

منطقة يهودا والسميرة
مجلس التنظيم الاعلى

المشروع المفصل رقم ٢٠/٥١٠
تعديل مشروع بمنطقة RJ-5

تل رميضة - الخليل

صاحب الارض : المسؤول عن الاملاك الحكومية والمتركة في يهودا والسميرة .

مبادر المشروع : مجدو التعمير اليهودي في الخليل.

مقدم المشروع : مجدو التعمير اليهودي في الخليل.

مصمم المشروع : المهندس جيل الياهو مرواني
مهندسة بيت الياهو م.ض.

تاريخ التقبيل : شباط ٢٠٠٦

המנהל הכללי לתכנון ולבנייה
מנהל תכנון התכנון העליונה
האזורי לתכנון האזורי יהודה ושמירה
מנהל התכנון האזורי

ענין: בקשה להקמת מבנה מגורים, כפרים ובניינים
במחנה התיירות (מס' 155) ושטח 1971-1972
בקרית יואב, תחום תכנון אזורי, אזורי האזור
האזורי והאזורי (תחום 155) 1971-1972

מס' 510/30
תאריך: 2/02
13.2.02

התכנון העליונה
מנהל התכנון האזורי

מנהל התכנון האזורי
מנהל התכנון האזורי

الفهرست

الصفحة	الباب
٣	أ المشروع
٤,٥	ب مصطلحات
٥	ج المساحات المشمولة في المخطط
٧-٥	د شروط خاصة وطريقة تنفيذ المشروع
١٠-٧	ه كشف بشأن وجه الاستعمال وقيود البناء
١٠	و مركبات الامن
١٠	ز ملاحظات
١١	ح التوقيع

الباب الاول - معطيات المشروع

١. اسم المشروع: مخطط مفصل رقم ٣٠/٥١٠ للخليل تل رميضة تعديل مخطط مفصل بمنطقة RJ-5

٢. المحل: الحوض ٣٤٤١٦
القطعة ٦٦-٦٧
اراضي الخليل

٣. نطاق تطبيق المشروع ينطبق هذا المشروع على المساحة المحددة في المخطط بخط ازرق (حدود المشروع).

٤. مستندات المشروع
أ - رسم بقياس ١/٢٥٠ (ويشار اليه في ما يلي بلفظ المخطط)
ب - ٨ صفحات ارشادات خطية (في ما يلي النظام)
ج - ملحق رقم ١ - مخطط بناء وتنمية بقياس ١/٥٠٠ و ١/١٠٠.

٥. مساحة المشروع ٣,١٠٣ دونم .

٦. صاحب الارض المسؤول عن الاملاك الحكومية والمتروكة في يهودا والسامرة .

٧. المبادر مجبدو التعمير اليهودي في الخليل.

٨. مقدم المشروع مجبدو التعمير اليهودي في الخليل.

٩. مصمم المشروع هندسة بيت الياهو م.ض.

ص.ب. ٢٦ قرية اربع

تلفون ٠٢-٩٩٦١٦٦٧

فاكس ٠٢-٩٩٦٢٩١٩

١٠. غايات المشروع
أ- تحويل ارض زراعية الى منطقة سكنية.

ب- تفصيل الغايات في المناطق المختلفة .

ج- وضع تعليمات بناء مختلفة تنظم الاسكان.

د- تعيين شبكة طرق تشمل محلات لموقف السيارات وممرات للمشاة .

ها- وضع شروط وضمان تنفيذ بنيات تحتية قبل منح تصاريح بناء.

و- تسقيف وحماية الآثار في المحل.

الباب الثاني : تعريف مصطلحات

١. المشروع مشروع تفصيلي رقم ٣٠ / ٥١٠ لتل رميضة في اللخيل ويشمل مخططات وتعليمات.
٢. المنطقة منطقة معناها قطعة ارض مبينة في المخطط بعلامة خاصة لتبين استعمالها بموجب المخطط او بموجب مخطط تفصيلي.
٣. منطقة سكنية المنطقة المنوي عليها اقامة مبان سكنية بموجب المخطط.
٤. ارتفاع طابق البعد العمودي بين الطبقة الارضية والطبقة الارضية التي فوقها ويتراوح البعد بين ٢,٥ - ٣,٥ مترا ما عدا اذا وضح ما يخالف ذلك.
٥. القانون قانون تخطيط مدن والقرى والابنية رقم ٧٩ لعام ١٩٦٦ والامر رقم ٤١٨ (١٩٧١).
٦. القاعدة اساس بناء او جزء من اساس بناء مغلق ومسدود ولا يشمل اي جزء له مدخل وجدرانه الخارجية بدون فتحة ولا باب ولا شبك .. الخ بارتفاع لا يزيد على ١,٥ مترونصف المتر. ويقاس من وجه الارضية النهائية المجاورة الى وجه الباطون التحتي للبناء.
٧. ملحق بناء وتنمية ملحق بناء وتنمية يعني اي جزء من المخطط (وفقا للقانون) مجهز بقياس وتبين فيه البناءات وارتفاعها ومقاييسها ومساحتها والابعاد بينها وانظمة وقوف السيارات وطبقات الارض .
٨. خط بناء خط على طول وجه القطعة او خط على طول جوانب القطعة الذي لا يتعدى البناء او قسم منه الا اذا كان موضح بصورة مفضله في هذا المخطط.
٩. طابق قسم من البناء بعده العمودي بين ارض وارض تقع ما فوقها ويحدد من وجه الا ارض السفلى حتى وجه الارض التي تقع فوقها.
١٠. الطابق العلوي اعلى طابق في البناية .
١١. دريزين السطح دريزين "كوبينغ" حول سطح مسطح ويكون ارتفاعه الشامل من التبليط ليس باقل من ٠,٩٠ م ولا يتعدى ١,٤٠ م.
١٢. عرض الطريق: البعد بين خطوط الطريق المقاس عموديا لمحور الطريق بما فيه الارصفة.
١٣. مساحة البناء المرخصة: اي مساحة مسقوفة مبنية على الساحة وتشمل فسحة مصانة ومخازن وغرف للمكنات وبيوت الدرج ومعايير مشتركة وفرندات مسقوفة باستثناء مواقف للسيارات ومدخل مسقوف وفرندات مفتوحة.
١٤. ارتفاع بناء مسموح به: المرتفع المقاس عمودي في اي نقطة على سطح البناء الى سطح الارض المنشأ النهائي القريب في سطح قراميد يقاس من نقطة على مرتفعه وفي سطح مسطح يقاس الارتفاع في نقطة على الدرابزين.
١٥. فرندة بارزة : بناء بارز يكون فرندة بارزة من جدار خارجي للبناء.

١٦. طابق مفتوح : فراغ مسقوف (في البناء) يكون مفتوحا تماما من جهة واحدة او من عدة جهات ويستند سقفه على اعمدة او جدران.
١٧. طرق متناسقة: طرق تمكن فيها حركة سيارات ومشاة متناسقة تكون مجهزة فيها عوامل لتقليص عوامل الحركة.
١٨. ساحة آثار : ساحة التي تعين لحفظ الآثار.
١٩. اللجنة : مجلس التنظيم الاعلى.
٢٠. مجلس التنظيم الاعلى: مجلس التنظيم الاعلى في يهودا والسامرة بموجب المادة (٥) للقانون او لجلتها الفرعية.

الباب الثالث: تعريف المناطق وتقسيم المساحات المشمولة في المخطط.

المنطقة	اللون في المخطط	المساحة بالدونم	النسبة المئوية
طريق موجوده	بني فاتح	١,٢٠١	٣٨,٦
طريق مقترحه	احمر	٠,٣٣٢	١١,٠
المنطقة السكنية	ازرق	١,٥٧٠	٥٠,٤
المجموع		٣,١٠٣	% ١٠٠

الباب الرابع: شروط خاصة وطريقة تنفيذ المشروع

١. الغايات والاستعمالات

لا يجوز استعمال ارض او بناء الموجودة في المنطقة المبنية في المخطط لاي غرض ما عدا الاغراض المفصلة في جدول الغايات بالنسبة للمنطقة التي توجد فيها الارض او البناء.

٢. مخطط بناء وتنمية مفصل (بمقياس ١/٤٥٠) .

- ١ - مخطط البناء والتنمية يفصل ميزة البناء وحلول السكن المختلفة ومستويات الساحات وطرق الوصول الى المباني والدكاكين وارتفاع البانية والبعد بينها ونوع البيوت.
- ب- مخطط البناء يحدد مركبات الامن كما هي مفصلة في الباب السادس مع الالتزام بارشادات ضابط الدفاع المدني.
- ج- مخطط البناء والتنمية يحدد الاجهزة الهندسية اللازمة .
- د- مخطط البناء والتنمية يعرف تنمية الساحات المفتوحة والعمومية.
- ها- يصدق مخطط البناء والتنمية من قبل مجلس التنظيم الاعلى.

٣. التخطيط لتقييم طلب تصاريح بناء.

على كل طلب رخصة بناء ان يشمل المواد التالية :

- أ. يشترط تقييم طلب رخصة للبناء بتقييم مخطط بناء وتنمية.
- ب. مخطط قياس حالي موقع من مساح مرخص بمقياس ١/٤٥٠ .
- ج. رسم محيط بمقياس ١/٥٠,٠٠٠ .
- د. رسم اقامة البناء على الساحة وطريق الوصول وخطوط البناء ومحلات لوقوف السيارات على ضوء مخطط القياس المذكور في البند الاول بمقياس ١/٤٥٠
- ها. مخططات الطوابق ومقطعان عموديان اثنين على الاقل ووجهات بمقياس ١/١٠٠ .
- و. مخطط تنمية بمقياس ١/٢٥٠ يشمل اقامة البناء وطرق وصول وتعليم محلات لوقوف السيارات وطرق ممر وحيطان استنادية وجدران نباتية ومجاري وتشمل ايضا علامات ارتفاع مؤكدة والازمة للطرق والممرات ولجدران الاستنادية.

٤. المخطط لغرض التسجيل.

بعد انتهاء البناء يتوجب على مقدم الطلب ان يرفع مخطط مساحة حاليا لغرض التسجيل.

٥. الآثار.

- تعيين حالة البناء الافقية والاستوائية بالنسبة لسطح الارض بموجب تعليمات الضابط لشؤون الآثار.
- ان منح الرخصة منوط بموافقة الضابط لشؤون الآثار يصدق انها تلائم لتعليماته.
- يدفع مبادر المشروع المصروفات المتعلقة بمراقبة ضابط شؤون الآثار على البناء.

٦. الوقايه .

- أ. سيكون سمك البنايه الصلبه مضاده لرمي ٠,٥ خ.ش. المدرعات للحيطان من نوع ب ٤٠٠ بغلاظه ٢٠ سم على الأقل ، صب البطون ٥ سم مع شبكت وحجر ٤ سم او ٢٠ سم بطون.
- ب. تركيب شبايك الوقيه ضد الرمي باحد الطريق الاتيه:
١. الطريقه الاولى: وقايه شبايك الفولاذ سمك ٢٢ مم مع شباك زجاج معدد الطبقات سمكه ٢٢ مم مما يشابه ما يصنع في قيبوص صوبا.
٢. الطريقه الاثانيه : وقايه شبايك الفولاذ سمك ٢٢ مم مع شباك زجاج نو طبقيتي ٩,٥ مم.
- ج. اقامه مستحكم على سطح العماره ويعين حجمه من قبل الجيش.
- د. تعنصر المحلات المفتوحه الخاصه للحوش والانشاءات ولمدخل العماره والشبايك والخ... على الجهات الخطره.
- ه. لا يشطرط باقامه فضاء محمي للعماره لان الاثار لا يسمح بذلك.

الباب الخامس: الاعراض والاستعمال١. منطقة السكنأ. حقوق البناء وتعليمات البناء.

مساحة المنطقة السكنية	عدد الوحدات السكنية	حقوق بناء *	عدد الطوابق	خط البناء بالقطعة	نسبة البناء	اقصى ارتفاع سطح مسطح
١٦١٢ م ^٢	١٦	٢٩٠٠ م ^٢	٤	صفر	١٨٠ %	١٥ م

* ويشمل استخدام للعموم كما هو في ما يلي في البند ي.٥.

ب. حقوق البناء.

تشمل حقوق البناء مجموع جميع الساحات المسقفة في البناء بما فيها ماخازن وملاجى وغرف التسخين وبكاكين وفرندات مسقفة ودرج وموقف سيارات... الخ باستثناء مداخل مسقفة مفتوحة وفي حالة استعمال فضاء مسقف الكرميد يدخل في حساب المساحات تلك الفراغات التي يكون ارتفاعها حتى ١,٨٠ م وساحات آثار مسقفة.

ج. عدد الطوابق / المستويات .

لا يجوز ان يتجاوز عدد الطوابق على الاربع
اما المحلات التي انحدارها يتطلب ذلك فيسمح فيها ببناء طابق اضافي تحت الصفر ويدخل
طابق السطح في حساب الطوابق وارتفاع الطوابق لن يعلو على ٢,٨ قياس داخلي.

د. خط البناء .

يكون خط البناء صفرا لكل جهة
اما اجزاء بناء مثل فرندات بارزة فيجوز ابرازها من خط البناء ب ١,٥ م إضافي ويشترط ان تكون
مرتفعة من الترميمه القريبة ما فوق ثلاثة امتار ولا تقع فوق طريق.

ها. السطوح.

ان انحدار سقف القراميد لا يجوز ان يتجاوز ٢٥ درجة ويسمح فتح شبابيك واسعة بمسطح
السقف المائل وتكون تلك الشبابيك مشمولة في رخصة البناء ويسمح ببناء روف لا يتجاوز ارتفاعه
الخارجي ١,٨٠ م ولا يتجاوز مساحته ١٥م" م ولا يؤخذ ذلك في حساب نسبة البناء.

و. مواقف السيارات.

يكون محل وقوف السيارات في حدود الطرق العامة ويسمح وقوف سيارات المنطقة السكنية
تحت البناء-

ز. معرشات.

يسمح ببناء معرشات في الفرندات ولا يدخل في الحساب حقوق البناء .

ح. مواد بناء وتفاصيل البناء.

تجري تغطية الابنية بحجر طبيعي منحوت
ويسمح دمج مواد اخرى مثل القصارة والكرمكا ... الخ بنسبة لا تتجاوز ١٠ ٪ من مساحة الواجهة
ويكون ذلك بموافقة اللجنة المحلية.
ويكون تشطيب الدريزينات والوجوهات بحجر (كوبنك) كزاميط منحوت لا يكون اقل من ٥ سنتيم.

ط. الاساس.

ويكون الاساس مطموما ولا يتجاز ارتفاعه ١,٥ م من مستوى الارض المجاورة الا اذا طلب ضابط شؤون الآثار غير ذلك للحفاظ على الآثار.

ي. اجهزة تسخين شمسية.

تقام على مستوى سقف الكرميد او على سقف سطح مسطح بحيث يفصل كجزء من رخصة البناء .

ي"١. المواسير.

تكون جميع المواسير في البناء داخل كسوة البناء ما عدا مواسير مياه المطر بشرط ان تكون المواسير المصنوعة من صفيح مدهون (ملون) بكشل يرضي مهندس اللجنة

ي.ب. ارشادات للانماء في المناطق السكنية.

١. اسناد الارض يكون بجدران استنادية وصخرية ويجري اسناد الارض وفقا لمخطط تنمية توافق عليه اللجنة المحلية . وفي جميع الاحوال عند وجود سلسلة صخور استنادية يجب علاوة على ذلك ضمان جدار نظافة.

٢. جدران استنادية تكون موجودة في حدود الساحة ولا يزيد ارتفاعها على ٦ م .

٣. ممرات مشاة تبني بحجارة متناسقة او بمادة اخرى توافق عليها اللجنة .

ي.ج. بنية تحتية لكهرباء وإتصال.

جميع معايير الكهرباء والتلفون ط.ل.ك وانارة تكون بترخيص من اللجنة.

ي.د. دواليب لاجهزة البنية التحتية.

توضع دواليب لاجهزة بنية تحتية مثل الكهرباء والتلفون والتلفزيون في داخل حدود الساحة .

ي.٥. المجاري

توصل الابنية للمجاري العامة قبل بداية السكن بها.

ي.٥. لوازيم عامة.

داخل المنطقة السكنية تخصص دور للاغراض العامة مثل روضة للاطفال وكنيس ونادي جماعي وما شابه ذلك مساحة الساحات للبناء مفصالة في المادة ا اعلاه.

٢. الطرق.

١. يكون تخطيط الطرق وعرضها كما هو مبين في الرسم.
٢. المساحة المعينة للطرق يستعمل للمركبات ولمواقف السيارات ولارصفة والبشائل.

الباب السادس

مركبات الامن

١. يتعهد مبادر المشروع بتوفير مركبات الامن وفقا للمخططات المفصلة التي تضعها قيادة الجبهة الداخلية.

الباب السابع : ملاحظات

- يصادق ضابط الزراعة على تحويل الزيتون بالشروط الاتية:
١. ينقل الزيتون مع الجنور بقدر الامكان وتجهز حفرة ملاءمة .
٢. يشتل الزيتون في الجنوب الغربي من محلة الحالي يبعد ٢٠ م تقريبا.
٣. بجب جزم الزيتون قبل نقله بحوالي ٢/٣ .
٤. قبل ادخال الزيتون للحفره الجديد بساعتين يجب تعبئتها بالماء.
٥. يجب اسقاءه كل يومين حتى موسم الشتاء.
٦. الشروط المنكورة يقوم بها سكرتير مبادر ومقدم المشروع.

الباب الثامن : التوقيع

מחלקת השרות היהודי בחברת
עמותת השומה
ת.ד. 105 סרגל ארבע 90100

توقيع المبار

مجسبو التعمير اليهودي في الخليل

توقيع حارس املاك الغائبين

توقيع مجهز المخطط : بيت الياهو هندسة م.ض.

ص.ب. 26 قرية اربع 90100

تلفون 02-9961667

فاكس 02-9962919

בית אליהו
ארכיטקטורה בע"מ
טל. 02-961667

21,02,02

تصريح مجهز المخطط : اصرح بان المعطيات الواردة في جداول المساحات والمناطق في الرسم
مطابقة لتلك التي وردت في إنظمة هذا المشروع . كذلك تأكدت من

صحة

حساب المساحات في حالها اليوم بالنسبة للرسم الحالي.

التوقيع _____

التاريخ _____

تاريخ التصديق للتنفيذ _____

الإيداع _____