הכיצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
- טמכות לקבוע מגבלות על שינויים בחכסית הטבעית של חלק משטח המגרש.

3. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבחה

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבולט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה ומהווט והיציוני הקרוב ביותר של קו חשמל. אם הקו שהוא של מתח עליון של 66 קו'ט או במרחק קטן מ-2.0 מ' אם הקו הוא של מתח נמוך. כנ"ל במרחק מינימום 2.0 מ' מקו חת קרקעי.

4. ווניות

באזורי המגורים וקובטח 1.2 מקוונות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש. בחניות מרוכזות באזורי מכני ציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה תיקבע הוניה על פי זרימה המהנדס ורחוך מסווח ומגרש המתוכנן.

5. פיקוח על הבניה

פרק ט': איכות הסביבה

1. תסקיר השפעה על הסביבה

לכל בקשה להקמת מפעל יש לצרף תסקיר השפעה על הסביבה.

2. הגבלת תעשיות

לא חוציא הועדה המקומית לחכנון הבניה היחר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור בכחב מהאחראי להנדסת הסביבה. להשלמת נתונים ושאים ועדת החכנון והאחראי להנדסת הסביבה לדרוש מדידות חאו כל מידע רלוונטי אחר.

3. לא ינתן היחר להקמת/הפעלת מפעל אלא אם עמד בהוראות חוכניה זו וככלל זה ההוראות הצמודות לחתימה ע"ג החשריט, וכן בחקינה ובחקנות, לרבות יעמידה בהוראות החוק למניעת מפגעים וסע" 3 לחוק עזר לדרגמא לרשויות מקומיות - הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב 1981 החלים בישראל.

4. סילוק פסולת

פסולת תעשיתית חסולק לאתרים ובשיטה שיפורטו ע"י שלטונות הבריאות והרשות המקומית.

פרק י"ז: מרכיבי בטחון

א. יזם החכניה מחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:

1. מחסן חמושת ונשק בשטח המרכז האזרחי.
2. סככה לרכב הירום (אמבולנס, כבאית, גדר חילוץ) בשטח המרכז המזרחי.
3. חשיפת חרואי דרך היקפיח.
4. גדר היקפיח.
5. תאורת ביטחון היקפיח.

ב. מרכיבי הבטחון יסומנו בחכניות הבינוי או בנספחי בינוי בהתאם לסיכום עם נציג הגמ"ר בכל שלב של חכנון הישוב.

ג. ביצוע מרכיבי הבטחון הדרושים יותאם לשלבי הפיתוח והאכלוס.

*M. F. e.*

המכנות היהודית לאיל  
המחלקה לתחשיבות מרחב המרכז

חתימת המהכנן

ההסתדרות הציונית העולמית  
חטיבת התחשיבות מרחב המרכז

חתימת המגיש

תאריך

חתימת הועדה

גשר الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים  
(יהודה והשומרון) (חס 418) תש"ל - 1971  
אמר בש"אן פאנון تنظيم المدن والقرى والابنية  
(يهودا والسامرة) رقم 418 سنة 1971-1972  
נסח בית א"מ

לוא

מרחב הכנון הקודם אל 311

מחוז הירושלים

הכנייה אדוארד אפולט

מס' 411

מס' 303

מועצת המכון העליונה אזור א"מ  
מجلس التنظيم الأعلى القدس

בישיבתה מס' 5/89 בתאריך 19.7.89

חלטה 5/89 בתאריך 19.7.89

החליטה לתת תוקף לתכנית המבנה לעיל  
תוך ושיג לתוכנית המבנה אלה מועצת

מנהל מועצה [Signature]

מנהל המכון [Signature]

המרכזית להיכנון ובניה המכון העליונה

מدير الذائرة رئيس مجلس

المركزية للتنظيم والبناء التنظيم الأعلى

צבא הגנה לישראל

גשר الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים  
(יהודה והשומרון) (חס 418) תש"ל - 1971  
אמר בש"אן פאנון تنظيم المدن والقرى والابنية  
(يهودا والسامرة) رقم 418 سنة 1971-1972  
נסח בית א"מ

לוא

מרחב הכנון הקודם אל 311

מחוז הירושלים

הכנייה אדוארד אפולט

מס' 411

מס' 303

מועצת המכון העליונה אזור א"מ  
مجلس التنظيم الأعلى القدس

בישיבתה מס' 9/88 בתאריך 5.10.88

חלטה 9/88 בתאריך 5.10.88

החליטה להסכים את התכנית לתקופה 60 יום  
תוך אידאג هذا المشروع لاستراش من يهيم الامر

מנהל מועצה [Signature]

מנהל המכון [Signature]

המרכזית להיכנון ובניה המכון העליונה

مدير الذائرة رئيس مجلس

المركزية للتنظيم والبناء التنظيم الأعلى