

הועדה לחכנון ובניה

צפון מערב ים המלח

21

תכנית מתאר מפורטת 67

1948

לשנת

ליטוב הצבה 3

מרחב תכנון: פז/מערב יק הולד

פרק א': התכנית

1. המקום:
2. גבול התכנית:
3. יום וחלוח התכנית:
4. התוריס:
5. שטח התכנית:
6. יוזמי התכנית:
7. עורכי התכנית:
8. מבצעי התכנית:

קרקע/מערב אלף

כמותם בתכנית

הכנית מתאר מפורטת ל מערב אלף לטנת 1948  
התוריס בק"מ 1444 במצורף לתכנית זו יהווה חלק  
בלתי נפרד ממנה.

כ- 542 דונם.

כתובת: ח.ד. 92

ירושלים

כתובת: 21 - 1/1

ח"ל

כתובת: יק/כ"ה

ח"ל

ק/ס/מס/ק' - 3

ההסדרות הציונית העולמית  
חטיבת ההתישבות

אלק/הקצ"ב והקצ"ב  
קקל/המאור/המאור/מקל

המינהל לבניה כפרית ויטובים

חדשים

י/ל/אלף מחוז

9. מטרת התכנית

- א. תיחום שטח פתוח ל- מערב אלף
- ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושם סוגים בתחום התכנית.
- ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיוגן.
- ד. קביעת הוראות בניה וזונות המסדירות מגורי האדם מבני ציבור, מבני מסק, מבני מלאכה ותעסיה והחסנה באזורים בהם מותרו הבניה.
- ה. קביעת הוראות לסיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בסטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח היחיד או מבצעי התכנית.

פרק ב': פרוט מונחים והגדרות

1. התכנית:

הכנית מתאר מפורטת מערב אלף כולל חטריסם  
והוראות.

מועצת התכנון העליונה.

סמל קרקע המסומן כחטריס בצבע בקוקו או במסגרת תיחומים

2. הועדה:

3. אזור:

מיוחדים במינם כיון באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את  
אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואח  
ההוראות הנקבעו לפי תכנית זו.

מחוז  
י/ל/אלף

5. קו בנין:

קו לאורך החזית ר"ק לאורך צדי הכרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן ציין במפורש אורח בחכנית.

6. קו דרך:

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במזונו דרך.

7. אזור לחכנון מעורב:

כל אזור יהווה בקו אזור מרוקט הוא אזור לחכנון מעורב אשר לגביו מוגש וחאמר חכנית בינוי, בסרט הוצאת רשיון לכל מבנה בנפרד.

8. חכנית בינוי:

מבוססת על חכנית מתאר מפורשת, קיימת ומאושרת הכללת: העמדה הבניינית, מידותיה, מספר קומותיה, גובה הכללי, הביטוח אל הבניינים, התווית דרכי בטוח החכנית והחכמה, חכמי הדרכי ומפלסיה הכללי, טימון שטחי החניה, יוק חוגי נסיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מחקנים לאיפה ולכביש וכד', גדרות וקירות חומכי, ספליט, פרגולות, מזרקות, מווקני פרטומה, מקומות לחתנו אוטובוסי וצורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המוכנן וכל אלה או מקצתם, הנתנים להיקף החכנון ולפי ראות עיניה של הועיה.

9. המהנדס:

מנהל השכת המרכזית חכניה ולחכנון כל אדם המהנדס העביר אליו בכח סמכויותיו, כולן או מקצתן.

ג': חלוקת האזורים הכלולים בגבול החכנית:

| ר-ל-                        | צבע התורים | שטח בדונמים | סמ"כ באזורים |
|-----------------------------|------------|-------------|--------------|
| ריס א'                      | כחול       | 74.0        | 13.7         |
| ריס ב'                      | צהוב       | 7.0         | 1.3          |
| ריס ג'                      | חום        | 12.5        | 2.3          |
| י. ציבור (כוחים וחברה)      | צהוב       | 7.0         | 1.3          |
| י. ציבור חינוך וילדים       | ירוק       | 7.0         | 1.3          |
| י. פתוח                     | ירוק       | 7.0         | 1.3          |
| י. בורי פתוח                | ירוק       | 7.0         | 1.3          |
| י. מסק לפרטים               | ירוק       | 7.0         | 1.3          |
| י. מסק וסירותי חקלאות לבנים | ירוק       | 7.0         | 1.3          |
| י. חק, חקטיה והחשמנה.       | ירוק       | 7.0         | 1.3          |
| י. קימות                    | ירוק       | 7.0         | 1.3          |
| י. מחוככנים                 | ירוק       | 7.0         | 1.3          |
| י. ליט                      | ירוק       | 7.0         | 1.3          |
| י. ליט                      | ירוק       | 7.0         | 1.3          |

פרק ד': חנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

1. חכליות וסימונים:

לא יסמנו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשורים לשום חכליות פרט לחכליות המפורטות ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה של חכנית מפורטת:

א. כוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בניה בטטח החכנית, לאחר שנחמלאו החנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור חכנון מפורט שבגבולותיו יהיו כמסומן בחשורים, ווגט וחאוסר חכנית בינוני, ואליה תאורף מרוגרמה כמותית ולוח זמנים מועד לטלבי ביצוע, במידה ולא בחמלאו דרישות אלה בחכנית זאת.
2. חוכן, ביחס לכל הסכט תכלול בגבולות החכנית, חכנית וולוקט ובוטסט על מדרת הטטח.
3. ייקבעו החנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, טלילת ודרכים והגישות, הנחה קווי וזמל, מים, ביוב, סלחון וכד', לשכיעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
4. נקבעו החנאים והובטחו הסידורים לייסור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע החכנית, לטביעות רצונה של הועדה.
5. יקבעו החנאים ויבטחו הסידורים מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאזורים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לחנאי חכנית זו ולהנוות דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להחיר במקרים מיוחדים טיטו בהט ענין ציבורי, הקטח בנינים לפי חכנית מתאר מעורטת מצומצמת, אף לפני אשור חכנית ומתאר המעורטת הכוללת ליטוב כנפיפות לחנאים שהיא תקבע להקטחת,

מקד' ה': רשימת חכליות וסימונים:

1. כללי

- א. לגבי חכליות שלא הוזכרו ברשימת החכליות, תחלים הועדה על פי השוואה לחכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. ככפיפות לסעיף א' למעלה, אפשר יהיה, בחכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהחכליות המותרות על פי רשימת זו של חכליות.
- ג. קביעת החכליות הנ"ל, תיעשה בהתחטב באופיו של המרכז והקף השרותים שהוא נועד לטפח הן לחוסבים והן לכביבתו.

2. איזור מגורים

איזור זה נועד לבניה מגורים בלבד, מותר יהיה לכלול בה מבני עזר כגון מחסן לציוד ומוסך למרטים.

3. אזור למבני הציבור:

א. יעודו של שטח זה ל:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים בושיים או אזורים.
2. שירותים מסחריים ומחטניים.
3. מוסדות בריאות, רוח, חינוך ותרבות.
4. מועדונים מוסדות נוער וילדים.
5. חודרי אוכל (בקיבוצים).

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחד לשניה.

ג. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המחייב זה.

4. שטחים פרטי פתוח:

יעודו של שטח זה ל:

1. שטחים לגינות גנים וחורשות.
2. מגרזי מנוחקים.
3. שטחים שמורים לצרכי ניווק.
4. מחקנים הנדסיים למיניהם באזור הועדה.

5. שטחים לדרכים:

דרכים ציבוריות כולל שדרות, מעבריים להולכי רגל, ונויות, רחבות לתנועת אוטובוטים, נטיעות לאורך הדרכים.

6. התווים למבני מלאכה ואחסנה וחניה:

מבנים לאחסנת חומרים חקלאיים או תעשייתיים והציוד והחומרים. מבנים למיון אריזה, מבנים למלאכה ולתעסיה.

7. שטח ספורט:

מבנים ומחקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני.

8. שטח למוסדות:

מיועד למוסדות חינוך כולל פנימיות למועדונים ולחלמידים וכיוצא בזה. אזור זה מוגדר מאזור לתכנון מפורט.

9. אזור מבני מסע לפרטים (במושב):

חלק מחלקת המחלוקת שיווחר לאחר העצאת אזור מבורים.

לוח לימודים והגבלות בניה

| איזור                          | שטח בניה מקסימלי                                                                           | מספר יחידות דיור | מספר קומות | מיקום וקווי בנין                                                                                                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מגורים                         | גודל חלקה מגורים יהיה<br>שטח בניה יהיה<br>2 מ' או 2%<br>מהחלקה מבני עזר לא<br>יעלו על 2 מ' |                  | 1 עד 2     | מקומם של מבנים וקווי בנין<br>יהיה כפי שמסומן בחשירים. כל<br>טתיה חייבת באיזור מיוחד של<br>הועדה.<br>מבני עזר יקבעו לפי חכניה בנוי<br>אחידה. |
| שטח להניבי איבור<br>ומוטדות    | מקומם, גודלם ויעודם וכן מספר הקומות יהיו עפ"י חכניה בנוי<br>מאוסרת ע"י הועדה.              |                  |            |                                                                                                                                             |
| שטח למבני מלאכה<br>והחטנה      | מקומם, גודלם ויעודם וכן מספר הקומות במידה ויעלה על קומה, כמסומן<br>בחשירים.                |                  |            |                                                                                                                                             |
| שטח ציבור פתוח<br>דוכים וחניות | כל בניה אטורה, פרט למחקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, מהוראות<br>אלה.                     |                  |            |                                                                                                                                             |
| טפורט                          | מחקנים כמפורט בשקוט אחר בהוראות אלה.                                                       |                  |            |                                                                                                                                             |

פרק ו"ז נסיעות וקירות גבול

1. טלוק מפגעים:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי החכניה או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל  
דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו  
ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לחלק כל  
מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משוט סיכון למשחמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי יאמטרו לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במסך החקופה שנקבעה,  
רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע או העבודות שנקבעו מהודעה על חשבונם.

2. נסיעת עצים טטמירחם:

- והועדה רשאית להורות בהודעה בכחב למבצעי החכניה, או לבעלי הקרקעות בטטח החכניה,  
לגטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בטטחים פתוחים במקומות שיקבעו  
על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז': חלואות, ניקוז, חיפוי ואספקת מים:

1. קביעת סמטי קרקע לצרכי ניקוז, חיפוי והחיפוי:  
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי בירה, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, החיפוי, והחיפוי.
2. שמירה על הבריאות:  
יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז:  
הועדה רשאית להורות כחנאי למתן היתר בניה, חיפוי ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשגן חכניה מפורטת או בקשה לבנין בית או לטלילת דרך.
4. חיפוי:  
כל בנין ביחודה של חכניה זו יהיה מחובר למערכת חיפוי, לפי דרישות הועדה.
5. מי ט:  
הועדה תחייב פיתוח לאספקת מים ממואמרו על חכניה הח חית.
6. חלוא:  
בכל העוינים והדרושים בפרק זה, והוא הועדה את פעילותה עם הרשויות והחוקיות והנובעות בדבר.

פרק ח': חלואות:

איטור בניה מתחת לקווי חסל או בקרבתם:  
לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חסל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבולט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ- 5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהווה החיצוני הקרוב ביותר של קו חסל, אט הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ- 3 מ', אט הקו הוא של מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ- 2 מ', אט הקו הוא של מתח נמוך.

פיקוח על הבניה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לעקוב על ביצוע החכניה.

מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרטוט המוסכמת ובאטור הועדה בכל אזור ואזור פרט למטלולי הדרכים.

ח ח י מ ח

הסוכנות היהודית לארץ ישראל  
ות  
(כארי מתי)

ההסתדרות הציונית העולמית  
חטיבת ההתיישבות

החלטה הנידון

צבא הגנה לישראל  
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים  
(יהודה והשומרון) (מס 418) חס"ב - 1971  
אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والامية  
(يهودا والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-1970

נפה בית ארם  
לוא                     

מרחב חכנון מקומי נחל עיל  
מחלקת تنظيم محلية                       
חכנון נחל עיל מס' 607  
מסד                     

.....  
מועצה החכנון העליונה  
مجلس السطيم الأعلى

בשיתוף מס' 18/148/80 בחארי 13.7.80  
מסד                      תאריך                     

החליטה לחת חוקף לחכנון הנזכרת לעיל  
مقرر وضع المشرود المذكور اعلاه من مصلح السعيد

יו"ר מועצת                      מנהל העיר                       
המרכזים לחכנון ובניה החכנון העליונה  
مدير الدائرة .. رئيس مجلس  
المركزية التنظيم والبناء التنظيم الأعلى

צבא הגנה לישראל  
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים  
(יהודה והשומרון) (מס 418) חס"ב - 1971  
אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والامية  
(يهودا والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-1970

נפה בית ארם  
לוא                     

מרחב חכנון מקומי נחל עיל  
מחלקת تنظيم محلية                       
חכנון נחל עיל מס' 607  
מסד                     

.....  
מועצה חס"ב  
مجلس السطيم الأعلى

בשיתוף מס' 14/144/80 בחארי 19.3.80  
מסד                      תאריך                     

החליטה לחת חוקף לחכנון הנזכרת לעיל  
مقرر وضع المشرود المذكور اعلاه من مصلح السعيد

יו"ר מועצת                      מנהל העיר                       
המרכזים לחכנון ובניה החכנון העליונה  
مدير الدائرة .. رئيس مجلس  
المركزية التنظيم والبناء التنظيم الأعلى