

מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון
מועצה החכנון העליונה

מרכז חכנון מקומי
מועצה אזורית סטה בנסין

רמינה
ת.ח.ל.י.
ת.ח.ח.ח.
05-04-1027
1 2 3 4 5 6 7 8 9 0

חכניה מתאר מפורטת

.....216.....

לשנת חשמי...198!

לישוב ג.ג.א.ן..החדשה

ההסדרות הציונית העולמית - וזיבת ההחישבות
האגף לחכנון התישבותי - ת.ד. 92, ירושלים

הפיגהל האזרחי לאזור יהודה וכפרון

מרחב חכנון מקומי מועצה אזורית

חטה בעטון

פרק א' : החכנית

1. המקום : גוש גבעון נ.צ. (רעה ישראליה 139/165)
2. גבול החכנית : כמותחם בתשרים בקו כחול.
3. שם וחלות החכנית : חכנית מחאר מפורסת לגבעון הקדושה
שנת השם א' 1981.
4. החשרים ונספחים : החשרים בק.מ. 1:1000 המצורף לחכנית זו מהווה חלק
בלתי נפרד ממנה.
נספחים :
5. שטח החכנית : 142.0 דונם.
6. יוזמי החכנית : ההסתדרות הליינות העולמית, חטיבת ההתיישבות.
7. מגישי החכנית : ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות.
ח.ד. 92 ירוטלים
8. עורכי החכנית : שם : הסוכנת היהודית החלפה להעמלות
דחאף לתמך העמלות
כחובת : ח.ד. 92 ירוטלים
9. מבצעי החכנית : שם : משרד הבוע והטאון קמדה לבניה כפרית
חחופ' וכוטלים
10. מטרת החכנית : כחובת : בשן דסקו ירוטלים לה' ה' 23
א. חיחום שטח פיתוח ל ישוב קהילת חידול
ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לטימושים שונים בחחום
החכנית, כולל פרצלציה בחכנית מפורסת.
ג. החוית רשת הדרכים למיניהן וטיווגן.
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני
ציבור, מבני מסק, מבני מלאכה, תעסיה ואחסנה באזורים
בהם מופרת הבניה.
ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש
בשטחים ציבוריים אחרים.
ו. קביעת תנאים, הגחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי
החכנית.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. התכנית חכנית מחאר מפורטת לישוב חד-טה כולל חשדיסים והוראות.
2. הועדה הועדה המקומית כואב מלג בנסין
3. איזור שטח קרקע המסומן בחשדים בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאוחו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי חכנית זו.
4. חכנית חלוקה חכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת של חכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. 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 בחכנית.
6. קומה מתייחס לכסוי הקרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. מישור הגבלת בניה לגובה מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בחכנית.
8. קו דרך קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונה דרך.
9. שטח בניה ברוטו השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
10. זכות מעבר שטח המוגדר בתחום הפרצלציות הפרטיות ואף על פי כן יש אפשרות להש-חמש בו לצרכים צבוריים מוגדרים כמפורט בחכנית.
11. אזור לתכנית בנוי מפורטת א. כל אזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנית מפורטת אשר לגביו חוגש ותאושר חכנית מפורטת בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית, ודורש הפקדה כחוק.
ב. חכנית בנוי ותכנית פיתוח הנילוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא תחימה, לגבי שטחי ציבור, ספורט ופרטי פיתוח ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
12. חכנית בנוי מבוססת על חכנית מחאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת : העמדת הבני-ינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בסטח החכנית ורחבם, התכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מחקנים לאספה לכביסה וכו'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מחקני 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.
13. תכניות מאושרות כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן החכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יחבסא בחכנית המוגשת למתן חוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.
14. המהנדס מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העב-יר אליו נכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - חלוקת הסטחים הכלולים בגוף התכנית

<u>אזור ל : -</u>	<u>צבע בתשרים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>סה"כ באחוזים</u>
מגורים א'	כחום	590-	41.5 -
מגורים ב'	כחול בהיר	-	-
מגורים מיוחד (לישוב זמני)	כחום תחום בכחום	-	-
בניני ציבור	חום	200-	14.0 -
בניני ציבור (בעתיד)	קווקו חום אלכסוני	-	-
מרמז אורחי	כחום וקווקו חום אלכסוני	-	-
פרטי פ/חוח	ירוק	36.0 -	25.5 -
ספורט	ירוק תחום כחום	-	-
בניני משק לפרטים	-	-	-
בניני משק ציבוריים	חום תחום בירוק	-	-
אזור הקלאי	קווקו ירוק אלכסוני	-	-
מלאכה, תענויה ואחסון	סגול תחום בסגול	-	-
אחסנה, קידוד, נאבגזה	אפור תחום בסגול	-	-
תעסבה	סגול	-	-
תעשיה (בעתיד)	קווקו סגול אלכסוני	-	-
שטח למוסד חינוכי	כחום תחום כחום	-	-
מלונות ונופש	כהוב תחום כחום	-	-
מתקנים הנדסיים	אפור תחום כחום מרוסק	-	-
שטח שיעודו יקבע בעתיד	היחום ירוק	90-	6.0 -
סביל ורהבות	ירוק תחום בירוק	-	-
דרך מוצעה	אדום	180-	13.0 -
דרך קיימת	חום	-	-
דרך לביטול	קווקו אדום אלכסוני	-	-
-	-	142.0 -	100.0% -
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

1. תכליות ושימושים:

לא משו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשם תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין -

2. אופן ביצועה של תוכנית המפורטת:

- א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - 1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת ובגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט, חוגש וחאושר תכנית בנוי, ואליה חצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זאת. תוכנית בנוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.
 - 2. תוכן, ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
 - 3. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 - 4. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבנוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
 - 5. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תוכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תוכנית המתאר המפורטת הכוללת ליטוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון, או עפ"י תכנית מפורטת שהופקד.
- ב. בכפיפות לסעיף אי לעיל, אפשר יהיה, בתוכנית המפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לטביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. חניה במכנים, באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

2. אזורי מגורים:

אזורים אלו נועדו לבנית מגורים בלבד, וכחייבים בקשות להיתר בניה בהוראתו בחק התכנון והבניה חסכ"ה 1965.

2.1. אזורי מגורים א'

שטח זה מיועד לבנית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 500 מ"ר (כאשר לא חוחר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) ~~באחת מן המספרות הבאות~~

2.1.1. בניה בתים חד משפחתיים (מיוחדים) על מגרש מסומן

קווי בנין 55 פי המסומן בתשריט, בכל מקדה, לא יחיה קו בנין 0, ממעב מגרשים מס' 155, 115, 113.

2.1.1 (הכסך) קו בנין קדמי (בחזית המסיקה לכביש, רחוב או דרך) 5.0 מ
 קו בנין אחורי 1.0 מ
 קו בנין צדדי 3.0 מ
 במגרשים 111-150
 יהיו קווי הבניה כמסומן
 ברטולוגו הכחול.

2.1.2 בנית בחים צמודים (דו מפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים, או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד.
 ככל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחחומה של שני בעלי המגרשים במקרה של בנית אחד משני הבתים יש לבצע את גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.
 בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאת נרות.
 קו בנין קדמי (כנ"ל) 5.0 מ
 קו בנין אחורי 0 מ
 קו בנין צדדי משותף 0 מ
 קו בנין צדדי שני 6.0 מ

2.1.3 בנית קבוצה מבנים, הכל בהתאם לתכנית בנוי שחוגש לוועדה, באסורה והסכמתה ובהסכמה כתובה וחחומה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בנין 0 מצד אחד של המגרש או מידה שווה שלא תעלה על 1.5 מ' בחנאי שלא יהיו פתחים במבנה לגבי קו בנין זה. גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית).
 במקרה זה יגדל קו הבנין הצדדי השני ל-8.0 מ'.

2.1.4 ככל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינחתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

2.1.5 מבני עזר (בתחום אזור המגורים)
 חוחר הקמה מבנה עזר אחד בשטח עד 25.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן/מקלט ביחידה אחת לגביה יהיו קווי הבנין כלהלן:
 קו בנין קדמי (בחזית המסיקה לכביש, רחוב דרך) 2.0 מ
 קו בנין צדדי 0 מ
 קו בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.
 ניקוז גגות מבנה העזר ופחחיו לא יופנו למגרש שכנ.

2.1.6 שטח בניה מותר
 א. בשתי קומות סה"כ עד 220 מ"ר מזה עד 120 מ"ר.

במפלס אחד. מבני העזר המצויינים בסעיף 2.1.5. לעיל כלולים בשטח זה. במידה ופונקציות העזר תכללנה בתחום המבנה העיקרי לא יכללו החניה/מקלט בשטח זה.
 ב. כבניה בקומה אחת בלבד יותרו 150 מ"ר למגורים. מבני העזר שבסעיף 2.1.5 לעיל אינם כלולים בשטח זה.
 ג. מרחף בהוראתו כאמור בחוק בתכנון והבניה תשכ"ה 1965 לא יעלה על שטח של 40 מ"ר. שטח זה אינו נכלל באמור בסעיפים א, ב לעיל.
 ד. המונח קומה בסעיפים אלו מחייח לפירוש כמובדד בפרק ב' סעיף 6.

2.1.7 מיטור הגבלת בניה לגובה
 א. בשתי קומות עם גג רעפים 8.5 מ
 ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.0 מ.

2.1.7. (המכר)

ג. כנוסף לאמור לעיל יוחר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובסמך שלא יעלה על 10.0 מ"ר ויסמך לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.
סה"כ גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 8.5.
גובה מעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג.

ד. הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית מהמפלס התחתון של רצפת קומת המגורים התחתונה.

2.1.8. א. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יוחאם ככל האפשר לקרקע הטבעית להנחת רעמה 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.

2.2. אזור מגורים

אזור בו יתנו היתרי בניה על פי חכנית בנוי של לפחות _____ יחידות דיור באזור הועדה המקומית.
הטח מיועד לבנית בהלם בצפיפות _____ יחידות דיור לרוגס נטו, כפוף לחכנית הבנוי הנ"ל. החכנית תוגש עם הוראות בניה מתאימות לאזור התכנון כולל קרי בנין ומבני עיר - (מיקומם ושטחם).
חכנית הבנוי תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, אך בתנאי שלא תהיה בניגוד להנחיות הבאות:

- קו בנין חזית המשיקה לכביש, שגול או דרך _____ מ'.
- קו בנין אחורי _____ מ'.
- קו בנין צדדי _____ מ'.
- מיסור בניה אנכי _____ מ'.
- שטח בניה מותר % _____ נטו, למבנה או יבוצח מכנים מוגדרת עפ"י חכנית הבנוי.

2.3. אזור מגורים מיוחד

שטח זה מיועד לבנית ישוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה. חוספת בניה למכנים מותר עפ"י חכנית בנוי מתאשר ע"י הועדה ובניה נוספת באזור הותר במהכונה הקיימת. יעודו החלופי של השטח יקבע בעתיד בחכנית מפורטת.

2.4. אם כתוצאה משיפוע הגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.1.8 לעיל יונצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גבהו המכסימלי - 1.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בניה קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים.
במירה וגובה החלל עולה על 2.20 מ', או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות, או לחילופין להשתמש בטח כקומח עמודים מפולשת. הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 2.1.6 לעיל, ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה של 2.6 מ'.

2.5. גימור חזיתות הבתים

2.5.1. בטון חסוף, סיח השלכה או חוזה, אבן נסורה או טבעיה, לבנים טרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף 2.5.2 שלהלן.
בנית בחים מעץ מותר בכפוף לכל ההנחיות שבחוקון.

2.5.2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישחלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

2.5.3. גימור גג טטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הסופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחמרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באיסור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא יטאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

2.5.4. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יוחר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחומרים נחותים. הגג יהיה כדוגמת ומחסר המבנה העיקרי וגבהו לא יעלה על 2.5 מ'.

2.6. מקלות

עפ"י חקנות הרשות המוסמכת וכאמור בסעיף 2.1.5. לעיל.

2.7. דודי סמש

ינתן להט פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

2.7.1. בגבות רעפים יהיה הדוד בחלל הגב והקולטים על הגב או כל מתקן צמוד למכנה ובאישור הועדה.

2.7.2. בגב שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגב כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.1.7. לעיל.

2.8. מתקן כביסה

2.8.1. מתקן כביסה כמכנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל או מחומר הכניה ובאישור הועדה.

2.8.2. מתקן נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להחקיין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

3. אזור למכני ציבור

א. יעודו של שטח זה ל :

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.

2. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).

3. מוסדות בריאות, דת ותרבות.

4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

5. גני ילדים ופעוטונים.

6. מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה.

ב. מותר לכלול בכנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מסד אחת לשניה.

ג. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י חכנית בגוי מאושרת ע"י הועדה.

ד. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המתחייב בזה.

4. שטח פרטי פתוח

יעודו של שטח זה ל :

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.

2. מגרשי מסחקים.

3. משטחים שמורים לצורכי נקיון.

4. מתקנים הנדסיים למיניבם באזור הועדה.

5. למיקום מקלטים, בחנאי כשטח רצפת המקלט לא יעלה על 20% מסטח הקרקע/מגרש.

6. לא תותר גיטה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

5. שטח למפורט

מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדנים למפורט וחניון גופני. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט.

6. אזור חקלאי

שטח לעבוד חקלאי בלבד. מותרים לבניה בתי גידול למחים, מבני משק לבעלי חיים, מבני שרוהים לחלאות כגון: מבני קירור, מיון ואריזה, מחלובים, מחסני אספקה, מרכזי מזון, מסטת קליפות, מתקני זבל, בורות חימצון, סילו וכו'. השטח מוגדר כאזור לתכנית מפורטת באישור הועדה.

קוי בנין בגבולות השטח _____ מ'.

7. שטחים למבני מלאכה אחסנה וחשייה

מבנים למלאכה, לחשייה ולאחסנה ימוקמו כסופן בשטחים. גובה המבנה לא יעלה על _____ מ' מעל המסטה. חקנים סכנים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.

קו בנין לכביש _____ מ', שטח בניה מותר 50%. הגבלת חשיות בהתאם להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה. פתרונות לחניה יתנו במסגרת ובהון המרשים או בחניות מרוכזות. גודל החניה לפי מקום חניה ל-30 מ"ר מבנה חשייה לא כולל חניה לצורך פריקה וטעינה.

8. שטח למסד חינוכי

מיועד למסדות חינוך: בתי ספר חינוך, ישיבה, פנימיות לתלמידים וכיו"ב. אזור זה מוגדר כאזור להכנון מפורט.

9. אזור מלונות ונופש

שטח זה מיועד למבני קיט ונופש ומחקני ספורט ובידור מלוויים, מסעדות, קיוסקים, מבני עזר וכו'.

היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית מפורטת שתוגש לאישור הועדה ותכלול גובה מבנים, אחוזי בניה ומרחקים בין המבנים, הכל באישור הועדה.

10. שטח שיעודו יקבע בעתיד

יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיחברו אפשרויות הרחבה בגבולות הישוב. כל בניה לא תותר. בשטח עד לאישור תוכנית מפורטת שחקבע יעודו. יעוד השטח יסוכם ע"י המוסדות המיישבים.

11. שבילים ורחבות

שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חירום ושרוהים. שטחים אלו יהוו צירי חסתיות.

12. שטחים לדרכים

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

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

1.1. היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבנוי חצורף עם תכנית פיתוח בינון והאורה בהתאם להנחיות שלהלן: במידה ולא קיימת תכנית בנוי חצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.

1.2. קירות חומכים - אבן טבעית עם גב בסון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר הוסך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אנפקיות.

1.3. שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בסון או בסון רסוק.

- 1.4. דדרגות לסכיל גישה - מחומר כביל גישה.
- 1.5. גדרות - משבכת מחכת, גדר חיה, לוחות עץ או אכן טבעית כדובמת הקירות התומכים. הגדרות יסחלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- 1.6. שער הכניסה - מחומר הגדר (כמידת האפשר).
- 1.7. מסלעות - מאבני האזור, עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מחקני אשפה ציבוריים

- בהתאם לטימת פינני האשפה ברשות, או במחקן ביתי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המחקן בהתאם להנחיות טכסיפיים 1.2 או 1.5 לעיל.

3. סילוק מפגעים

- 3.1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעוניהם קידות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, באופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למטחמסים בדרך.
- 3.2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1. לאחת ההוראות במסך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבונו.

4. נטיעות עצים וטמירחם

- הועדה רשאית להורות בהודעה בכחב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

- הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גסמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לפיצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. סמירה על הבריאות

- יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

- הועדה רשאית להורות כחנאי למתן היתר בניה, טיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת חכנית מפורסת או בקשה לבניה בית או סלילת דרך. מעבירי מים וחלעות בחהום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. כל בנין בשטחה של חוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

- לשרוהים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובחנאי סיהיו עד מרחק של 1.0 מ" מגבולות המגרשים, לא ינחנו פיצויים כמקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו למעט צמחיה.

6. תיאום

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

פרק ח' - עונות

1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לארמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מהח עליון, של 66 קו"ט או במרחק קטן מ-2.0 מ', אם הקו הוא של מהח נמוך. מ"ל במרחק מינימום 2.0 מ' מקו חת קרקעי.

2. פיקוח על הבניה

הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

3. חניות

באזורי המגורים הובטח 1.2 מקומות חניה לכל יחידה דיור בחוף המגרש או בחניות מרוכזות באזורי מבני ציבור ומוסדות העשייה ומלאכה תיקבע החניה על פי דרישת המהנדס ובחוף מסגרת המגרש המחוכנן.



חתימת המהנדס

האריך



חתימת הועדה

חתימת הועדה

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חול חכנון עויס, נס' 18 וננינים
 זיהודה והשומרון (נס' 418) זטליב - 1971
 אמר שאן מאון מפקד המדס والعرفى والاسه
 اليهودا والسامره ارفد' 818 اسه 1971-1970

נס' _____
 לוא' _____

מרחב חכנון מקומי _____
 מפקד טקום מעלה _____
 חכנון _____ מס' 216
 מפרוק _____

.....
 מועצה החכנון העליונה
 مجلس النظم الأعلى

בתיכונה מס' _____
 חכנון מס' _____

החליטה לתת תוקף לחכנון הנזכרת לעיל
 قرر وضع الصروع المذكور 'تلك' بوجه السيد

מנהל הלשכה _____ יו"ר מועצה _____
 המרכזים לחיכנון ובניה _____ החכנון העליונה _____
 משר הדאטרה _____ רשם חכנון _____
 המרכזית התקום והנסא _____ המועצה האלמסי _____

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חול חכנון עויס, נס' 18 וננינים
 זיהודה והשומרון (נס' 418) זטליב - 1971
 אמר שאן מאון מפקד המדס والعرفى والاسه
 اليهودا والسامره ارفد' 818 اسه 1971-1970

נס' _____
 לוא' _____

מרחב חכנון מקומי _____
 מפקד טקום מעלה _____
 חכנון _____ מס' 216
 מפרוק _____

.....
 מועצה החכנון העליונה
 مجلس النظم الأعلى

בתיכונה מס' 15/84 בתארי 18.7.84
 חכנון מס' _____

החליטה לתת תוקף לחכנון הנזכרת לעיל
 قرر وضع الصروع المذكور 'تلك' بوجه السيد

מנהל הלשכה _____ יו"ר מועצה _____
 המרכזים לחיכנון ובניה _____ החכנון העליונה _____
 משר הדאטרה _____ רשם חכנון _____
 המרכזית התקום והנסא _____ המועצה האלמסי _____

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חול חכנון עויס, נס' 18 וננינים
 זיהודה והשומרון (נס' 418) זטליב - 1971
 אמר שאן מאון מפקד המדס والعرفى والاسه
 اليهودا والسامره ارفد' 818 اسه 1971-1970

נס' _____
 לוא' _____

מרחב חכנון מקומי _____
 מפקד טקום מעלה _____
 חכנון _____ מס' 216
 מפרוק _____

.....
 מועצה החכנון העליונה
 مجلس النظم الأعلى

בתיכונה מס' 3.5.81 בתארי 20/16/81
 חכנון מס' _____

החליטה לתת תוקף לחכנון הנזכרת לעיל
 قرر وضع الصروع المذكور 'تلك' بوجه السيد

מנהל הלשכה _____ יו"ר מועצה _____
 המרכזים לחיכנון ובניה _____ החכנון העליונה _____
 משר הדאטרה _____ רשם חכנון _____
 המרכזית התקום והנסא _____ המועצה האלמסי _____