

111 - א 113 / במ / מי 12/6/96 1-2670

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן - 1990

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מסה-יהודה

תכנית מס' מי/במ/113 א'  
שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/113 אבו-גוש  
שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/200 מסה-יהודה

היוזם: מועצה אזורית מסה-יהודה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה מסה יהודה

בעל הקרקע: ר"פ, מדינה, "קק"ל ופרטיים

המתכנן: אלרם שחר - אדריכל ומתכנן ערים, רחוב יואל 5 תל אביב 62595  
טלפון: 03-6040190

הערה:  
תקנון זה מבוסס על התקנון של תכנית המתאר החדשה של ירושלים ברשות  
מחבריו והוכן בהתאם להנחיותיו של מתכנן המחוז במשרד הפנים.

תוכן הענינים

פרק א: כללי

פרק ב: פרוש מונחים

פרק ג: סימונים בתשריט

פרק ד: הוראות בדבר תכניות מפורטות, תשריטי חלוקה, תכניות בינוי והיתרי בניה.

פרק ה: שלבי ביצוע

פרק ו: דרכים

פרק ז: הוראות בדבר יעוד ושימוש במקרקעין.

פרק ח: שטח לעיצוב ארכטקטוני ושטח עתיקות.

פרק ט: הוראות בניה.

פרק י: הפקעה והיטל השבחה.

פרק א: כללי(1) שם התכנית:

תכנית זו, תקרא תכנית מס' מי/במ/113 א', שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/113 אבו-גוש, ושינוי לתכנית מתאר מקומית מי/200 מטה יהודה (להלן: התכנית).  
תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

(2) מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 23 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:2500 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

(3) גבול התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

(4) שטח התכנית:

כ- 2,341 דונם.

(5) מקום התכנית:

התכנית משתרעת על פני שטח הכפר אבו-גוש ובשטח שבתחום שפוט המועצה האזורית מטה-יהודה.  
בתכנית כלולים הגושים הבאים: 29520, 29521, (חלק), 59522, 29523, 29524, 29525, 29526, 29527, 29528, (חלק), 29529, 29530, 29531, (חלק), 29532, (חלק), 29533, 29534, 29535, 29536, (חלק), 29540, (חלק), 29545, (חלק).  
שטח בין קואורדינטות אורך 158800-161800 ובין קואורדינטות רוחב 133600-136000 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

(6) מטרות

בתכנית זו כלולות המטרות של תכנית מיתאר מקומית שנקבעו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובמיוחד המטרות הנאות:

(א) בטול תכנית המתאר המקומית מס' מי/113 והחלת תכנית מתאר חדשה במרחב התכנון המקומי ובתוך כך, הרחבת הישוב אבו-גוש ע"י צרוף עתודות קרקע לשטחו.

(ב) פתרון צרכי הדיור של תושבי אבו-גוש ע"י שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי א' שעפ"י תכניות המתאר המקומיות מס' מי/113 ומס' מי/200 ויעודו לאזור מגורים וכן ע"י הגדלת אחוזי הבניה באזורי המגורים.  
בתוך כך, מתן ביטוי לתמורה ולשינוי באופי הכפר מכפר חקלאי לפרבר עירוני - הכל תוך השתלבות בנוף הסובב.

(ג) איתור מרכז אזרחי חדש לישוב, קביעת שטחים לחינוך, תרבות, דת, בריאות, מסחר ונופש, וכן הקצאת שטח לקבורה, יצירת שטחים פתוחים וקביעת שטח לתכנון בעתיד.

(ד) תכנון מחדש של רשת הדרכים הפנימית בכפר, לרבות פיתוח מערכות תשתית, ביטול תוואי דרכים שלא בוצעו, קביעת דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.

(ה) הקטנת רוחב קטע הדרך האזורית מ-30 מ' ל-20 מ'.  
 הקטנת קו הבנין בדרך אזורית מ-80 מטר מציר הדרך למרחקים משתנים מציר הדרך בין 80 מטר ל-20 מ'.  
 והקטנת קו הבנין בדרך מהירה מס' 1 עפ"י תכנית מתאר ארצית לדרכים ת/מ/א/3 מ-150 מטר מציר הדרך ל-100 מטר מציר הדרך (בחזית הצפונית של הדרך בלבד).

(ו) שינוי יעוד שטח מאיזור חקלאי א' שעפ"י תכניות המתאר המקומיות מס' מי/200 ומס' מי/113 ויעודו לשטח לבנויני ציבור, דרכים, שטח ציבורי פתוח וקביעת שטח לתכנון בעתיד.

(ז) שמירה על אתרים בעלי חשיבות הסטורית, דתית, ארכיאולוגית, אדריכלית ונופית.

(ח) קביעת הוראות ומגבלות בניה, הוראות בדבר הכנת תכניות מפורטות ותנאים למתן התרי בניה.

#### 7) יחס לתכניות אחרות ותשריטי חלוקה מאושרים:

(א) התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/200 ומבטלת את תכנית המתאר המקומית מי/113.

(ב) תכניות מפורטות ותשריטי חלוקה שאושרו כחוק קודם אישורה של תכנית זו - אינם מבוטלים וימשיכו לעמוד בתוקפם בכפוף לסעיפים ג' ו-ד' להלן.

(ג) בכל מקרה של סתירה בגבולות שטח לצרכי ציבור בין תכנית זו לבין תכנית מפורטת שאושרה קודם אישורה של תכנית זו, יחולו הוראות תכנית זו.

(ד) בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מפורטת שאושרה קודם אישורה של תכנית זו, לגבי שטח שמיועד בתכנית זו למגורים בענין אחוזי בניה, מס' קומות ו/או מירווחים תחול הוראת הבניה המגבילה פחות.

(ה) להלן רשימת תכניות אשר אושרו קודם אישורה של תכנית זו כאמור בסעיף ב' לעיל:

בגוש 29521 - מי/207, מי/654, מי/618, מי/536.

בגוש 29522 - מי/261, מי/561, מי/411, מי/243, מי/652.

בגוש 29523 - מי/616, מי/448, מי/351, מי/217, מי/600.

- בגוש 29524 - מי/279, מי/184, מי/225, מי/619.
- בגוש 29525 - מי/653, מי/547.
- בגוש 29526 - מי/514, מי/667.
- בגוש 29527 - מי/676, מי/617, מי/650, מי/372, מי/596, מי/265, מי/608.
- בגוש 29529 - מי/602, מי/553.
- בגוש 29530 - מי/680, מי/539, מי/247.
- בגוש 29533 - מי/593, מי/574, מי/594, מי/563, מי/556.
- ב"שטח בנוי" - מי/667.

8) הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

#### פרק ב: פרוש מונחים

בתכנית זו תהיה לכל מונח המשמעות שבצידו או המשמעות שניתנה לו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 או בתקנות.

אבן - אבן טבעית מרובעת ומסותתת.

אבן נסורה - אבן שמשטחיה הגלויים לעין מעובדים במשור אבן.

אזור - שטח שסומן בתשריט בצבע או בקיוקו או ע"י סימני התחמת מיוחדים לחוד או בצרופיהם ובהתאם למקרא שבתשריט או להוראה שבתכנית, לשם ציון היעוד והשימוש בקרקע או בבנין באותו השטח.

אחוזי בניה - יחס באחוזים בין שטח הבניה לבין שטח מגרש הבניה.

גובה בניין - גובה הנמדד במאונך ממפלס הקרקע הסופי שאושר בתכנית או בהיתר, הנמוך ביותר של הקרקע הסמוכה לקיר החיצוני הגבוה ביותר של הבניין ועד לסוף המעקה של הגג, או תקרת חדר המדרגות הגבוה שבהם נגג משופע ימדד גובה הבניין עד למדלפות הגג. בניין הבנוי ממספר אנפים נגבהים שונים, גובהו של הבניין ימדד בכל אנף בנפרד כנ"ל.

דרך - כביש, רחוב, סימטה, שביל, מבוא מדרגות, דרך מעבר, דרך לכלי רכב או להולכי רגל, רחבה, ככר או גשר בין שהם מפולשים או שאינם מפולשים, בין שהם קיימים ובין שהם מוצעים בתכנית כלשהי, בין שהם ביבים למי גשמים, שדרות, מידרכות, איי-תנועה, עצים ומשוכות שבצידי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.

הרשות המקומית - המועצה האזורית מטה יהודה.

ועדה מחוזית - הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

ועדה מקומית - הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה.

חוק התכנון - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

חזית מסחרית - מקום שנקבע בתכנית, השימוש המסחרי במפלס הרחוב בחזית הקדמית של הבניין.

חלקה - שטח קרקע אשר גבולותיו נוצרו שלא ע"י תכנית חלוקה עפ"י פרק ג' לחוק סימן ז' או תשריט חלוקה עפ"י פרק ד' לחוק ואשר גבולות אלה רשומים בפנקס המקרקעין.

יציאה לגג - המשך מבנה חדר המדרגות עד לגג במטרה לאפשר יציאה חופשית לגג.

מגרש - שטח קרקע שגבולותיו נקבעו בתכנית מפורטת או בתשריט חלוקה.

מגרש בניה - מגרש שאושר לבניה.

מהנדס - מהנדס הועדה המקומית.

מירווח - המרחק הקטן ביותר שבין קיר היצוני של בנין לבין הגבול הסמוך של המגרש אשר בו מצוי הבנין.

מעקה גג - מעקה בנוי אבן עם כרכוב (קופינג) אבן הבנוי סביב גג שטוח אשר גובהו ברוטו מפני הריצוף אינו קטן מ- 0.90 מ' ואינו גבוה מ- 1.20 מ'.

מפלס קרקע סופי - גובה פני הקרקע הסופיים במגרש בניה כפי שנקבע בתכנית או בהיתר בניה.

מרתף - מקום בבנין שמצוי בו חלל אשר גובהו אינו עולה על 2.20 מטר. וכל חלק ממנו אינו עולה על 1.5 מ' מעל מפלס הקרקע הסופי או מפלס הקרקע הטבעי הסמוך לבנין. הכל לפי המפלס הנמוך ביותר.

קומה - חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו והכולל עובי הרצפה של אחת מהן.

קומה מסחרית - קומה בבנין לשימוש מסחרי בלבד.

קומת עמודים - חלל מקורה ומפולש במפלס הכניסה לבנין הנמצא בין עמודים או קירות.

שטח בניה - סך כל השטחים המותרים לבניה במגרש. כוללים את כל השטחים המקורים שבתחום מעטפת הבנין למעט מקלט בהתאם לתקנות.

תכנית בינוי - מפרט בקנה מידה של 1:500 או מפורט יותר כפי שייקבע על ידי מוסדות התכנון, שבו מוצגים באופן גרפי ומילולי העיצוב ומתכונת הבניה וכן פיתוח השטח.

תקנות התכנון - תקנות התכנון והבניה שהותקנו ע"י שר הפנים. מונח שנקבע בתכנית זו ולא הוגדר בפרק זה יהא מובנו בהתאם להגדרה בחוק התכנון והבניה או בתקנות התכנון.

<u>סימון בתשריט</u>	<u>פרוש הסימון</u>
קו כחול רצוף.	1. גבול התכנית
קו כחול מקוטע	2. גבול תכנית מי/113
שטח לא צבוע ועליו פסים אלכסוניים ירוקים לסרוגין	3. אזור חקלאי
שטח שצבעו כתום	4. אזור מגורים א'
שטח שצבעו כחול	5. אזור מגורים ב'
שטח שצבעו צהוב	6. אזור מגורים ג'
שטח שצבעו אפור מותחם בקו אפור כהה	7. אזור מיסחרי
שטח שצבעו אפור כתום לסרוגין	8. אזור מיסחרי מיוחד
שטח שצבעו חום ועליו קוים אלכסוניים בצבע שחור.	9. שטח לבנינים המשמשים לפולחן דתי
שטח שצבעו חום מותחם בקו חום כהה	10. שטח לבניני ציבור
שטח שצבעו חום	11. מרכז אזרחי
שטח שצבעו ירוק	12. שטח פתוח ציבורי
שטח שצבעו ירוק מותחם בקו ירוק כהה	13. שטח פתוח פרטי
שטח שצבעו צהוב ועליו קווים אלכסוניים ירוקים החוצים זה את זה	14. שטח לבית קברות קיים
שטח שצבעו צהוב ועליו קווים ירוקים שתי וערב.	15. שטח לבית קברות מוצע
שטח מותחם בקו שחור רצוף	16. שטח שיקום ועיצוב ארכיטקטוני
שטח מותחם בקו שחור מקוטע	17. שטח עתיקות
שטח שצבעו ורוד	18. דרך קיימת או מאושרת
שטח שצבעו אדום	19. דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
קיוקו אלכסוני בצבע אדום	20. דרך לביטול
ספרה ברבע העליון של העיגול	21. מספר הדרך
ספרה בצד הימני והשמאלי של העיגול	22. קו בנין בחזית מגרש
ספרה ברבע התחתון של העיגול	23. רוחב הדרך
קו שמעליו משולשים קטנים ברקע התשריט	24. גבול הגוש
קו רצוף ברקע התשריט	25. גבול חלקה
קו מקוטע ברקע התשריט	26. גבול הואדי
קו אדום מקוטע	27. קו בנין
שטח מותחם בקו אדום ועליו סימון של סיפרה גדולה	28. מתחם לתכנון מפורט
שטח לא צבוע ועליו פסים צהובים אלכסוניים לסרוגין.	29. שטח לתכנון בעתיד

פרק ד: הוראות בדבר תכניות מפורטות, תשריטי חלוקה, תכניות בינוי והיתרי בניה

1. הוראות לנבי תכניות מפורטות:

א. מיתחמים לתכנון מפורט

1. המיתחמים המסומנים בתשריט בספרות 1 עד 7 הם מתחמים לתכנון מפורט. לא יינתנו היתרי בניה במיתחמים אלה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת.
2. תכנית מפורטת תוכן למיתחם שלם.
3. על אף האמור בסעיף 2 לעיל, תהא הוועדה המחוזית רשאית לאשר תכנית מפורטת לחלק ממתחם ובתנאי שישמר רצף של תכניות מפורטות לכל המתחם.
4. באזורי המגורים, שאינם מסומנים בתשריט כמתחמים לתכנון מפורט, רשאית הוועדה המקומית לקבוע שטחים, שבתחומם לא ינתן כל היתר אלא לאחר אישור תכנית מפורטת.

ב. הפרשות לצרכי ציבור

- במסגרת תכנית מפורטת תובטח הפרשת שטחים לצרכי ציבור, בשיעור של עד 40% משטח התכנית המפורטת וכן הפקעתם ורישומם ע"ש הרשות המקומית. במסגרת ההפרשות, כ-20% משטחי התכניות המפורטות יוקצו למבנים לצרכי ציבור.

ג. שלבי ביצוע

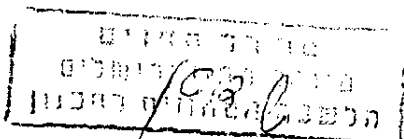
- בתכנית מפורטת ניתן לקבוע ביצוע ודרכי ביצוע של העבודות על פי התכנית. הוועדה המקומית רשאית לקבוע כי שלב ראשון של ביצוע תכנית מפורטת הוא ביצוע מערכות התשתית ובנית בנייני הציבור הדרושים לדעתה לשם ביצוע נאות של התכנית המפורטת.

2. הוראות בדבר תשריטי חלוקה:

- א. הוועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת קרקע למגרשים באזורי המגורים ב' ו-ג' למעט בשטחים המוגדרים כמיתחמים לתכנון מפורט באמצעות תשריט חלוקה עפ"י פרק ד' לחוק התכנון ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת זאת בכפוף לתנאים הבאים:

1. תשריט החלוקה יהא בהתאם להוראות תכנית זאת.
2. תובטח לכל המגרשים דרך גישה נאותה.
3. תובטח העברת השטחים לצרכי ציבור, (שיופרשו אם עפ"י הוראות תכנית זו ו/או עפ"י דרישת הוועדה המקומית) וילשמו ע"ש הרשות המקומית.

- ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית במקרים מיוחדים להתיר בניה ללא תשריט חלוקה אך באישור ועדה מחוזית עפ"י סעיף 137 לחוק התכנון ובצרוף תכנית בינוי.



17.12.92



### 3. הוראות בדבר תכניות בינוי ונספתי בינוי

מוסדות התכנון רשאים לקבוע או לדרוש בתכניות בינוי את ההוראות בעניינים באים כולם או מקצתם:

א. העמדת בניינים, צורתם, מיזותיהם, גבהם ופרטים של עיצוב ארכיטקטוני.

ב. עיצוב השטחים שבין הבניינים לרבות עיצוב סופי של פני הקרקע הכולל מרכיבים כגון משטחים משופעים, קירות תומכים, טרסות, גדרות, תעלות ניקוז, שטחי גינון, נטיעה, דיצוף ומדרגות, תוך ציון גובה מיפלסי קרקע קיימים וסופיים.

ג. חומרי הבניה ושיטות הבניה של הקירות והגגות של הבניינים ושל כל מרכיבי פיתוח השטח.

### 4. הוראות ותנאים למתן היתרים:

א. מספר בניינים על מיגרש - באזורי המגורים ב' ו-ג' מותר להקים בנין מגורים אחד על מיגרש. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית רשאית להתיר הקמת מספר בניינים על מיגרש בכפוף לסעיף 2. ב. בפרק ד' לעיל.

ב. מיגרש הנמצא בתחומי אזורים שונים - דינו כדין מיגרש הנמצא באזור שסייגו מועטים יותר ואולם המירווחים בכל צד של המיגרש ייקבעו בהתאם לכל אחד מן האזורים השונים שהמיגרש נמצא בהם.

ג. מקומות חניה - כל בניה תותנה בביצוע מקומות חניה הדרושים בהתאם לתקן החניה שעל פי תקנות שר הפנים.

ד. מניעת מטרדים - הועדה המקומית רשאית לכלול בהיתר תנאים בדבר מניעת מיטרד העלול להיגרם לסביבה בגין בניה או שימוש במקרקעין נשואי ההיתר.

ה. סילוק מיפגעים - מקום בו קיים או נוצר מיפגע בטיחותי או חזותי כתוצאה מחפירה, בניה או חציבה, רשאית הועדה המקומית לקבוע תנאים בהיתר בדבר עיצוב פני הקרקע, גידור וכד' בצורה הדרושה לסילוק המיפגע.

ו. פסולת בניה ועודפי עפר - לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או להקמת בנין אלא בכפוף לכך שבעלי הקרקע, בעלי ההיתר וקבלן העבודות יהיו אחראים לסילוק עודפי העפר ופסולת הבניה למקום שנקבע לכך על ידי הרשות המוסמכת ותינתן על כך ערבות כספית מתאימה להנחת דעת המהנדס. הוראה זו תהיה תנאי מתנאי ההיתר לביצוע החפירה ו/או הבניה.

ז. גדרות - בכל אזורי המגורים יותנה מתן ההיתר בבניית גדר לאורך הגבול שבין המגרש לבין שטח ציבורי גובל כגון דרך, שביל וכד'. הועדה המקומית תאשר מתן שירותי חשמל, מים וטלפון רק לאחר השלמת ביצוע גדר כאמור.

### ח. פיתוח מיגרשים וזרכי גישה אליהם:

1. כל היתר בניה יכלול פרטי פיתוח המגרש כגון: שבילים, שטחים מרוצפים, גדרות, שטחי גינון ומתקנים וכל פרט שידרש לעת אישור הבקשה להיתר.
2. וועדה מקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בביצוע פריצת דרך גישה אל מגרש הבניה לפני כל עבודה אחרת שעפ"י תהיתר.

### ט. בנינים קיימים -

1. הועדה המקומית רשאית לתת היתר לבנינים אשר היו קיימים קודם אישור תכנית זו, ובלבד שלא יימצאו - בשלמותם או בחלקם - בתוך שטח אשר איננו מיגרש בניה עפ"י תכנית זו.
2. בנין או חלק של בנין אשר איננו מיועד לצרכי ציבור ונמצא בתוך שטח המיועד לצרכי ציבור, רשאית הועדה המקומית לדרוש מבעלי הבנין או חלק הבנין את הריסתו בכל עת אשר תמצא לנכון בתוך זמן סביר שתקבע לשם כך ובאם לא ייענו לפנייתה, רשאית הוועדה להורסו בעצמה ולחייב את בעלי הבנין האמור לשאת בהוצאות.
- י. שמירת עצים - עקירת עצים מסוג אגוז, זית, חרוב, תמר וכל מין אחר שתקבע הועדה המקומית מפעם לפעם - טעונה אישור הועדה המקומית.

פרק ה: שלבי ביצוע

1. תכנית המיתאר תבוצע בשלבים שיבטיחו ככל האפשר רצף בבינוי ובפיתוח וכן רמת שירותים נאותה. בהתאם לזאת רשאים מוסדות התכנון לקבוע סדר עדיפויות לתכנון וביצוע הבינוי והפיתוח במתחמים השונים.
2. כתחילת הביצוע של התכנית תיחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 5% מסך כל יחידות הדיור החדשות שעל פי התכנית.

פרק ו: דרכים

1. מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט של תכנית זו.
  - א. מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט של תכנית זו.
  - ב. בתכנית מפורטת או בתשריט חלוקה ניתן יהיה לקבוע התוויתן של דרכים נוספות.

2. איסור בניה ועבודה בדרכים:

- א. לא יוקם כל בניין ולא תיעשה כל עבודה על קרקע המיועדת ואו המשמשת לדרך למעט עבודות תשתית כגון מיס, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון וכד', תחנות אוטובוס, תאי טלפון, ריהוט רחוב וכד'.

3. סלילת דרכים:

- א. לא תותר סלילת דרך לרבות הרחבת דרך קיימת וכל עבודה הכרוכה בסלילה, אלא בהתאם לתכנית זו, או בהתאם לתכנית מפורטת.
- ב. הועדה המקומית רשאית בין בעצמה או באמצעות כל אדם, לסלול דרך, להרחיב דרך ולבצע על קרקעות סמוכות לדרך כל עבודה הכרוכה בסלילה האמורה.
- ג. התירה הועדה המקומית לאדם אחר מלבדה לסלול או להרחיב דרך - יקבל אותו אדם על עצמו את כל ההתחייבויות והאחריות החלות על הועדה המקומית והרשות המקומית, הקשורות לביצוע הדרך. כן רשאית הועדה המקומית לקבוע תנאים להבטחת ביצוע נאות של הדרך וכל הכרוך בכך.

4. גדרות, משוכות ועצים:

הועדה המקומית רשאית להורות לבעלים של מקרקעין הגובלים בדרך להתקין במקרקעין, במועד שתקבע, קירות תומכים וגדרות וכן להורות על נטיעתם וזימורם של עצים, שיחים ומשוכות, וכן להורות על סילוקו של כל מחסום, שבין קו הבניין וקו הדרך, שיש בו, לדעת הועדה המקומית, משום הפרעה למבט של הנוהג ברכב. בעלי מקרקעין חייבים לבצע הוראה שנמסרה להם על ידי הועדה המקומית, כאמור. לא מילאו בעלי המקרקעין הוראה שנקבעה כאמור, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות האמורות ולגבות מבעלי המקרקעין את הוצאות הביצוע.

פרק ז: הוראות בדבר יעוד ושימוש במקרקעין

לא ישמשו מקרקעין אלא בשימושים המותרים לכל איזור מהאיזורים בהתאם ליעודים אשר סומנו בתשריט. מקום שנדרש להכין תכנית מפורטת, פרוט השימושים במקרקעין ייקבע בתכנית מפורטת כאמור.

1. איזור חקלאי - באזור שסומן בתשריט כאזור חקלאי, חלות ההוראות הבאות:

- א. באזור חקלאי מותר השימוש לגידולים חקלאיים ומטעים.
- ב. תותר בו התקנת מיתקנים לאספקת מים וחשמל, מיתקני ביוב וניקוז.
- ג. לא תאושר כל בניה בשטח המוגדר כאזור חקלאי.

2. איזור מגורים - איזור מגורים הוא כל אחד מהאיזורים שסומנו בתשריט כאזור מגורים ואזורי המגורים שנקבעו בתכניות מפורטות מאושרות בעת הפקדת תכנית זו.

באזור מגורים חלות ההוראות המפורטות בטבלת איזורי הבניה שבפרק ט' להלן וכן ההוראות הבאות:

א. 1. איזור מגורים א' - מיועד למגורים בבינוי טורי בן שתי קומות ו/או שלוש קומות. ניתן לשלב בו דירות דו-קומתיות ודירות במפלס אחד זו מעל זו.

2. איזור מגורים ב' - מיועד להקמת בניני מגורים חד-משפחתיים או דו-משפחתיים, בני קומה אחת או בני שתי קומות.

3. איזור מגורים ג' - מיועד להקמת בנינים בני שתי דירות ויותר, בני שתיים ושלוש קומות.

ב. באזור שנקבע כאמור כאיזור מגורים מותרים בו הבניה והשימושים הבאים:

1. בתי מגורים.
2. בניני שרותים קהילתיים כגני ילדים, פעוטונים, תחנה לבריאות המשפחה (טיפת חלב), מירפאות וכיו"ב בתנאי שנקבעו בתכנית מפורטת.
3. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים.
4. חנויות, קיוסקים ומלאכות זעירות אשר אינם מהווים סכנה, מיטרד או מפגע סביבתי, בתנאי שמיקומם נקבע בתכנית מפורטת.
5. בתי קפה ומסעדות.
6. משתלות.
7. שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל, מיגרשי משחקים, דרכים, חנייה ומערכות תשתית.

ג. באיזור שנקבע במתחם לתכנון מפורט ניתן לקבוע בתכנית מפורטת את השימושים שבסעיף ב' לעיל או איזה מהם.

3. אזור מסחרי - אזור שסומן בתשריט כאזור מסחרי ואזור שנקבע כאזור מסחרי בתוכניות מאושרות בעת הפקדתה של תכנית זו. באזור מסחרי חלות ההוראות המפורטות בטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה שבפרק ט' להלן וכן ההוראות הבאות:

א. באזור מסחרי לא יותר שימוש למגורים.

ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, בנין הקיים באזור מסחרי ואשר הותר בקומה שמעל לקומת הקרקע כזין שימוש של מגורים קודם אישורה של תכנית זו, יותר המשך השימוש בקומה זו למגורים בכפוף לכל תנאי אחר שנקבע בתכנית או בחיתר.

ג. באזור מסחרי לא תותר בניה, אלא בהתאם לתכנית מפורטת לכל שטח אותו האזור המסחרי כולו. תכנית מפורטת כאמור, תכלול תכניות בינוי ופיתוח ובמיוחד את ההוראות הבאות:

1. קביעת צורת הבינוי של המיתחם, קו בנין וחמרי בניה, תוך שמירה על איכות הסביבה.
2. נגישות כלי רכב, חניה, פריקה וטעינה.
3. עיצוב החללים שבין הבניינים תוך שמירת הזיקה לסביבה ולנוף הסובב, ככרות ושטחים מרוצפים, מתקני ישיבה, ספסלי גן, שטחי גינון וכו'.
4. קביעת עצים וצמחים אשר יש לשמרם ואשר לא תותר כל פגיעה בהם.
5. קביעת שטחים פתוחים ציבוריים ומעברים להולכי רגל.
6. טיפול במעיינות הנובעים בשטח האזור המסחרי וסביבו, שיקומם, בניית בריכות נוי ומתקני תיעול פיסוליים לאיסוף המים והולכתם בתוך השטח הפתוח הציבורי שבתחום האיזור המסחרי, וממנו אל השטח הפתוח הציבורי שסביב לו.
7. קביעת מבנים קיימים להריסה.

ד. בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע את השימושים הבאים או איזה מהם:

1. חנויות למכירה קמעונית וסיטוננית.
2. בתי מלאכה זעירה שאינם מהוים מטרד או מפגע סביבתי.
3. משרדים.
4. בתי קפה, מסעדות ומקומות לשמחות ובידור.

ה. תכנית מפורטת כאמור תוכן על ידי הועדה המקומית ותוגש על ידה.

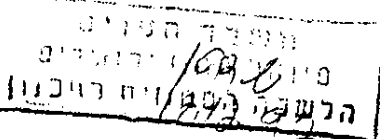
4. אזור מסחרי מיוחד - אזור שסומן בתשריט כאזור מסחרי מיוחד, חלות עליו ההוראות המפורטות שבפרק ט' להלן ובמיוחד ההוראות הבאות:

א. לא תותר בניה אלא על פי תוכנית מפורטת הכוללת תכנית בינוי.

- ב. בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע את השימושים הבאים או איזה מהם:
  1. השימושים המותרים באיזור מסחרי המפורטים בסעיף 3 (ד') לעיל.
  2. תעשיה זעירה שאינה מהווה מטרד או מפגע סביבתי.
  3. מרכז מבקרים שיכלול חנויות למזכרות, גלריות, בתי יוצר וסדנאות אומנים.
  4. תותרנה דירות מגורים בקומה העליונה בלבד.

5. שטח לבנייני ציבור - בשטח שסומן בתשריט לבנייני ציבור, חלות ההוראות המפורטות באיזורי הבניה ומגבלות הבניה שבפרק ט' להלן וכן ההוראות הבאות:

- א. השימושים המותרים בשטח לבניני ציבור הם:  
מוסדות חינוך כגון בתי-ספר, גני-ילדים, מעונות-יום וכן תחנה לבריאות המשפחה.
- ב. בשטח לבניני ציבור ששטחו עולה על 3 דונם לא ינתן כל היתר אלא על פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה המקומית והועדה המחוזית.
6. מרכז אזרחי - שטח שסומן בתשריט כמרכז אזרחי חלות עליו ההוראות המפורטות שבפרק ט' להלן וההוראות הבאות:
- א. השימושים המותרים במרכז אזרחי:
1. כל השימושים המותרים באזור לבניני ציבור.
  2. מוסדות תרבות כגון מרכז תרבות קהילתי, ספרייה, מוזיאון.
  3. מועדון נוער, מועדון קשישים וכיו"ב.
  4. מוסדות בריאות כגון מרפאות.
  5. בניני מינהל כגון משרדי רשות מקומית, משרדי מימשל וכיו"ב.
- ב. בשטח מרכז אזרחי לא ינתן כל היתר בניה אלא עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.
7. שטח לבנינים המשמשים לפולחן דתי - בשטח שנקבע בתשריט כשטח לבנינים המשמשים לפולחן דתי חלות ההוראות הבאות:
- א. השימושים המותרים באזור זה הם:  
מסגדים, כנסיות, מינזרים וכיו"ב.
- ב. בשטח לבנינים המשמשים לפולחן דתי לא ינתן כל היתר אלא עפ"י תכנית מפורטת הכוללת תכנית בינוי.
- ג. על פי החלטת הועדה לבניה למגורים מתאריך 29.10.92, יש לרשום את החלק מחלקה 46 בגוש 29527 כמסגד.
8. שטח פתוח ציבורי - בשטח שנקבע בתשריט כשטח פתוח ציבורי חלות ההוראות הבאות:
- א. לא תותר כל בניה בשטח פתוח ציבורי, אלא לשימושים המפורטים להלן:  
פיתוח שטח וגינון, מיתקני גן נוי ופיסול סביבתי, בריכות מים, מגרשי משחק, מיתקני משחקים לילדים, בתי שימוש ציבוריים בתנאי שאין בהם משום מיטרד לבתי - מגורים סמוכים.
- ב. בתכנית מפורטת ניתן לקבוע כי בשטח ציבורי פתוח תותר בניית מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים.
9. שטח פתוח פרטי - בשטח המסומן בתשריט כשטח פתוח פרטי חלות ההוראות הבאות: לא תותר כל בניה בשטח פתוח פרטי פרט לנטיעות וגינון בלבד.
10. שטח בית קברות - בשטח שסומן בתשריט כשטח לבית קברות חלות ההוראות תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין - תמ"א/19 וכן ההוראות הבאות:
- השימושים המותרים בשטח לבית הקברות הם:  
קברים, מצבות זכרון, מבנים הדרושים לצרכי פולחן וכיו"ב.
11. שטח לתכנון בעתיד - בשטח שסומן בתשריט כשטח לתכנון בעתיד, חלות ההוראות הבאות:
- היעודים והשימושים המותרים ייקבעו בתכנית מפורטת.



פרק ח: שטח לעיצוב ארכיטקטוני ושטח עתיקות

1. שטח לעיצוב ארכיטקטוני - בשטח שנתחם וסומן בתשריט כשטח לעיצוב ארכיטקטוני חלות ההוראות בדבר היעוד והשימוש במקרקעין למעט ההוראות בטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה בפרק ט' להלן וכן חלות ההוראות הבאות:
  - א. הועדה המקומית תכין ותגיש לוועדה המחוזית להפקדה תכנית מפורטת לשטח התחום כשטח לעיצוב ארכיטקטוני, תוך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים מיום אישור תכנית זו.
  - ב. התכנית המפורטת תיכלול תכנית בינוי ופיתוח ובמיוחד את ההנראות הבאות:
    1. קביעת הבינוי, השטחים הבנויים והשטחים הפנויים, קוי בנין וחמרי בניה.
    2. קביעת הדרכים, אופן תנועת כלי רכב והולכי רגל, קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ועיצוב החללים שבתוך השטח הבנוי.
    3. פיתרון החניה.
    4. קביעת בנין או חלק של בנין המיועד לשימור אשר אין להורסו.
    5. קביעת בנין או חלק של בנין המיועד להריסה אם משום היותו סכנה או מיסרד או כדי לשוות למיתחם את אופיו המיוחד.
    6. עיצוב ארכיטקטוני של חזיתות הבנינים הפונים אל הרחוב ואל השטחים הפתוחים הציבוריים.
    7. קביעת עצים וצמחים לשימור אשר לא תותר כל פגיעה בהם.
    8. כל הוראה נוספת שהועדה המקומית או המחוזית ימצאו לנכון בנסיבות הענין.
- ג. על אף האמור ברישא לסעיף 1 לעיל, תהא הוועדה המקומית רשאית לתת התרי בניה בשטח זה, עד למועד הפקדת תכנית מפורטת כאמור, עפ"י הוראות הבניה, מגבלות הבניה והשימושים המותרים באיזור המגורים ג' שעפ"י תכנית זו בכפוף להוראות הבאות:
  1. לא ייהרס בנין בעל קשתות או קימרונות או כל חלק ממנו אלא בהיתר מהוועדה המקומית.
  2. הבנין נשוא הבקשה להיתר ישתלב בבינוי הקיים.
  3. קירות הבנין תומכים וגדרות ייבנו מאבן טבעית, שסוגה וצורת הסיתות ישתלבו בבניה האופיינית הקיימת.
2. שטח עתיקות - שטח שנתחם וסומן בתשריט כשטח עתיקות חלות עליו בנוסף להוראות דלעיל ההוראות הבאות:
  - א. השטחים המפורטים להלן הינם אתרים ארכיאולוגיים מוכרזים או ידועים:
    - גוש 29521 חלקה 21 - אתר ארכיאולוגי מוכרז.
    - גוש 29522 חלקות 1-21 - אתר פרהיסטורי.
    - גוש 29523 חלקות 1-56 - כולל קברים, שרידים רומיים וצלבניים באזור הכנסיה ואתר פרהיסטורי.
    - גוש 29545 חלקות 24-25 ו-27-29 - הנמצאות סמוך לתל קרית-יערים.
  - ב. בשטחים אלו, כל עבודה או פעולה או מתן היתר בניה טעונים אישור של רשות העתיקות.

פרק ט: הוראות בניה

1. טבלת אזורי בניה ומגבלות בניה

א. שטח מיזערי של מיגרש, אחוזי בניה מירביים בקומה ובבנין, מספר קומות מירבי בבנין ומירווחים מינימליים יהיו בהתאם להוראות בטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה.



טבלת אזורי כנייה ומבולנות בנייה

אזור	שטח מזעריר של מגרש	אחוזי בנייה מירביים בקומה משטח מגרש נטו	מס' מירכי של קומות בבניין	גובה של בניין במטרים (4)	אחוזי בנייה מירביים בכל הקומות (שמושבים עקריים)	אחוז בנייה מירביים (חלקי שירות)	מס' מבגרים	מס' דירות נמכנה	מרווחים מינמליים במ' א. קדמי צדדי ג. אחורי	הערות
אזור מגוררים א'	600 מ"ר	30%	2 או 3 קומות	9.0 11.0	60%	12% לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות	1	2 או יותר	א. 5 מ' ב. 4 מ' ג. 5 מ'	היתר כנייה מותרת באישור תכנית מפורטת כאמור בפרק ז' סעיף 2(ג)
אזור מגוררים ב'	400 מ"ר או ע"פ קיים	25%	2 קומות	9.0	50%	12% לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות	1	1 או 2 יותר	א. 4 מ' ב. 4 מ' ג. 4 מ'	אין כנייה צדדי 0 כאשר קיים בניין בגבול מגרש ובלבד שלא יהיו פתחים בקיר משותף
אזור מגוררים ג'	400 מ"ר או ע"פ קיים	30%	2 או 3 קומות	9.0 11.0	60%	12% לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות	1	2 יותר	* ראה סעיף ב' (3) בפרק זה ** בנוש 29527 חלקה 8 קו קדמי יחידה 0 מ' (קו אחורי -1.5 מ')	היתר כנייה מותרת באישור תכנית מפורטת לכל שטח האזור המסוחר. כאמור בפרק ז' סעיף 3 (ג)
שטח כבנייני ציבור	600 מ"ר או ע"פ קיים	--	2 קומות	--	50%	--	--	--	א. 5 מ' ב. 4 מ'	היתר כנייה מותרת באישור תכנית מפורטת כאמור בפרק ז' סעיף 4 א' היתר כנייה מותרת באישור תכנית מפורטת כאמור בפרק ז' סעיף 4 א' היתר כנייה מותרת באישור תכנית מ-3 דוגם לאחר אישור תכנית בנייה ראה פרק ז' סעיף 5 ב'

**הערות:**  
 (1) קומת מרתף בגובה מירכי של 2.20 לשימוש של מסוין, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצא בזה.  
 (2) בנוסף לשטחי חלקי השירות הרשומים יתווסף שטח למקלט או לרבות מסתנים, מרפסות לתקנות, וכן חנייה מת קרקעית בהתאם לתקן.

(3) אחוזי הכנייה כוללים את כל השטחים במעטפת הבניין, לרבות מסתנים, מרפסות מקורות, מדרג מדרגות, וכל שטחי השירות האחרים.  
 למעט: חנייה מת קרקעית בהתאם לתקן, מקלט ומרתף מונגן בהתאם לתקנות.

(4) במקרה של חוספת על בניינים קיימים, תחשב קומה קיימת כ-3,5 מ' גובה מבסיסלי.

**ב. הוראות מיוחדות:**

1. בבנין קיים שעובי קירותיו החיצוניים עולה על 35 ס"מ ייקבע שטח הבנין כאילו היה עובי קירותיו החיצוניים 35 ס"מ בלבד.
2. מקום שבו קיים קו חשמל למתח גבוה, המירווח האופקי שבין קו החשמל לבין כל בנין לא יפחת מהמירווח המיזערי שנקבע בתכנית המיתאר המחוזית ת/מ/מ/1 - שינוי מס 4, שהוא 5.0 מ'.
3. בשטח לעיצוב ארכיטקטוני רשאית הוועדה המקומית להתיר בניה במירווח קידמי קטן יותר מהמירווח המצוין בטבלה, בהתאם לקו הבניין שלפיו בנויים רוב הבנינים באותו רחוב או קטע של רחוב.

**2. הוראות בדבר שטחי עזר בבנין ובמגרש:****1. מרתפים**

- א. הוועדה המקומית רשאית להתיר חקמת מרתף בבנין מגורים בחלק הטופוגרפי הנמוך.
- ב. שטח המרתף לא ישמש אלא לאחסנה ביתית, למיתקני קירור וחימום, לחניה ולמקלט.
- ג. גובה הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
- ד. היקף שטחי הבניה של מרתף כאמור יהיו בהתאם לטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה.

**2. מבני ומיתקני עזר**

לא תותר במגרש בניה למגורים, חקמת מבנים כלשהם החיצוניים לבנין למעט המתקנים המפורטים להלן:

**א. חניה מקורה במירווח קידמי של מגרש - בכפוף לתנאים הבאים:**

1. שום חלק של המבנה לא יבלוט מעל פני הקרקע הסופיים של המגרש.
2. הגובה הפנימי של המבנה בין הרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ' ושיטחו לא יעלה על 25 מ"ר.
3. גג המבנה יהיה שטח פתוח ומגונן.
4. כל האמור לעיל הוא בכפוף לאמור בטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה.

**ב. מבנה מסתור לאשפה: הוועדה המקומית רשאית לדרוש חקמת מבנה מיסתור לאשפה, בתוך תחום המרווח הקדמי של המגרש.****ג. מדרגות חיצוניות - תותר בניית מדרגות חיצוניות לא מקורות לקומה ראשונה (מעל קומת הקרקע בלבד), ובתנאי ששטחן יכלל במניין חלקי השירות כאמור בטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה.**

### 3. הוראות בדבר עיצוב וגמר בניינים

#### א. חלקי בנין וחומר בניה חיצוני וציפוי קירות חיצוניים

##### חזיתות

1. כל הקירות החיצוניים של בנין וכל חלקי בנין החיצוניים והגלויים ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
2. הועדה המקומית רשאית לקבוע בהיתר תנאים בדבר סוג האבן, סיתותה, צורת הנידבכים, שיטת הבניה, הציפוי, איטום המישקים וכד'.
3. באזור תעשייה רשאית הועדה המקומית להחזיר בניית קירות חיצוניים מחומרים שאינם אבן בתנאי שהבנין ישמש לתעשייה בלבד ובתנאי שהמהנדס אישר את חומרי הבניה של הקירות החיצוניים.

#### ב. גגות ומתקנים על הגג

##### 1. גגות

א. גגות שטוחים - גגות הבניינים יהיו גגות שטוחים, גג שטוח של בנין ייבנה עם מעקה גג בנוי אבן כשל החזיתות. בגגות שטוחים תותר יציאה לגג מחדר המדרגות, שטח חלל היציאה כלול במניין חלקי השרות כאמור בטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה.

ב. גגות רעפים - למרות האמור לעיל בסעיף 1, רשאית הועדה המקומית להחזיר בניית גגות רעפים בתנאי ששיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה, ובתנאי שכל חלל שגובהו הוא 1.80 ומעלה יכלל במנין השטחים של השימושים העיקריים.

ג. בשטח לעיצוב ארכיטקטוני אסורה בניה של גגות רעפים.

#### 2. מתקנים על הגג

##### א. ארובות:

בניית ארובות תותר בתנאי שמבנה הארובה ישתלב בפיתרון הארכיטקטוני של הבנין והארובה תצופה באבן.

##### ב. קולטי שמש וזוודים

בגגות שטוחים: תותר הצבת קולטי שמש וזוודים על הגג בתנאי שהם ישתלבו בתכנון הגג והמעקה.  
בגגות משופעים: הקולטים לדודי שמש יהיו צמודים למישור הגג המשופע, הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו בתוך חלל גג הרעפים  
לא יינתן היתר בניה להקמת בנין אלא אם הבקשה להיתר כוללת פתרון ארכיטקטוני לשילוב קולטי השמש להנחת דעת המהנדס.

##### ג. אנטנות טלוויזיה ורדיו

תותר הצבת אנטנה מרכזית אחת בכל בנין.  
מקום שבו מוגשת בקשה להיתר להקמת מספר בניינים במיתחם רשאית הועדה המקומית להתנות מתן ההיתר בכך שתותקן אנטנה מרכזית אחת לכל המיתחם.

**ג. גדרות וקירות תומכים:**

1. גדרות בחזיתות המגרש הגובלות בשטח ציבורי ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת או מאבן נסורה או מאבן לקט. גובה גדרות כנ"ל לא יעלה על 1.0 מ'.

2. חומר הבניה של קירות תומכים יהיה כאמור לעיל בסעיף ג.1 לעיל. גובה קירות תומכים לא יעלה על 4.0 מ'.  
באם הפרש הגובה מחייב הקמת קיר תומך גבוה יותר - ייבנה הקיר במדרגות כשהמרחק האופקי בין קיר תומך אחד למשנהו לא יפחת מ-3.0 מ'.

**ד. בניה בקיר משותף:**

- א. מקום שמותר בתכנית זו לבנות בנינים על מגרשים סמוכים בקיר משותף, התנאי למתן היתר להקמת בנין חדש הצמוד לבנין קיים הוא הגשת מפרט המראה את חזית הבנין הקיים והמוצע והתאמה ארכיטקטונית ביניהם.
- ב. מקום שמותר בתכנית זו לבנות בנינים על מגרשים סמוכים בקיר משותף, יצופה גם הקיר המשותף באבן בנוסף לשאר הקירות החיצוניים. זאת כל עוד לא ניבנה הבנין הצמוד לו.

**ה. השלמת עבודות בניה:**

בנין שהחלו בהקמתו על פי היתר ובניתו הופסקה, רשאית הועדה המקומית לחייב את בעלי ההיתר ובעלי הזכויות בקרקע להשלים את בניתו או לשוות לו מראה חיצוני מושלם וגמור לרבות גמר בניית החזיתות, ציפויין באבן, התקנת חלונות ודלתות חיצוניים, וכן לפנות את כל חומרי הבניה ולשוות למגרש מראה סביר להנחת דעת הועדה המקומית.

**ו. צינורות וחיווט:**

א. לא תותר התקנה של כל צנרת כולל ניקוז מי גשם וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבנין.

**פרק י' - הפקעה והיטל השבחה****1. הפקעה**

א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו על שם המועצה האזורית מטה יהודה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. הוראה זו חלה רק באותם שטחים שעל פי הוראות התכנית. אין צורך בהפקדה ואישור של תכנית מפורטת.

ב. במיתחמים לתכנון מפורט יוקצו שטחים לצרכי ציבור (דרכים, בניני ציבור וכיו"ב) בהתאם לפרוגרמה שתקבע ע"י מוסדות התכנון וההפקעה תבוצע רק לאחר אישור תכניות מפורטות כאמור בפרק ד' לעיל.

ג. במקרים בהם יוגש תשריט חלוקה כאמור בסעיף 2 בפרק ד', השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

**2. היטל השבחה:**

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

