

מס' 700018

700018

ההסתדרות הציונית
חטיבת ההתיישבות

מרחב תכנון מקומי
מ.א.הר חברון

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

מתן תוקף

ת כ נ י ת מ ת א ר מ פ ו ר ט ת מ ס '

5 0 9

ל ש נ ת ת ש נ " ז 1 9 9 7

ל י ש ו ב :

פ נ י ח ב ר .

7

תוכן העניינים:

פרק א' - התכנית..... 3

פרק ב' - הגדרות..... 4

פרק ג' - חלוקת שטחים 5

פרק ד' - תנאים מיוחדים..... 5

פרק ה' - רשימת תכליות..... 6

פרק ו' - פיתוח נטיעות..... 10

פרק ז' - תשתית..... 11

פרק ח' - שונות..... 12

פרק ט' - חתימות..... 13

פרק א' - התוכנית

1. המקום:
פני חבר נ.צ. רשת ישראלית.
צפון דרום 098400 100100
מזרח מערב 166050 165300
2. גבול התוכנית:
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התוכנית:
תוכנית מתאר מפורטת מס' 509
לישוב קהילתי פני חבר שנת תשנ"ז 1997
4. מסמכי התכנית:
התשריט בק.מ. 1:1000 המצורף לתוכנית זו מהווה חלק
בלתי נפרד ממנה.
תקנון: 15 דפי הוראות בכתב.
נספח ביוב מאושר ע"י ועדת משנה לביוב ואספי"ס.
ק.נ.מ 1:1000.
5. שטח התוכנית:
כ- 550 דונם.
6. יוזמי התוכנית:
ועדה מקומית לתכנון ובניה הר חברון.
7. מגישי התוכנית:
מועצה אזורית הר חברון.
8. עורכי התוכנית:
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתישבות, האגף
לתיכנון ומבני משק, אדריכל מיקי מאיר, תל-אביב.
9. מבצעי התוכנית:
משרד הבנוי והשיכון, המנהל לבניה כפרית וישובים
חדשים.
10. מטרת התוכנית:
א' - תיחום שטח פתוח לישוב פני חבר.
ב' - קביעת אזורים ועתודות הרקע לשימושים שונים
בתחום התוכנית.
ג' - התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
ד' - קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם,
מבני ציבור, 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': הגדרות

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 509 ליישוב פני חבר כולל תשריטים והוראות לשנת 1997.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר חברון.
3. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תוכנית זו.
4. תוכנית חלוקה: תוכנית חלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק. בתוכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטייה מהנחיות לחלוקה של תוכנית זו. ובלבד שהשינוי לא יחרוג מעבר ל-5%.
5. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבנו בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתוכנית.
6. קומה: מתייחס לכיסוי הקרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. מישור הגבלת בניה לגובה: מישור דימוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית, אשר מעליו לא יבנו בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתוכנית.
8. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
9. שטח בניה כרוטו: 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. תוכנית בינוי: מבוססת על תוכנית מפורטת, קיימת ומאושרת, הכוללת העמדת הבנינים מידותיהם מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוית דרכים בשטח התוכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומיפליהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות והנחיות כלליות לפיתוח השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכד'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן.
11. תוכנית מאושרת: כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה הנוספת של התוכנית 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 התוכנית:

אזור מיועד ל:	צבע בתשריט	שטח (דונם)	סה"כ (%)
מגורים א'	כתום	116.95	21.27
אזור מגורים מיוחד - שטח למוסד	כתום מותחם חום כהה	17.85	3.25
מבני ציבור	חום מותחם כחום כהה	22.24	4.04
שטח תעשייה	סגול	20.04	3.64
שטח ציבורי פתוח	ירוק	286.71	52.14
מתקנים הנדסיים	אפור עם פסים אלכסוניים בצבע סגול כהה	1.61	0.29
דרך קיימת או מאושרת	חום בהיר	14.67	2.67
דרך מוצעת	אדום	69.86	12.70
	סה"כ	549.93	100

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

1. תכליות ושימושים:

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

2. אופן ביצועה של תוכנית מפורטת

א. בכוחה של הועדה יהי להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תוכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.
2. תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תוכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.
3. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, כיוב, 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.

5. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו, ולשביעות רצונה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, לאשר הקמת בנינים לפי תוכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב ככפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה- רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה.

כללי:

א'- לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת בתכליות, תחליט הועדה ע"פ השוואה לתכליות המותרות באזור בנידון או ע"פ תכנית מפורטת שתופקד.

ב- בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתוכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות ע"פ רשימת תכליות זו.

ג- קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

ד'- בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

ה'- חניה במוסכים, באזור המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית אחידה.

1. אזור המגורים א':

כללי:

א. שטח זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח 550 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט), כאחת מהאפשרויות הבאות:

ב. התרי הכניה למגורים ככל שלב יינתנו לאחר שנתקיים התנאי הבא:

בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת התרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, וקצב הביצוע מניח את הדעת.

מבנים חד משפחתיים:

1.1 כניית מבנים חד משפחתיים (כודדים) על מגרש, כאשר:

- קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) ע"פ התשריט ולא פחות מ- 4.0 מ'
- קו בניין אחורי 3.0 מ'
- קו בניין צדדי 3.0 מ'

1.2 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בניין צדדיים.

1.3 מכני עזר (בתחום אזורי מגורים):

תותר הקמת מבנה עזר נפרד בשטח המגרש עד 40.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן ביחידה אחת, לגביה יהיו קווי הבניין כלהלן: בתחום קווי הבניין המתחייבים לגבי בתי מגורים. באישור הועדה יותר גם:

- קו בניין אחורי..... 0.0 מ'.
 - קו בניין צדדי (בהסכמת וחתמת השכן) 0.0 מ'.
 - קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש רחוב או דרך)..... 1.0 מ'.
- קווי הבניין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. ניקוו גגות מבנה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

1.4 שטח בניה מותר

סה"כ 220 מ"ר בשתי קומות סה"כ מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד. שטח מחסן הנבנה כחלק ממבנה המגורים, יכלל בשטח הבניה המותר, חניה לא תכלל בשטח הבניה המותר.

1.5 מישור הגבלת בנייה לגובה

- א' בשתי קומות עם גג רעפים 8.0 מ'.
- ב' שיפוע גג רעפים לא יעלה על 30°.
- ג' בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג 7.5 מ'.
- ד' גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה 8.5 מ'.
- ה' גובה מעקה מפני הגג יהיה..... 1.05 מ'.

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

1.6 מפלס ריצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין 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.

1.7 קומת מסד/עמודים מפולשת:

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 1.6 לעיל, ייוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המריכיבי 1.2 מ' ממקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לריצפה. מרווח שיכצר מעל גובה זה ימולא ויאטס בבניה ע"י בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקיתבקטע זה, ניתן לאטוס את המסד בבניה ולפתוח חלונות או לחילופין להשתמש בחלל כקומת עמודים מפולשת, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 1.6 לעיל ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.6 מ'.

1.8 גימור חזיתות בבתיים:

1.8.1 גמר הבניה יהיה בטיח השלכה או התזה, אבן טבעית, אבן נסורה מסותתת לבנים שרופות או לבני סיליקט. בניית בתיים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.

1.8.2 בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

1.8.3 גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מהטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן:
כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

1.8.4 גימור מכני 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.

1.9 דודי שמש:

ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה.

1.9.1 בגגות רעפים יהיה הדוד כחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד באישור הועדה.

1.9.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 1.5 לעיל.

1.10 מתקן כביסה:

1.10.1 מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הנניה באישור הועדה.

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

2. אזור מגורים מיוחד:

שטח זה מיועד למוסד בצפיפות יחסית גבוהה. כניה חדשה תותר עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
יעודו החלופי של השטח יקבע בעתיד עפ"י תכנית מפורטת, שתאושר ע"י מ.ת.ע, לגביו תוגש תכנית בינוי לועדה המקומית.

3. שטח למיבני ציבור:

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, לרבות 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 צרכניה.
7. מקום תפילה.
8. מרפאה או טיפת חלב.
9. מחסן נשק וציוד הגמר, מיקום ותיכנון באישור קצין הגמ"ר איו"ש.

ב' - היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו 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 שנטתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

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

ד' - הגדרות בניה:

קווי בנין לאורך דרכים כמסומן בתשריט.
אחוז בניה בכל מגרש עד 50% כולל - ובלבד שלא יהיה יותר מ-30% מגודל המגרש בקומת הקרקע.
מישור הגבלת בניה לגובה עד 12 מ'.

ה' - התרי בניה למבני ציבור ינתנו בהתאם לתנאים בסעיף ולאחר אישור תכנית בנינוי לאזור המגרש.

4. שטח לתעשייה:

בקשה להיתרי בניה ורשיון עסק תוגש לאחראי על איכות הסביבה ביתידת קמ"ט בריאות/לשכת הבריאות המחוזית באר שבע בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים יוגש עפ"י דרישת מהנדס התברואה תסקיר השפעה על הסביבה המתייחס למפגעי ביוב (נזקים למערכת ולסביבה) רעש, זיהום אויר, וחזות.
לבקשה יצורף תשריט תהליך הייצור אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

4.1. שטחים למבני מלאכה אחסנה ותעשייה

מבני מלאכה אחסנה ותעשייה ימוקמו כמסומן בתשריט.
גובה המבנה מעל 0.00 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'.
קוי בניה הגובלים בשטח למבני ציבור ולמגורים
למעט מבנים קיימים 8.0 מ'.
אחוז בניה מותר 50%.

הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה ומשרד הבריאות.

פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות גודל חניה לפי מקום חניה ל-60 מ"ר מבנה תעשייה לא כולל חניה לצורך פריקה וטעינה.

5. שטח ציבורי פתוח

יעודו של שטח זה כלהלן:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.

4. מתקנים הנדסיים למיניהם נאישור הועדה.
5. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט ברוטו לא יעלה על 20% משטח המגרש.
6. לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חרום.
7. שטח לפעילות ספורט מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני. איזור זה מוגדר כאיזור לתכנון מפורט.
8. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישת הגופים הממונים על כך כולל: דרך הקפית, גדר בטחון, ותאורת גדר.

6. שטח למתקנים הנדסיים:

שטח זה מיועד למתקן לטיהור שפכים.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למיגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
כמידה ולא קיימת תוכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- 1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר.
גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'
כמידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנולית, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- 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 בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית.
גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'
- 1.6 שער כניסה - מחומר הגדר (כמידת האפשר).
- 1.7 מסלעות - מאבני האיזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבורים

- בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות או כמתקן ביתי משולב בקיר או או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.
- מ י כ ל י א ש פ ה צ י ב ו ר י ם י ו צ ב ו באופן שימנע מפגעים תעבורתיים או תברואתיים ואסטטיים.
יש להציג פתרון על גבי התוכניות למיכלים הנ"ל.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- 3.1 הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עס כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל 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. ולאחזקה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפומציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

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.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, כיוו ותיעול.

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

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז.

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיוכטח 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. כיוו.

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת כיוו לפי דרישת הועדה, פתרון כולל טהור וסילוק באישור ומשנה לכיוו.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר.

לשירותים כגון: מים, ניוב 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. תיאום.

בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

7. חשמל ותקשורת.

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות מלבד קוי חשמל במתח גבוה.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

פרק ח' שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם

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 לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ'. כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

2. פיקוח על בניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. חניות

באיזורי המגורים יובטחו 1-2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני הציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה תיקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

4. מרכבי בטחון

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

1. מחסן תחמושת / נשק.

2. דרך הקפית + גדר רשת.

3. תאורת בטחון הקפית.

4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.

ב. 1. כיצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/ הישוב.

2. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.
3. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
4. לא יוצאו התרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים התרי הבניה ופרוט מיקומם.

ההסתדרות הציונית
חטיבת ההתיישבות

מרחב תכנון מקומי
מ.א.הר חברון

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תקנון בניה לתוכנית מתאר מפורטת מס' 509 לשוב פני חבר.

פרק ט': ח ת י מ ו ת

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

כמו כן ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

ההסתדרות הציונית
חטיבת ההתיישבות

חתימת המתכנן

חתימת המגיש

משרד הבינוי והשיכון
מחלקת תכנון ויישום חרשים
דרך מצדה תל אביב
בא-ר-ש-ב-ע

חתימת המבצע

משרד הבינוי והשיכון

תאריך

חתימת קמ"ט

אפוטרופוס
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הר - חברון
מנהל העירייה
חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה

ההסתדרות הציונית
חטיבת ההתיישבות

המנהל המזרחי לאזורי תחומי ויזמות
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لقطاع يهودا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى
 צ"ב דגור וזק, תכנון ערים, כפרים ויזמונים
 (תחומי ויזמות) (נוס' 413) המשלים - 1971
 אמ' بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والبلدات
 يهودا والسامرة (رقم 1418) 1972-1971

מס' 509
 מס' 509
 מס' 509

2/97 בתאריך 8.1.97
 תאריך

תוקף לזכויות חסרות פעול
 תוקף לזכויות חסרות פעול
 תוקף לזכויות חסרות פעול

משרד התכנון והבנייה
 משרד התכנון והבנייה
 משרד התכנון והבנייה