

Handwritten signature

ההסתדרות הציונית
העולמית
החטיבה להתיישבות
חבל ירושלים

מתן תוקף

700087

איזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
מבטב תכנון מקומי
מוא"ז מטה בנימין

תכנית מתאר מפורטת מס' 213
ישוב קהילתי בית חורון

- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון : בעל הקרקע
- המועצה האיזורית מטה בנימין : יוזם התוכנית
- ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות : מגיש התוכנית
- אדר' אלזה קפלן, ההסתדרות הציונית העולמית : עורך התוכנית
- אדר' אהרון ארליך, ההסתדרות הציונית העולמית : עדכונים

אפריל 1994 - עדכונים : נובמבר 1996.

תוכן העניינים:

3	התוכנית	-	פרק א'
4	הגדרות	-	פרק ב'
6	חלוקת השטחים	-	פרק ג'
7	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית	-	פרק ד'
8	רשימת תכליות	-	פרק ה'
11	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	-	פרק ו'
12	תשתית	-	פרק ז'
14	שונות	-	פרק ח'
15	מרכיבי בטחון	-	פרק ט'
16	חתימות	-	פרק י'

פרק א' - התוכנית:

1. המקום:
בית חורון - נ.צ. קורדינטות 142.780-142.500
161.900-162.250
2. גבול התוכנית:
כמותחם בתוכנית בקו הכחול
3. שם וחלות התוכנית:
תוכנית מתאר מפורטת מ' 213 לישוב הקהילתי
בית חורון, שנת תשנ"ד 1994.
4. מסמכי התוכנית:
תשריט בק.מ. 1:2500 ו 18 דפי הוראות בכתב.
5. שטח התוכנית:
כ- 167.85 דונם.
6. יוזמי התוכנית:
המועצה האיזורית מטה בנימין ד.נ. מזרח
בנימין.
7. מגישי התוכנית:
ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה
להתיישבות, חבל ירושלים אוהוליאב 29
ירושלים 94464.
8. עורכי התוכנית:
ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה
להתיישבות, אדריכלית אלזה קפלן.
עדכונים:
אדריכל אהרון ארליך, חבל ירושלים.

10. מטרת התכנית : (א) חיתום תחום פתוח לישוב קהילתי בית חורון עבור כ - 300 יח"ד.
- (ב) קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
- (ג) התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
- (ד) קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
- (ה) קביעת הוראות לטיפול בשטחים ירוקים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- (ו) קביעת תנאים, הנחיות לשלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית : תכנית מתאר מפורטת מס' 213 / לישוב בית חורון, כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה בנימין.
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 כחוק.
5. קו בניה : 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 : מתייחס לכיסוי קרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. גובה בניה מותר : מוגדר ע"י מישור דימיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
8. קו הדרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
9. 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, אך כולל כל חלק אחר.
10. זכות מעבר : שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

11. אזור לתכנית
בנוי מפורטת

א. כל אזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנית מפורטת, אשר לגביו תוגדר ותאושר תכנית מפורטת בטרם הוצאת היתר בניה לכל בניה לכל מבנה בנפרד, ע"י הועדה המקומית.

ב. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנילוות לה המהוות חלק בלתי נפרד ממנה, שטחי הציבור, ספורט ופרטי פיתוח יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא צורך בהפקדה.

ג. תכנית חלוקה: ככל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

12. תכנית בינוי
ופיתוח

א. תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת בנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית, רוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות, וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, 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.

ב. תכנית פיתוח: בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי בהתאם לסעיף 12-א' לעיל. תוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 11-ג' ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון, תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

ב.1. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית בינוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינויית ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלא בתכנית זו.
תכנית הבינוי הינם גם תכנית חלוקה למגרשים.

ב.2. תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול הגבולות התכנית. תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים.

ב.3. יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע. סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשרותים דלעיל.

4ב. יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשרותים הנ"ל.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית

אזור מיועד ל:	צבע בתשריט	שטח (דונם)	שטח %
מגורים א'	כתום	29,400	17.50
מגורים א' מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	3,150	1.90
מגורים ב'	תכלת	47,300	28.20
מגורים ג'	צהוב	30,200	18.00
בנייני ציבור וספורט	חום מותחם חום כהה	12,000	7.20
פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה	15,300	9.10
מתקנים הנדסיים	אפור ופסים בסגול כהה באלכסון	9,300	5.50
דרך מוצעת	אדום	4,180	2.50
דרך קיימת	חום בהיר	17,020	10.10
סה"כ		167,850	100,000

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. 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.

2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת

א. בכוחה של הועדה היה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.

2. תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המנוססת על מדידות בשטח.

3. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע. סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, הקרקע, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.

4. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.

בתכנית הבינוי יוגשן פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.

5. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקצמות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, לאשר הקמת בנינים לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית המתאר המפורטת הכוללת לשוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבול להקמתם.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

א. כללי:

לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון או עפ"י תוכנית מפורטת שתופקד.

1. בכפופות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתוכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו.
2. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האיזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
3. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
4. חניה במבנים, באיזור המגורים, תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית אחידה.

ב. איזור מגורים:

1. איזור מגורים א'

- 1.1 שטח זה מיועד לבתים חד-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 550 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט).
- 1.2 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'
- 1.3 שטח בניה מותר 220 מ"ר מזה 140 מ"ר במפלס אחד. מבני עזר המצויינים בסעיף 5 לעיל כלולים בשטח זה.

2. איזור מגורים א' מיוחד

- 2.1 בניית בתים צמודים (דו משפחתי) כל אחד ע"י קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד.
- 2.2 בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים. במקרה של בניית אחד משני הבתים יש לבצע את גימור הקיר המשותף כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.
- 2.3 בקיר המשותף לא יבוצעו כל חלונות ו/או פתחי יציאה, יציאת צנרת.

- 2.4 קו בנין קדמי
(בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 5.0 מ'
קו בנין אחורי 4.0 מ'
קו בנין צדדי משותף 0.0 מ'
קו בנין צדדי שני 6.0 מ'

2.5 בניית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לתוכנית בינוי שתוגש לוועדה, באישורה והסכמתה והסכמה כתובה וחתומה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר. יותר קו בנין 0 מצד אחד של המגרש או מידה שונה שלא תעלה על 1.5 מ' בתנאי שלא יבוצעו כל חלונות ו/או פתחי יציאה במבנה הפונים לעבר קו בנין זה. כנ"ל גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית).

2.6 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קוי הבנין הנספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קוי בנין צדדיים.

2.7 שטח בניה מותר 330 מ"ר - 165 מ"ר לכל יח"ד מזה 100 מ"ר במפלס אחד. מבני עזר המצוינים בסעיף 5 לעיל לא כלולים בשטח זה.

3. איזור מגורים ב'

שטח זה מיועד לפרצלציה -
- גודל המגרשים וקווי בניה יקבעו על פי תוכנית מפורטת לכל האזור.

4. איזור מגורים ג'

שטח זה מיועד לפרצלציה לפי המצב הקיים - הרחבת הבתים הקיימים תותר רק בקומה שניה - גודל המגרשים וקווי בניה יקבעו על פי תוכנית מפורטת לכל האזור שתאושר ע"י מת"ע.

5. מבני עזר (בתחום איזור מגורים)

תותר הקמת מבנה עזר אחד עד 25.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן/מקלט ביחידה אחת, לגביה יהיו קווי הבנין כלהלן:
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 2.0 מ'
קו בנין צדדי 0.0 מ'
קווי הבנין מחיבים ואינם באים לציין מידת מינימום.
ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

6. גובה בניה מותר (בתחום איזורי מגורים)

א.	בשתי קומות עם גג רעפים	8.0 מ'
ב.	בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג	7.5 מ'
ג.	גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על	9.5 מ'
ד.	גובה המעקה מפני הגג יהיה	0.9 מ'

6.1 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין 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 מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת.

7. קומת מסד / עמודים מפולשת

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 8.1 לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין 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 ויאוטם בבניה ע"י בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 1.2 או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח בחלל במגבלות הגובה חלונות או לחילופין להשתמש בחלל כקומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 6.1 לעיל ובמגבלות הגובה הכללי ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהוא הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.6 מ'.

8. גימור חזיתות בבתיים

בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט.
בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.
גימור גג שטוח במקומות, בהם כתוצאה מהטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה ממומרים שלא יהוו מפגע נופי כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

9. דחי שמש

ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור הועדה. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג, או במתקן צמוד באישור הועדה.
בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר ל-8.5 מ'.

10. מתקן כביסה

מתקן כביסה במבנה יוטר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הועדה.
בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה, והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

איזור מוסדות ציבור וספורט - תשתיות מסחר ופיתוח:

לא ינתנו היתרי בניה, אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערבות להנחת דעתה של הועדה המקומית:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
2. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
3. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
5. מוסדות חינוך.
6. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמר/איו"ש.
7. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
8. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
9. מערכת הספקה ראשית של מים.
10. הכנות לחערכת תקשורת וחשמל.
11. מתקנים הנדסיים.
12. מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן.
13. מועדונים של ספורט וחינוך גופני.

שטח פרטי פתוח

יעדו של שטח זה כלהלן:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
5. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט ברוטו לא יעלה על 30% משטח המגרש, באישור רשויות הג"א.
6. להקמת מרכיבי בטחון.
7. לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חרום.
8. מתקן לאשפה.

שבילים ורחובות

ה.

שטחים אלה יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב שרות ושרותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.

שטחים לדרכים

ו.

דרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. פיתוח

- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתוכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותם, בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת תוכנית בינוי, תצורף לבקשה תוכנית פיתוח למגרש.
- 1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר.
גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2:0 מ'
במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.5 הגדרות - משכבת 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 האיזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

- 2.1 בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האיזורית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.
- 2.2 מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסטטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התוכנית למיכלים הנ"ל.

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 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 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.
- 3.3 שימור הנוף: הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה, ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
- 3.3.1 מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- 3.3.2 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.
- 3.3.3 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 שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מים הגשמיים 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, פתרון כולל: טיהור וסילוק באישור ו. משנה לביוב.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשירותים כגון: מים, ביוב וקוי חשמל אשר הסתעפותם למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

6. מיקלוט:

ייבנו על פי תקנות הג"א ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.

7. תיאום

בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם

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 1-2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני הציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה תיקבע החניה עפ"י דרישת מהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

4. תנאים למתן היתרי בניה למגורים

4.1 היתרי הבניה למגורים ינתנו עפ"י שלבי פיתוח כאשר בכל שלב 15 יח"ד.

4.2 היתרי הבניה למגורים בכל שלב ינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:

4.2.1 הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית יחסית להיקף הבניה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 12 א'.

4.2.2 בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, עם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

4.3 הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי הבניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתוכנית זו.

4.4 קווי בנין לאורך דרכים כמסומן בתשריט.

פרק ט' - מרכיבי בטחון

(1) יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון 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 הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.

- א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
- ג. 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.
- ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק י' - חתימות

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה לתחשיבות
האגף לתכנון ובני משק
חתימת המנ"ש

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה לתחשיבות
האגף לתכנון ובני משק
ת.ד. ~~הסתדרות א"ט/טוס~~
חתימת המתכנן

הועדה הנקומית לתכנון ולבניה	
מטה בנימין	
ממלצה בפני מ"ע לאשר	
חתימת קמ"ט	213/94
אפוקרנוס	11/97
בושיבתה מס'	11/97
יושב ראש הועדה	
מנהל הועדה	

~~משרד הבינוי והשיכון~~
~~חתימת המבצע~~

תאריך

חתימת הועדה/יו"ר מועצה

עורך התכנית:

אדר' ע"כ דכ"ר

כתובת התכנון דכ"ר 17-1

טל' 5423209

אפריל 1994

צהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת רי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחד לתשריט הנוכחי.

ע"כ דכ"ר
שם, תפקיד

27/4/94
תאריך

מתן תוקף

הפקדה

הכנסת המרכזית לאזור יהודה ושומרון

מספרות התכנון העליונה
الإدارة الفنية لخطا يهودا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى

הו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
יהודה ושומרון (מס' 528) השליח - 1973
אמר בדאן פארוק סעיד מועדון . القدس . والانبيا
يهودا والسامرة (رقم 418) 1973-1971
כ"מ-לא"ב

הדפוס תכנון מקומי 712
مطبعة تنظيم محلي

הכנסת 213 מס' 213
مشاريع رقم

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية لـ

שינוי מס' 596 בתאריך 11.9.96
مجلس رقم بتاريخ

החלטת לתת תוקף להכרזת תוכנית פועל
قرار الموافقة على تنفيذ المشروع للاكتمار اعلا

מנהל הכלכלה
مدير الاقتصاد

תכנון העליונה/מ.מ.שנה
مجلس
מנהל האזור
مدير المنطقة
התכנון האזורי/מ.מ.שנה
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية