

דף מס' 1 מתוך 29 דפים

# אזור יהודה ושומרון

מועצת התכנון העליונה

נפות רמאלה, שכם

מרחב תכנון מקומי מ.א. מטה בנימין

תוכנית מתאר מפורטת 205  
מס' 205 לשנת תשמ"ח - 1988

” ש י ל ה ”  
=====

## ת ק נ ו ן

יוזם התכנית: מועצה אזורית מטה בנימין  
בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש יו"ש  
מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתישבות  
מבצע התכנית: משרד הבינוי והשכון, המינהל לבניה כפרית מחוז המרכז  
עורכי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, מיכה בוטקנכט, אדריכל  
אלזה קפלן, אדריכל  
גדעון חרלפ, אדריכל

מאי 1988  
אוקטובר 1991

נערך: ניסן התשמ"ח  
עודכן: חשון התשנ"ב

תוכן הענינים

עמוד

3	.....	התכנית	- פרק א'
5	.....	הגדרות	- פרק ב'
8	.....	חלוקת השטחים	- פרק ג'
9	.....	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע	- פרק ד'
11	.....	רשימת תכליות	- פרק ה'
21	.....	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	- פרק ו' <i>הסג' בה</i>
24	.....	תשתית	- פרק ז'
26	.....	שונות	- פרק ח'
27	.....	מרכיבי בטחון	- פרק ט'
28	.....	חתימות	- פרק י'

## אזור יהודה ושומרון

### מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית מטה בנימין

#### פרק א' - תכנית

1. המקום:  
"שילה", נ.צ. מרכזית (רשת ישראלית), 162.000/178.500.
2. גבול התכנית:  
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. נפות:  
רמאלה, שכם, באדמות הכפרים, תורמוס ע"א, ג'לוד, קריות.
4. שם וחלות התכנית:  
תכנית מתאר מפורטת לישוב קהילתי שילה מס' 205, שנת תשמ"ח-1988.
5. התשריט ונספחים:  
התשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. שטח התכנית:  
1107.7 דונם.
7. יוזמי התכנית:  
מוא"ז מטה בנימין.
8. מגישי התכנית:  
ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתישבות, ת.ד. 92, ירושלים.

9. עורכי התכנית:

שם : מיכה בוטקננט, אדריכל  
עידכון: אלזה קפלן, אדריכלית  
כתובת : חבל התיכון, ת.ד. 2307, רחובות 76120  
עידכון: גדעון חרלפ, אדריכל  
כתובת : ת.ד. 67, מעלה אדומים

10. מבצעי התכנית:

משרד הבינוי והשיכון - המינהל לבניה כפרית מחוז המרכז  
כתובת: רחוב לינקולן 3, תל-אביב.

11. מטרת התכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח ליישוב קהילתי "שילה".
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
- ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
- ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - פירוט מונחים והגדרות:

1. תכנית:  
תכנית מתאר מפורטת לישוב "שילה" כולל תשריטים והוראות.
2. הוועדה:  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה בנימין.
3. אזור:  
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או בקו מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה:  
תכניות לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בניין:  
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. קומה:  
מתייחס לכיסוי הקרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. מישור הגבלת בניה לגובה:  
מישור דימוני מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית. כטופוגרפיה טבעית תחשב גם טופוגרפיה מתוכננת הקושרת גבהים מתוכננים של צירי 2 כבישים.
8. קו הדרך:  
קו המגדיר גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
9. שטח בניה ברוטו:  
השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, ולא כולל שטח לא בנוי מתחת לזיזים, אך כולל כל חלק אחר.

10. זכות מעבר:

שטח המוגדר בתחום המגרשים ו/או הפרצלציות הפרטיות ו/או הציבוריות ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים ציבוריים מוגדרים כמפורט בתכנית.

11. אזור לתכנית בנוי מפורטת:

11.1 כל אזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור תוכנית בינוי מפורטת אשר לגביו תוגש ותאושר בוועדה המקומית תוכנית בינוי מפורטת בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד. תכנית מפורטת תוגש למועצת התכנון העליונה רק במידה והיא נוגדת את תכנית המתאר המפורטת הכללית מס' 205 זו.

11.2 תוכנית הבינוי ותוכניות הפיתוח הנלוות לה והמהוות חלק בלתי נפרד ממנה, לשטחי ציבור, הספורט והשטח הפרטי הפתוח יוגשו ויאושרו לפי דרישת הוועדה המקומית.

11.3 תכנית חלוקה - בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה לחלוקת מקרקעין על בסיס תכנית זו או על בסיס כל תכנית מאושרת אחרת.

12. תכנית בינוי ופיתוח (נספחי בינוי):

12.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספחי בינוי):

מבוססת על תכנית מתאר מפורטת. קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת בנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, 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 הוועדה.

## 12.2 תכנית פיתוח:

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תוכנית בנוי בהתאם לסעיף 12.1 לעיל, תוגש לוועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 11.3, ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שביכים, כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון, תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

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

12.2.2 תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים.

## 12.3 תכנון תשתית

12.3.1 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 הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשרותים דלעיל.

13. תכניות מאושרות - כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית, לפי אשור הוועדה המקומית.

14. המהנדס - מהנדס הוועדה המקומית או המחוזית - לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

ש ט ח		צבע בתשריט	אזור ל:
בדונמים	באחוזים		
9.8	108.0	כתום	מגורים א'
2.0	23.0	תכלת	מגורים ב'
4.4	49.5	חום	מבני ציבור
3.5	39.0	ירוק כהה	פרטי פתוח, שבילים
15.0	164.0	ירוק בהיר	יעור
13.0	143.5	סגול	תעשיה גושית
12.5	140.0	צהוב מותחם חום	תיירות ונופש
8.3	92.0	קו שחור מקווקו	ארכיאולוגיה
1.8	20.0	אפור מותחם חום מקווקו	מתקנים הנדסיים
1.5	17.0	צהוב עם פסים ירוקים	בית עלמין
12.2	135.0	קוים ירוקים אלכסוניים	חקלאות
0.4	5.0	מותחם ירוק	יעודו יקבע בעתיד
1.9	21.0	כתום מותחם חום	מוסד חינוכי
10.4	114.5	חום בהיר	דרכים קיימות
1.4	15.0	אדום	דרכים מוצעות
		קוים חוצים אדומים	דרכים זמניות
1.8	20.3	אלכסוניים	(כביטול)
100%	1,107.7		סה"כ



פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של התכנית המפורטת:

2.1 בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

2.1.1 לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת ובגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בנוי, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע. במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתכנית זאת, תכנית בנוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.

2.1.2 תוכן, ביחס לכל השטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

2.1.3 יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונם של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשירותים דלעיל.

2.1.4 ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הוועדה. בתכנית הבנוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הוועדה.

דף מס' 10 מתוך 29 דפים

2.1.5 . א. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בקירבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הוועדה.

ב. על אף האמור לעיל, רשאית הוועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית המיתאר המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

2.1.6 במסגרת התנאים והדרכים לביצוע תכנית זו ובכפוף לקבלת אישור מאת הוועדה המקומית, רשאית הוועדה המקומית להתיר התחלת עבודות פיתוח ותשתית בתקופת ההפקדה וכדלקמן:

א. בתנאי שההיתרים ינתנו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. שלא יפחת מק.מ. 1:500.

ב. בתנאי שההיתרים ינתנו אך ורק בגין עבודות שבהתאמה לתכנית זו.

ג. בתנאי שהשטח אשר לגביו ינתנו ההיתרים הינו שטח בלתי מאוכלס ושלדעת הוועדה המקומית אין עדין שכנים או דיירים או משתכנים שיפגעו או עלולים להפגע כתוצאה ממתן ההיתרים.

ד. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר את התחלת העבודה עפ"י התכנית לגבי כל מקרה בנפרד או לגבי מתחמים שלמים או לגבי כל שטח התכנית, וכן לשוב ולשנות זאת בכל עת ועת.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

1. כללי:

- 1.1 לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הוועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון, או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
- 1.2 בכפיפות לסעיף 1.1 לעיל, אפשר יהיה, בתכנית המפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- 1.3 קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- 1.4 בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- 1.5 חניה באזורי המגורים תאושר ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

2. אזורי מגורים:

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

2.1 אזור מגורים א':

שטח זה מיועד לבנית בתים חד-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 450 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הבאות:

דף מס' 12 מתוך 29 דפים

- 2.1.1 בניית מבנים חד-משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר:  
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש,  
רחוב או דרך) 4 מ'  
קו בנין אחורי 4 מ'  
קו בנין צדדי 3 מ'

2.2 אזור מגורים ב':

בניית 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 בניית אחד משני הבתים, יש לבצע את גימור הקיר המפריד כדוגמת שאר הקירות החיצוניים. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתח יציאה, כולל יציאת צנרת.

- 2.2.1 קו הבנין יהיו כדלקמן:  
קו בנין קדמי 4 מ'  
קו בנין אחורי 4 מ'  
קו בנין צדדי שני 6 מ'  
קו בנין צדדי משותף 0 מ'

2.3 הוראות נוספות לאזורי מגורים:

- 2.3.1 בבניית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לתכנית בנוי שתוגש לוועדה, באישורה ובהסכמתה, ובהסכמה 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 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'.

דף מס' 13 מתוך 29 דפים

2.3.2 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צדדיים.

2.3.3 בנוסף לאמור לעיל, תהיה לוועדה המקומית הזכות להקל עד 10% בקווי הבניה המצויין בתקנון, למעט קו בנין קדמי שאין לשנותו בשום מקרה. זכות זו תשקל במקרים של בניה אחידה, מרוכזת, טופוגרפיה קשה במיוחד ומגרשים לא רגולריים.

2.3.4 מגרשים מספר יוגדרו כמגרשים מיוחדים ולגביהם יהיו קווי בנין כמפורט בתכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.

2.3.5 לגבי מגרשים קבועים עליהם קיימים מבנים זמניים המיועדים להרחבה, יש להגיש תשריט הכולל העמדה מפורטת למבנים, כולל סימון קווי בניה מוצעים לאישור הוועדה.

2.3.6 מבני עזר (בתחום אזור המגורים):  
א. לא תותר במגרש הבניה למגורים הקמת מבנים כלשהם (כגון מבני עזר או שטח שרותים) שהם נפרדים מהבנין, למעט מבנה לחניה של כלי רכב, אשר נקבעה מראש בתכנית בינוי ופיתוח של וזמגרש.

קו בנין קדמי	1 מ'
קו בנין צדדי	0 מ'

קוי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

ב. מיכלי דלק יותרו עפ"י תכנית אחידה שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

דף מס' 14 מתוך 29 דפים

2.3.7 שטח בניה מותר:

א. בבניה בקומה אחת בלבד יותר 150 מ"ר למגורים בקומה.

ב. שתי קומות סה"כ עד 240 מ"ר, מזה 150 מ"ר במפלס אחד. מבני העזר המצויינים בסעיף 2.3.6. לעיל, כלולים בשטח זה.

ג. מרתף בהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 לא יעלה על שטח של 50 מ"ר. שטח זה אינו נכלל באמור בסעיפים א' ב' לעיל.

ד. המונח קומה בסעיפים אלו מתייחס לפירוש כמוגדר בפרק ב', סעיף 6.

2.3.8 מישור הגבלת בניה לגובה:

שתי קומות עם גג רעפים: 9 מ'  
שתי קומות עם גג שטוח, לא כולל מעקה לגג 7.5 מ'

2.3.9

בנוסף לאמור לעיל, יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד ולמסתור קולטי דוד השמש. סה"כ גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 10.5 מ'. גובה מעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג. הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית מהמפלס התחתון של רצפת קומת המגורים התחתונה.

דף מס' 15 מתוך 29 דפים

2.3.10 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית להנחת דעתה של הוועדה המקומית. כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 2.20 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא, ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע, כל זאת בהתאם לפרוט ההנחיות בסעיף 2.3.13 להלן.

2.3.11 קומת מסד / עמודים משולשת

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.3.6 לעיל, ייווצר 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 בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל יהיה 2.20 מ', או לחילופין במידה ומוצע 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 2.3.7 לעיל, ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה של 2.30 מ'.

2.3.12 גימור חזיתות הבתים:

א. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף ב' שלהלן:

ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הוועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

דף מס' 16 מתוך 29 דפים

ג. גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הוועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג הלבנה בלבד על האספלט.

ד. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחומרים נחותים. הגג יהיה כדוגמת ומחומר המבנה העיקרי וגבהו לא יעלה על 2.5 מ'.

2.3.13 מקלוט:

עפ"י תקנות הרשות המוסמכת וכאמור בסעיף 2.3.6 לעיל.

2.3.14 דודי שמש, אנטנות וארובות:

א. ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הוועדה.

ב. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה ובאישור הוועדה.

ג. בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.1.1 ו-2.2.1 לעיל.

ד. תותר הקמת אנטנה מרכזית. עם הקמתה לא תותר הקמת אנטנות על גגות בתי המגורים ומבני ציבור.

ה. ארובות יהיו עפ"י התקן הישראלי המתאים.



דף מס' 17 מתוך 29 דפים

6.3.15 מתקן כביסה ומסתור בלוני גז ודלק:

א. מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הוועדה.

ב. מתקן נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הוועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

ג. לא יותר מתקן כביסה בחזית המגרש.

ד. עבור מיכלי גז ודלק הסקה שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה אינו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש - תחייב הוועדה המקומית התקנת מיכלים תת-קרקעיים.

ו. בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובאישור הוועדה.

3. אזור למבני ציבור

3.1 יעודו של שטח זה ל:

- א. מוסדות ומשרדים מקומיים.
- ב. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
- ג. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
- ד. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
- ה. גני ילדים ופעוטונים.
- ו. מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הוועדה, וברמת גימור שלא תיפול מרמת גימור מבני ציבור.

דף מס' 18 מתוך 29 דפים

- 3.2 מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
- 3.3 מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תכנית בנוי מאושרת ע"י הוועדה.
- 3.4 אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המתחייב בזה.
- 3.5 לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הוועדה המקומית:
- 3.5.1 מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
  - 3.5.2 פריצת-דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
  - 3.5.3 מערכת הספקה ראשית של מים.
  - 3.5.4 הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
  - 3.5.5 גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי תקן של משרד החינוך.
  - 3.5.6 מבנה למכולת או צרכניה.
  - 3.5.7 מקום תפילה.
  - 3.5.8 מרפאה או טיפת חלב.
  - 3.5.9 מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר/איו"ש.
  - 3.5.10 מתקנים הנדסיים.
- 3.6 היתרי הבניה למגורים ינתנו עפ"י שלבי פיתוח כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור.
- 3.7 היתרי הבניה למגורים בכל שלב ינתנו לאחר שנתקיימו שני התנאים הבאים:

דף מס' 19 מתוך 29 דפים

3.7.1 הובטח להנחת דעתה של הוועדה המקומית, יחסית להיקף הבניה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 3.5.

3.7.2 בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הוועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החלי ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

3.8 הוועדה המקומית תוכל להתנות מהם היתרי הבניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.

3.9 קווי בנין לאורך דרכים יהיו כמסומן בתשריט.

#### 4. שטח פרטי פתוח:

יעודו של שטח זה ל:

- 4.1 שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- 4.2 מגרשי משחקים.
- 4.3 משטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- 4.4 מתקנים הנדסיים למיניהם באזור הוועדה.
- 4.5 למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 40% משטח הקרקע/מגרש.
- 4.6 להקמת גדרות ומרכיבי בטחון, דרך היקפית ותאורת גדר. ובקווי בנין שלא יפחתו מ-4 מ', מגבול מגרש קיים ומתוכנן ושמירת קו הבנין המתוכנן לגבי דרכים.
- 4.7 לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חרום ורכב שרות.

#### 5. שטח ספורט

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

דף מס' 20 מתוך 29 דפים

## 6. שטחים למבני מלאכה ואחסנה

- 6.1 מבנים למלאכה, לתעשייה ולאחסנה וכן מחסני חצר בתחום השטחים הנ"ל ימוקם לפי תכנית בנוי מפורטת. גובה המבנה לא יעלה על 6 מ' מעל המשטח.
- 6.2 מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הוועדה.
- 6.3 קו בנין לכביש - 10 מ', שטח בניה מותר 50%.
- 6.4 אישור והגבלת התעשיות יהיו בהתאם להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה.
- 6.5 פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בהנחות מרוכזות.
- 6.6 גודל החניה לפי מקום חניה ל-30 מ"ר מבנה תעשייה לא כולל חניה לצורך פריקה וטעינה.

## 7. שטח שיעודו יקבע בעתיד

יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע יעודו.

## 8. שבילים ורחבות

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

## 9. שטחים לדרכים וחניות

- 9.1 "דרכים" כולל שדרות, מדרכות, רחבות וסככות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, קירות תומכים ומעבירי מים.
- 9.2 באזורי המגורים יובטחו 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בשטח המגרש או בחניות מרוכזות או לאורך הכבישים. באזור מבנה ציבור ומוסדות, תעשייה ומלאכה, תיקבע החניה על פי דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבנוי תלווה בתכנית פיתוח, אינון ותאורה, בהתאם להנחיות שלהלן: במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשת תכנית פיתוח למגרש, כולל סכנת חניה לרכב בתוך המגרש.
- 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 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, 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 הקירות התומכים.  
הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה המקומית.
- 1.6 שער הכניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7 מסלעות - מאבני האזור, עם כיסוי אדמת אינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית או המקומית או במתקן ביתי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תשולב בגדרות בהתאם להנחיות וחומרי הבניה שבסעיפים 1.3 או 1.5 לעיל, וכן משטח ציבורי על פי שיטת הפינוי של המועצה. כמו כן יותקנו סבכות לאיסוף קרטונים ריקים לצד מתקני האשפה על פי הוראות הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

3.1 הוועדה 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 וגובהה. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע בין קו בניה לקו 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 הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבונו.

3.3 שמור 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 התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

דף מס' 23 מתוך 29 דפים

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

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

#### 5. אכזר הסביבה

1. תסקיר חשפעה על חסביבה:  
לכל בקשה לחקמת מפעל יש לצרף תסקיר חשפעה על חסביבה.
2. הגבלת תעשיות:  
לא תוציא הועדה חקומית לתכנון ובניה חיתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור בכתב מחאחראי לחנדסת חסביבה. לחשלמת נתונים רשאים ועדת חתיכנון וחאחראי לחנדסת חסביבה לדרוש מזידות ו/או כל מידע רלוונטי אחר.
3. לא ינתן חיתר לחקמת/חפעלת מפעל אלא אם עמד בחוראות תוכנית זו ובכלל זה החוראות חצמודות לחתימח ע"ג חתשריט, וכן בתקינה ובתקנות, לרבות עמידה בחוראות חחוק למניעת מפגעים וסעי' 3 לחוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות-חזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב 1981 חחלים בישראל.
4. סילוק פסולת:  
פסולת תעשיתית תסולק לאתרים ובשיטה שיפורטו ע"י שלטונות חבריאות וחרשות חקומית.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

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

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית 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 מרכזית, לפי דרישות הוועדה וקמ"ט בריאות.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל, אשר הסתעפותם למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו, למעט צמחיה.



דף מס' 25 מתוך 29 דפים

6. תיאום

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

7. דיקור, שפר וחציבה

לא יותר למתישב לשנות את צורת הדיקור אלא לפי תכנית מהנדס כבישים ובהיתר של הוועדה המקומית.

פרק ח' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי 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 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 קו"ט או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך. כנ"ל במרחק מינימום - 2 מ' מקו תת-קרקעי.

2. פיקוח על בניה

הוועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

3. עתיקות

שום הוראה בתכנית זאת לא תחשב כאילו היא באה לצמצם או לשנות את פקודת העתיקות מס' 51 לשנת 1966.

4. שילוט

יותר ברשיון מיוחד ע"י המועצה האזורית ובהתאם להנחיות המהנדס לגבי גודל, מיקום, וצורת השלט.

פרק ט' - 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 וגרור בטחון.
2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/הישוב.
3. א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
  - ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.
  - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר / קצין הגמ"ר / איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

דף מס' 28 מתוך 29 דפים

שילה-תכנית אגרא לס' 205

ח ת י מ ו ת

תאריך

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש יו"ש



תאריך

יודם התכנית - וועדה מקומית מ.א. מטה בנימין

תאריך

מגיש התכנית - משרד הבינוי והשיכון, המנהל לבניה כפרית, מחוז המרכז

תאריך

קמ"ט ארכיאולוגיה

תאריך

המפקח על התעבורה - יו"ש

תאריך

קמ"ט בריאות

תאריך

קצין הגמ"ר - יו"ש

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.

25/11/15

תאריך

א-א-15

גדעון חרלפ, אדריכל, עורך התכנית, ת.ד. 67, מעלה אדומים.

**המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון**  
**מועצה התכנון העליונה**  
**האגף המנהל - לנחלק יהודה ורמטרה**  
**מجلس التنظيم الاعلى**  
 על בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
 (יהודה ושומרון) (מס' 518) תשל"ב - 1971  
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن . القرى والبلد  
 (يهودا والسامرة) (رقم 518) - 1971  
**רשם, רמטרה**  
 מרחק תכנון מקומי **מ.כ.פ. ה.נ.מ.ן**  
 מנחל ערים **מ.כ.פ. ה.נ.מ.ן**  
 מס' **205**  
 מס' **205**  
 ועדת המענה ל  
 اللجنة الفرعية ل  
 פשיבה מס' **2/92**, התאריך **12.2.92**  
 بالجلسة رقم  
 והעניין לוח תוקף לחכמת הנזכרת לעיל  
 תוקף המאבק על תחילת המס' **מ.כ.פ. ה.נ.מ.ן**  
 מנהל האזורי **מ.כ.פ. ה.נ.מ.ן**  
 המרכזית לתכנון **מ.כ.פ. ה.נ.מ.ן**  
 مدير العترة  
 المركزية للتنظيم والبناء .  
 رئيس مجلس  
 التنظيم الاعلى / اللجنة الفرعية

**המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון**  
**מועצה התכנון העליונה**  
**האגף המנהל - לנחלק יהודה ורמטרה**  
**مجلس التنظيم الاعلى**  
 על בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
 (יהודה ושומרון) (מס' 518) תשל"ב - 1971  
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن . القرى والبلد  
 (يهودا والسامرة) (رقم 518) - 1971  
**רשם, רמטרה**  
 מרחק תכנון מקומי **מ.כ.פ. ה.נ.מ.ן**  
 מנחל ערים **מ.כ.פ. ה.נ.מ.ן**  
 מס' **205**  
 מס' **205**  
 ועדת המענה ל  
 اللجنة الفرعية ل  
 פשיבה מס' **2/92**, התאריך **12.2.92**  
 بالجلسة رقم  
 והעניין לוח תוקף לחכמת הנזכרת לעיל  
 תוקף המאבק על תחילת המס' **מ.כ.פ. ה.נ.מ.ן**  
 מנהל האזורי **מ.כ.פ. ה.נ.מ.ן**  
 המרכזית לתכנון **מ.כ.פ. ה.נ.מ.ן**  
 مدير العترة  
 المركزية للتنظيم والبناء .  
 رئيس مجلس  
 التنظيم الاعلى / اللجنة الفرعية

דף מס' 29 מתוך 29 דפים

שלה - תכנית לוגא - מס' 205

אשור למתן תוקף

אשור הפקדה

