

תכנית מיתאר מפורטת מס' 514 / 1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 514
ולתכנית מיתאר אזורית RJ-5

לשנת תשנ"ט 1999 לישוב

שמעה

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית : המועצה האזורית הר חברון

מגיש התכנית : ההסתדרות הציונית - החטיבה להתיישבות, חבל הנגב.

עורך התכנית : מודולוג תכנון ופיתוח בע"מ - אדר' דוד שלסקי.
רח' גרשון 16, תל-אביב 67017.
טל': 03-5619297/9, פקס': 03-5611371.

עדכון לתאריך: 15.6.99

תוכן הענינים

עמ'

3	פרק א' - התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
5	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
5	פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
6	פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
10	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
11	פרק ז' - תשתיות, ניקוז ותיעול והספקת מים
12	פרק ח' - שונות
12	פרק ט' - מרכיבי בטחון
13	פרק י' - חתימות

פרק א' - התכנית

1. המקום : גוש פיסקלי 2.
חלק מחלקות ואד דיר אל לוז וואד אל עללי.
גוש פיסקלי 3.
חלק מחירבת זנוטה באדמות כפר דהריה.
2. גבול התכנית : כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית : תכנית מתאר מפורטת מס' 514/1 לישוב קהילתי שמעה שנת תשנ"ח 1997.
4. מסמכי התכנית : א. 13 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בק.מ. 1:2500.
5. שטח התכנית : כ- 230.44 דונם.
6. יחמי התכנית : המועצה האזורית הר חברון.
7. מגישי התכנית : ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתישבות, חבל הנגב, ת.ד. 5, באר-שבע 84100.
8. עורכי התכנית : מודולוג תכנון ופיתוח בע"מ, אדר' דוד שלסקי, רח' גרשון 16, תל-אביב 67017.
9. מבצעי התכנית : משרד הבינוי והשיכון, המינהל לבניה כפרית מחוז הנגב באר-שבע.
10. מטרת התכנית : א. שינוי יעוד קרקע מאיזור חקלאי לאיזור מגורים ותעשייה.
ב. הוספת שטח פיתוח לישוב קהילתי שמעה עבור כ- 132 יח"ד.
ג. קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
ד. התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
ה. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורים, מבני ציבור, מבני מלאכה ותעשייה באזורים בהם מותרת הבניה.
ו. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ז. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
ח. קביעת הוראות בניה המסדירות מרחק קוי בניה מכביש 60 א'.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית : תכנית מתאר מפורטת מס' 514/1 ליישוב שמענה כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה הר חברון.
3. המהנדס : מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.
4. אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
5. תכנית חלוקה : תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
6. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
7. מסד : בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון כו'. גבהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.
8. קומה : חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
9. קומה מפולשת : חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים. אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל לבסיס הבניין.
10. מרתף : קומה בבסיס הבנין בגובה 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל ל - 1.2 מ' מפני קרקע סופיים.
11. גובה מדבי לבניה : הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה.
בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
12. קו הדרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
13. שטח מותר לבניה : 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.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

אזור מיועד ל:	צבע בתשריט:	שטח (דונם):	סה"כ (%)
מגורים א'	כתום	43.996	19.09
בינוי ציבור	חום מותחם בחום כהה	6.837	2.97
שטח לתכנון בעתיד	פסים אלכסוניים כתומים	13.064	5.67
אזור תעשייה/מלאכה	סגול מותחם בסגול כהה	18.813	8.16
שטח ציבורי פתוח	ירוק	117.031	50.79
דרך מוצעת	אדום	28.827	12.51
דרך קיימת	חום בהיר	1.875	0.81
		230.443	100.00

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים

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

2. תכנית בינוי

- א. מהנדס הועדה יהיה רשאי להורות על הכנת תכנית בינוי ו/או תכנית פיתוח בתחום התכנית, בטרם הוצאת היתרי בניה ע"י הועדה.
- ב. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלוות לה והמהוות חלק בלתי נפרד ממנה, תאושרנה ע"י הועדה ללא צורך בהפקדה.
- ג. תכנית חלוקה: בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
- ד. תכנית בינוי תתבסס על תכנית המתאר המפורטת, ותכלול: העמדת בינונים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבינונים, 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, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם, כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי דאות עיניה של הועדה.
- ה. לתכנית הבינוי יצורפו פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע. תכנית הבינוי תהווה גם תכנית חלוקה למגרשים.

3. אופן ביצועה של תכנית מפורטת

- א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - (1) לגבי כל אזור שלגביו קיימת 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 קורי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים 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.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה

1. כללי

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון 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 התכליות 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.

2. אזור מגורים א'

- א. מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מיזערי של 600 מ"ר עם אפשרות לקו בנין צדדי 0.0 מ' (ליחה"ד הסמוכה).
- ב. מספר קומות: עד 2 קומות בבנין.
- ג. גובה בניה מותר:

- (1) בשתי קומות עם גג רעפים (עד שיא הרכס) : 8.0 מ'.
- (2) בשתי קומות עם גג שטוח (כולל מעקה לגג) : 7.5 מ'.
- (3) גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על : 8.5 מ'.

מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית והמתוכננת, לשביעות רצונה של הועדה, 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.

ד. מרווחי בניה:

- (1) קו בנין קדמי (בחית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) : 5.0 מ'.
- (2) קו בנין אחורי : 4.0 מ'.
- (3) קו בנין צדדי (לצד החופשי) : 4.0 מ'.
- (4) קו בנין צדדי (ליחה"ד הסמוכה) : 0.0 מ'.
- (5) במקרה של בניה עם קו בנין צדדי 0.0 מ' ליחה"ד הסמוכה כמפורט בסעיף ד/4 לעיל, קו הבנין הנגדי יהיה : 8.0 מ'.

6) במגרשים למגורים $264 \div 259$ יותר מרווח לכיוון כביש 60' של 60.0 מ' מציר הכביש.

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

ה. מבני עזר:

תותר הקמת מבנה עזר אחד בשטח עד 25.0 מ"ר לכל יח"ד שיכלול פונקציות חניה/מחסן ביחידה אחת, לגביה יהיו קווי הבנין כלהלן:

- 1) קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) : 0.0 מ'.
 - 2) קו בנין צדדי : 0.0 מ'.
- ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

ו. שטח מותר לבניה:

בשתי קומות סה"כ 220 מ"ר ליח"ד (לרבות מבנה עזר), מזה עד 140 מ"ר תכסית ליח"ד במפלס קומת הקרקע.

ז. קומת עמודים מפולשת:

לא תותר בניה על קומת עמודים מפולשת. כל בניה תהיה צמודת קרקע או על מסד סגור.

ח. מרתפים:

תותר הקמת מרתפים בתחום השטח המותר לבניה בגובה נטו שלא יעלה על 2.2 מ'. שטח המרתף כלול בשטח הכללי המותר לבניה.

ט. תאום אדריכלי:

2 יח"ד יתוכננו בתאום אדריכלי ביניהן באופן שיבטא מראה נאות לבנין הדו-משפחתי. הרחבת בניה ביח"ד כלשהיא טעונה אישור מוקדם של השכן בדו-משפחתי.

י. הנחיות לעיצוב אדריכלי של מבני המגורים:

- 1) צורת הגג - יותר שילוב של גגות שטוחים עם גגות משופעים.
בגג שטוח יהיה המעקה מבניה ומפלס העליון שלו לא יעלה על 1.10+ מ' מעל פני הגג הסופיים. תותר יציאה לגג, בכפוף להנחיות המפורטות לעיל ביחס לגובה הבנין ולשטח הבניה. בגג המשופע יהיה הכיסוי העליון ע"י רעפים.
בגג שטוח הנשקף מבתיים אחרים הגבוהים ממנו יהיה תגמיר הגג: כיסוי בחצץ, ריצוף, יריעות איטום צבועות וכד' (לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט).
- 2) דודי שמש: בגג משופע הקולטים ישולבו בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג. בגג שטוח הקולטים והדוד ישולבו בעיצוב הכללי של הגג.
- 3) אנטנות טלוויזיה: תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית והחיבור לכל הבתים יהיה תת-קרקעי. לא תותר הקמת אנטנות נפרדות למבנים.
- 4) תליית כביסה: ימוקם מתקן לתליית כביסה במגרש באופן המוסתר מהרחוב/מהשטח הציבורי.
- 5) מיכלי גז ודלק: מיכלי גז ודלק ביתיים יבנו לפי תכנון אחיד, ישולבו בעיצוב הבית והגינה וימוקמו במגרש באופן המוסתר מהרחוב/מהשטח הציבורי.

- (6) אצירת אשפה: לכל יח"ד, יותקן מיכל אשפה אחד. המיכל יותקן בתוך אשפתון סגור מחומר קשיח המשולב בגדר הבית הפונה לרחוב. דלת האשפתון תיפתח כלפי המגרש או כלפי שביל הכניסה לבית (ולא כלפי המדרכה הציבורית).
- (7) תגמירים כלפי חוץ יהיו תגמירים עמידים וברי-קיימא, באישור הועדה, ובתוך כך: טיח אקרילי, טיח צמנטי, בטון חשוף, אבן נסורה, וכיוצ"ב.

3. מבני ציבור

- א. הבניה תותר על פי תכנית בינוי המאושרת ע"י הועדה.
- ב. אחוז הבניה המרבי: 60% סה"כ משטח המגרש, ולא יותר מ- 45% בקומת קרקע, לא כולל מסד ומבני עזר.
- ג. מספר הקומות המרבי: 2 קומות, לא כולל מסד.
- ד. קוי הבנין יהיו כדלקמן:
- קו הבנין לכל צד: 4.0 מ'. למבני עזר חפורים מותר קו בנין 0.0 מ' לכל צד. קו בנין לשצ"פ ולשביל להולכי רגל 0.0 מ'. קו בנין לדרכים - לפי תשריט.
- ה. החניה תהיה במגרש עצמו או בשטח החניה הצמוד לו. החניה תיקבע על פי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 ובתיאום עם מפע"ת איר"ש.
- ו. התכליות המותרות:
- (1) גן ילדים, פעוטון, מעון.
 - (2) בית כנסת, מיקווה.
 - (3) מועדונים לנוער ולמבוגרים.
 - (4) מועדון ספורט, בריכת שחיה.
 - (5) מרפאה, שירותי טיפת חלב.
 - (6) גנים, חורשות, שדרות.
 - (7) מגרשי ספורט ושעשועים.
 - (8) שבילים, כבישים וחניות ציבוריות.
 - (9) רחבות מרוצפות, כיכרות, אמפיתאטרונים.
- ז. הנחיות לעיצוב אדריכלי של מבני ציבור:

- (1) צורת הגג - יותר שילוב של גגות שטוחים עם גגות משופעים. בגג שטוח יהיה המעקה מבניה ומפלס העליון שלו לא יעלה על 1.10 + מ' מעל פני הגג הסופיים. תותר יציאה לגג, בכפוף להנחיות המפורטות לעיל ביחס לגובה הבנין ולשטח הבניה. בגג המשופע יהיה הכיסוי העליון ע"י רעפים. בגג שטוח הנשקף מבתיים אחרים הגבוהים ממנו יהיה תגמיר הגג: כיסוי בחצץ, ריצוף, יריעות איטום צבועות וכד' (לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט).
- (2) מיכלי גז ודלק: מיכלי גז ודלק, ישולבו בעיצוב המבנה והפיתוח הצמוד וימוקמו במגרש באופן המוסתר מהרחוב/מהשטח הציבורי.
- (3) אצירת אשפה: לכל מבנה, יותקן מיכל אשפה בתוך אשפתון סגור מחומר קשיח המשולב בגדר הבית הפונה לרחוב. דלת האשפתון תיפתח כלפי המגרש או כלפי שביל הכניסה למבנה (ולא כלפי המדרכה הציבורית).

- 4) תגמירים כלפי חוץ יהיו תגמירים עמידים וברי-קיימא באישור הועדה.
לפחות 50% משטח החזית יחופה באבן נסורה, או אבן מקומית.
ביתרת השטח יותר טיח אקרילי או צמנטי.

4. אזורי תעשייה ומלאכה

- א. הבניה תותר על פי תכנית בינוי המאושרת ע"י הועדה.
ב. אחוז הבניה המרבי: 60% סה"כ משטח המגרש, ולא יותר מ- 45% בקומת קרקע, לא כולל מסד ומבני עזר.
ג. מספר הקומות המרבי: 2 קומות. לא כולל מסד.
ד. קוי הבנין יהיו כדלקמן:
קו בנין לכל צד: 4.0 מ'. למבני עזר חפורים מותר קו בנין של 0.0 מ' לכל צד.
קו בנין לשצ"פ ולשביל הולכי רגל 0.0 מ'.
קו בנין לדרכים - לפי תשריט.
מרווח צד לכוון כביש 60 א' : 20.0 מ'.
ה. גובה המבנה לא יעלה על 12.0 מ'. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.
ו. הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה. פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות. גודל חניה לפי מקום חניה ל- 30 מ"ר מבנה תעשייה לא כולל חניה לצורך פריקה וטעינה.
ז. בקשה להיתר בניה ורשיון עסק יש להגיש לאמראי על איכות הסביבה ביחידת קמ"ט איכות הסביבה. 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 מהתכנית.

5. שטח לתכנון בעתיד

יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע יעודו. יעוד השטח יסוכם ע"י המוסדות המיישבים, עד לאישור תכנית מפורטת ע"י ועדת משנה להתישבות של מת"ע.

6. שטח ציבורי פתוח

יכללו:

- א. גנים, חורשות, שדרות.
ב. שטח משופע במידה העולה על 20% ייועד לייעוד.
ג. מגרשי ספורט ושעשועים.
ד. שבילים, כבישים וחניות ציבוריות.
ה. מתקנים להעברת תעול, ביוב, ניקוז, קוי חשמל, טלפון ותקשורת, לרבות הצבת שנאים וצוברי גז, צנרת גז ותחנות.
ו. שטחים לנופש פעיל ונוי.
ז. רחבות מרוצפות, ככרות, אמפיתאטרונים (מרוצפים או מדושאים).
ח. מקלטים משותפים.
ט. אנטנה מרכזית.
י. אנטנות תקשורת.
יא. שטח למרכיבי בטחון: גדר בטחון, דרך הקפית ותאורת גדר.

כוללים: כבישים, שדרות, מדרכות, שטחי חניות, רחבות לתחנות אוטובוס, נטיעות לאורך הדרכים וכיוצ"ב.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

א. היתרי בניה ינתנו רק עם תכנית הבינוי תלויה בתכנית פיתוח גינות ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהן. במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.

ב. קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר.
גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על : 1.1 מ'.
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על : 3.0 מ'.
במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.

ג. שבילי גישה יהיו בגימור כלהלן: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון מסורק.

ד. מדרגות לשביל גישה יהיו מחומר שביל הגישה.

ה. גדרות יהיו משככת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחיתנות השכנות לפי אישור הועדה.
גובה הגדר מפני הקרקע לא יעלה על : 1.1 מ'.

ו. שער כניסה יהיה מחומר הגדר או מחומר מתואם איתו.

ז. מסלעות יבוצעו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינות וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסטיים. יש להציג פתרון הנדסי על התכנית למיכלים הנ"ל.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

א. הועדה 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 וגובהם. כמו כן יש לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מילא מי שנימסרה לו ההודעה כמפורט לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.

ג. שימור הנוף: הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וחכיות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה, ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

(1) מסירת הוראות מתאימות וכל המידע הדרוש למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

- (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) סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

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

פרק ז' - תשתיות, 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 מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן בניה, שיובטח ניקוז של אות 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 מותר פתרון באמצעות בורות רקב וספיגה. מעל 50 יח"ד, הפתרון כולל טהור וסילוק באישור ועדת משנה לביוב.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

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

6. מיקלוט

ייבנו על פי תקנות הג"א ועפ"י הנחיית הרשות המוסמכת.

7. תיאום

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

פרק ח' - שונות

1. קני חשמל

לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים: אם הקו הוא קו 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 קו מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ'.
כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

2. מתקני גריסה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התוכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאחר, ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

3. פיקוח על בניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

4. חניות

באזור המגורים יובטחו 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש ו/או בחניות מרוכזות מחוצה לו. בתוך המגרש יובטח מקום חניה אחד לכל יח"ד, עפ"י תקן חניה ארצי.

5. ארכיאולוגיה

- א. עבודות תשתית ובינוי לא יבוצעו קודם לסיום חפירות ההצלה שיערכו ע"י קמ"ט ארכיאולוגיה.
- ב. במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

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 הקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.
2. א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/ הישוב.
- ב. מרכיבי הבטחון שנקבעו/ יקבעו ע"י פיקוד העורף ויוקמו ע"י הגורם הבונה/ מיישב כפי שנקבע/ יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון..
 - ג. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
 - ד. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/ קצין הגמ"ר או"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ה. מרכיבי הבטחון יתבצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד העורף.

פרק י' - חתימות

ההסתדרות הציונית
החטיבה לתעסוקות
חבר המזרחים

חתימת המתכנן

חתימת המגיש

משרד הבינוי והשיכון
מיוהל לבניה כפרית ויישובים חדשים
דרך פצלה פיתוח הנשיאים
באדר שבע

חתימת המבצע
משרד הבינוי והשיכון

חתימת קמ"ט
אפטרופוס

תאריך

חתימת הגעדה/יו"ר מעציה

אדר' : אדריכל דוד שלסקי - מודולוג תכנון ופיתוח בע"מ

עורך התכנית:

כתובת : רח' גרשון 16, תל-אביב 67017

טל' : 03-5619297/9

פקס : 03-5611371

יוני 1999

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

שם, תפקיד

8.7.99

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ובנין	
מועצה אזורית ההתברז	
תכנית/מס' מס' 54/1	תע"מ
4/99	ישוע
הועדה המקומית בישיבתה ה	החליטה לתת/לסלק
סיום 6/6/99	את התכנית/לחמ' חוקר לתכנית התכנון לעיל
עש"ב ראש הועדה	סגן/הועדה

והמנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 الاطار للتخطيط العام
 المجلس الاعلى للتخطيط
 וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (תחוקה ושומרון) (מס' 423) תשל"ב-1971
 امر يقضي تنظيم تخطيط المدن والقرى والبلدات
 (מס' 423) (ת"מ 423) 1971-1972

נכח
 מנהל התכנון מקומי (כר) מס' 544/4
 מנהל מחלקת
 תכנון
 מס' 544/4
 מס' 544/4

ועדה חשאית ל
 8/79
 26.5.79
 מס' 544/4
 מס' 544/4

והתקנה לנהל חוקי התכנון והערים לעיל
 מס' 544/4
 מס' 544/4

מנהל הכלכלה
 מנהל התכנון
 מס' 544/4
 מס' 544/4

מנהל הכלכלה
 מנהל התכנון
 מס' 544/4
 מס' 544/4