

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי  
מועצה אזורית

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

הפקדה

תכנית מתאר מפורטת

.....

לשנת חשב 198.3

לישוב ת.א.ש. נוה צוף

ההסדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתישבות  
האגף לתכנון התישבותי - ת.ד. 92, ירושלים

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

מרחב חכנון מקומי מועצה אזורית  
בנימין

- פרק א' : התכנית
1. המקום : נוה צוף-חלמיש נ.צ. (רשח ישראלית)
  2. גבול התכנית : כמותחם בתשריט בקו כחול.
  3. שם וחלות התכנית : תכנית מארר מפורטת ל חלמיש-נוה צוף שנת חשמ 1983.
  4. התשריט ונספחים : התשריט בק.מ. 1:1000 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלחי נפרד ממנה.
  5. שטח התכנית : 193 דונם.
  6. יוזמי התכנית :
  7. מגישי התכנית : ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתישבות. ת.ד. 92 ירושלים
  8. עורכי התכנית : שם : דן אלרוד שירותי חכנון בע"מ
  9. מבצעי התכנית : כחובת : אחזה 28 תל אביב  
שם : משרד הבינוי והשיכון המינהל לבניה כפרית
  10. מטרת התכנית : א. היתום שטח פיתוח ל בנית ישוב קהילתי  
ב. קביעת אזוריט ועבודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכית מפורטת.  
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.  
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה באזוריט כהם מותרת הבניה.  
ה. קביעת הוראות לטיכול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.  
ו. קביעת הנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. התכנית חכנית מתאר מפורטת ליטוב שמיש נחיצות כולל השריטים והוראות.
2. הועדה העיונית-אמנותית (אקדמי-אמנותית) בנושא
3. אישור שטח קרקע המסומן בחשרים בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי חכנית זו.
4. תכנית חלוקה חכנית לחלוקה מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת של חכנית מפורשת 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 מחייחס לכסוי הקרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. מישור הגבלת בניה לגובה מישור דמיוני בגובה מסוים 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 במונח 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 להשתמש בו לצרכים צבוריים מוגדרים כמפורט בתכנית.
11. אזור לתכנית בנוי מפורשת א. כל אזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנית מפורשת אשר לגביו חוגש ותאושר חכנית מפורשת בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית.  
ב. חכנית בנוי ותכנית פיתוח הנילווח לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא תחימה, לגבי שטחי ציבור, ספורט ופרטי פתוח ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
12. תכנית בנוי מבוססת על תכנית מתאר מפורשת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת הבנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוויה דרכים בשטח החכנית ורחבם, התכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקניט לאשפה לכביסה וככו". 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.
13. תכניות מאושרות כל שינוי כיעוד שטחים והזזה מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בחכנית המוגשת למחן תוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.
14. המהנדס מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

1. התכנית - תכנית מתאר מפורטת לישוב עמל מנחה כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה -
3. איזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצירופהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה - תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת של תכנית 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 בתכנית.
6. מישור בניה אנכי - מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית. יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחימום מים כמפורט להלן בתכנית.
7. קו דרך - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
8. שטח בניה ברוטו - השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחד.
9. איזור לתכנית בנוי מפורטת -
  - א. כל איזור התחום בקו אדום מרוסק הוא איזור לתכנית בנוי מפורטת אשר לגביו תוגש ותאושר תכנית בנוי בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית.
  - ב. תכנית בנוי לתכנית פיתוח הנילוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא חתימה לגבי שטחי ציבור, ספורט ופרטי פיתוח ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
10. תכנית בנוי - מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדות הבנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסב וכו'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לחנינות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.
11. תכניות מאושרות - כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יחבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.
12. המהנדס - מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

<u>סה"כ באחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>צבע בתשרים</u>	<u>אזור ל : -</u>
-	-	כהוס	מגורים א'
-	-	כחול בהיר	מגורים ב'
-	-	כהוס תחום בכהוס	מגורים מיוחד (לישוב זמני)
-	-	חוס תחום בחוס	בניני ציבור
-	-	קווקו חוס אלכסוני	בניני ציבור (בעתיד)
-	-	כהוס וקווקו חוס אלכסוני	מרפז אזרחי
-	-	ירוק	פרטי פתוח
-	-	ירוק תחום בחוס	ספורט
-	-	-	בניני משק לפרטים
-	-	חוס תחום בירוק	בניני משק ציבוריים
-	-	קווקו ירוק אלכסוני	אזור חקלאי
-	-	סגול תחום בסגול	מלאכה
-	-	אפור תחום בסגול	אחסנה, קירור ואריזה
-	-	סגול	חעסיה
-	-	קווקו סגול אלכסוני	חעסיה (בעתיד)
-	-	כהוס תחום בחוס	שטח למוסד הינוכי
-	-	בהוב תחום בחוס	מלונות ונופש
-	-	אפור תחום בחוס מרוסק	מתקנים הנדסיים
-	-	היתום ירוק	שטח שיעודו יקבע בעתיד
-	-	ירוק תחום בירוק	שביל ורחכות
-	-	אדום	דרך מוצעה
-	-	חוס	דרך קיימת
-	-	קווקו אדום אלכסוני	דרך לביטול
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

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 הנאים:
  1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת ובגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בנין, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זאת. תוכנית בנין 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 לישוב 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 כפורסת טחופקד.
- 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 לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. חניה במבנים, באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

2. אזורי מגורים:

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

2.1. אזורי מגורים א'

שטח זה מיועד לבנית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 396 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הבאות:

2.1.1. בניית מבנים חד משפחתיים (בוודדים) על מגרש כאשר:

2.1.1. (המסך)

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך)

5.0 מ'

קו בנין אחורי

6.0 מ'

קו בנין צדדי

4.0 מ'

2.1.1 א אזור מגורים קיים מגרשים 101-136, 142-147, 150-163 לפי חכנית העמדה של אר' שניצר  
2.1.1 ב מגרשים 165, 167, 169, 170, 173, כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף  
2.1.2. בניה בתים צמודים (דו משפחתיים); על הגבול המפריד בין שני המגרשים, או ע"י קיר מסותף של מרפסת השייכת  
כל אחת לבית בודד.

בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחחומה של שני בעלי המגרשים במקרה של  
בניה אחד מסני הבתים יש לבצע את ביטור הקיר כדוגמת סאר הקירות  
החיצוניים.

בקיר משותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאת צנרת.

קו בנין קדמי (כנ"ל)

5.0 מ'

קו בנין אחורי

6.0 מ'

קו בנין צדדי משותף

0 מ'

קו בנין צדדי שני

6.0 מ'

2.1.3. בניה קבוצת מבנים, הכל בהתאם לחכנית בנוי שתוגש לוועדה, באשורה  
והסכמה ובהסכמה כתובה וחחומה של בעלי המגרשים הנובעים בדבר, יותר  
קו בנין 0 מצד אחד של המגרש או מידה שונה שלא העלה על 1.5 מ' בחנאי  
שלא יהיו פתחים כמבנה 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 פינתיים יהיו שני קוי הבנין הנוספים  
(מעבר לקוי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קוי בנין צדדיים.

2.1.5. מבני עזר (בחחום אזור המגורים)

לא תותר הקמת מבני עזר.

קוי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.

ניקוז גבות מבנה העזר ופחחיו לא יופנו למגרש סכן.

2.1.6. סח כניה מותר

א. בשתי קומות סה"כ עד 220 מ"ר מזה עד 140 מ"ר.

כמפלס אחד. (מחצית - מחצית) 165, 167, 169, 173-175  
גובה קניה יבוצע - 6 מ' - אמנם המסך הקדמי הנ"ל הנ"ל  
קו בנין בקומה אחת בלבד יותרו 140 מ"ר למגורים. מבני העזר  
סכסוף 2.1.5 לעיל אינם כלולים בטח זה (מחצית מחצית) 165, 167, 169, 173, 175  
ג. מרחף כהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לא יעלה על סח  
של 40 מ"ר. סח זה נכלל באמור בסעיפים א, ב לעיל.  
ד. המונח קומה בסעיפים אלו מחייב לפירוש כמוגדר בפרק ב' סעיף 6.

2.1.7. מיטור הגבלת בניה לגובה

א. בשתי קומות עם גג רעפים 9.0 מ'

ב. בשתי קומות עם גג סטוח כולל מעקה לגג 7.5 מ'.

165, 167, 169, 173, 175  
כמפלס אחד

2.1.7. (המשך)

ג. בנוסף לאמור לעיל יוחר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ" (כרוסו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ" וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.  
סה"כ גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על \_\_\_\_\_ .  
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 יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית להנחת דעתה 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.

~~א. יחידות דיור יבנות על פי תכנית פנוי של לשלוח יחידות דיור באשר הועדה המקומית.  
שטח מיוחד לבניה בחיס בצפיפות \_\_\_\_\_ יחידות דיור לדונם נטו, כפוף לתכנית הבנוי הנ"ל. התכנית חוגש עם הוראות בניה מתאימות לאזור התכנון כולל קוי בנין ומבני קוד - (מיקומם וסממם).  
תכנית הבנוי חאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, אך בחנאי שלא תהיה בניגוד להנ- זיות הבאות :  
לו בנין בחזית המשיקה לכביש, טכיל או דרך \_\_\_\_\_ מ".  
לו בנין אחורי \_\_\_\_\_ מ".  
לו בנין צדדי \_\_\_\_\_ מ".  
סישור בניה אנכי \_\_\_\_\_ מ".  
שטח בניה מותר % \_\_\_\_\_ נטו, למבנה או קבוצה מבנים מוגדרת עפ"י תכנית הבנוי.  
אזור מגורים מיוחד  
שטח זה מיועד לבניה ישוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה. חוספת בניה למבנים מותר עפ"י תכנית בנוי שחאושר ע"י הועדה ובניה נוספת באזור הותר במחכונח הקיימת~~

2.4. אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.1.8 לעיל ייוצר חלל משופע בין פני השטח והתחית 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 בנית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים.  
במידה וגובה החלל עולה על 2.20 מ", או לתילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה ניתן לאסום את המסד בבניה ולפתוח חלונות, או לחילופין להשתמש בשטח כקומת עמודים מפולשת. הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 2.1.6 לעיל, ובהנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מחחת למפלס המגורים התחתון על גובה של 2.6 מ".

2.5. גימור חזיתות הבתים

2.5.1. בטון חסוף, טיח הסלכה או החזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף 2.5.2 שלהלן.

בניה בחיס מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבחקנון.

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

2.5.3. גימור גג שטוח, 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 ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

2.5.4. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יוחר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחמרים נחותים. הגג יהיה כדוגמת ומחמר המבנה העיקרי ובהו לא יעלה על 2.5 מ".



2.6. מעלות

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

2.7. דודי שמע

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

2.7.1. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מחקן צמוד למבנה ובאישור הועדה.

2.7.2. בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמחקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.1.7. לעיל.

2.8. מחקן כביסה

2.8.1. מחקן כביסה במבנה יוטהר ע"י מסתור מכסוי קל או מהומר הבניה ובאישור הועדה.

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

3. אזור לבני ציבור

א. יעודו של שטח זה ל :

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.

2. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).

3. מוסדות בריאות, דת וחרכות.

4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

5. בני ילדים ופעוטונים.

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

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר חכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

ג. מיקומם, גודלם, יעודם וכך מספר הקומות, יהיו עפ"י חכנית בנוי 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 לגינוח, גנים וחורשות.

2. מגרשי משחקים.

3. משטחים שמורים לצורכי נקיון.

4. מחקנים הנדסיים למיניהם באזור הועדה.

5. למיקום מקלטים.

6. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

5. שטח לספורט

מבנים ומחקנים של ספורט מאורגן, מועדנים לספורט וחינוך גופני. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט.

~~שטח לעבוד חקלאי בלבד. מותרים לבניה בחי גידול לצמחים, מבני מסק : לבעלי חיים, מבני סרווחים לחקלאות כגון: מבני קירור, מיון ואריזה, מחלובים, מחסני אספקה, מרכזי מזון, מטח קליפות, מתקני זבל, בורות חימצון, סילו וכו'. השטח מוגדר כאזור לחכניה מפורטת לאישור הועדה.~~

~~ק"מ בסיס בגובהו המסחרי~~

7. מניין למבני פלמחים המסחרי

מבנים למלאכה, לחקשיה ולאחסנה ימוקמו כסומן בחשירים. גובה המבנה לא יעלה על ~~\_\_\_\_\_~~ מ' וקוטר המבנה יוגבל לא ~~\_\_\_\_\_~~ מ'.

קו בניין לכביש ~~\_\_\_\_\_~~ מ' שטח בניה מותר 50%. הגבלת תעשיות בהחאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה. פתרונות לחניה ינחננו במסגרת ובחוף המגויסים או בחניות מרוכזות. גודל החניה לפי מקום הניה למ"מ ~~\_\_\_\_\_~~ מ"מ.

8. שטח למסד הינוכי

מיועד למסדות חינוך : בחי ספר חיכון, ישיבה, פנימיות לחלמידים וכיו"ב. אזור זה מוגדר כאזור לחכנון מפורט.

9. יער מרונות וכו'

שטח זה מיועד ליערי קייט ונופש ומתקני ספורט ובידור נילווים, מסעדות, קיוסקים, מבני עזר וכו'.

היתרי בניה ינהנו עפ"י חכניה מפורטת שח"מ לאישור הועדה ותכלול גובה מבנים, אחוזי בניה ומרחקים בין המבנים, הכל כאמור בע"מ.

10. יערות וכו' (שטח)

יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות רכבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עזר לאישור חכניה מפורטת שהקבע יעודו. יעוד השטח יוגדר על-פי המסדות בהתאמה.

11. שבילים ורחבות

שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים כונים נוספים. לא חותר בהם חנועה רכבית, אלא רכב חירום ושרוהים. שטחים אלו יהוו צירי חשמיות.

12. שטחים לדרכים

דרכים כולל סדירות, מדרכות, חניות, רחבות לחחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים.

פרק ו' - פיתוח, נסיעות וקירות גבול

1. פיתוח

1.1. היתרי בניה ינחננו רק אם חכניה הבנוי חזורף עם חכניה פיתוח גינון וחאודה בהחאם להנחיות שלהלן : במידה ולא קיימת חכניה בנוי חזורף לבקשה חכניה פיתוח למגרש.

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

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

- 1.4. מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל גישה.
- 1.5. גדרות - משבכת מחכת, גדר חיה, לוחוח עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות החומכים. הגדרות ישתלבו בחזיחות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- 1.6. שער הכניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7. מסלעות - מאבני האזור, עם כיסוי אדמה גינון וצמחים.

## 2. מחקני אשפה ציבוריים

- בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות, או במתקן ביחי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.

## 3. סילוק מפגעים

- 3.1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי ההכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכך לקבוע את החומר ממנו יבנו, באופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למסתמשים בדרך.
- 3.2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1. לאחת ההוראות במסך החקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על השכוננו.

## 4. נטיעות עצים ושמירתם

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

## פרק ז' - חשחית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

### 1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

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

### 2. שמירה על הבריאות

- יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

### 3. ניקוז

- הועדה רשאית להורות כתנאי למהן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת חכנית מפורסת או בקשה לבניה בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתהום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

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

### 5. זיקת הנאה - זכות מעבר

- לשרוחים כגון: מים, ביוב וקווי השמל אשר הסחפנות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובחנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ" מגבולות המגרשים, לא ינחנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיעול הקוויים, ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו למעט צמחיה.

### 6. תיאום

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

פרק ח' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבהם

לא יוקם כל בנין מהחח לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה 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.

2. פיקוח על הבניה

הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

3. חניות

באזורי המגורים הובטח 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות באזורי מבני ציבור ומוסדות העסיה ומלאכה חיקבע החניה על פי דרישת המהנדס ובהוך מסגרת המגרש הממוכנן.

חתימת המחכנן

חתימת המגיש

חאריך

מס' התוכנית	מס' החבר
מס' המגרש	מס' המגרש
חתימת הנעדה/חתימת המגיש	
יושב ראש הועדה	

מס' התוכנית	מס' החבר
מס' המגרש	מס' המגרש
חתימת הנעדה/חתימת המגיש	
יושב ראש הועדה	

מנהל תכנון תעשיית הביטחון  
 جيش الدفاع الاسرائيلي

צו ברישוי לייצור תכנון עדיהם בספרים ובנינים  
 (יקח 4 והטובות) (כספי 413). תשליב-1971  
 אשר ישאן פאון תעמ הא-נן والقوى والأية  
 (سودا والبار) رقم 118 سنة 1971-0722  
 1971

מרחב תכנון מקומי מס' 203/1  
 מחלקת תעמילת  
 הכנית 203/1 מס' 15/84  
 שרוע

מועצת התכנון העליונה  
 مجلس التخطيط الأعلى  
 מס' 15/84 בתאריך 18.7.84

מס' 60  
 מס' 15/84  
 מס' 15/84  
 מס' 15/84  
 מס' 15/84  
 מס' 15/84  
 מס' 15/84  
 מס' 15/84

מנהל תכנון תעשיית הביטחון  
 جيش الدفاع الاسرائيلي

14 בדבר תכנון עדיהם בספרים ובנינים  
 (יקח 4 והטובות) (כספי 413). תשליב-1971  
 אשר ישאן פאון תעמ הא-נן والقوى والأية  
 (سودا والبار) رقم 118 سنة 1971-0722  
 1971

מרחב תכנון מקומי מס' 203/1  
 מחלקת תעמילת  
 הכנית 203/1 מס' 15/84

מועצת התכנון העליונה  
 مجلس التخطيط الأعلى  
 מס' 15/84 בתאריך 14.4.85

מס' 15/84  
 מס' 15/84  
 מס' 15/84  
 מס' 15/84  
 מס' 15/84  
 מס' 15/84  
 מס' 15/84

14.4.85