

מתן תוקף

הסתדרות הציונית	מרכז תכנון מקומי	אגודת יהודה ושומרון
חטיבת ההתיישבות	מ.א.הר חברון	מועצת התכנון העליונה

ת כ נ י ת מ ת א ר מ פ ו ד ט ח מ ס '

5 1 7

ל ש נ ת ת ש נ " ד 1 9 9 3

ל י ש ו ב :

ב י ת ח ג " י

תוכן העניינים

פרק א' - התכנית.....3

פרק ב' - הגדרות.....4

פרק ג' -חלוקת שמחים.....6

פרק ד' -תנאים מיוחדים.....7

פרק ה' -רשימת תכליות.....7

פרק ו' -פיתוח נטיעות.....12

פרק ז' - תשתית.....14

פרק ח' - שונות.....15

פרק ט' - חתימות.....16

פרק א' - התכנית

1. המקום: בית חג"י נ.צ. השת"י ישראלית
157500/100000
2. גבול התוכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 517 לישוב קהילתי בית חג"י שנת תשמ"ז 1987
4. תשריט ונספחים: התשריט בק.מ. 1:1000 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה. מצורף נספח תעבורה עפ"י הרישתו של המפקח על התעבורה.
5. שטח התכנית: 236.28 דונם.
6. יוזמי התכנית: לשכת התכנון המרכזית לאזור יהודה ושומרון ת.ד. 16, בית אל.
7. מגישי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית-חטיבת ההתיישבות האגף לתכנון התיישבותי-ת.ד. 92 ירושלים.
8. עורפי התכנית: הסוכה"י, המחלקה להתיישבות, האגף לתכנון
9. מבצעי התכנית: משרד הבינוי והשיכון, המנהל לבניה כפרית מחוז הנגב ב"ש.
10. מטרת התכנית: א'- תיחום שטח פיתוח לישוב קהילתי בית חג"י ב'- קביעת אזורים ונתונים לקרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
ג'- התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
ד'- קביעת הנראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
ה'- קביעת הנראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו'- קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיהייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' : הגדרות

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 517 ליישוב בית חג"י כולל תשריטים והודאות.
 2. הועדה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה הר חברון.
 3. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובניינים שבאותו אזור ואת ההודאות שנקבעו לפי תוכנית זו.
 4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית 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 יצוין במפורש אחרת בתוכנית.
 6. קומה: מתייחס לכיסוי קרקע של מפלס הצפה מסויים.
 7. מישור הגבלת בניה לגובה: מישור דימוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית, אשר מעליו לא יבולט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית.
 8. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
 9. שטח בניה ברוטו: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה 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 מוגדרים כמפורט בתכנית.
 11. איזור לתכנית בנין מפורטת: א'- כל איזור התחום בקו אדום מרוסק הוא איזור לתכנית מפורטת, אשר לגביו תוגש ותאושר תוכנית מפורטת בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית ודורש הפקדה שחוק.
- ב'- תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנילוות לה המהוות חלק בלתי נפרד ממנה שטחי הציבור, ספורט ופרטי פתוח יאגשרו ע"י הועדה המקומית ללא צורך בהפקדה.

ג' - תוכנית חלוקה: בכל שטח התוכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תוכנית זו או על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטייה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

12. תכנית בינוי ופיתוח:

א' - תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת בניינים שירותיהם מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התוויית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, התכני הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות, ופללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכד', גדרות וקירות. תומכים ספסלים מקוקות מתקני פרסומת פרגולות, מקומות לתזונות אוטובוסים וצורתם כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

ב' - תכנית פיתוח: בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תוכנית בנין בהתאם לסעיף 12-א' לעיל תוגש לוועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 11-ג' ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון, תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

ב'1. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית בנין ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי. ואלה תצודף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זו. תוכנית הבינוי הינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.

ב'2. תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית תכנית זו תעשה עפ"י מתחים שלמים.

ב'3. יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו.

ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע. סלילת הדרכים והגישות, הנחת קורי חשמל, מים, ביוב טלפון וכד', לשפיעות וצוניה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.

13. תכנית מאושרת:

כל שינוי ביעוד שטחים והחזת מגרשים מן התכנית המוקדמת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת של התכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.

14. המהנדס:

מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העפיר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג': חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

סה"כ (%)	שטח (דונם)	צבע בתשריט	איזור מיועד ל:
19.06	45.00	כתום	מגורים א'
16.53	39.08	פתום מותחם בכתום	מגורים מיוחד או כפר נופש
8.00	18.91	חום מותחם בחום	בנייני ציבור
2.26	5.36	ירוק מותחם בחום	ספורט
15.37	36.33	פסים אלכסוניים כתומים	שטח יעוד לעמיד
15.62	36.91	ירוק	פרטי פתוח
1.82	4.32	סגול מותחם בסגול	אזור תעשייה ומבני משק
1.09	2.58	אפור מותחם באפור	שטח לשרותי דרך
0.26	0.63	אפור	מתקנים הנדסיים
3.80	8.99	אדום	דרך מוצעת
16.19	38.26	חום בהיר	דרך קיימת
100.00	236.28	סה"כ	

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

1. תכליות ושימושים.

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות בדשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת.

א: בכוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת וגבולותיה יהיו כמסומן בתשריט, תוגש והאושר תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.
2. תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.
3. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.

- 4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
- בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
- 5. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו. ולשביעות רצונה של הועדה.

ב: על אף האמור לעיל, רשאית הועדה במקרים מיוחדים שיש בהם עניין ציבורי, לאשר הקמת בניינים לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה

4.8 כללי:

- א' - לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנידון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
- ב' - בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו.
- ג' - קביעת התפלות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד': בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה': חניה במבנים, באיזור המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

2.1 איזור מגורים:

שטח זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בתיה בשטח מינימלי של 550 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הבאות:

- 2.1.1 בניית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש, כאשר:
 - קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לפביש, רחוב או דרך) ... 5.0 מ'
 - קו בנין אחורי ... 4.0 מ'
 - קו בנין צדדי ... 4.0 מ'

2.1.2 בניית בתים צמודים (דו משפחתי) כל אחד נפרד ע"י 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 המשותף כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.

בקיר המשותף לא יבוצעו כל חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאות צנרת.

- קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) ... 5.0 מ'
- קו בנין אחורי ... 4.0 מ'
- קו בנין צדדי משותף ... 0.0 מ'
- קו בנין צדדי שני ... 6.0 מ'

2.1.3 בניית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לוועדה, באישורה והסכמתה והסכמה 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 יבוצעו כל חלונות ו/או פתחי יציאה במבנה הפונים לעבר קו בנין זה. כנ"ל גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה/אקסצנטרית).

במקרה זה יוגדל קו הבנין הצדדי השני ל- 6.0 מ"

2.1.4 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פיתוחיים יהיו קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי הבנין הקדמיים) לפני הגדרתם קווי בנין צדדיים.

2.1.5 מבני עזר (בתחום אזורי מגורים).
תותר הקמת 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 המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 2.0 מ"
קו בנין צדדי 0.0 מ"

קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. ניקוד גגות מבנה העזר ופתחיו לא יורפנו למגרש שכן.

2.1.6 שטח בניה מותר.

בשתי קומות סה"כ 220 מ"ר מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד. מבני העזר המצוינים בסעיף 2.1.5 לעיל כוללים בשטח זה, במידה ופונקציות העזר תכלולנה בתחום המבנה העיקרי, לא יכללו חניה/ מקלט בשטח זה.

2.1.7 מישור הגבלת בניה לגובה.

- א' - בשתי קומות עם גג דעפים 8.0 מ'
- ב' - בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.5 מ'
- ג' - גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה 8.5 מ'
- ד' - גובה מעקה מפני הגג יהיה 0.9 מ'

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

2.1.8 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה 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 איזור מגורים מיוחד.

שטח זה מיועד לבניית ישוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה. תוספת בניה למבנים תותר עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה ובניה נוספת באיזור תותר במתכונת הקיימת. יעודו החליפי של השטח ייקבע לכפר נוסף, לגביו תוגש תכנית בינוי לוועדה המקומית.

2.3 קומת מסד/עמודים מפולשת.

אם כתוצאה משיפועה המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.1.8 לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית גרפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המירבי 1.2 מ' ממקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת להצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותוצע התפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות או לחילופין להשתמש בחלל 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 2.6 מ'.

2.4 גימור חזיתות בפתים.

- 2.4.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, או נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט ובכפוף לאמור בסעיף 2.5.2 שלהלן. בניית בתיים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.
- 2.4.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.
- 2.4.3 גימור גג שטוח במקומות, בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסויי פאצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה ולא יושאן גג עם הלבנה בלבד על אספלט.
- 2.4.4 גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים נתונים. הגג יהיה כדוגמת ומחומר המבנה העיקרי וגובהו לא יעלה על 2.5 מ"ר.

2.5 דודי שמש

- ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה.
- 2.5.1 בגגות דעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מתקן צמוד באישור הועדה.
- 2.5.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.1.7 לעיל.

2.6 מתקן כביסה

2.6.1 מתקן כביסה במבנה יוטר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הועדה.

2.6.2 בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

2.7 הנחיות לאזורי מלאכה

בקשה להיתר בניה ודשיון עסק תוגש לאחראי על איכות הסביבה ביחידת קמ"ט בריאות/לשכת הבריאות המחוזית באר שבע. בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים יוגש עפ"י דרישת מהנדס התברואה תסקיר השפעה על הסביבה המתאימה למפגעו ביוב (נוזקים למערכת ולסביבה) העש, זיהום אוויר, וחזות. לבקשה יצורף תשריט תהליך הייצור אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3. איזור מוסדות ציבור תשתיות מסחר פיתוח:

א'- לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:

1. מאספי הביב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
 2. פריצת דרכים, לדבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל;
 3. מערכת הספקה ראשית של מים.
 4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
 5. גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של משרד החינוך.
 6. מבנה למכולת או צרפניה.
 7. מקום תפילה.
 8. מהפאה או טיפת חלב.
 9. מחסן נשק וציוד הגמר, מיקום ותיכנון באישור קצין הגמ"ר א"ו"ש.
- ב'- 1: היתרי הבניה למגורים ינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ- 100 יחידות דיור.

2. היתרי הבניה למגורים בכל שלב ינתנו לאחר שנתקמו 2. התנאים הבאים:

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

ג' - הוועדה המקומית תוכל להתנות מהן התרי הבניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתכנית זו.

קנוי בנין לאורך דרכים כמסומן בתשריט.

4. שטח פרטי פתוח

יעודו של שטח זה כלהלן:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
5. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט ברוטו לא יעלה על 20% משטח המגרש.
6. לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חרום.
5. שטח לפעילות ספורט מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני, איזור זה מוגדר כאיזור לתכנון מפורט.
7. שטח למרפייבי ומתקני ביטחון הבאים גדר ביטחון, גדר הקפית ותאורת גדר.

6. שטחים למבני מלאכה אחסנה ותעשייה

מבני מלאכה אחסנה ותעשייה ימוקמו כמסומן בתשריט.

גובה המבנה מעל השטח לא יעלה על 12.0 מ'.

מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.

קו בנין לכביש כמצוין בתשריט, אך לא פחות מ- 5.0 מ'.

אחוז בניה מותר 50%.

הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השירות לשמידת איכות הסביבה.

פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות גדול חניה 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 תוכנית מפורטת שתקבע יעודו. יעוד השטח יסוכם ע"י המוסדות המישיבים.

8. שבילים ורחבות

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

9. שטחים לדרכים

דרכים כולל שדרות, מדרכות, חנייות, רחבות לתחנות אוטובוס, נטיעות לאורך הדרכים.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקידוח גבול

1. פיתוח

- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למיגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן: במידה ולא קיימת תוכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- 1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גבי בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר.
גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ' גובה קיר תומך פרצף 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, גרנדוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.5 גדרות - משככת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו פחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית.
גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'
- 1.6 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7 מסלעות - מאבני האיזור עם פיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת בדחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות שבסעיפים 1:2 או 1:5 לעיל.
מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסטיים.
יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים כנ"ל.

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 לקבועה את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מפל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2 לא מילא מי שנימסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.

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 בעמיד, וזאת ע"י:

א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולפעלי המגרשים, ואחזקותם לגבי פגיעה ונוזק.

ב. 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.

ג. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

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

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול.

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישת 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. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה, עד 50 יח"ד פתרון מותר בורות רקב וספיגה. מעל 50 יח"ד, פתרון כולל טהור וסילוק באישור [משנה לביוב].

5. זיקת הנאה - זכות מעבר.

לשידושים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל, אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

6. חיאום.

בכל העניינים הנ"ל הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים: אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאחמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ'. פנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

2. פיקוח על בניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. חניות

באזור המגורים יבטחון 1-2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניית מרוכזת. באזורי מבני הציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה תיקבע חניה ע"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

4. מרכבי בטחון

א. יזם התכנית מחייב לבצע את מרכבי הבטחון לפי הפרוט הבא:

1. מחסן תחמושת / נשק.
2. דרך הקפית + גדר רשת.
3. תאורת בטחון הקפית.
4. סככת רפף לאמבולנס, כבאית וגגות בטחון.

ב. ביצוע מרכבי הבטחון יהיה עד למועד איפולנס השכונה/ הישוב.

ג. 1. מרכבי בטחון כפי שנקבעו/ יקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/ מושב כפי שנקבע/ יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכבי בטחון.

2. מרכבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.

3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י החשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/ קצין הגמ"ד איו"ש למרכבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/ אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה והפיקוח מיקומם.

ההסתדרות הציונית
חטיבת ההתיישבות

מרכז תכנון מקומי
מ.א.הר' זכרון

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תקנון בניה לתוכנית מתאר מפורטת מס' 517 ליישוב בית חג"י.

ההסתדרות הציונית העולמית
הפניכה ליהודים
האגף לתכנון סבני משק
ת"א 7050, ת"א 61070

פרק מההסתדרות הציונית העולמית
החטיבת ליהודים
האגף לתכנון סבני משק
ת"א 7050, ת"א 61070

חתימת המתכנן

חתימת המגיש

חתימת המבצע
משרד הבינוי והשיכון

חתימת קמ"ט
אפוטרופוס

תאריך

חתימת הועדה / יו"ר מועצה

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים
בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמוכן, וידאתי עדכניות הישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

שם, תפקיד

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

