

9/1/9

700065



אזור יהודה ושומרון

מועצת התכנון העליונה

מרחב תכנון מקומי - מועצה אזורית שומרון

תכנית מס. 166

שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

"מרכז גושי עידון-דיחן"

- 1983 יוני
- 1997 עידכון: יוני
- 1997 אוגוסט
- 1997 נובמבר (להפקדה)
- 1998 ספטמבר (למתן תוקף)

עורך התכנית: א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון) מס' 418 תשל"ב 1971	
מרחב תכנון מקומי שומרון הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון	
תכנית מס' 166	מיום 23.9.98
בישיבתה מס' 9	תאריך: 23.9.98
החליטה	מזכיר/ת: [Signature]
מזכיר/ת: [Signature]	
מזכיר/ת: [Signature]	

128A.TB3

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
מרחב תכנון מקומי - מועצה אזורית שומרון

תכנית מס. 166
שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

"מרכז גושי עירון-ריחן"

פרק א' : התכנית

1. שם וחלות התכנית: תכנית מס' 166: "מרכז גושי עירון-ריחן" להלן: "התכנית".
תחולת התכנית בגבולות השטח המוחזם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, להלן "התשריט".
2. המקום: מרכז גושי עירון-ריחן (נ.צ.מ. 165250/209750) (אדמות כפר יעבד).
3. הקרקע הכלולה כתכנית: גוש: 2 (יעבד) חלקות: 7-12
גוש: 4 (יעבד) חלקות: 4, 7, 8, 13, 14 חלקי חלקה: 1.
חלקי חלקות: 4, 6.
4. גבול התכנית: כמוחזם בקו כחול בתשריט.
5. מסמכי התכנית: 1. תקנון בן 11 עמודים.
2. תשריט בק.מ. 1:1,250 המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. נספח תנועה בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. שטח התכנית: כ- 450.18 דונם.
7. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי ביהודה ושומרון, בית-אל.
8. יוזם התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - שומרון.
ת.ד. 120, אזור תעשייה ברקן, ד.נ. אפרים 44820. טל: 03-9068014.
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
חבל התיכון, ת.ד. 9, אריאל. טל: 03-9366266.
9. מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
חבל התיכון, ת.ד. 9, אריאל. טל: 03-9366266.
10. עורך התכנית: איריס ענבר אדריכלית; א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים.
ישוב שקד, ד.נ. מנשה. טלפקס: 06-6350019.

11. מטרות התכנית: איתור שטח למרכז שירותים עבור ישובי גוש עירון-ריחן.

קביעת ייעודי קרקע והוראות בנייה.

קביעת תנאים למתן היתרים ולפיתוח.

התכנית כוללת:

שינוי ייעוד מיער מנדטורי למבני ציבור, לספורט, לבית-ספר שדה,

למבני משק ואחסנה, לשטח פרטי פתוח/מרכיבי בטחון, למרכז תחבורה,

עידכון דרכי גישה והתווית דרכים חדשות.

קביעת הוראות לביצוע התכנית.

12. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15. במקרה של סתירה

בין הוראות תכנית זו לתכנית קודמת - תקבע תכנית זו.

פרק ב' : מונחים והגדרות

1. כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 משנת 1966, וצו מס' 418 משנת 1971.

התכנית: תכנית מס' 166 "מרכז גושי עירון-ריחן", כולל התשריט וההוראות.

מועצת תכנון עליונה: מועצת תכנון עליונה כהגדרתה בחוק, או ועדה מועדות המשנה שלה.

הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - שומרון.

מועצה אזורית: מועצה אזורית שומרון או כל מועצה אליה ישתייכו ישובי גוש עירון-ריחן.

גוש עירון-ריחן: הישובים שקד, חנינית, ריחן, מבוא-דותן, חרמש, חומש, גנים וכדים.

המהנדס: מהנדס הוועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.

בעלים: לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא-כוח או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאינו הבעל - כולל שוכר, או שוכר-משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקיוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, המבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

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

3/...

שטח בנייה ברוטו: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים, למעט מרפסות לא מקורות שהן חלק מהמבנה, או אשר מהוות חלק מפיתוח השטח.

שטח לתכליות עיקריות: חלק של מבנה או מבנים המשמש לתכליות המותרות באותו האיזור בו הוקמו, כפי שהוגדר בהוראות התכנית.

מבנה עזר/שטח שירות: חלק של בניין הנספח לבניין העיקרי - בצמוד לו, כחלק ממנו או בנפרד ממנו (כולל בקומת מרתף), שהשימוש בו נועד לספק שירותים נילוויים למטרת העיקריות.

השימושים המותרים כוללים: מחסן, חנייה מקורה, ביטחון ובטיחות, חדרי מכונות וחשמל, מבואות וחדרי מדרגות משותפים, קומות עמודים מפולשות/ ארקדות/ קולונדות, מעברים ציבוריים שרוחבם עולה על 1.50 מ' או כל שימוש דומה כפי שיוגדר בהוראות אלו או יאושר ע"י הוועדה.

תכנית קרקע מירבית: סה"כ השטחים הבנויים בקומת קרקע/מפלס הכניסה הקובעת לבניין.

גובה בנייה מירבית: גובה המוגדר ע"י מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית מכל נקודה ונקודה, אשר מעליו לא יבלוט בניין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.

מרתף: חלק מבניין שחללו בין רצפתו ומחתיית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס פני כביש או מדרכה הנמצאים במרחק שאינו עולה על 1.50 מ' ממישור הקיר החיצוני שלו. שטח המרתף נכלל באחוזי הבנייה.

תכניות מאושרות: כל שינוי בייעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב כיצוע בשטח, יחבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית.

תכנית בינוי: תכנית בינוי תוגש בקנ"מ 1:250, תהיה מבוססת על תכנית מתאר/ מפורטת מאושרת, ותכלול:

- 2.1 העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב.
- 2.2 התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.
- 2.3 כללים לפיתוח הכללי של השטח כגון - גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה. תכנית זו תאושר ע"י הוועדה המקומית.

3. הגשת מסמכים: היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שיידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולמועצת התכנון העליונה, כל חומר דקט, סקרים ופרוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני ככל שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבנייה או לעבודת פיתוח כלשהי. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק. עם הקמת או החלת השטח בתחום מועצה אזורית או אגודה אחרת, לא יינתן היתר בנייה, אם לאחר אישורה ו/או חתימתה.

פרק ג' : שטחים וסימונים בתשריט

1. טבלת שטחים לפי ייעודים (חישוב השטחים במדידה ממוחשבת):

מצב מוצע		סימון בתשריט	האזור
בדונם	%-ב		
29.8	134.10	בצבע חום תחום בחום כהה	שטח למבני ציבור
10.0	45.00	בצבע ירוק תחום בחום כהה	שטח ספורט
11.6	52.00	בצבע כתום תחום בכתום כהה	שטח בית-ספר שדה
4.7	21.00	בצבע חום בהיר תחום בירוק	שטח מבני משק ואחסנה
32.3	145.50	בצבע ירוק תחום בירוק כהה	שטח פרטי פתוח/מרכיבי בטחון
1.1	5.00	פסים אפורים תחום בחום כהה	מרכז התחבורה
		בצבע חום	דרך קיימת או מאושרת
		בצבע אדום	דרך מוצעת ו/או חנייה ו/או הרחבת דרך
10.5	47.58	קיווקו אלכסוני מרווח באדום	דרך לביטול
			סה"כ דרכים
100.0	450.18		סה"כ שטח

2. סימונים נוספים בתשריט :

מספר הדרך	מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.
מרווח קדמי - קו בניין	מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במטרים).
רוחב התוואי	מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במטרים).
קו חשמל קיים	קו מקוטע ומנוקד לסרוגין בצבע אדום.
גבול ומס' חלקה רשומה	קו רציף ומספר מוקף עיגול בצבע ירוק.
גבול ומס' מגרש מוצע	קו רציף ומספר מוקף עיגול בצבע שחור.
גבול התכנית	קו כחול עבה.
גבול תכניות מאושרות	קו כחול מקוטע.
גבול גוש	קו בצבע התשריט עם משולשים משני צידיו לסרוגין.

פרק ד' : רשימת תכליות ושימושים

1. כללי:

לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. על אף האמור לעיל, מותר לוועדה המקומית לאשר באיזור מהאיזורים בתכנית שימוש בקרקע או בבניין אשר אינו מופיע ברשימת התכליות - בתנאי ששימוש זה מתאים לאופי האיזור ודומה לסוג התכליות המותרות באיזור האמור.

הבנייה בכל שטח התכנית תותר בהתאם לתכנית כינוי באישור הוועדה המקומית.

2. התכליות לפי אזורים:

- 2.1 שטח למבני ציבור
- 2.1.1 מוסדות חינוך - גן-חובה, בי"ס יסודי, בי"ס לחטיבת ביניים, בי"ס תיכון כולל מבני מנהלה ושירותים.
- 2.1.2 מרכז פעילות רב-גילי לתרבות וספורט ואולם מופעים.
- 2.1.3 מוסדות בריאות.
- 2.1.4 משרדים ומנהל.
- 2.1.5 מסחר.
- 2.1.6 שונות - דת, בסחון, שרותי תשתית, אחזקה ותברואה.
- 2.1.7 שטחים ציבוריים פתוחים המשמשים לגינון ולחודשות, מתקני ספורט ומשחקים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, מתקנים הנדסיים למיניהם, מקלטים, דרכים להולכי רגל וכן לצרכי דרכי גישה וחניות.
- מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחת לשנייה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.
- 2.2 שטח ספורט
- 2.2.1 מבנים ומתקנים לספורט מאורגן, מועדונים לספורט ולחינוך גופני, מבני שרותים ומחסנים ובריכת שחייה.
- 2.2.2 כנ"ל סעיף 2.1.7.
- מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחת לשנייה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.
- 2.3 שטח בית-ספר שדה
- 2.3.1 חדרי לימוד, אולמות, מעבדות.
- 2.3.2 מבני מגורים - יחידות לרווקים ולמשפחות.
- צפיפות מירבית 4 יח"ד/דונם, גובה מירבי של שתי קומות+עליית גג במבנים צמודי קרקע חד-משפחתיים, דו-משפחתיים ו/או טוריים.
- 2.3.3 משרדים ומינהל.
- 2.3.4 מבני שרות ומחסנים כולל חדר אוכל ומטבח.
- 2.3.5 שונות דת, בסחון, בריאות, שידותי תשתית, אחזקה ותברואה.
- 2.3.6 כנ"ל סעיף 2.1.7.
- 2.4 שטח מבני משק ואחסנה
- 2.4.1 מבני שרותים לאחזקת האתר, מחסנים, מרכזיה ותחנת כיבוי אש.
- 2.4.2 תחנת דלק בכפיפות לתקנות תמ"א 53 על תיקוניה.
- 2.4.3 כנ"ל סעיף 2.1.7.

2.5 שטח פרטי פתוח (ש.פ.פ.) / מרכיבי בטחון

ישמש למשטחי גינון, לשטחים מרוצפים ולכיכרות, לשבילים להולכי רגל, למסלולי אופניים, למתקני ספורט ומשחק, למקלטים ציבוריים, לטרנספורמטורים, למערכות תשתית על ותת-קרקעיות באישור הוועדה, לתעלות ניקוז, למגדל מים, לכלים לאצירת אשפה, לדרך בטחון היקפית, לתחנות לחלוקת דואר.

מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית, בתאום עם הרשות המקומית ועם חז"י ובאישור משרד הבריאות והג"א.

פיתוח שטחים אלו יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי הבנייה.

ניתן לפתח בתחום זה דרכי גישה חוצות למכננים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

בהתאם לתכנית בינוי, בשטח פרטי פתוח המשמש למתקני ספורט ומשחק לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום.

2.6 מרכז תחבורה

ישמש להקמת מבנים ומתקנים לצורך מסוף לתחבורה ציבורית אשר ישרת את המרכז האזורי ואת ישובי גוש עירון-ריחן, כולל מבני עזר.

כמו כן ניתן לפתח בשטח זה דרכים וחנייה לרכב, תחנות אוטובוסים, שבילים ורחבות מרוצפות, מתקני אשפה, מתקנים וקווי תשתית עיליים ותת-קרקעיים בכפוף לדיני התעבורה ובאופן שלא יהוו סיכון לתנועת הולכי רגל ואוטובוסים באזור.

היתר בנייה באזור זה מותנה בתכנית בינוי לאזור כולו באישור הוועדה המקומית.

2.7 דרכים וחניות

תשמשנה לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשבילי הולכי רגל, לשטחים מרוצפים, לטיילות, לשבילים לאופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לרחבות לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.

3. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

איזור (סימון בתשריט)	סה"כ שטח שטח לתכליות לבנייה (1)	סה"כ שטחים מותרים לבנייה לפי תכליות ב-8 משטח המגוש/כמ"ר שטח מבני עזר/שטחי שירות (2)	קווי בניין מנחה עקרי עזר (מ' 3) קרקע קידמי צד אחור	תכנית קרקע מרבית	גובה בנייה מירבי ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (4)
מבני ציבור (חום חום חום כהה)	200%	120%	לפי התעריט	45%	3 ק' / 13.5 מ' מעל המפלס; 1 ק' / 4 מ' מתחת המפלס
שטח ספורט (ירוק חום חום כהה)	140%	60%	לפי התעריט	60%	2 ק' / 10 מ' מעל המפלס; 1 ק' / 4 מ' מתחת המפלס
שטח כ"ס (כחום חום כחום)	85%	55%	לפי התעריט	45%	2 ק' / 9 מ' מעל המפלס; 1 ק' / 3 מ' מתחת המפלס

איזור (סימון בחשירים)	סה"כ שטח לתכליות עיקריות (1)	סה"כ שטח מותרים לבנייה לפי תכליות ב- % משטח המגרש/במ"ר (בנוסף לשטח מבנה עיקרי)	קווי בניין מבנה עקרי: עזר (מ') (2) קרקע	תכנית קרקע	גובה בנייה מירבי ממפלס הכניסה (הקובעת לבניין) (3)
שטח מבני משק (חום) (חחום ירוק)	140%	70%	לפי התשריט	60%	2 ק' / 9 מ' מעל המפלס; 1 ק' / 3 מ' מתחת המפלס
ס' תחבורה (פסים אפור) (חחום חום)	40%	20%	לפי התשריט	40%	2 ק' / 10 מ' מעל מפלס כניסה לבנין
שטח פרטי פתוח (ירוק) (חחום ירוק)	5%	5%	לפי התשריט	5%	1 ק' / 4.5 מ' מעל מפלס כניסה לבנין

- (1) לא יוגבל מספר המבנים במגרש.
- (2) ייעוד מבני העזר: בטחון ובטיחות, חנייה מקורה, מתקנים טכניים.
- (3) מרחק מיזערי בין מבנים במגרש יהיה 5.4 מטרים.
- (4) גובה מירבי למפלס כניסה (± 0.00) יהיה לא יותר מ-0.50 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר בטופוגרפיה הטבעית במגרש. יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' ברוטו מפני הגג העיקרי ובשטח מירבי של 10.0 מ"ר, אשר יכלל במסגרת אחוזי הבנייה המותרים. המבנה ישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד. גובה מעקה יהיה 110 ס"מ מפני הגג בנקודה הגבוהה ביותר.

4. הוראות כלליות לעיצוב ארכיטקטוני:

- 4.01 גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט כפרק זה סעיף 3. בניין הנבנה בשלבים, ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- 4.02 בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בנייה יינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגינון בהתאם להנחיות להלן. אם לא קיימת תכנית בינוי - תצורף לבקשה להיתר תכנית פיתוח למגרש.
- 4.03 גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי. לא יותר מכנה עזר שגימורו שונה מגימור הבניין העיקרי או מחומרים נחותים.
- 4.04 חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח לבן על בסיס אקרילי (מותז או בגמר חלק). בניית מבנים מעץ תותר בכפוף לכל הנחיות תכנית בינוי. לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבנים יהיה מתואם לגבי קטעי רחוב וצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב - תהיה בידי הוועדה המקומית. גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מתוואי הקרקע מהווה הגג חלק נופי למבנים סמוכים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים כגון: ריצוף, כיסוי בחצץ או בחלוקי נחל, או כל חומר אחר באישור הוועדה, למעט גמר הלבנה בלבד על האספלט, כדי למנוע מפגע נופי.
- 4.05 התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק, מיכלי אגירה למים, גגונים סוככי שמש ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה. יש לדאוג להסתרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבנין.
- 4.06 קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג רעפים, או בתוך מבנה המיועד לכך על גבי גג שטוח, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה.
- 4.07 לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.

התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית או מי שהוסמך על ידו.

4.08 כל חיבורי התשתיות בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים. לא יותר מעבר עילי של כבלים כלשהם בתחומי המגרשים. חיבורי התשתיות הציבוריים יועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינון וכ"ו, ובאופן שלא יהוו מטריד בטיחותי או עיצובי-אסתטי.

4.09 הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו על ידי קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 1.5 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר - יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות. ככל מקום שהדבר ניתן לכיצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך. המסלעות תכנינה מסלעים מקומיים, עם כיסוי אדמת גינון וצמחיה.

4.10 בחזיתות המגרשים הפונות לדרך ציבורית תבנינה גדרות מפרידות אשר גובהן לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע הגבוהים, ולא יהיה נמוך מ- 60 ס"מ. גובה הגדרות בסמוך לצמתים לא יעלה על 60 ס"מ מפני המדרכה הסמוכה, להבטחת ראות נאותה לכלי הרכב והגינון באזורים אלו יהיה נמוך, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית. שער כניסה יותקן במשולב עם הגדר, ומחומר זהה (במידת האפשר). גדרות כנ"ל ייבנו גם בגבול המפריד בין מגרשים, אולם על סמך הסכמה כתובה של בעלי מגרשים סמוכים ניתן לטעת משוכת גדר חיה, כתחליף לגדר בנויה. לא תותר הקמת גדרות דשת. במקרה של הפרשי גובה של למעלה מ-80 ס"מ בין מגרשים סמוכים - תותר הקמת מסלעה כתחליף לגדר, לשם הבטחת ניקוז של הנגר העילי.

פרק ה' : תקנות כלליות

1. הפקעה ורישום לצרכי ציבור :

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון הירדני ולחוק הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור).

2. חישוב אחוזי הבנייה :

שטח הבנייה המותר יחושב בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בנייה (פרק ד' סעיף 3).

3. הוראות לתשריטי חלוקה :

יזכר תשריט חלוקה לצרכי רישום כחוק ע"י מודד מוסמך. תואי הדרכים יכולים להרשם בסטייה של עד 1 מ' מהרשום בתשריט. רוחב קווי הבניין לאורך הדרכים ישתנה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחת הדרך לצרכי רישום.

4. דרכים :

לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך - אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך על ידי הוועדה המקומית.

5. חנייה :

מקומות חנייה בהתאם לתקן מקומות חנייה התשמ"ג (1983) על תיקוניו יהיו בתחומי המגרשים או בשטחים שיועדו לחנייה מרוכזת בצמוד או בהרחבות הדרכים. במגרשים המיועדים למבני ציבור או לשימוש מסחרי יוקצו בתחומי המגרשים מספר מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן, באישור המפע"ת. 9/...

בבנייה למגורים צמודי קרקע יוקצו 2 מקומות חנייה לכל יח"ד: אחד בתחום המגרש ושני בתחום הרחוב, או שני מקומות חנייה בתחום חנייה מרוכזת בצמוד למגרש - בהתאם לתכנית בינוי לכל הרחוב.

בבנייה רוויה למגורים יוקצו 1.5 מקומות חנייה לכל יח"ד: אחד בתחום המגרש ו-0.5 מקום חנייה בתחום הרחוב, או 1.5 מקומות חנייה במסגרת חנייה מרוכזת בצמוד למגרש - בהתאם לתכנית בינוי לכל הרחוב.

מקומות חנייה נוספים אפשריים בתחומי הדרכים, למעט בדרכים ראשיות מס' 1, 2, 21 בהן לא תותר חנייה בתחום הדרך.

6. תשתיות :

יוזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הנדרשות בשטח לרבות קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ורשויות התכנון השונות. פתרון סילוק השפכים יהיה בהתאם להנחיות וועדת המשנה של מת"ע לאיכות הסביבה. תכנית הביוב תחוכנן ותבוצע כתאום עם הוועדה המקומית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית, אלא אם אושר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה חסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חמרי גלס אל ומהאתר, ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

7. אשפה :

שיטת איסוף האשפה תהיה עפ"י דרישות הרשות המקומית.

8. מיקלוט וכיבוי אש :

כל בקשה להיתר תכלול פתרון למיקלוט בהתאם לתקן ישראלי ובאישור הג"א. היתר בנייה יינתן לאחר קבלת התחייבות המבקש לביצוע הידדנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ובאישורם.

פרק ו' : מרכיבי בטחון

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

- א. מחסן תחמושת/נשק.
- ב. דרך היקפית + גדר רשת.
- ג. תאורת בטחון היקפית.
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.

2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.

א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/שייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הכונה/המיישב כפי שנקבע/שייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

- ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח המרכז יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
- ג. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר-איו"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופירוט מיקומם.
- ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק ז' : הגבלות בנייה

1. הגבלות בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. על המתכנן לתאם עם חברת החשמל לגבי רשת החשמל.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה
רשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטרים
רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מטרים
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטרים
קו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מטרים

2. הגבלות בנייה לאורך כבלים תת-קרקעיים :

אין לכנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המפורט להלן :

סוג הכבל	מרחק מוערי מהחלק הקרוב ביותר של מבנה
מתח נמוך עד 1,000 וולט	0.5 מטרים
מתח גבוה עד 33 ק"ו	1.0 מטרים
מתח עליון עד 160 ק"ו	3.0 מטרים

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. קווי שרות עיליים ותת-קרקעיים :

כפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת-קרקעיים אחרים בתחום חכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות על ידי הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי השרותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים. קווי שרות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין - יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

4. תאום ופיקוח :

בכל הנושאים הנדונים בפרק ה' ובפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר. הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית. תוקם אגודה לתיפעול האתר, אשר תטפל בין השאר בשאלות תכנון, אחזקה, מתן שירותים בתחום תברואה ואיכות הסביבה וכו'.

5. הצהרת עורך התכנית :

אני מצהירה בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השמחים והאיזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי כי חישובי השמחים מעודכנים לפי התשריט הנוכחי.

תאריך: 09.98

שם: אדריכלית איריס ענבר

שקד, ד.נ. מנשה 37862

ח ת י מ ו ת

.....
חתימת היזם

.....
חתימת בעלי הקרקע

אדריכלית איריס ענבר
שקד - דב מנשה 06-350019

.....
חתימת עורך התכנית

חתימת היזם/המגיש
40825
13.10.1998
[Handwritten Signature]

והמנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 المجلس الأعلى للتخطيط
 مجلس التخطيط
 וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 618) תשל"ב-1971
 لم يملك نكاح تنظيم المدن . التي والبناء
 (عدد 618) رقم 1971-1972
 נכח 210

מד"ב תכנון מקומי 10/10
 מס' 166
 חתימת
 1000

ועדת המשנה ל...
 ביטוי מס' 4/88
 11/98
 החלטות לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
 מנהל השטח
 חתום על התכנון
 מועצת
 החכמה העליונה