

**הפקדה**

**מתן תוקף**

מרכז חכנוך מקומי  
מועצה אזורית גוש עציון

---

אזור יהודה ושומרון  
מועצת החכנוך העליונה

---

תכניה מוזאז מפורטח  
מס. 411  
לשנת ושמ'ו 1986  
לישוב נוכזים

---

ההסחורות הציונית העולמית - וטיכות ההווישכות  
האגף לחכנוך הווישכותי - ת.ד. 92 - ירושלים

---

ALICE BAKER

1877

מפקדת אזור יהודה ושומרון  
מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית

גוש עציון

פרק א': התכנית

1. המקום: יהודה נ.צ. (רשת ישראלית) 173 21170
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט כקו כחול.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת לנוקדים שנת חשמ'ה 1985.
4. התשריט: התשריט בקנ"מ 1:1000 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
נספח א - מתקנים הנדסיים קנ"מ 1:2500  
נספח ב - דרך גישו ואזור מגורים מיוחדים קנ"מ 1:10000
5. שטח התכנית: 4,15,0 דונם
6. יוזמי התכנית:
7. מגישי התכנית: הסתדרות הציוניה העולמית. חטיבת ההתישכות.  
כתובת: ת.ד. 92
8. עורכי התכנית: שם: הסוכנות היהודית. המחלקה להתישכות  
כתובת: ת.ד. 92 ירושלים
9. מטרת התכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח לישוב קהילתי
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום תכנית. כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
- ג. התווית רשת הדרכים למיניהו וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות כניה שונות והמסדירות מגורי האדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, ועשייה ואחסנה באזורים בהם מותרת הכניה.
- ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחיו פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. התכנית - תכנית מתאר מפורטת לישוב נוקדים כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה - הועדה המקומית לתכנון ובניה, מוא"ז "גוש עציון"
3. איזור - שטח קרקע המסומן בתשריט כצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם בין כאחד מהם וכין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר כקרקעות וכנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.

4. חכנית חלוקה - חכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על חכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין - קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יכלוט 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 יכלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בחכנית. בטופוגרפיה טבעית חחשב גם טופוגרפיה מתוכננת הקושרת גבהים מתוכננים של צירי 2 כבישים וכמפורט בסעיפים 2.1.12 ו-2.4 להלן.
8. קו דרך - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
9. שטח בניה - השטח המחקבל 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 חדר מדרגות יחושב כמלוא היטלו. פעם אחת בלבד שטח המוגדר כחחום הפרצלציות הפרטיות ואף על פי כן יש אפשרות לשמוש בו לצרכים צבוריים יזוייט כמפורט בחכנית.
11. אזור לחכנית בנוי מפורטת - א. כל אזור התחום בקווי יוטק הוא אזור לחכנית מפורטת אשר יושט וחאשר חכנית מפורטת בטרם הוצטו לכל מכנה בנפרד ע"י הועדה המקומית, לה כחוק.
- ב. חכנית בנוי וחכנית פיתוח הנילוות לה וממורה חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא חתימה, לגבי שטחי ציבור ספורט ופרטי פיתוח ויאשרו ע"י הועדה המקומית.
12. ח בנוי - מבוססת על חכנית מחאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת הבנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי הגישות אל הבנינים, התווית דרכים כשטח החכנית ורוחבם, חווכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכו' גדרות וקירות וומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומון, פרגולות, מקומות לחחנות אוטובוסים וצורתם.

- כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. חוכנית בנוי תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.
13. תכנית מאושרת - כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן החכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יחבטא בתכנית המוגשת למחן חוקי, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשה ועדת הכניה המקומית.
14. המהנדס - מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו ככתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
15. תכניות לצרכי רישום - א. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו כהואם למצב תקיים בפועל.  
 ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם כסטיה של עד 1.0 מטר מהרשום בתשריט.  
 ג. רוחב קוי הכנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לחוספת או לגריעה של חנוחות הדרך שבחכניות לצרכי רישום.
16. תכנית חלוקה - בכל שטח החוכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מוקרקעין לשחי חלקות או יותר תהיה מכוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק. תכנית חלוקה וותר, באישור הועדה המקומית, סטיה מהחכניות לחלוקה של תכנית זו וכלכר שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.
17. מגרשים להשלמה - מגרשים באזור מגורים המקווקוים בצבע אדום יהיו מגרשינו להשלמה שלגביהן לא ניתן לחת היחרים עד להשלמתן בחכנית מפורטת נוספת.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

ס'ה כאווזים	שטח בדונמים	צבע בתשריט	אזור ל -
21.8	90.0	כחום	מגורים א'
9.6	40.0	כחום ותום בכחום	מגורים מיוחד (לישוב זמני)
7.9	33.0	חום ותום כחום	בניני ציבור, שרותים וחכרה
12.8	53.0	ירוק	פריטי פיתוח
2.6	11.0	סגול	מלאכה, תעשיה
1.7	7.0	אפור ותום כחום מרוסק	מתקנים הנדסיים
6.9	29.0	תיחום ירוק	שטח שיעודו יקבע בעתיד
35.3	146.0	ארוץ	דרך מוצעת
0.2	1.0	מותחם כקו שחור מקוטע	אזור עתיקות
1.2	5.0		מגרשים להשלמה
100.00	415.0		סה"כ

פרק ד' - חנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:  
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן כתשריט, לשם תכלית פרט לתכניות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. אופן ביצועה של תוכנית המפורטת:
  - א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה כשטח התוכנית לאחר שנתמלאו החנאים הבאים:
    1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת וכגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט חוגש ותאושר תכנית בנוי ואליה חצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע. במידה ולא נתמלאו דרישות אלה כתוכנית זאת, תוכנית בנוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.
    2. תוכן, כיחס לכל הסכם הכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקת מכוססת על מדידת השטח.
    3. יקבעו חנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב סלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
    4. נקבעו החנאים והובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבנוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ומוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
    5. יקבעו החנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאחריים הגוימים לריכוז רכב בסביבות, כהתאם 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 לחנאים 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 שתופקד.
  - ב. הכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית 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, הם לתושבים והן לסביבתו.
  - ד. בנין הנגה כשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
  - ה. חניה במצבים באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.
2. אזור מאורים:  
אזורים אלו נועדו לבנית מגוריו בלבד ומתחייבים בקשות להיתר בניה כחק הבניה והתכנון תשכ"ה 1965.

2.1. אזור מגורים א'

אזור זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה כשטח מינימלי של 500 מ'ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מ. עבר למסומן כחשויט) כאחת מן האפשרויות הכאות:

2.1.1. בניית מכנים חד משפחתיים (כודדים) על מגרש כאשר:

<u>5.0 מ'</u>	קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש רחוב או דרך)
<u>4.0 מ'</u>	קו בנין אחורי
<u>4.0 מ'</u>	קו בנין צדדי

2.1.2. בניה קבוצת מכנים הכל כהחאס לתכנית בנוי שחוגש לועדה, כאשר ורהסכמה ורהסכמה כחובה וחתומה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בנין 0 מצד אחו של המגרש או מידה שונה שלא העלה על 1.5 מ' כתנאי שלא יהיו פוחים כמבנה לגבי קו בנין זה. גם לגבי מכנים כודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית).

כמקרה זה יגדל קו הבנין הצדדי ל-8.0 מ'.

2.1.3. ככל האמור לעיל ולגבי מגרשים פ"חתיים יהיו שני קוי הבנין הנוספים (מעבר לקוי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם - קוי בנין צדדיים.

2.1.4. בנוסף לאמור לעיל תהיה לועדה הווקומית הזכות להקל עד 10% בקוי הבניה המצויין כחקנון, למעט קו בנין קדמי שאין לשנותו בשום מקרה.

2.1.5. לגבי מגרשים ככועים עליהם קיימים מכנים זמניים המיועדים להרחבה יש להגיש חשויט הכולל העמדה מפורטת למכניו כולל סימון קו בניה מוצעים לאישור הועדה. חשויט זה יאושר ע"י אדריכל החבל לפני הגשתו לועדה.

2.1.6. מבני עזר (כתחום אזור המגורים)

תותר ה קמת מבנה עזר אחד כשטח עד 25.0 מ'ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן/ מקלט ביחידה אחת לגביה יהיו קוי הבנין כלהלן:

- קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב, דרך) 2.0 מ'  
וזאת לגבי מוסך בלבד ולא לגבי מחסנים.

- קו בנין צדדי ואחורי (ניתנת האפשרות לבנות מחסן על קו גבול 0) 0.0 מ'

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

2.1.7. שטח בנית מותר

- א. כשתי קומות סה"כ עד 230.0 מ'ר מזה עד 150.0 מ'ר כמפלס אחד.
- ב. כבניה בקומה אחת בלבד יותרו 150.0 מ'ר למגורים מבני העזר שכסעיק 2.1.6 לעיל אינם כלולים כשטח זה.
- ג. מרתף בהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לא יעלה על שטח של 40.0 מ'ר שטח זה אינו נכלל כאמור בסעיפים א.ב. לעיל. על חלל אשר גובהו מעל 1.80 מ' נמדד כשטח הבניה.

2.1.8. מישור הגבלת בניה לגובה / גגות

א. כשתי קומות עם גג רעפים בלבד: 8.5 מ'

- ב. גגות הכתים יהיו גגות רעפים בגוון אדום / כתום כפי שיקבע ע"י האדריכל / מהנדס.
- ג. ככל נקודת שיא או רכס יורכב רעף רוכס.
- ד. גגות משופעים יהיו בשפוע בין  $35^{\circ}$  -  $25^{\circ}$ .
- ה. לפחות 50% משטח ההיטל האופקי של הכנין יכוסה בגגות משופעים כנ"ל
- ו. אם שיא הגג מעוצב כמשטח אופקי יהיה הגובה המרכזי 7.0 מ'.
- ז. טיט או בטון המשמשים להרכבת הרוככים יהיו בגוון הרעפים.

2.1.9. (המשך)

- ג. בנוסף לאמור לעיל יוחר מכנון יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (כהוטו) מפני הגג העיקרי ונוטטח שלא יעלה על 10.0 מ' וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד. כל חלל שיעלה על מידות אלו יחשב כאינטגרל לשטח הכנין. סה"כ גובה המכנון כולל מכנה היציאה לגג לא יעלה על 9.5 מ'. גובה המעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג.
- ד. הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית מהמפלס התחתון של רצפת קומות המגורים התחתונה.
- 2.1.10 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הכנין יוחאם לקרקע הטבעית, ע"פ תיאום עם הועדה 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 הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת, כל זאת כהתאם לפרוט ההנחיות בסעיף 2.29q להלן.

2.2. אזור מגורים מיוחד

- שטח זה מיועד לבנית ישוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה. תוספת כניה למבנים חותר עפ"י חכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה ובניה נוספת באזור חותר כמתוכנן הקלימת. יעודו החלופי של השטח יקבע בעתיד בחכנית מפורטת.
- 2.3 כחוצאה משיפוע המגרש וההנחיות המפורט בסעיף 8. 2.1 לעיל ייוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הכנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הכניה יהיה גבהו המכסימלי 1.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. כל שטח מפולש מתחת רצפת קומת הכניסה שיווצר בתוצאה מתנאי קרקע יאטס ככניה. הקיר הסוגר על השטח הנ"ל יקרא קיר מסד. כמידה וגובה החלל יהיה 2.00 מ' או לחילופין כמידה ותוצע הווחפרות וולקינו בקטע זה ניתן לאטום את המסד בכניה, או לפחות חלונות על פי אישור הועדה המקומית, הכל במסגרת שטח הכניה המותר ובחנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה של 2.3 מ'. כל חלל שמעל לגובה 2.00 מ' נמדד בשטח הכנין.

2.4 גימור חזיתות הכתים

- 2.4.1 גימור חיצוני של הכתים יעשה כבטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אכן נסורה או טבעיה.



- 2.4.2. בכל מקרה לא יהוו חזיחות הכנינים, כולל צורח הגל מפגע נופי וישחלכו בחזיחות בניני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.
- 2.4.3. גימור מכני העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יותר מכנה עזר שגימורו שונה מגימור הכית או מחומרים נחותים. הגג יהיה כדוגמת ומחומר המכנה העיקרי וגבהו לא יעלה על 2.5 מ'.
- 2.4.4. במקרה של חוספת למכנה קיים, יהיה אותו גימור לחוספת ולכניין המקורי.
- 2.5. מקלות
- עפ"י חקנות הרשות המוספכת וכאמור בסעיף 2.1.6 לעיל
- 2.6. דודי שמש
- ינתן להם פתרון אדריכלי נאות. הכל באישור הועדה.
- 2.6.1. הגגות רעפים יהיה הדוד כחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למכנה ובאשור הועדה.
- 2.6.2. נגג שטוח - המערכת הסולרית חהיה על הגג כשהנתקן לא יכלוט מעבר למפורט בסעיף 2.6.1 לעיל.
- 2.6.3. יש לסמן קולטי השמש על חוכנית הבקשה.
- 2.7. מוקן כביסה
- 2.7.1. מתקן כביסה במכנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.
- 2.7.2. מתקן נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמכנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היחר בניה.
- 2.7.3. כל בקשה להיחר הבניה תכלול פתרון נאות לחלית כ ביסה.
3. אזור למכני ציבור
- א. יעודו של שטח זה ל:
1. מוסדות ומשרדים מקומיים
  2. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות)
  3. מועדונים. מוסדות נוער וילדים
  4. מוסדות בריאות דת וחרכות
  5. גני ילדים ופעוטונים
  6. מכני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה וכרמו גימור שלא חיפול מרמח גימור מכני הצבור.
- ב. מותר לכלול בכנין אחר מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין וון מהות מטרד אחח לשניה.
- ג. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות יהיו עפ"י תכנית כינוי כחלק מחכנית מפורטת.
- ד. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המחייב כזה.
4. שטח פרטי פתוח
- יעודו של שטח זה ל:
1. שטחים לגינות, גנים וחרשות
  2. מגרשי משחקים
  3. משטחים שמורים לצורכי נקיון
  4. מתקנים הנדסיים למיניהם באשור הועדה

5. למיקום מקלטים ציבוריים תח קרקעיים כחנאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 30% משטח הקרקע/מגרש ובקווי הכנין שלא יפחתו מ-4 מ' מגבול מגרש קיים ושמירת קו הכנין המחוכנן לגבי דרכים.  
6. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

5. שטחים למכני מלאכה אחסנה ותעשיה

- מכנים למלאכה, לתעשיה ולאחסנה וכן מחסני חצר בחחום השטחים הנ"ל ימוקמו כמסומן בתשריט. גובה המכנה לא יעלה על 2.0 מ' מעל המשטח מתקניח טכנים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.  
קו בנין לכביש 10 מ', שטח כניה מותר 50%.  
הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה.  
פחרונות לחניה ינתנו כמסגרת המגרשים או כחנייות מרוכזות.  
גודל החניה לפי מקום חניה ל-30 מ'ר מכנה תעשיה לא כולל חניה לצורך פריקה וטעינה.

6. שטח שיעודו יקבע בעתיד

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

7. שבילים ורחבות

- שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל כולל ספסלי מבוחה ואלמנטים שונים נוספים לא תותר בהם תנועה רכבית אלא רכב חירום ושרותית. שטחים אלו יהוו צירי חשחיות.

8. שטחים לדרכים

- דרכים כולל שדירות, מדרכות, חניות, רחובות, 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, גיננון וחאורה בהתאם להנחיות שלהלן: כמידה ולא קיימת תכנית בנוי חצורף לבקשה חכנינו פיתוח למגרש: חלה חובת גיננון 50% מהשטח הנוותר לאחר הבניה. כ-50% של השטח הנוותר חתאפשר הקמת בריכות שחיה ושכילים.  
1.2. קירות - תומכים אכן טבעית עם גב בטון חשוף משהגמור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס'מ מפני הקרקע הגבוהים.  
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ' כמידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.  
.../.

- 1.3 שכייל גישה - אכץ טבעית, גרנוליט, מרצפות כטון או כטון רסוק
  - 1.4 מדרגות לשכייל גישה - מחומר שכייל גישה.
  - 1.5 גדרות - משכבת מחכת, גדר חיה, לווזות עץ או אכץ טבעית כדוגמה הקירות התומכים! הגדרות ישלכו בחזיתות השכנוח 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 - מאכני האזור. עם כיסוי ארמח גינון וצמחים.
2. נתקני אשפה ציבוריים
- בהחאם לשיטח פינני האשפה ברשות או כמתקן ביתי משולב בקיר או כגדר הגובלת כרחוב. הסתרת המתקן להחאם להנחיות שכסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.
3. סילוק מפגעים
  1. הועדה רשאית להורות בהודעה למכצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דדר, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע אח החומר ממנו יכנו, כאופו הכניה וקו הדרך שעלול להיות כו משום סיכון למשומשים כדרך.
  - 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי 3.1 לאחת ההוראות במשך החקופה שנקבעה רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות מההודעה על חשבונו.
4. נטיעות עצים ושמירחם
- הועדה רשאית להורות בהודעה כחכב למכצעי התכנית או לבעלי הקרקעות כשטו והתכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכו על הדרכים או כשטחים פחוחים 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, כיוב ותיעול  
הועדה רשאית לחייב את המכצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי כיוב ואין להקים על קרקע זו כנין או לעשות עליה ע בודה חוץ מהעבודות לכיצוע הניקוז, הכיוב והתיעול.
  2. שמירה על הבריאות  
יבוצעו הסידורים הדרושים לדרישות משרד הבריאות.
  3. ניקוז  
הועדה רשאית להורות כחנאי למתן היתר כניה, שיוכטח ניקוז של אוחה קרקע עליה מוגשת חכנית מפורטת או בקשה לכנית כית או סלילת מעבירי מים וחעלות כחחום המגרשים ויקכל היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
  4. כיוב  
פוזרון הכיוב: עד 50 יח"ד הפוזרון יהיה כאמצעות כורות רקב. מעל זה כאמצעות מערכת מרכזית שתכלול מערכת טיהור וסילוק עפ"י אישור הועדה לכיוב.

כל כנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת כיוכ, לפי דרישות הועדה.  
5. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כוון: מים, כיוכ וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים וכתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים ובלבד שהמעב יוחדר לקדמותו למעט צמחיה.

6. תיאום

הכל ה עניינים הנדונים בפרק זה חתאם הועדה את פעילותה עם ה רשויות המקומיות.

פרק ח' שונות

1. נוסדות ציבור, תשתיות, מסחר, פיתוח:

א. לא יינתנו היחרי בניה למגורים אלא לאחר שיוכטח ביצועם של התשתיות ומיבני הציבור הכאים בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית.

- ונאספי ה כיוכ הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- פריצת דרכים, לרכות קירות תומכים או מיסלעות וכן מעברים להולכי וגל.
- ומערכת אספקה ראשית של מים
- והכנות למערכות תקשורות וחשמל
- גני ילדים מתחח לגיל חוכה לפי הזקן של משרד החינוך
- מקום למכולח או צרכניה
- מקום תפילה
- מרפאה או טיפת חלב

ב. 1 היחרי הבניה למגורים יינתנו עפ'י שלבי פחוח כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור

2 היחרי הבניה למגורים כ כל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 החנאים הבאים:  
- הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המתקנים והמכנים המוזכרים בסעיף א'. ונצעו התשתיות ומכני הציבור של השלב: הקודם: אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לחת היחרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ג. הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היחרי בניה למגורים בהכטחת ביצועם של מכני ציבור נוספים או בהכטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל כהתאם לתכנית זו.

2. שמור הנוף:

הובטחו כל החנאים המובאים בטכלח שימושי קרקע וזכויות בניה וכהוראות הבניה למניעת פגיעה כחכסית הטבעית בשטח שאינו לבניה כמשך הבניה. ולאחזקתה החקינה כעתיד וזאת על ידי:

- מסירת הוראות מוזאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש החכניה ולהעלי המגרשים ואחריוחס לגבי פגיעה ונזק.
  - מינוי מפקח כאתר למטרה זו שיהא במסכותו להורות על אופן הכיצוע של הכניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הכניה במקרה של חשש פגיעה.
  - טמכות לקבוע מגבלות על שינויים כחכסית הטבעית של חלק משטח המורש.
3. איסור כניה מתחת לקוי חשמל או בקירבחס

לא יוקם כל כנין מתחת לקוי חשנל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יכלוט כל חלק ממנו כמרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו המאונך הנמתח לארמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל. אם הקו שהוא של מחו עליון של 66 קו"ט או כמרחק קטן מ-2.0 מ', אם הקו הוא של מחו נמוך. כנ"ל כמרחק מינימום 2.0 מ' מקו חח קרקעי.

4. חניות
- כאזורי המגורים וקובטח 1.2 מקונווח חניה לכל יחידת דיור בחוך המגוש. כחניות מרוכזות באזורי מכני ציבור ומוסדות חעשיה ומלאכה תיקבע החניה על פי דרישה המהנדס ורווח מחגות המגרש המחוכנן.
5. פיקוח על הכניה

### פרק ט': איכות הסביבה

#### 1. חסקיר השפעה על הסביבה

לכל בקשה להקמת מפעל יש לצרף חסקיר השפעה על הסביבה.

#### 2. הגבלת חעשיות

לא תוציא הועדה המקומית לחכנון הבניה היחר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור ככתב מהאחראי להנדסת הסביבה. להשלמת נחונים רשאים ועדת החכנון והאחראי להנדסת הסביבה לדרוש מרידות חאר כל מידע רלוונטי אחר.

3. לא ינתן היחר להקמת/הפעלת מפעל אלא אם עמד בהוראות חוכנית זו וככלל זה ההוראות הצמודות לחתימה ע"ג החשריט, וכן בחקינה ובחקנות, לרבות עמידה בהוראות החוק למניעת מפגעים וטע" 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות - הזרמת שפכי חעשיה למערכת ביוב 1981 החלים בישראל.

#### 4. סילוק פסולת

פסולת חעשיתית חסולק לאחרים ובשיטה שיפורטו ע"י שלטונות הכריאות והרשות המקומית.

פרק י"ז: מרכיבי בטחון

- א. יזם התכנית מחייב לבצע אח מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:
1. מחסן חמושת ונשק בשטח המרכז האזרחי.
  2. סככה לרכב חירום (אמבולנס, כבא"ח, גדר חילוץ) בשטח המרכז המזרחי.
  3. חשיפת חוואי דרך היקפיח.
  4. גדר היקפיח.
  5. חאודת ביטחון היקפיח.
- ב. מרכיבי הבטחון יסומנו בחכניות הבינוני או בנספחי בינוני בהתאם לסיכום עם נציג הגמ"ר בכל שלב של חכנון הישוב.
- ג. ביצוע מרכיבי הבטחון הדרושים יותאם לשלבי הפיתוח והאכלוס.

*ד. ת. י. כ.*

הסוכנות היהודית לא"י  
המחלקה להתיישבות מרחב המרכז

חתימה: המזכ"ל

ההסתדרות הציונית העולמית  
חטיבת התיישבות מרחב המרכז

חתימה המגיש

תאריך

חתימת הועדה

*N 411*

צה"ל  
צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה והשומרון) (מס 418) חסליב - 1971  
אשר ישאון תנظيم المدن والقرى والابنية  
(يهودا والسامرة) رقم 418 سنة 1971-1971  
נפה חמ  
לוא חמ

מרחב הכנון מקומי אל עזין  
מנطقة تنظيم محلية  
מכנית אמאק אלעזין מס' 411  
مشروع الوكيم رقم

מועצה העליונה אל עזין  
مجلس التنظيم الأعلى الوكيم

ביטיבה מס' 5/89 במארי 12.7.89  
جلسة رقم بتاريخ

החליטה להת רוכז להכנית המוכרת לעיל  
قرر وضع المشروع المذكور اعلان موضع التنفيذ

מנהל המועצה [Signature]  
מנהל המועצה

המרכזית להיכנון ובניה [Signature]  
مدير المركزية  
المركزية للتنظيم والبناء

הכנון העליונה [Signature]  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى

צבא הגנה לישראל  
جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה והשומרון) (מס 418) חסליב - 1971  
أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية  
(يهودا والسامرة) رقم 418 سنة 1971-1971  
נפה חמ  
לוא חמ

מרחב הכנון מקומי אל עזין  
מנطقة تنظيم محلية  
מכנית אמאק אלעזין מס' 411  
مشروع الوكيم رقم

מועצה הכנון העליונה אל עזין  
مجلس التنظيم الأعلى الوكيم

ביטיבה מס' 9/88 במארי 5.1.88  
جلسة رقم بتاريخ

החליטה להפקיד את המכנית להקופת 10  
قرر ايداع هذا المشروع لاعتراض من يهه الامر

מנהל המועצה [Signature]  
מנהל המועצה

המרכזית להיכנון ובניה [Signature]  
مدير المركزية  
المركزية للتنظيم والبناء

הכנון העליונה [Signature]  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى