

מ/ר

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית מטה בנימין

מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

חכנית מתאר מפורטת

.....204.....

לשנת ג'שנ"א 1990

לישוב עטרות

ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתיישבות

אזור המרכז - ת.ד. 2307, רחובות

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי מועצת אזורית

מטה בנימין

פרק א' : התכנית

עטרת נ.צ. (רשת ישראלית 156,500/166,700)

1. המקום:

כמותתם בתשריט בקו כחול.

2. גבול התכנית :

תכנית מתאר מפורטת לשוב קהילתי "עטרת" שנת תשמ"ה 1985.

3. שם וחלות התכנית :

התשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4. התשריט ונספחים :

נספח: בק.מ. 1:5000 תכנית כ"א, א"ה ו"ה חלק בלתי נפרד ממנה (רשימת א"ה).

5. שטח התכנית :

המועצה העליונה לתכנון ביו"ש.

6. יוזמי התכנית :

ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתישבות ת.ד. 92 ירושלים.

7. מגישי התכנית :

שם: ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתישבות, אזור המרכז כתובת: ת.ד. 2307, רחובות 76120

8. עורכי התכנית :

שם: המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים כתובת: רח' לינקולן 3 תל-אביב

9. מבצעי התכנית :

א. חיתום שטח פיתוח לשוב קהילתי.

10. מטרת התכנית :

ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.

ג. התווית רשת חדרים למיניהן וסיווגן.

ד. קביעת חוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשיית ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.

ה. קביעת חוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. תכנית תכנית מתאר לשוב עטרת כולל תשריטים וחוראות
2. הועדה
3. איזור שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או כמסגרת תיחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, ואת התוראות 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 יבולט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
6. קומה מחליחס לכסוי הקרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. מישור הגבלת בניה לגובה מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
8. קו דרך קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
9. שטח בניה ברוטו השטח המתקבל עפ"י מדידת לפי קו 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 מפורטת א. כל אזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנית מפורטת אשר לגביו תוגש ותאושר תכנית מפורטת בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י תועדה המקומית.
ב. תכנית בנוי ותכנית פיתוח הנילוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא תחימה, לגבי שטחי ציבור, ספורט ופרטי פיתוח ויאושרו ע"י תועדה המקומית.
12. תכנית בנוי מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת הבנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, החזי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קו ניקוז, קו חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכו'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לחצנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט חדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם לחיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.
13. תכניות מאושרות כל שינוי ביעוד שטחים וחזות מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.
14. מהנדס מהנדס תועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

אזור ל' -	צבע בתשרית	שטח בדונמים	סה"כ באחוזים
מגורים	כתום	60.0	12.0
מגורים מיוחדים	זרועות כתום	20.0	5.0
פרטי פתוח	ירוק	104.0	25.5
ספורט	ירוק	10.0	2.5
תעסיה ומלאכה	טגול	10.0	2.5
שטח שיעודו יקבע בעתיד תחום ירוק		15.5	38.5
דרך מוצעת	אדום	35.0	9.0

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא משו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשרית, 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 בתשרית, תוגש ותאושר תכנית בנוי, ואלית תצורף 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 מכוססת 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 ליישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ח' - 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 שתופקד.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יחית, כתוכנית המפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכלית זו.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוע בועד 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.
- ו. הזתרים לבניה יוגשו לוועדת בניה עם המלצת ועד הישוב ובחתימתה.

2. אזורי מגורים:

אזורים אלו נועדו לבניה מגורים בלבד, ומחייבים בקשות להיתר בניה כהוראתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

2.1 אזורי מגורים א'

שטח זה מיועד לבניה בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 400 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הכאות:

2.1.1 בניה מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר:

קו בנין קדמי (בתזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך)	5.0 מ'
קו בנין אחורי	4.0 מ'
קו בנין צדדי	4.0 מ'

2.1.2 בניה בתים צמודים (דו משפחתיים), 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.

בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים במקרה של בניה אחד משני הבתים יש לבצע את גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.

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

קו בנין קדמי (כנ"ל)	5.0 מ'
קו בנין אחורי	4.0 מ'
קו בנין צדדי משותף	0 מ'
קו בנין צדדי שני	6.0 מ'

2.1.3 בניה קבוצת מבנים, הכל בהתאם לתכנית בנוי שחוגש לוועדה, באשורה. והסכמתה ובהסכמה כתובה וחתומה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בנין 0 מצד אחד של המגרש או מידת שונת שלא תעלה על 1.5 מ' בתבאי שלא יהיו פתחים במבנה לגבי קו בנין זה. גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדת אקסצנטרית).

במקרה זה יגדל קו הבנין הצדדי השני ל-8.0 מ'.

2.1.4 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קוי הבנין הנוספים (מעבר לקוי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קוי בנין צדדיים.

2.1.5 מכני עזר (בתחום אזור המגורים)

תותר הקמת מבנה עזר אחד בשטח עד 25.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן/מקלט ביחידה אחת לגבינה יהיו קוי הבנין כלהלן:

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב דרך)

קו בנין צדדי (בגבול משותף לשני מגרשים)

קוי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידה מינימום.

ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

יש להציג הסכמה בכתב של השכן - השותף.

2.1.6 שטח בניה מותר

א. בשתי קומות סה"כ עד 200 מ"ר מזה עד 120.0 מ"ר.

במפלס אחד.

במידה ופונקציות העזר תכללנה בתחום המבנה העיקרי לא יכללו החניה/מקלט בשטח זה.

ב. שטח הקומה העליונה לא יעלה על 60% משטח הקומה התחתונה.

ג. בבניה בקומה אחת בלבד יותרו 145 מ"ר למגורים. מכני העזר שבסעיף 2.1.5 לעיל אינם כלולים בשטח זה.

ד. מרתף בהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לא יעלה על שטח של 40.0 מ"ר. שטח זה אינו נכלל באמור בסעיפים א, ב לעיל.

ה. המונח קומה בסעיפים אלו מחייס לפירוש כמוגדר בפרק ב' סעיף 6.

ו. תותר קומה אחת במפלסים שונים, בתוך הגבלות גובה של סעיף 2.1.7.

2.1.7 מישור הגבלת בניה לגובה

א. בשתי קומות עם גג רעפים 8.5 מ'.

ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.0 מ'.

ג. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"מ וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.

סה"כ גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 11.5 מ'.

גובה המעקה 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.

2.1.9 א. כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.1.8 לעיל יוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא יבוצע במסגרת שטח הבניה, יהיה גבהו המכסימלי - 2.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיוצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בניה קיר נוסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה 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 בשטח כקומת 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'.

2.2 אזור מגורים מיוחד

שטח זה מיועד לבניה יטוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה. תוספות בניה למבנים תותר עפ"י תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה ובניה נוספת באזור תותר במתכונת הקיימת.

יעודו החלופי של השטח יקבע בעתיד בתכנית מפורטת.

2.2.1 קוי בנין - מקרים מיוחדים

באזור מגורים מיוחד לפי פרק ה' סעיף 1.2.3 או במגרשים לפי רשימת המגרשים שבהם הוקמו מבנים טרומיים הדורשים תנאי העמדה מיוחדים תותר בניה בקו בנין קדמי הקטן מ-4.0 מ' (גם לאחר בניה תוספת בבניה רגילה) וכך בנין צדדי הקטן מ-3.0 מ'.

מספרי המגרשים הם: 7-5, 13-9, 18-16, 29-21, 38-35, 49-42, 60-53, 66, 67, 71.

2.3 גימור חזיתות הבתים

- 2.3.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף 2.3.2 שלהלן.
בנית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבחקנון.
- 2.3.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג, מפגע גופי וישתלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.
- 2.3.3 גימור גג שטוח יהיה מחמרים שלא יהיו מפגע גופי כלל: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע גופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.
- 2.3.4 גימור מבני העזר יהיה מפורט בתכניתו; יהיה אחיד לשני מבנים צמודים ויושר ע"י הועדה המקומית.

2.4 מקלוט

עפ"י תקנות הרשות המוסמכת וכאמור בסעיף 2.1.5 לעיל.

2.5 דודי שמש ואנטנות

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, תכל באישור הועדה.

- 2.5.1 בגגות רעפים יהיה הדוד כחלל-הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה.
- 2.5.2 בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.1.7 לעיל.
- 2.5.3 תותר הקמת אנטנות מרכזיות. עם הקמתן לא תותר הקמת אנטנות על גגות בתי מגורים ומבני ציבור.

2.6 מתקן כביסה

- 2.6.1 מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.
- 2.6.2 מתקן נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן כביסה בפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.
לא יותר מתקן כביסה בחזית המגרש.

3. אזור למבני ציבור

א. יעודו של שטח זה ל :

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 2. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכנית וחנויות).
 3. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
 4. מועדונים, מוסדות בוער וילדים.
 5. גני ילדים ופעוטונים.
 6. מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה.
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מתמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
- ג. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תכנית בבני מאושרת ע"י הועדה.
- ד. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המתחייב כזה.

4. שטח פרטי פתוח

יעודו של שטח זה ל :

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. משטחים שמורים לצורכי נקיון.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באזור הועדה.
5. למיקום מקלטים.
6. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

5. שטח לספורט

מכנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט.

6. שטח לתעשית

מבנים למלאכה, לתעשית ולאחסנה ימוקמו כמסומן בתשריט. גובה המבנה לא יעלה על 6 מ' מעל חמשטח. מתקנים טכנים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.

קו בנין לכביש 50 מ', שטח בניה מותר 50%. הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה. פחרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות. גודל החניה לפי מקום חניה ל-30 מ"ר מבנה תעשית.

7. שטח שיעודו יקבע בעתיד

יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתכהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תוכנית מפורטת שתקבע יעודו. יעוד השטח יסוכם ע"י המוסדות המיישכים.

8. שטחים לדרכים

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

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- 1.1.1. היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית תכנון תצורף עם תכנית פיתוח גינות ותאורה בהתאם להנחיות שלהלן: במידת ולא קיימת תכנית תכנון תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- 1.2. קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון 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 אופקיות.
- 1.3. שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון דסוק, מהשביל הציבורי עד הכניסה למגרש.
- 1.4. מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל גישה.
- 1.5. גדרות - משכבת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקידות התומכים. הגדרות ישחלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- 1.6. שער תכניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7. מסלעות - מאבני האזור, עם כיסוי אדמת גינות וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים
בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות, או במתקן ביתי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל, וכן משטח ציבורי עפ"י שיטת פינוי של המועצה.

3. סילוק מפגעים
3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי תחכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, באופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1. לאחת ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבונה.

4. נטיעות עצים ושמירתם
הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורךן 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 גשמים או מי ביוב, 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. כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יבתנו פיצויים במקרה 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.

7. דיקור, שפר וחציבה

לא יותר למתישב לשנות את צורת הדיקור אלא לפי תכנית מהנדס כבישים ובתיתר של הועדה.

פרק ח' - שוכות

1. איסור כניה מתחת לקוי חשמל או בקירבנות

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיומים ולא יוקם כל בנין ולא יכלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו הנאורך הנמנה לארמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אט הקו הוא של נוח עליון, של 66 קו"ט או במרחק קטן מ-2.0 מ', אט הקו הוא של מתח גבוה. כב"ל במרחק מינימום 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

2. פיקוח על הבניה

הוערה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

3. חביות

באזורי המגורים הובטח 1.2 מקומות חביות לכל יחידות דיור במוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני ציבור ומוסדות ועשיות ומלאכה וליקבע החניה על פי דרישות המנהל ובמוך מטגרת המגרש הממוכנן.

4. מרכיבי בטחון

מרכיבי בטחון כפי שיקבעו ע"י מקחל"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המישב, כפי שיקבע/נקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון. לא יוצאו התרי בניה בישוב בטרם יוקמו מרכיבי הבטחון כפי שיקבעו ע"י מקחל"ר.

א. יזם התכנית מחליב לבצע את מרכיבי הבטחון על פי הנחיות הרשות המוסמכת, ולפי הפרוט הבא:

1. מחטן תחמושת/בטק
2. דרך הקפיות ו גדר רשת
3. תאורת בטחון הקפית
4. טכנת רכב לאמבולנס, כבאים וגרור בטחון.

ב. בצוע מרכיבי הבטחון יהיה עז למועד איכלוס השכונה/הישוב.

ההכרזה הייתה דיאלית
המנהל הכללי
חוזי מוט/מוכנן

ההכרזה הייתה דיאלית
המנהל הכללי
חוזי מוט/מוכנן

2/2/86

תאריך





נספח לתקנון ע"פ החלטות מח"ע ו. משנה להתישבות 25.5.88

(הנספח מהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון)

1. תוכנית לצרכי רישום.

- א. סימון המדידה של תוכניות לצורכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
- ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטייה של עד 1.0 מטר מהרשום בתשריט.
- ג. רוחב קוי הננין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

2. תוכנית חלוקה:

- בכל שטח התוכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה, תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלוקות או יותר תהיה מבוססת על תוכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
- בתוכנית חלוקה תותר באישור הועדה המקומית, סטייה מהנחיות לחלוקה של תוכנית זו, ובלבד שלא יהא שינוי מהותי ביעדי השטחים.

3. תוכנית בינוי.

- א. אזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנית בנוי ופיתוח. יותר לאחד מספר אזורים כאלו לתוכנית בינוי אחת. תכנית בנוי תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

ב. תוכנית בנוי תתבסס על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת העמדת מבנים, שירותיהם, מספר קומתיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוויית דרכים בשטח התוכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שיטחי החניה, מקלטים ציבוריים, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון:
קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו'
גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פירסומות, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצנרתם.
כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורות המרחב המתכונן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

ג. תוכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה תוגש ללא חתימה לגבי שטחי ציבור ספורט ושטח פרטי פתוח.
תכניות אלה יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

4. תוכנית פיתוח:

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בנוי בהתאם לסעיף ב. 4 לעיל, תוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 3 ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות חמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון, תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.
(1) לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשות תכנית בנוי ופיתוח (מתחם - ח.1, ח.2, מ), וגבולתיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי. ואליה מצורף פרוגרמה כמותית ולוח - זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זו. תוכנית הבינוי הינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.

(2) תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התוכנית. תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים.

(3) יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו.

ויעקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע נקוד
הקרקע. סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון
וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשיות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים
דלעיל.

5. מוסדות ציבור תשתיות מסחר פיתוח.

- א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות
ומיבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:
- מאספי הביוב הראשיים; מערכת סילוק שפכים ומערכת פיוור קולחים.
 - פריצות דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות, וכן מעברים
להולכי רגל.
 - מערכת אספקה ראשית של מים.
 - הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 - גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של משרד החינוך.
 - מבנה למכולת או צרכניה.
 - מקום תפילה.
 - מרפאה או טיפת חלב.

ב. (1) היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פיתוח כאשר בכל שלב
כ - 100 יחידות דיור.

(2) היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים
הבאים:

- הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה
המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.
- בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה
המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי
שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ג. הועדה המקומית תוכל להתנות מהן היתרי בניה למגורים בהבטחת
ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים,
הכל בהתאם לתוכנית זו.

6. שמוך 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:
- מסירת הוראות מתאימות וכל האיפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי מגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימורוכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 - סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

28/2/89



جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים

(יהודה והשומרון) (מס 418) תסלי"ב - 1271

أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأحياء

(يهودا والسامرة) رقم ١٨ لسنة ٥٧٣٢-١٩٧١

כחמללה 1976

لواء

מרחב תכנון מקומי CN קומיני

John J. ...

منطقة تنظوم مناشيد

תכנית W2525 חס' 204

شروع

פרוצדורה והכנון העליונה

مجلس التتبع الأعلى

בישיבתה חל' 1/9 בהאריך 16.1.91

حلیة رقم _____ بتاريخ _____

החליטה לחתום חוקף לתכנית הנזכרת לעיל
 قرار وضع المشروع المذكور اعلاء موضع التفتيد

מנהל השכרה	יו"ר מועצה
------------	------------

המרכזית להיכנות ובניה החכמה העליונה

مدير الدائرة رئيس مجلس

المركزية التنظيم والبناء التنظيم الأعلى

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים

(יהודה והשומרון) (חס 418) חסליב - 1971

אשר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية

(يهودا والسامرة) رقم 18 سنة 1372-1371

נסח רמ"מ

לוא

מרחב חכנון מקומי מ"מ

منطقة تنظيم محلية

חכנית מ"מ מס' 204

مشروع رقم

מועצת החכנון העליונה

مجلس التنظيم الأعلى

כיסובתה מס' 9/89 בחאריד 11.10.89

جلسة رقم بتاريخ

החליטה להפקיד את החכנית לחקופה מ"מ

قرر ايداع هذا المشروع لاعتراض من يهيم الامر

لمدة

10

יו"ר מועצת

מנהל המכסה

המרכזית לחיכנון ובניה

مدیر الذائرة

المركزية التنظيم والبناء

رئيس مجلس

التنظيم الأعلى