

700198

אזור יהודה ושומרון
מועצת החכרון העליונה

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית מטה בנימין

239

א

תכנית מתאר מפורטת
לישוב נחליאל

ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת התושבות
האגף לתכנון התושבות - ת.ד. 92, ירושלים

פרק א' - חכנית

1. המקום:

2. גבול החכנית:

3. גוש:

גושים

חלקות

4. שם וחלות החכנית:

5. החשרים ונספחים:

6. שטח החכנית:

7. יוזמי החכנית:

8. מגישי החכנית:

9. עורכי החכנית:

10. מבצעי החכנית:

11. מטרת החכנית:

נחל יזרעל

כמוחטח בחשרים בקו כחול

בטח לטוב

אוימת כפרים: לזרעה אל קביליה, ביוט. כה

חכנית מואר מפורטת ל ישוב קהילתי

שנת תשמ"ו 1986

חשרים בק.מ. 1:1000
בלתי נפיקר ממנה.

נספחים: 1:500 (מס' 1) והוראות כתובות
(נספח מס' 2)

1986 דוגמ.

המסמכים והיוזמים: השולמים, מט' ההגישות

החוזרים הציונים העולמית, חטיבת ההתישבות.
ח.ד. 92 ירושלים

שם: יזרעל יזרעל קפלן (מט' ההגישות)

כתובות: גזר 92 ירושלים

שם: בלגיה המנהל לבניה הכפרית

כתובות: צומת המרכיז ח"א

א. ויתור שטח פיתוח ל ישוב קהילתי

ב. קביעת אזורי ועבודות קרקע לשימושים שונים בתחום
החכנית, כולל פרצלציה בחכנית מפורטת.

ג. החזיקת רשו חדרים למיניהן וטונוגו.

ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות נגור, אדם, מבני
ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשין ואחסנת באזורים
בהם מותרים חכניות.

ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש
בשטחים ציבוריים אזוריים.

ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיתוכן את מבצעי
החכנית.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. התכנית תכנית מתאר מפורטת לישוב נחל יאיר כולל תשריטים ותוראות.
2. הועדה המקומית לזכרון ולצניחה סניף צניחן
3. איזור שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת היחומים מיוחדים כמינם בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובכנינים שבאותו איזור, ואת התוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק. היא (נספח תקנות) מצויה
5. קו בנין קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבנו בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
6. קומה מתייחס לכסוי הקרקע של מעלס רצפה מסויים.
7. מישור הגבלת בניה לגובה מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבנו בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית. כטופוגרפיה טבעית תחשב גם טופוגרפיה מתוכננת הקושרת גבהים מתוכננים של צידי 2 כבישים וכמפורט בסעיפים 2.1.12 ו 2.4 להלן קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מורכות וכל הכלול בנוכח דרך.
8. קו דרך השטח המוקבל ע"י מדידה לפי קוד בניה היצובי. שטח זה אינן כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המחוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
9. שטח בניה ברוטו שטח חדר מריגון יחושב במלוא חיטלו, פעם אחת בלבד.
10. זכות מעבר שטח המוגדר בחוזה המרצלות המרטינות ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים צבוליות מוגדרים כמפורט בתכנית.
11. איזור לוחכנית בנוי מפורטת א. כל איזור הנחום בקו אדום מרוסק הוא איזור לוחכנית מפורטת אשר לגביו תוגש וואושר חכנית מפורטת בטרט הוצאה היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית, ודורש הפקדת כונן.
12. חכנית בנוי ב. חכנית בנוי וחכנית פיתוח הבילדות לה ומחוזות חלק בלתי בפרד קומה יוגשו ללא חחימה, לגבי שטחי ציבור, טפורט ופרטי פיתוח ויאושרו ע"י הועדה המקומית. היא (נספח תקנות) מצויה
13. חכניות מאושרות מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת הבנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהי הכללי, הגישות אל הבנינים, החזית דרכיהם בשטח התכנית ורחבת, חומי הורכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי הבניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסים וחוב, מתקנים לאשפה לכביטה וכו'. גדרות וקירות חומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פיסומה, פרגילות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הורש לקביעה צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. חכנית בנוי תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.
14. המחנדים כל שינוי ביעוד שטחים והחזת מגרשים מן החכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יחבטא בחכנית המוגשת למחן תוקף, ולא יותיר צורך בתפקדת נוספת לחכנית לפי בקשת ועדה הבניה המקומית.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף החכנון

<u>סה"כ באחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>צבע כתשרוט</u>	<u>אזור ל: -</u>
32.0	60.0	כתום	מגורים א'
20.0	39.0	כחול בהיר	מגורים מיוחד
9.0	18.0	חום תחום בחוט	בניני ציבור, שרותים וחברה
18.0	35.0	ירוק	פרטי פיתוח
3.0	5.5	טגול תחום כסגול	מלאכה, תעשייה ואחסנה
3.0	6.0	תיחום ירוק	שטח שיעודון יקבע בעתיד
12.0	22.6	ארום	דרך מוצעת
<u>3.0</u>	<u>5.5</u>	ירוק מוחטט ארום	דרך משולבת
100.0%	191.6		

1. תכליות ושימושים:

לאישלם שוט קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בושריט, לשטת וכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור נו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של תוכנית המפורטת:

א. בכוחה של הועדה יהיה להחזיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הכאית:

1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת ובגבולותיו יהיה כנסומן בושריט, תוגש ותאושר תכנית בנין, ואליו תצוץ פרוגרמה כמותית ולוח זמנית משוער לשלבו ביצוע במיזו ולא כותמלאו דרישות אלה בתוכנית זאת. תוכנית בנין הינה גט תכנית חלוקה למגרשים.

2. תוכן, ביות לכל הסכט הכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקה מבוטטת על מדידת השטח.

3. יקבעו תנאים ויובטחו הטידורית לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הודרכים והגישות, הנותו קרי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכ"י, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אורך מהשירותים ולעיל.

4. יקבעו התנאים ותובטחו הטידורית לשיבויים בפני הקרקע הטבעיים, ליושור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבנין יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.

5. יקבעו התנאים ויובטחו הטידורית למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאזורים הגורמים לריכוז רכב במכיבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחות דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להחזיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בניינים לפי תוכנית המתאר המפורטת הכוללת ליושב בכפיתו לתנאים שהיא וקבע לוקמתם.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:

א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הברון, או עפ"י תכנית המפורטת שתפקד.

ב. הכפיתו לטעיף א' לעיל, אמשי יהיה, בתוכנית המפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.

ג. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוא גוער לספק, הן לתושבים והן לטביבתו.

ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלה כאילו הושלמה בביתו.

ה. חניה במבנים, באזורי המגורים ותאשר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

2. אזורי מגורים:

אזוריות אלו גוערו לכנית מגורים כלתו, ומחוייבים בקשות להיתור בנית כהוראתו בוגן המכנון וחובנית תשכ"ח 1965.

2.1. אזורי מגורים א'

שטח זה מיועד לכנית בנית חד משמחוניית על מגרשי בגית בשטח מיבימלי של 400 מ"ר (כאשר לא תוזר חלוקה בוסמת של הנוגיש מעבר למסומן בושריט) באחוז מן האמשרויות הבאות:

2.1.1. בניות מבנים חד משמחוניים (בוז"י) על מגיש כאשר:

2.1.1 (המשך)

- קו בנין קדמי (כחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 5.0 מ'
- קו בנין אחורי 4.0 מ'
- קו בנין צדדי 4.0 מ'

2.1.2 בנית בונים צמודים (דו משפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול הנפויד בין שני המגרשים, או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד.

בכל מקרה יש צורך בהסכמה כנוונה וחחומה של שני בעלי המגרשים. במקרה של בנית אחד משני הבתים יש לבצע את גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים. בקיר המשותף לא יבוצעו שום וולונות ו/או פתח יציאה, כולל יציאת צנרת.

- קו בנין קדמי (כג"ל) 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 בנית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לתכנית בנוי שתוגש לוועדה, באשורה והסכמה ובהסכמה כתובה וחחומה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בנין 0 מצד אחד של המגרש או גימור שונה שלא תעלה על 1.5 מ' בתנאי שלא יחיו פתחים במבנה לגבי קו בנין זה. גם לגבי מבנים בווייט על המגרש (העמדה אקסצנטרית).

במקרה זה יגדל קו הבנין הצדדי השני ל-8.0 מ'.

2.1.4 הכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פיננסיים יהיו קו הבנין הנוספים (מעבר לקו הבנין הקדמיים) לפי הגזרחתם קו בנין צדדיים.

2.1.5 בנוסף לאמור לעיל תהיה לוועדה המקומית הזכות להקל עד 10% בקו הבנית והמצויין בתקנון, למעט קו בנין קדמי שאין לשנותו בשום מקרה. הועדה תשקול שמוש בזכות זו במקרים של מגרשים מיוחדים, בנית מרוכזת בתכנית בנוי בעלת אופי אחיד, שינויים ווורוזות כבצוע עב' פתוח ותשתית ובמקום של טופוגרפיה קשה בתוואר.

2.1.6 מגרשים מטי' 5, 28, 81, 24, 30, 66

יוגזרו כמגרשים מיוחדים ולגביהם יהיו קו בנין כמפורט להלן:

- קו בנין קדמי 5 מ'
- קו בנין צדדיים 4 מ' 2 מ'
- קו בנין אחורי 4 מ'

2.1.7 לגבי מגרשים קבועים עליהם קיימים מבנים זמניים המיועדים להרחבה יש להגיש חש"ט וכולל העמדה מפורטת למבנים כולל סימון או בניה מוצעים לאישור הועדה. חש"ט זה יאושר ע"י אדריכל לפני הגשתו לוועדה.

2.1.8 מבני עזר (בתחום אזור המגורים)

תותר הקמת מבנה עזר אחד בשטח עד 25.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן/

מקלט ביחידה אחת לגביה יהיו קוי הבנין כלהלן:

2.0 מ'

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב, דרך)

0 מ'

קו בנין צדדי

קוי בנין אלו נוחיזים ואינם באים לציין מידת מינימום.

ניקוד גגות מבנה העזר ופחוזיו לא יופנו למגרש שכן.

2.1.9 שטח בניה מותר

א. בשחי קומות סה"כ עד 220 מ"ר מזה במפלס אחד:

למגרשים של עד 500 מ"ר - 140 מ"ר בקומה

" " " " 600 מ"ר - 150 מ"ר בקומה

מבני העזר המצוינים בטעיף 2.1.5. לעיל כלולים בשטח זה.

במידה ופונקציות העזר תכללנה בתחום המבנה העיקרי לא יכללו החניה/

מקלט בשטח זה.

ב. בכניה בקומה אחת בלבד יוותרו 150/140 מ"ר לנוגורים בהתאמה לגודל המגרש -

כמותו בטעיף א' לעיל. מבני העזר שבטעיף 2.1.5 לעיל אינם כלולים

בשטח זה.

ג. מוחף בהוראתו כאמור בחוק הנוכחון והבניה חשכ"ה 1965 לא יעלה על שטח

של 40 מ"ר. שטח זה אינו נכלל באמור בטעיפים א, ב לעיל.

ד. המונח קומה בטעיפים אלו נותיחס לתירוש כמוגדר בפרק ב' טעיף 6.

2.1.10 מישור הגבלת בניה לגובה

א. בשחי קומות עם גג רעפים 8.5 מ'.

ב. בשחי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.0 מ'.

ג. בנוסף לאמור לעיל יותר מכבת יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (כרוטר) מפני הגג העיקרי והשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.
טו"כ גובה המכבה כולל מכבת היציאה לגג לא יעלה על 11.5 מ'.
גובה מעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג.

ד. הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית מהמפלס החתונות של רצפת קומת המגורים הנחתונה.

2.1.12. מפלס רצפת קומת המגורים הנחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית להבנות ועתה של הועדה המקומית, כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 2.20 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל גקורה שהיא, ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו במקורה אותו. כל זאת בהתאם לפרוט ההבחנות בטעיק 4.4 להלן.

גובה הכניה לא יעלה על 5 מ' ממפלס הכביש הגבוה הסמוך.
אזור מגורים כדורחן

2.2

אזור בו יבנוו היחיד בבניה על פי חכנית בנין של לפחות 20 יחידות דיור באזור הועדה המקומית.
השטח מיועד לבנות בחיט בצפיפות של עד 6 יחידות דיור לדונט נטו, כפוף לחכנית הבנין הנ"ל. החכנית תוגש עם הוראות בניה משה-10 לאזור המבוקש כולל קווי הבנין ונכחי עזר - (מיקומם ושטחם).
חכנית הבנין תאשר ע"י הועדה המקומית לחכנון ובניה.

חלל משופע

2.3

או כתוצאה משלפוע המגרש וההבחנות כמפורט בטעיק 2.1.12 לעיל יוצר חלל משופע בין מבלי השטח הנחתונה רצפת הבנין וחלל זה לא יכוצל במסגרת שטח הבניה, והיה גבהו המכסימלי - 1.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מוחתם לרצפתה. מדרגות שיורצר מעל גובה זה ימולא ויאטט בבניה ע"י בניה קיר מסך מבטון או אבן מקומית ללא סגנויט. כנויזה וגובה החלל יהיה 2.20 מ', או לחילופין במידה וחוצע החפריה חלקית בקטע זה ביוון לאטוט או הנטוי בבניה ולפחות חלונות, או לחילופין להשימוש בשטח בקומת עמודים מפולטת. הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בטעיק 2.1.6 לעיל, ובהתאי שבשטח מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מוחתם למפלס המגורים הנחתונות על גובה של 2.3 מ'.

גימור וזיונות הבחלים

2.4

2.4.1. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעות, לבנים שרופות או לבני טיליקט או גרובליט וכפוף לאמור בטעיק 2.5.2 שלהלן.

בבית בחיט מעץ תותר בכפוף לכל ההבחנות שבחכנון.

2.4.2. הכל מקרה לא יהיו חזיונות הכניבים, כולל צורת הגג, מפגע בופי וישולכו בחזיונות הבנין השכנים לפי החלטת הועדה המקומית הכל מקרה ומקרה.

2.4.3. גימור בג שטוח, כמקומות בהם כתוצאה מן הטריפורפיה מעורה הגג חלק בופי לבתי השכנים הגבוהים מהבו, יבנה מוטריט שלא יהיו מפגע בופי כלולין: כלול החצין, אבן-כחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע בופי ולא ישאיר גג עם הלכבה בלכו על האטפלט.

2.4.4. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יותר מכבת עזר שגימורו טובה מגימור הבית או מחזנוטים בחזוים. הגג יהיה כדוגמת ומחמת המכבת העיקרי יבנה לא יעלה על 2.5 מ'.

2.5. מקלוט

עפ"י תקנות הרשות המוסמכת וכאמור בסעיף 2.1.5. לעיל.

2.6. יודי שמש ואנטנות

יבחן להם פתרון אדריכלי באות, הכל באישור הועדה.

2.6.1. בגגוון ועפיט יתיה תדוץ כולל חגג ותקולטיט על חגג או כל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה.

2.6.2. חגג שטוח - המערכות הטולריות ותחיה על חגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לאפורט בסעיף 2.1.7. לעיל.

2.6.3. תווך הקמת אנטנת מרכזיות. עט הקמתה לא תותר הקמת אנטנות על גגות בתו מגורית ומבני ציבור.

2.7. מתקן כביסה

2.7.1. מתקן כביסה במבנה יוטוור ע"י מסתור מכסוי קל או מונומר הכניה ובאישור הועדה.

2.7.2. מתקן נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחליבת היחיד כניה.

2.7.3. לא יותר מתקן כביסה בחזית המגרש.

3. אזור למבני ציבור

א. יעודו של שטח זה ל :

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.

2. שירותים מסחריים ומחטניט (צרכניה וחנויות).

3. מוסדות בריאות, דח ומרבות.

4. מועדונים, מוסדות בוער ויליות.

5. גבי ילדים ופעוטונים.

6. מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה, וברמת גימור שלא תיפול נרמנו גימור מבני הצבור.

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

ג. ניקונט, גודלט, יעודו וכך מספר וקומות, יהיו עפ"י חכניהו כגוי מאושרת ע"י הועדה.

ד. אזור זה מוגדר כאזור לוחכונן מפורק על כל המוחייב בזה.

ה. שטח פרטי פתוח (ספה יקטני אזור)

יעודו של שטח זה ל :

1. שטחים לגיבות, גניט וחורשות.

2. מגרשי משוקים.

3. משטחים שמורים לצורכי נקיון.

4. מתקנים הנדטיים למיניהם באזור הועדה.

5. למוקום מקלטיט, בוכאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 30% משטח הקרקע/מגרש.

6. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

5. שטח לטפורט

מבניהו ומתקניהו של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גומגי, אזור זה מוגדר כאזור לוחכונן מפורט.

6. שטחים למכני מלאכה, אחסנה ותעשיה זעירה:

מבנים למלאכה, לתעשיה ולאחסנה וכן מחסני חצר בנחום השטחים הנ"ל ימוקמו על פי תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית. גובה המבנה לא יעלה על 6.0 מעל המשטח. מוזקבים טכנים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.
קו בנין לכביש 10.0 מ', שטח בניה מותר 50%.
הגבלת תעשיות בהתאם להבחירו השרות לשמירת איכות הסביבה.
פזורנות לחביה ינתנו בנוסגרת ובנוך המגרשים או בחניות מרוכזות.
גודל החביה לפי מקום חביה ל-30 מ"ר מבנה תעשיה לא כולל חביה לצורך פריקה וטעינה.

7. שטח שיעורו יקבע בעתיד

יעודו של שטח זה יקבע לאחר שיונבחרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תוכנית מפורטת שנקבע יעודו. יעוד השטח יסוכם ע"י המוסדות המיישבים.

8. שבילים ורחבות ודרכים קומונליות

שטחים אלו יועדו לציריט להולכי רגל, כולל טפלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חירום ושרותים. שטחים אלו יהיו צירי תשתיות.
9. שטחים לדרכים
גידורים לזעיה עיתון ומבוקרין.

דרכים כולל שדירות, מורכות, רונוו לחנונו אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירונו גבול כאו כן יאר (נסח מצורף)

1.1 פיתוח

1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבנוי תצורף עם תכנית פיתוח גינון ותאורה בהתאם להבחיות שלהלן: במידה ולא קיימת תכנית בנוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.

1.2 קירות חומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגומור הוא לכל גובה הקיר, גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
גובה קיר תומך ברצף אחר לא יעלה על 3.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.

1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון רסוק, נושכיל הציבורי עו הכניסה למגרש.

1.4. מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל גישה.

1.5. גדרות - משככת מוכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלכו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.

1.6. שניר הכניסה - מחומר הגדר (כמידות האפשר).

1.7. מטלעות - מאבני האזור, עם כיסוי אדמת גיבון וצמחים.

2. מתקני אספה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האספה ברשות, או במוקן ביוזם משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסותר המוקן בהתאם להנחיות שבטעימת 1.3 או 1.5 לעיל, וכן משטח פינוי על פי שיטת הפינוי של המועצה.

3. טילוק מפגעים

3.1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל זרר, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, באופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו השוט סיכון לנשתמשים בדרך.

3.2. לא מילא מי שבמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1. לאחת ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע או העבודות שנקבעו מההודעה על חשבון.

4. בטיעות עציט ושמירתם

הועדה רשאית להורות בכותב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לבטוע עציט, שיחית או גדר חיה לאורך של הירכיים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - חטחים, ביקוד, היערל ואטמקי מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ביקוד, היוב והיערל

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לכיבוע הביקוד, היוב והיערל.

2. שמירה על הכריאות

יבוצעו הטידורים הדרושים בהתאם לזרישות משרד הבריאות.

3. ביקוד

הועדה רשאית להורות כתבאי לממן היורר בניה, שיוכסו ביקוד של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניה בית או טלילה זרר. מעבירי מים ותעלות בחומה המוגרשים יקבלו היורר כמידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי זרישות הועדה.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ביוב וקורי חשמל אשר התחייבות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובחבאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יחבאו טיבוליים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקורים, ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו למעט צמחיה.

6. חיאת

בכל העיבדים הנדונים בפרק זה, תהאם הועדה אינ פעילותה עם הרשויות המקומיות.

7. דיקור, שחר וחציבה

לא יותר למחייב לשנות את צורת הדיקור אלא למי תכנית מחודש כבישים ובחיתר של הועדה המקומית.

1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבחה

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרוחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מוקו הנאונך הנמתח לארמה מהחוט הוויצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 קו"ט או במרוחק קטן מ-2.0 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך. כנ"ל במרוחק מינימום 2.0 מ' מקו חוץ קרקעי.

2. פיקוח על הבניה

הוערה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

3. חניות

באזורי המגורים הובטח 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני ציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה ויקבע החניה על פי דרישת המנהל ובהתאם מטרת המגרש הממוכנך.

4. מרכיבי בטחון

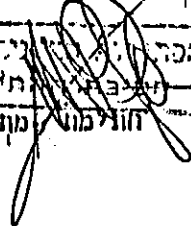
מרכיבי בטחון כפי שיקבעו:

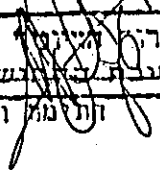
ע"י מקחל"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המישב, כפי שיקבע/נקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון על פי הנחיות הרשות המוסמכת, ולפי הפרוט הבא:

1. מוטן תחמושת/בטק
2. דרך הקפיון ודרך רשו
3. חאורת בטחון הקפית
4. סככו רכב לאמבולנס, כבאים וגרור בטחון.

ב. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/הישוב.

ההכרזה הינה רשמית
 חתום: 
 ממוכנך

ההסתדרות הישראלית
 חתום: 
 המגיש

2/2/86
 תאריך

ועדת תכנון מקומית
 *  *
 חתום: 



נספח לתקנון ע"פ החלטות מח"ע ו. משנה להתישבות 25.5.80
(הנספח מהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון)

1. תוכנית לצרכי רישום.

- א. סימון המדידה של תוכניות לצורכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
- ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטייה של עד 1.0 מטר מהרשום בתשריט.
- ג. רוחב קוי הבניין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתוכניות לצרכי רישום.

2. תוכנית חלוקה:

בכל שטח התוכנית תוגשנה תוכניות חלוקה על בסיס מדידה, תוכנית לחלוקה מקרקעין לשתי חלוקות או יותר תהיה מבוססת על תוכנית זו או על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק.
בתוכנית חלוקה תותר באישור הועדה המקומית, סטייה מהנחיות לחלוקה של תוכנית זו, ובלבד שלא יהא שינוי מהותי ביעדי השטחים.

3. תוכנית בינוי.

א. אזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתוכנית גנוי ופיתוח. יותר לאחד מספר אזורים כאלו לתוכנית בינוי אחת. תוכנית בנוי תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

ב. תוכנית בנוי תחבסס על תכנית מתאר מעורטת, קיימת ומאושרת וכוללת העמדת מבנים, שירותיהם, מספר קומתיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוויית דרכים בשטח התוכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שיטחי החניה, מקלטים ציבוריים, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון:
קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו'
גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פירסומות, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם.
כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורות המרחב המחכונן וכל אלו או מקצתם להיקף החכונן ולפי ראות עיניה של הועדה.

ג. תוכנית בניוי ותכנית פיתוח הנלוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה תוגש ללא חתימה לגבי שטחי ציבור ספורט ושטח פרטי פתוח.
תכניות אלה יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

4. תוכנית פיתוח:

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בנוי בהתאם לסעיף ב. 4 לעיל, תוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 3 ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון, תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.
(1) לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשות תכניות בנוי ופיתוח (מתחם - ח.1, ח.2.מ), וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בניוי, ואליה מצורף פרוגרמה כמותית ולוח - זמנית משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זו. תוכנית הבינוי הינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.

(2) תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התוכנית. תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים.

(3) יושלם תכנון עקרוני של התשתיות עבור הישוב כולו

וייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז
הקרקע. סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון
וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים
דלעיל.

5. מוסדות ציבור תשתיות מסחר פיתוח.

- א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלה לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות
ומיבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הוועדה המקומית:
- מאספי הביוב הראשיים; מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- פריצות דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות, וכן מעברים
להולכי רגל.
- מערכת אספקה ראשית של מים.
- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של משרד החינוך.
- מבנה למוכלת או צרכניה.
- מקום תפילה.
- מרפאה או טיפת חלב.

ב. (1) היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פיתוח כאשר בכל שלב
כ - 100 יחידות דיור.

(2) היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים
הבאים:

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

ג. הוועדה המקומית תוכל להתנות מהן היתרי בניה למגורים בהבטחת
ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים,
הכל בהתאם לתוכנית זו.

6. שמור הנרף.

הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בחכמיה הטבעיות בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה, ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

- מסירת הוראות מתאימות וכל האיפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי מגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בטמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכו' להעסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
- סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בווכסית הטבעית של חלק משטח המגרש.

28/9/89





נספח לחקנון ע"פ החלטות מח"ע ו. משנה להתישבות 25.5.80
(הנספח מהווה חלק בלתי נפרד מהחקנון)

1. תוכנית לצרכי רישום.

- א. סימון המדידה של תוכניות לצורכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקייט בפועל.
- ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטיה של עד 1.0 מטר מהרשום בתשריט.
- ג. רוחב קווי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

2. תוכנית חלוקה:

- בכל שטח התוכנית חוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקה מקרקעין לשתי חלוקות או יותר חהיה מבוססת על תוכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
- בתוכנית חלוקה חותר באישור הועדה המקומית, סטיה מהנחיות לחלוקה של תוכנית זו, ובלבד שלא יהה שינוי מהותי ביעדי השטחים.

3. תוכנית בינוי.

- א. אזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנית בניי ופיחוח. יותר לאחד מספר אזורים כאלו לתוכנית בינוי אחת. תכנית בניי תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

ב. תוכנית בנוי תחבטס על תכנית מתאר מעורטת, קיימת ומאושרת וכוללת העמדת מבנים, שירותיהם, מספר קומתיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוויית דרכים בשטח התוכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכללים, סימון שיטחי החניה, מקלטים ציבוריים, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון:
קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו'
גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פירסומות, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם.
כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורות המרחב המתכונן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

ג. תוכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלוות לו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה תוגש ללא חתימה לגבי שטחי ציבור ספורט ושטח פרטי פתוח.
תכניות אלה יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא התקדה.

4. תוכנית פיתוח:

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בנוי בהתאם לסעיף ב. 4 לעיל, תוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 3 ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות ומגן, ביוב ומים, חשמל, חאורה וטלפון, תכניות אלו יאושרו ללא התקדה.

(1) לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשות תכנית בנוי ופיתוח (מתחם - ח.1, ח.2, מ), וגבולותיו יהיו כמסומן בחשדיט, תוגש ותאושר תכנית בינוי, ואליה מצורף פרוגרמה כמותית ולוח - זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זו. תוכנית הבינוי הינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.

(2) תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התוכנית. תכנית זו תעשה עפ"י מחזמים שלמים.

(3) יושלם תכנון עקרוני של החשתית עבור הישוב כולו

וייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע. סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשיות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

56. מוסדות ציבור חשתיות מסחר פיתוח.

- א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלה לאחר שיובטח ביצועם של החשתיות ומיבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הוועדה המקומית:
- מאספי הכיוב הראשיים; מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
 - פריצות דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות, וכך מעברים להולכי רגל.
 - מערכת אספקה ראשית של מים.
 - הכנוח למערכות תקשורת וחשמל.
 - גני ילדים מחתת לגיל חובה לפי התקן של משרד החינוך.
 - מבנה למכולת או צרכניה.
 - מקום תפילה.
 - מרפאה או טיפת חלב.

ב. (1) היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פיתוח כאשר בכל שלב

כ - 100 יחידות דיור.

(2) היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:

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

ג. הוועדה המקומית תוכל להתנות מהן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתוכנית זו.

6. שמור הנזק.

הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכלית הטבעית נשטח שאינו לבניה, במשך הבניה, ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

- מסירת הוראות מתאימות וכל האיפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי מגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימורוכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
- סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

24/3/82



17. תקנות כלליות לבריאות הציבור :

- הספקת מים, ניקוז, ביוב, סילוק אשפה ומתקני תברואה - יענו על דרישות הרשות המקומית, משרד הבריאות ובאי כוחן.
- קבלת היתר בניה תהיה כפופה לאישור משרד הבריאות ובאי כוחו.

18. שלבי ביצוע :

19. תאריך : 28.1.87

חתימות ואישורים :

שחר יהושע - מנכ"ל
 רח' שלומציון 33 תל אביב טל: 457975

המתכנן

מגיש התכנית

היוזם

בעל הקרקע

נספח מס' 2 לתכנית מס' 241 (נחליאל)

12. מטרת התכנון :
- א. תכנון ופיתוח השטח כמרכז הישוב.
 ב. קביעת שטחים למבני צבור חדשים, לדרכים וחניה, לשבילים להולכי רגל ולשטח ציבורי פתוח.

13. לוח איזורים ותכליות :

האיזור	סימון בתכנית	שטח במ"ר
א. צרכניה, מזכירות, מרפאה ומקלט	חום - מוחלט חום כהה	1410
ב. מועדון	" - "	570
ג. מקוה טהרה	" - "	500
ד. בית כנסת	" - "	1330
ה. פעוטון ומעון	" - "	1200
ו. גן ילדים	" - "	1150
ז. בריכת מים	ירוק	710
ח. שבילים להולכי רגל	ירוק - משובץ	1300
ט. שטח ציבורי פתוח	ירוק	1010
כ. דרכים וחניה	אדום	1540
ל. שטח שיעודו ייקבע בעתיד	ללא צביעה	10080
סה"כ		20800

14. הערות למבני צבור :
- גפח המבנים כ- 6000 מ"ק.
 - גובה המבנים - קומה אחת.
 - חומרי בניה - בניה קשה
 - קווי בנין - 5 מ' לפחות, אלא אם סומן אחרת בחש"ט.
 - העמדת המבנים והמפלטים הם משוערים וניתנים לשינוי.
 - המבנים יאושרו ע"י הועדה המקומית לפי תכנית בינוי.
 - המקלט יאושר ע"י הג"א לפי הנחיות משהב"ש.
15. הערות לשצ"פ ושבילים :
- שטחים אשר ישמשו לשצ"פ ולשבילים להולכי רגל יוקצו מתוך השטח שיעודו ייקבע בעתיד.
 - דרכי גישה ברכב לאספקה ולחירום למבנים במרכז הישוב, למבנה גן הילדים והמעון וכן לאיזור בית-הכנסת ולבריכת המים, יהיו ברוחב זכות מעבר של 3 מ', ושביל סלול ברוחב 1.5 מ' לפחות, ללא מדרגות ועם שפוע מכסימלי של כ-10%. הצירים האחרים ישמשו להולכי רגל בלבד.
16. הערות למבנים קיימים :
- מבנים בתחום איזורי המרכז ליהרסו או יועברו ממקומם.
 - מבנים קיימים בתחום השטח שיעודו ייקבע בעתיד -

צבא הגנה לישראל
הגנת האזרחים

צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס 419) תשל"ב - 1571
אמר בשם קצין אזורי אזורי המגן והקרי והאזרח
(הודא והסמר) ר"מ 1818 מס' 5732-1571

מפקד
לוא

מרחב הכנון מקומי מ"מ ב"מ

מחוז אזורי
מחוז 238

מס' 238

מס' 238

מס' 238

מס' 238

מס' 238

מס' 238

מס' 238

מס' 238

מס' 238

מס' 238

מס' 238

מס' 238

מס' 238

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס' 418) חש"ב - 1971
أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والبلدية
(بجريدة السامرية) رقم 18 لسنة 1971-1972
נפה כ.מ.א.ל.

לواء

מרחב חכנון מס' 239

منطقة تنظيم بلدية

חכנית 239 מס'

مشروع رقم

מחלקת חכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 1/91 בתאריך 16.1.91

جلسة رقم بتاريخ

החליטה לפתח תוקף לחכנית הנזכרת לעיל
قرر وضع المشروع المذكور اعلاء موضع التنفيذ

מנהל חכנון ל.ב.
رئيس موحدة

המרכזית לחכנון ובניה ל.ב.
مدير الدائرة

מרכזית التنظيم والبناء
رئيس مجلس التنظيم الأعلى