

700052

דלק

מתן דו"ק

- 1 -

מרחב תכנון  
מז"ז שומרון

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

תכנית מתאר מפורטת מס. 110

ישוּב עינב

- היזום: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - מז"ז שומרון
- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש
- מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתישבות ומועצה אזורית שומרון
- המתכנן: שחר יהושע - אדריכלים  
ההסתדרות הציונית - החטיבה להתישבות

עו"ד דניאל חיים חפנין ע"פ, כפרים ובנינים  
(יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב 1971

מרחב תכנון מקומי שומרון  
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון

תכנית מס' 110  
כישורת מס' 27.5.97  
החליטה להעביר את התחום  
למחנה גמאן ת.ק. 8

מז"ז העדה/מחנה  
יו"ר הועדה

תאריך: 30/12/93  
עדכון: 12/5/98

<u>ע"מ</u>	<u>תוכן העינינים</u>
3	פרק א' - התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
5	פרק ג' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע
6	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה
10	פרק ה' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
11	פרק ו' - תשתית
12	פרק ז' - שונות
12	פרק ח' - מרכיבי בטחון
12	פרק ט' - רישום על שם
13	פרק י' - טבלת בניה מותרת
15	פרק יא' - רשימת שטחי מגרשים
19	פרק יב' - חתימות

פרק א' - התכנית

1. המקום: פ'סקאלי - רמין - גוש I: חראיק אברהים חלאיל ברניה, סהל אל אנ'רד אדדומע חלאיל, צאלח אן נקאר.  
פ'סקאלי - בית ליד - גוש II: חריקת אט-טבר, אס סכובה, חלת דיב-אל אנ'רד, אס סהלת.  
פ'סקאלי - כפר לבד - גוש II: אל מרוז', אף צוומע.  
נ.צ. רשת ישראלית:  
קווי אורך 161500 - 163000  
קווי רוחב 187300 - 188900
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 110 לישוב עינב.
4. מסמכי התכנית: 20 דפי הוראות התכנית. התשריט בק.מ. 1:2500, המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 1060 דונם.
6. היזום: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - מוא"ז שומרון.
7. מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתישבות ומועצה אזורית שומרון.
8. המתכנן: שחר יהושע - אדריכלים  
רח' אפשטיין 2, תל - אביב  
טל. 03-5467576 פקס. 03-5467670  
ההסתדרות הציונית - החטיבה להתישבות  
חבל התיכון - אריאל  
טל. 03-9366266 פקס. 03-9365382
9. מטרת התכנית: תכנון מפורט לישוב עינב והסדרת הבינוי והדרכים באזור של התכנית המפורטת מס. 110 ע"י:  
א. הסדרת סימון גבולות השטח לפיתוח.  
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע ושימושים שונים בתחום התכנית כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.  
ג. התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.  
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני סחר, מבני מלאכה ומוסדות באזורים בהם מותרת הבניה.  
ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.  
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 110 לשינוי עינב כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון.
3. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת בחוק.
5. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
6. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות זו מעל זו והכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
7. מרתף: קומה בבסיס הבנין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו (תקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני קרקע סופיים).
8. גובה בניה מותר: מוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת התכנית.
9. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
10. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ומרתפים, אך כולל כל חלק אחר.  
שטח עיקרי - שטח המיועד לשימושים למטרות עיקריות כגון: מגורים, בניני ציבור, מסחר, בתי מלון ובתי אירוח אחרים, נופש ספורט וכדו'.  
שטח שרות - שטח המיועד למתן שירותים נילונים למטרה מן המטרות העיקריות. בשטחי שרות נמנים שטחים לבטחון ובטיחות, למטרות טכניות ומתקני שרות, לאחסנה, לחניה, למבואות, חדרי מדרגות וכדו'.
11. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
12. תכנית בינוי ופיתוח: תכניות בינוי ופיתוח תוגשנה ותאושרנה בוועדה המקומית בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד. תכנית בינוי תהיה בקנ"מ 1:500 לפחות, תציג ותפרט את אופן העמדת המבנים והמתקנים וכל המרכיבים הדרושים לעיצוב המרחב המתוכנן.
13. תכנית מאושרת: כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח, יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת של התכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.
14. המהנדס: מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו הכתב סמכיותו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:  
בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. יושלם תכנון עקרוני של תשתית עבור הישוב כולו. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדו', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ב.1. תוגשנה תכניות בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לפחות עבור התכנית המפורטת ואליהן תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי הביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו.

ב.2. תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה. תכנית החלוקה מבוססת על מדידת השטח. בתכנית חלוקה תותר באישור הועדה המקומית, סטייה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

ב.3. תכנית הבינוי תכלול: חלוקה למגרשים כמצוין לעיל, התווית הדרכים בשטח התכנית ורוחבן, העמדת הבניינים, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, פתרונות מיקלוט ומיגון וסימון שטחי חניה. תכנית בינוי ופיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

ב.4. תכנית פיתוח תכלול: הגישות אל הבניינים, ניקוזים, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכדו', גדרות, קירות תמך וקירות נקיון, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם, וכל אלמנט נוסף הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן לפי ראות עיניה של הועדה.

ג. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה. העבודות לא תעבורנה את גבול התכנית.

ד. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסניבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.

2. א. תכנית לצרכי רישום:  
סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.

ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטייה של עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט.

ג. רוחב קווי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה

כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ג. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ד. חניה במבנים באזור המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.
- ה. תותר העברת צנרת של מערכות הנדסיות ציבוריות לפי סעיף 5.2 בפרק ו'.
- ו. יינתן פתרון נאות לניקוז מי גשמים לשביעות רצון הועדה.

1. אזורי מגורים

- א. איזורים אלו נועדו לבנית מגורים בלבד ומחייבים בקשות להיתר בניה.
- ב. היתרי בניה יינתנו עפ"י תכניות בינוי ופיתוח.

1.1. אזור מגורים א'

- 1.1.1 שטח זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 400 מ"ר או כרשום במקורב ברשימת שטחי המגרשים.

1.1.1 קווי בנין

- קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) - 5.0 מ'.
- קו בנין אחורי - 4.0 מ'.
- קו בנין צדדי - 3.0 מ'.

- 1.1.2 במגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

- 1.1.3 בנינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו לפי קו בנין שונה מהמצוין בתכנית זו, לא ייחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הועדה המקומית לגבי כל מקרה.

1.1.4 שטח מותר לבניה

- 1.1.4.1 סה"כ שטח הבניה המותר בשתי קומות 240 מ"ר, מזה עד 150 מ"ר במפלס אחד הכולל שטח בניה עיקרי ושטחי שרות. חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה. מבנה לחניה כאמור בסעיף 1.1.5 בשטח 25.0 מ"ר לא ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה.
- 1.1.4.2 בנוסף תותר בנית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.
- 1.1.4.3 תאסר הקמת כל מבנה עזר למעט מבני עזר לחניה.

1.1.5 מבני עזר לחניה

- 1.1.5.1 תותר הקמת מבנה עזר אחד לחניה בלבד בשטח 25.0 מ"ר והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף 1.1.4 לגביו יהיו קווי הבנין כלהלן:
  - קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) - 0.0 מ' במידה ויבוצע שער כנף לחניה, קו בנין קדמי 2 מ'.
  - קו בנין צדדי - 0.0 מ', או עפ"י תכנית בינוי.
- 1.1.5.2 קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי. אורך המבנה לא יעלה על 6.0 מ'. ניקוז גגות מבנה לחניה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.
- 1.1.5.3 תותר הקמת מבנה עזר למחסן, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים נמוכים מהכביש. שטחו לא יחרוג מהיקף החניה ולא ייחשב במסגרת שטח הבניה המותר.
- 1.1.5.4 תאסר הקמת כל מבנה עזר מסוג אחר.

1.1.6 גובה בניה מותר

א. בשתי קומות עם גג רעפים - 9.0 מ'.  
ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג - 7.5 מ'.  
ג. יותר מבנה יציאה אל הגג שגובה תקרתו לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה ושטחו לא יעלה על 10.0 מ"ר. גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 9.0 מ'.

1.1.7 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה 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. כל זאת באם לא ייקבע אחרת בתכנית בינוי.

1.2 אזור מגורים ב'

שטח זה מיועד לבתים דו משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 500 מ"ר או כרשום במקורב ברשימת שטחי המגרשים.

1.2.1 קווי בניין

כמו באזור מגורים א' (כאמור בסעיפים 1.1.2, 1.1.1).

1.2.2 שטח מותר לבניה

סה"כ שטח הבניה המותר בשתי קומות 180 מ"ר לכל יחידת דיור, מזה עד 120 מ"ר במפלס אחד הכולל שטח בניה עיקרי ושטחי שרות. חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה. מבנה לחניה כאמור בסעיף 1.2.3 בשטח 25.0 מ"ר לא ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה. סה"כ שטח התכסית המותר עד 40% משטח המגרש, הכולל שטח בניה עיקרי ושטחי שרות. בנוסף תותר בנית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. תאסר הקמת כל מבנה עזר למעט מבני עזר לחניה.

1.2.3 מבנה עזר לחניה

תותר הקמת מבנה עזר אחד לחניה לכל יחידת דיור לחניה בלבד, בשטח עד 25.0 מ"ר, והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר כאמור לעיל בסעיף 1.2.2, לגביו יהיו קווי בניין כלהלן:  
קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש רחוב או דרך) - 0.0 מ'. במידה ומבוצע שער כנף לחניה הקו בניין קדמי 2 מ'.  
קו בניין צדדי - 0.0 מ'. או עפ"י תכנית בינוי או בגבול בין שתי יחידות דיור ובתנאי שבנית המבנים לשתי היחידות תהיה בקיר משותף.  
קווי הבניין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום אלא אם נקבע אחרת בתכנית הבינוי. אורך המבנה לא יעלה על 6.0 מ'. ניקוז גגות מבנה לחניה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן. תותר הקמת מבנה עזר למחסן, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים נמוכים מהכביש. שטחו לא יחרוג מהיקף החניה ולא ייחשב במסגרת שטח הבניה המותר. תאסר הקמת כל מבנה עזר מסוג אחר.

1.2.4 גובה בניה מותר

כמו באזור מגורים א' (כאמור בסעיפים 1.1.6, 1.1.5).

1.2.5 כניסות משותפות

תותר כניסה משותפת לשתי יחידות במרכז המגרש.

### 1.3 קומת מסד/עמודים מפולשת

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המירבי 1.2 מ' מהמקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בנית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 1.2 מ' או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות או לחילופין להשתמש בחלל כקומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט לעיל ובמגבלות הגובה הכללי ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.6 מ'.

### 1.4 גימור חזיתות הבתים

1.4.4 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט ובכפוף לאמור בסעיף 1.4.2 שלהלן.

1.4.2 בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבנינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

1.4.3 גימור גג שטוח במקומות, בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

### 1.5 דודי שמש ומיכל מים רזרבי

יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה.

1.5.1 בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מתקן צמוד באישור הועדה.

1.5.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה הבניין המותר כמפורט לעיל.

1.5.3 יש להתקין מיכל מים רזרבי בגודל מינימלי של 0.5 מ"ק לדירה. במתקן תהיה חלופה קבועה של המים. יינתן פתרון אדריכלי נאות למתקן עפ"י סעיפים 1.5.1 ו-1.5.2.

### 1.6 מתקן כביסה ומסתור בלוני גז

1.6.1 מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.

1.6.2 מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.

1.6.3 לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית המגרש.

1.6.4 עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבניין ופיתוח המגרש - תחייב הועדה המקומית התקנת מיכלים תת-קרקעיים.

1.6.5 בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור הועדה.



2. אזור למבני ציבור וספורט

- א. יעודו של שטח זה:
1. בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום.
  2. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
  3. מוסדות דת ותרבות, מרכזים קהילתיים.
  4. שירותי בריאות ורווחה.
  5. צרכניה.
  6. מקלטים ציבוריים, מתקני אשפה ציבוריים, אנטנות לתקשורת.
  7. מבנים ומתקני ספורט, מגרשי ספורט.
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
- ג. שטח הבניה המקסימלי באזור זה יהיה 40% לקומה, ב- 2 קומות, סה"כ 80% משטח המגרש לשטחי בניה עיקריים ועוד סה"כ 20% משטח המגרש לשטחי שרות. תותר הקמת קומת מרתף אחת בשטח התכנית המותרת, לשימושי חניה, אחסון מתקנים טכניים ושטחי שרות כמוגדר בחוק. התכנית המקסימלית המותרת - 40%.
- ד. גובה הבניה המותר באיזור זה: עם גג רעפים 12.0 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 10.5 מ'.
- ה. קווי הבנין המותרים יהיו:
1. קדמי - 5.0 מ', אחורי וצדדי עפ"י תכניות בינוי אך לא פחות מ- 4.0 מ'.
  2. מיקומם, מיפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, יעודם וכן מספר הקומות, ייקבע עפ"י תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה.
  3. איזור זה מחייב הכנת תכנית בינוי ופיתוח.

3. שטח ציבורי פתוח

- א. ייעודו של שטח זה:
1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
  2. מגרשי משחקים וספורט.
  3. מועדוני נוער ותנועות נוער.
  4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה, לרבות אנטנות לתקשורת.
  5. למיקום מיקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 50% משטח הקרקע/מגרש.
  6. צירים להולכי רגל, גישה לרכב חרום ושירותיהם.
  7. צירים למעבר תשתיות.
  8. ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.
- ב. כל בניה אסורה פרט לעיל עפ"י תכניות בינוי ופיתוח באישור הועדה.

4. דרכים

- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים ונטיעות לאורך הדרכים ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל של החניה בהתאם לתקנות ובאישור המפקח על התעבורה.
- ד. רוחב הדרכים וקווי בנין מינימליים - כמסומן בתשריט.

5. דרך משולבת

- תשמש למעבר משולב לרכב ולהולכי רגל, למעברי קווי תשתית, לגינון ונטיעות וכו'.

6. שביל להולכי רגל

- ישמש למעבר הולכי רגל ולגישה למגרשים למגורים וכן למעבר קווי תשתיות.

7. אזור מלאכה
- א. ישמש למלאכה, לתעשייה זעירה, לאחסנה ולשירותי דרך. בתחום שטחים אלו יכללו גם שרותים כלל עירוניים ומבני משק.
  - ב. שטח זה מחייב הכנת תכניות בינוי ופיתוח מאושרות ע"י הועדה.
  - ג. שטח הבניה המקסימלי באזור זה יהיה 40% לקומה, ב-2 קומות, סה"כ 80% משטח המגרש לשטחי בניה עיקריים ועוד סה"כ 20% משטח המגרש לשטחי שרות. תותר הקמת קומת מרתף אחת בשטח התכסית המותרת, לשימושי חניה, אחסון מתקנים טכניים ושטחי שרות כמוגדר בחוק. התכסית המקסימלית המותרת - 40%.
  - ד. גובה הבניה המותר באיזור זה: עם גג רעפים 12.0 מ', עם גג שטוח כולל מעקה גג 10.5 מ'.
  - ה. קווי הבניין המותרים יהיו:
    1. קדמי - 5.0 מ', אחורי וצדדי עפ"י תכניות בינוי אך לא פחות מ- 4.0 מ'.
    2. מיקומם, מיפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, יעודם וכן מספר הקומות, ייקבע עפ"י תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה.
8. שטח עתיקות
- שטח כפי שאותר ע"י קמ"ט ארכיאולוגיה, נמצא באתר שיפוח כגן ציבורי ותותר בו חניה והקמת מקלט ציבורי באישור ותאום עם קמ"ט ארכיאולוגיה.
9. שטח שיעודו יקבע בעתיד
- השימושים בשטח זה ייקבעו עפ"י תכנית מפורטת שתוגש לאישור הועדה להתישבות של מ.ת.ע. שטח זה ניתן לשימושים חקלאיים למעט מבני מגורים.
10. מתקנים הנדסיים
- מבנה המשמש למערכות תשתית כגון: מבנה שנאים, מתקן שאיבה לביווב/למים, בריכה או מגדל מים וכדו'.

## פרק ה' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח
- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גיבון ותאורה בהתאם להנחיות שלהלן:
    - במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח.
  - 1.2 קירות תומכים: אבן טבעית עם גג בטון כשגימור האבן לכל גובה הקיר. קירות התמך הפונים לשטחי ציבור: גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת. גובה קיר תומך ברצף לא יעלה על 2.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות. רוחב מדרגה מינימלי יהיה 50 ס"מ.
  - 1.3 שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.
  - 1.4 מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
  - 1.5 גדרות: מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'.
  - 1.6 שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).
  - 1.7 מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גיבון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים  
בהתאם לשיטת פיננסי האשפה במועצה האזורית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.  
מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשצ"פים וכחלק של תכנית פיננסי של מבני ציבור.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף  
3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן יש לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.  
3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 1.3 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.  
3.3 שימור הנוף: יובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:  
א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם כלפי פגיעה ונזק.  
ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.  
ג. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם  
הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

#### פרק ו' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול  
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות  
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז  
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב  
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה, עד 50 יח"ד פתרון מותר בורות רקב וספיגה. מעל 50 יח"ד, כולל טהור וסילוק באישור ועדת משנה לביוב.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

- 5.1 לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 3.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.
- 5.2 יותר מעבר צנרת של כל אחת מהמערכות ההנדסיות הציבוריות בכל האזורים, כולל אזור מגורים, בתנאי שיהיו עד מרחק של 3.0 מ' מגבולות החלקות ולא יהוו הפרעה למימוש תכליות האזור. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון קוים.

6. מיקלוט ומיגון

ייבנו עפ"י הנחיית הרשות המוסמכת ובאישורה.

7. תיאום

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

פרק ז' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים: אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ'. כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

2. פיקוח על בניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. חניות

באזור המגורים יובטחו 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני הציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה, תיקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן, ועפ"י הנחיות המפקח על התעבורה.

פרק ח' - מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא:

- מחסן תחמושת/נשק.
- דרך היקפית + גדר רשת.
- תאורת ביטחון היקפית.
- סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור ביטחון.

2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.

- מרכיבי הביטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה / המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
- מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
- לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק ט' - רישום על שם

דרכים, דרכים משולבות, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח יירשמו על שם מועצה אזורית שומרון.

פרק י' - טבלת בניה מותרת - תכנית מס' 110

קו"י בניה א צ ק	גובה בניה מירבי	מבנה לחניה מ"ר	מספר קומות מירבי	שטח בניה	מס' יח' מירבי	גודל מגרש במ"ר	מגרשים	אזור
4 3 5	9 מ' עם גג רעפים 7.5 מ' עם גג שטוח	25	2	עד 240 מ"ר + חניה 25 מ"ר + מרתף עד 50 מ"ר. תכנית הבנין עד 150 מ"ר	1	כרשום במקורב ברשימת השטחים	1-11, 14-66 70-114 176-180, 182-195 247-249, 301-307 309-313, 323-348 351-366 חלק: 261, 260	מגורים א'
4 3 5 או 0	9 מ' עם גג רעפים 7.5 מ' עם גג שטוח	25	2	עד 180 מ"ר לכל יח"ד, + חניה 25 מ"ר + מרתף עד 50 מ"ר. תכנית עד 40%	2	כרשום במקורב ברשימת השטחים	250, 251, 253 275-282 חלק: 254, 255, 273	מגורים ב'
4 4 5 או/א ע"פ תכנית בינוי	12 מ' עם גג משופע 10.5 מ' עם גג שטוח		2	עד 80% לשטח עיקרי + 20% לשטח שרות. תכנית עד 40% משטח המגרש.		כרשום במקורב ברשימת השטחים	401-404 449	אזור מבני ציבור וספורט
4 4 5 או/א ע"פ תכנית בינוי	12 מ' עם גג משופע 10.5 מ' עם גג שטוח		2	עד 80% לשטח עיקרי + 20% לשטח שרות. תכנית עד 40% משטח המגרש.		כרשום במקורב ברשימת השטחים	405	אזור מלאכה
				לא תורשה בניה, זולת מתקנים הנדסיים ומקלטים		כרשום במקורב ברשימת השטחים	410-414, 416, 417 419, 420, 425 429-431, 433-435 437-444, 446	שצ"פ

קו"י בניה ק צ א	גובה בניה מירבי	מבנה לחניה מ"ר מירבי	מספר קומות מירבי	שטח בניה	מס' יח' מירבי	גודל מגרש במ"ר	מגרשים	אזור
פיתוחו דורש עדכון התכנית המפורטת						כרשום במקורב ברשימת השטחים	418,447,448	שטח שיעודו יקבע בעתיד
תותר הקמת מבנה הנדסי עפ"י תכנית בינוי						כרשום במקורב ברשימת השטחים	408,409	למתקנים הנדסיים
פיתוח באישור ותאום עם קמ"ט ארכיאולוגיה						כרשום במקורב ברשימת השטחים	415,450-455 403	שטח עתיקות
						כרשום במקורב ברשימת השטחים	421-424 426-428 432,436 445	שביל

פרק יא' - רשימת שטחי המגרשים

הערה: שטחי המגרשים נקבעו עפ"י מדידה גרפית והיום בקירוב בלבד.  
שטחי המגרשים אינם לצרכי רישום.

טבלה מס' 1: שטחי המגרשים למגורים

<u>שטח מגרש</u>	<u>מס' מגרש</u>	<u>שטח מגרש</u>	<u>מס' מגרש</u>	<u>שטח במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
552	94	466	46	533	1
532	95	614	47	556	2
540	96	579	48	570	3
540	97	405	49	568	4
609	98	469	50	547	5
580	99	474	51	554	6
560	100	451	52	549	7
580	101	486	53	532	8
580	102	451	54	533	9
462	103	451	55	552	10
484	104	469	56	511	11
483	105	400	57	494	14
504	106	438	58	532	15
440	107	482	59	550	16
480	108	451	60	542	17
500	109	560	61	535	18
609	110	532	62	508	19
494	111	580	63	527	20
525	112	580	64	537	21
480	113	609	65	578	22
528	114	551	66	538	23
472	176	456	70	545	24
481	177	475	71	544	25
453	178	500	72	545	26
625	179	520	73	536	27
499	180	400	74	544	28
436	182	400	75	537	29
445	183	462	76	531	30
498	184	480	77	533	31
471	185	440	78	533	32
409	186	440	79	524	33
437	187	480	80	531	34
425	188	475	81	529	35
425	189	475	82	556	36
425	190	475	83	572	37
455	191	475	84	569	38
473	192	513	85	567	39
504	193	513	86	537	40
497	194	638	87	538	41
468	195	560	88	531	42
504	247	440	89	525	43
580	248	462	90	532	44
483	249	609	91	525	45
530	258	532	92		
496	259	513	93		
455	260				

<u>שטח מגרש</u>	<u>מס' מגרש</u>	<u>שטח במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
532	538	105	(חלק) 261
532	539	504	301
532	360	500	302
532	361	500	303
532	362	460	304
560	363	540	305
560	463	540	306
560	365	525	307
560	366	650	309
		532	310
		513	311
		551	312
		493	313
		551	323
		560	324
		598	325
		532	326
		513	327
		513	328
		414	329
		513	330
		450	331
		475	332
		475	333
		494	334
		440	335
		481	336
		420	337
		486	338
		504	339
		532	340
		532	341
		513	342
		513	343
		513	344
		513	345
		513	346
		513	347
		504	348
		551	351
		551	352
		580	353
		532	354
		532	355
		532	356
		532	357



טבלה מס' 2: שטחי מגרשים למגורים ב' - מגרשים דו משפחתיים

<u>שטח במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
307	250A
313	250B
313	251A
300	251B
302	253A
301	253B
70	(חלק) 254A
140	(חלק) 254B
19	(חלק) 255A
30	(חלק) 255B
115	(חלק) 273A
200	(חלק) 273B
318	275A
313	275B
313	276A
357	276B
333	277A
331	277B
341	278A
343	278B
307	279A
307	279B
306	280A
305	281A
310	281B
300	282A
300	282B

טבלה מס' 3: שטחי מגרשים ציבוריים

<u>שטח במ"ר</u>	<u>יעוד</u>	<u>מס' מגרש</u>
13710	מבני ציבור	401
1250	מבני ציבור	402
5980	מבני ציבור	403
560	מבני ציבור	404
1546	מבני ציבור	449
17000	אזור מלאכה	405
200	מתקנים הנדסיים	408
800	מתקנים הנדסיים	409
39550	שצ"פ	410
1200	שצ"פ	411
1000	שצ"פ	412
2200	שצ"פ	413
2000	שצ"פ	414
700	שטח עתיקות	415
900	שצ"פ	416
250	שצ"פ	417
224800	שטח שיעודו יקבע בעתיד	418
600	שצ"פ	419
150	שצ"פ	420
150	שביל	421
1200	שביל	422
150	שביל	423
500	שביל	424
750	שצ"פ	425
300	שביל	426
150	שביל	427
180	שביל	428
1100	שצ"פ	429
1300	שצ"פ	430
1000	שצ"פ	431
250	שביל	432
1150	שצ"פ	433
350	שצ"פ	434
1200	שצ"פ	435
370	שביל	436
260	שצ"פ	437
150	שצ"פ	438
200	שצ"פ	439
1550	שצ"פ	440
3100	שצ"פ	441
120	שצ"פ	442
140	שצ"פ	443
660	שצ"פ	444
150	שביל	445
120	שצ"פ	446
219200	שטח שיעודו יקבע בעתיד	447
266500	שטח שיעודו יקבע בעתיד	448
200	עתיקות	450
200	עתיקות	451
350	עתיקות	452
200	עתיקות	453
200	עתיקות	454
250	עתיקות	455

תכנית מפורטת מס' 110  
לישוב עינב

פרק יב' - חתימות

שחר יהושע-אדריכלים

רח' אפשטיין 2, תל-אביב 62962

טל. 5467576, טלפקס 5467670

.....  
חתימת המתכנן

.....  
חתימת המגיש

.....  
חתימת המבצע

משרד הבינוי והשיכון

.....  
חתימת קמ"ט  
אפוטרופוס

.....  
תאריך

.....  
חתימת הועדה/יו"ר מועצה

שחר יהושע - אדריכלים  
רשיון מס' 08567  
רח' אפשטיין 2, תל אביב 62962  
טלפקס 03-5467670. טל 03-5467576.70

עורך התכנית:

תאריך: 30 דצמבר 1993  
עדכון: 12 מאי 1998

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים  
בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים  
ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.  
כמוכן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס  
לתשריט הנוכחי.

הצהרת עורך התכנית

שחר יהושע-אדריכלים

רח' אפשטיין 2, תל-אביב 62962

טל. 5467576, טלפקס 5467670

שם, תפקיד

26/7/98

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

תכנית מס' 110 - עינב  
פרוגרמה למוסדות ציבור

מס' יח"ד מיועד לישוב: 210 יח"ד.  
סה"כ תושבים לפי 4.5 נפש למשפחה - 945 נפש.  
שנתון: 24 ילדים.

פרוגרמה

.1.2 דונם.	2 כיתות	גילאי (2-0)	מעון תינוקות
.1.2 דונם.	2 כיתות גן	גילאי (3-4)	גן ילדים
.0.6 דונם.	1 כיתה	גילאי (5)	גן חובה
.6.0 דונם.	8 כיתות	כיתות (א-1)	בי"ס יסודי
		(לא בתחום הישוב)	בי"ס על יסודי
.1.5 דונם.			מרפאה
.1.5 דונם.	1		בית כנסת
.0.5 דונם.			מקוה
.2.0 דונם.			מועדון תרבות
.15.0 דונם.			מרכז ספורט
.10.0 דונם.			שצ"פ
.0.5 דונם.			מסחר
.0.5 דונם.			משרד הישוב
<u>.40.5 דונם.</u>		סה"כ דרוש	

.21.5 דונם.	שטח לבניני ציבור מוצע
.15.5 דונם.	שטח למועדון ספורט מוצע
<u>.61.2 דונם.</u>	<u>שצ"פ מוצע</u>
.98.2 דונם.	78 סה"כ

**תכניתל האזרחי לאזור יהודה ושומרון**  
 מועצת התכנון העליונה  
 האזורי הדתית לנפת יהודה והשומרון  
 מועצת התכנון העליונה

פרו דבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
 (תחוקה וזשומרון) (מס' 418) תשלי"ב - 1971  
 אשר بشأن נתרן תעמ' הנן . القرى والبلدات  
 (יהודה והשומרון) (رقم 418) 1972-1971

---

מס' 110  
 פרו דבר תכנון מקומי  
 מועצת התכנון העליונה

---

מס' 110  
 תכנית 110  
 מס' 110  
 מס' 110

---

מס' 110  
 ועדת המסונן ל  
 اللجنة التمهيدية ل  
 ביטויבה מס' 5/96 בתאריך 11/9/96  
 מס' 110  
 חוליסה לתת הוקף לתכנית הנוכחת לפי  
 סודת הרחיקה על תפילת الشرع اللامر اعلان

---

מס' 110  
 מנהל תכנית  
 חבריכיון לתכנון אג'ינח תכנון העליונה/מסנה  
 משרד האזור  
 הרקניה לתכנון והניה . التنظيم الاعلى / اللجنة التمهيدية