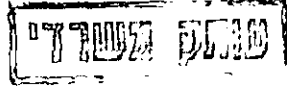


700128



מרחב תכנון מקומי  
מועצה אזורית מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

חוכנית מתאר מפורטת  
מס 234 שנת 1986  
לישוב קולב

ההסדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתישבות  
האגף לתכנון התישבותי - ת.ד. 92, ירושלים

המינהל האזרחי יהודה ושומרון  
מרחב תכנון מקומי מועצה איזורית

פרק א - חכנית:

1. המקום:  
דולב נ.צ.מ. (רשת ישראלית). 1628/1481
2. גבול החכנית:  
 כמותתם בתשריט בקו כחול
3. נפה: דמאללה  
אדמת כפר אל-ג'ניא  
גושים:  
חלקות: ג'בל מדרוס
4. שם וחלות החכנית:  
 חכנית מתאר מפורטת ל ישוב קהילתי דולב  
 שנת חשמ "ז" 1986
5. התשריט ונספחים:  
 התשריט בק.מ. 1:1000 המצורף לתכנית זו מהווה חלק כלתי נפרד ממנה.
6. סטח החכנית: 106 דונם.
7. יוזמי החכנית: מואז מטה בנימין
8. מגישי החכנית:  
 הסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתישבות  
 ת.ד. 92 ירושלים.
9. עורכי החכנית:  
 שם: ארי ניובל שם אור עבור ההסתדרות הציונית  
 כתובת:
10. מבצעי החכנית: שם 'משהבש' מנהל בניה כפרית  
 כתובת: מחוז ת"א רח' לינקולן

.11 מטרת התכנית:

- א. חיחום שטח פיתוח ל ישנן קהילתי דולג
- ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
- ג. התווית רשת הדרכים למינהין וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה באיזורים בהם מותרת הבניה.
- ה. קבעית הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת חנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

ג ב - פירוש מונחים והגדרותתכנית:

תכנית מתאר מפורטת לישוב דולב כולל תשריטים והוראות.

הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה בנימין.

איזור:

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה:

תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת של תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

קו בנין:

קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יכלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קומה:

מתייחס לכיסוי הקרקע של מפלס רצפה מסויים.

מישור הגבלה בניה לגובה:

מישור דימוני מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יכלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית. כטופוגרפיה טבעית תחשב גם טופוגרפיה מתוכננת הקושרת גבהים מתוכננים של צירי 2 כבישים וכמפורט בסעיפים 1.1.12 ו 2.4 להלן קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.

קו דרך:

קו המגדיר גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.

שטח בניה ברוטו:

השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.

11. זכות מעבר:

שטח המוגדר בתחום הפרצלציות הפרטיות ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים ציבוריים מוגדרים כמפורט בתכנית.

11. איזור לתכנית בנוי מפורטת:

א. כל איזור התחום בקו אדום מרוסק הוא איזור לתכנית מפורטת אשר לגביו תוגש ותאושר תכנית מפורטת בטרם הוצאה היתר בניה לכל מכנה בנפרד ע"י הועדה המקומית, ודורש הפקדה כחוק.

ב. תכנית בנוי ותכנית פיתוח הנילוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא חתימה. לגבי שטחי ציובר, ספורט ופרטי פיתוח ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

12. תכנית בנוי:

מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת הבני-נים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללית לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכו'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם.

כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. תכנית בנוי תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

13. תכניות מאושרות:

כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן חוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.

14. המהנדס:

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

פרק ג - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	שטח כדונמים	סה"כ באחוזים
איזור ל :	צבע בתשריט	32
מגורים א	כתום	
מגורים ב	כחול בהיר	
מגורים מיוחד (ליטוב זמני)	כתום תחום בכתום	
ביניני ציבור	חום תחום בחום	20
ביניני ציבור (בעתיד)	קווקו חום אלכסוני	20.4
מרכז אזרחי	כתום וקווקו חום אלכסוני	
פרטי פתוח	ירוק	6.0
ספורט	ירוק תחום בחום	6.3
ביניני משק לפרטים	חום תחום בירוק	
כניני משק ציבוריים	קווקו ירוק אלכסוני	
איזור חקלאי	סגול תחום בסגול	
מלאכה	אפור תחום בסגול	
אחסנה, קירור ואריזה	סגול	6.0
תעשיה	קווקו סגול אלכסוני	6.3
תעשיה (בעתיד)	כתום תחום בחום	
שטח למוסד חינוכי	צהוב תחום בחום	
מלונות ונופש	אפור תחום בחום מרוסק	
מתקנים הנדסיים	תיחום ירוק	7.0
שטח שיעודו יקבע בעתיד	ירוק תחום בירוק	7.5
שביל ורחבות	אדום	29.0
ירך מוצעת	חום	30.6
ירך קיימת	קווקו אדום אלכסוני	
ירך לכיטול	ירוק מותחם ירוק	
ובילים ורחבות	צהוב ועליו מגן דוד	
יח עלמין		

### פרק ד - חנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

#### תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט. לשם תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### אופן ביצועה של תוכנית המפורטת:

א. ככוחה של הוערה יהיה להתיר פעולות כניה כשטח התוכנית, לאחר

שנתמלאו החנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור שלגביו קיימת חכנית מפורטת וכגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בנוי, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זאת. תוכנית בנוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.

2. תוכן, ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

3. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד. לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

4. נקבעו התנאים והיבטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים. ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה, בתכנית הבנוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.

5. א. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בקירבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תוכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

### פרק ה - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

#### 1. כללי:

א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, חחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון, או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.

ב. בכפיפות לסעיף א לעיל, אפשר 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 נועד לספק, הן לתושבים והן לתושבים והן לסביבתו.

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

ה. חניה במבנים, באיזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

#### 2. איזורי מגורים:

איזורים אלו נועדו לבנית מגורים בלבד, ומחייבים בקשות להיתר בניה כהוראתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

## 2.1 איזורי מגורים א

שטח זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה כשטח מינמלי של 450 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הבאות:

## 2.1.1 בניית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר:

4 מ	קו בנין קדמי (כחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך)
4 מ	קו בנין אחורי
4 מ	קו בנין צדדי

## 2.1.2 איזור מגורים ב

בניית בתים צמודים (דו משפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים, או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד. ככל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים, במקרה של בניית אחד משני הבתים יש לבצע את גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.

בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתח יציאה, כולל יציאת צנרת.

4 מ	קו בנין קדמי
4 מ	קו בנין אחורי
6 מ	קו בנין צדדי שני
0 מ	קו בנין צדדי משותף

2.1.3 בניית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לחכנית בנוי שתוגש לוועדה, באשורה ובהסכמתה ובהסכמה 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 יהיו פתחים במבנה לגבי קו בנין זה. גל לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית). במקרה זה יגדל קו הבנין הצדדי השני ל - 8.0 מ.

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

2.1.5 בנוסף לאמור לעיל תהיה לוועדה המקומית הזכות להקל עד 10% בקווי הבניה המצויין בתקנון, למעט קו בנין קדמי שאין לשנותו כשום מקרה. זכות זו תשקל במקרים של בניה אחידה, מרוכזת, טופוגרפיה קשה במיוחד ומגרשים לא רגולריים.

2.1.6 מגרשים מספר 49 50 20 ז - 109



יוגדרו כמגרשים מיוחדים ולגביהם יהיו קוי בנין כמפורט להלן:

קו בנין קדמי	4	מ
קו בנין צדדי מינמילי	2.5	מ
קובנין אחורי	4	מ

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

2.1.8 מבני עזר (בתחום איזור המגורים).  
א. לא חותר במגרש הבניה למגורים הקמת מבנים כלשהם (כגון: מבני -עזר או שטח שרותים) שהם חיצוניים לבנין, למעט מבנה לחניה של כלי רכב, אשר נקבעה מראש בתכנית בינוי ופיתוח של המגרש.

קו בנין קדמי	1,0	מ
קו בנין צדדי	0,0	מ

קוי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.  
ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.  
ב. מיכלי דלק יותרו עפ"י תכנית אחידה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

2.1.9 שטח בניה מותר

- בבניה בקומה אחת בלבד יותרו 150 מ"ר למגורים בקומה.
- שתי קומות סה"כ עד 220 מ"ר מזה עד 150 מ"ר במפלס אחד.
- מבני העזר המצויינים בסעיף 2.1.8 לעיל כלולים בשטח זה.
- מרתף בהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לא יעלה על שטח של 50 מ"ר שטח זה אינו ככלל באמור בסעיפים א,ב, לעיל.
- המונח קומה בסעיפים אלו מחייח לפירוש כמוגדר בפרק ב סעיף 6.

2.1.10 מישור הגבלת בניה לגובה

שתי קומות עם גג רעפים 9 מ.

שתי קומות עם גג שטוח לא כולל מעקה לגג 7.5 מ.

2.1.11 בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד ולמסתר קולטי דוד השמש. סה"כ גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 10.5 מ. גובה מעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג.

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

2.1.12 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית להנחת דעתה של הועדה המקומית, כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 2.20 מ מהקרקע הטבעית הגובלת בו ככל נקודה שהיא, ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת. כל זאת בהתאם לפרוט ההנחיות בסעיף 2.4 להלן.

#### 2.2 איזור מגורים מיוחד

שטח זה מיועד לבניית ישוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה. תוספת בניה למבנים תותר עפ"י חכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה ובניה נוספת באיזור תותר כמתכונת הקיימת. יעודו החלופי של השטח יקבע בעתיד בתכנית מפורטת.

#### 2.3 חלל משופע

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.1.8 לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גבוה המכסימלי - 1.20 מ במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לריצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בנית קיר מסד מכטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל יהיה 2.20 מ, או לחילופין במידה ותוצע התפרות חלקית בקטע זה ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות, או לחילופין להשתמש בשטח כקומת עמודים מפולשת. הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 2.1.9 לעיל, ובתנאי שבשום מקרה חלא לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה של 2.3 מ.

#### 2.4 גימור חזיתות הבתים

2.5.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף 2.5.2 שלהלן:

2.5.2 ככל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישלכו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

2.5.3 גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלכלן: כיסויי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג הלכנה בלבד על האספלט.

2.5.4 גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחומרים נחותים. הגג יהיה כדוגמת ומחמר המבנה העיקרי וגבוה לא יעלה על 2.5 מ.

#### 2.6 מקלוט

עפ"י חקנות הרשות המוסמכת וכאמור בסעיף 2.1.8 לעיל.

2.7 דודי שמש אנטנות וארובות.

ינתן להם פיתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

- 2.7.1 כגגות רעפים יהיה הדוד כחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה.
- 2.7.2 בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.1.7 לעיל.
- 2.7.3 תותר הקמת אנטנה מרכזית. עם הקמתה לא תותר הקמת אנטנות על גגות בתי המגורים ומבני ציבור.
- 2.7.4 ארובות עפ"י תקן ישראלי עדכני.

2.8 מתקן כביסה ומסתור בלוני גז

- 2.8.1 מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.
- 2.8.2 מתקן נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.
- 2.8.3 לא יותר מתקן כביסה בחזית המגרש.
- 2.8.4 עבור מיכלי גז ודלק הסקה שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבניין ופיתוח המגרש - תחייב הועדה המקומית התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- 2.8.5 בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובאישור הועדה.

3. איזור למכני ציבור

א. יעודו של שטח זה ל:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים
  2. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
  3. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
  4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
  5. גני ילדים ופעוטונים.
  6. מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה, וברמת גימור שלא תיפול מרמת גימור מבני ציבור.
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
- ג. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהוו עפ"י תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה.
- ד. איזור זה מוגדר כאיזור לתכנון מפורט על כל המתחייב בזה.

4. שטח פרטי פתוח

יעודו של שטח זה ל:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
  2. מגרשי משחקים.
  3. משטחים שמורים לצורכי נקיון.
  4. מתקנים הנדסיים למיניהם באיזור הועדה
  5. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 40% משטח הקרקע /מגרש.
- ובקווי בנין שלא יפתחו מ - 4 מ מגבול מגרש קיים ומתוכנן ושמירת קו בנין המתוכנן לגבי דרכים.
6. לא תותר גישה לכלי רכב פרטי לרכב חרום.

5. שטח ספורט

מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני אוזר איזור זה מוגדר כאיזור לתכנון מפורט.

6. שטחים למבני מלאכה אחסנה ותעשיה  
מבנים למלאכה, לתעשיה ולאחסנה וכן מחסני חצר בתחום השטחים הנ"ל ימוקמו כמסומן בתשריט. גובה המבנה לא יעלה על 6.0 מ מעל המשטח. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה. קו בנין לכביש 10.0 מ, שטח בניה מותר 50%. הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה. פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובחוף המגרשים או בחניות מרוכזות. גודל החניה לפי מקום חניה ל30 מ"ר מבנה תעשיה לא כולל חניה לצורך פריקה וטעינה.

7. שטח שיועודו 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 המיישבים.

8. שבילים ורחבות

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

9. שטחים לדרכים

דרכים כולל שדירות, מדרכות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

## פרק ו - פיתוח, נסיעות וקירות גבול

### 1. פיתוח

- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבנוי תצורף עם תכנית פיתוח גיבון ותאורה בהתאם להנחיות שלהלן: במידה ולא קיימת תכנית בנוי תצורף לבקשת תכנית פיתוח למגרש.
- 1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.5 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, מהשביל הציבורי עד הכניסה למגרש.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל גישה.
- 1.5 גדרות - משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- 1.6 שער הכניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7 מסלעות - מאבני האיזור, עם כיסוי אדמת גיבון וצמחים.

### 2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה כרשות, או כמתקן ביתי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.3 או 1.5 לעיל, וכן משטח ציבורי על פי שיטת הפינוי של המועצה. - כמו כן יותקנו סנכות לאיסוף קרטונים ריקים לצד מתקני האשפה על פי הוראות הועדה.

### 3. סילוק מפגעים

- 3.1 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, באופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1. לאחת ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבונו.

#### 4. נטיעות עצים ושמירתם

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

#### פרק ז - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

##### 1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול.

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 לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

##### 2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים כהתאם לדרישות משרד הבריאות.

##### 3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות כתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. כל בנין בשטחה של תוכנית זו תהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה.

##### 5. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ביוב, וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים וכתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו למעט צמחיה.

##### 6. תיאום

ככל העיניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

##### 7. דיקור, שפך וחציבה

לא יותר למתישב לשנות את צורת הדיקור אלא לפי תכנית מהגדס כבישים ובהיתר של הועדה המקומית.

רקח - שונותאיסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבתם

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

פיקוח על בניה

הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

חניות

כאיזורי המגורים יובטחו 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באיזורי מבני ציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה תיקבע החניה על פי דרישת המהנדס ובחורך מסגרת המגרש המתוכנן.

\_\_\_\_\_  
חתימת המתכנן

\_\_\_\_\_  
חתימת המגיש

\_\_\_\_\_  
תאריך



צבא הגנה לישראל  
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בודד חוק חכנון לו ס.נפר 8 ובנין 8  
ויגודה (השומרון) (נוס 81) מס' 171  
אשר שאר פאון שלטון השטח הפלסטיני והערבי  
אשר הוא השליטה (רע 118) מס' 118-1972  
נפר 171  
לרא

מרחם חכנון חקוטי מס' 171 גר'מין

שלטון חקוטי מס' 171 גר'מין  
מנכ"ל משרד הביטחון מס' 234

מועצה החכנון הפלסטינית  
משרד הביטחון

מס' 10/26 תאריך 16.11.86  
שם

חליטה לחת חוקה לחכנון הנוכח לעיר  
שם

מנהל המועצה  
מנכ"ל משרד הביטחון  
רئيس المجلس  
مركز التنظيم والبناء

צבא הגנה לישראל  
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בודד חוק חכנון לו ס.נפר 8 ובנין 8  
ויגודה (השומרון) (נוס 81) מס' 171  
אשר שאר פאון שלטון השטח הפלסטיני והערבי  
אשר הוא השליטה (רע 118) מס' 118-1972  
נפר 171  
לרא

מרחם חכנון חקוטי מס' 171 גר'מין

שלטון חקוטי מס' 171 גר'מין  
מנכ"ל משרד הביטחון מס' 234

מועצה החכנון הפלסטינית  
משרד הביטחון

מס' 3/26 תאריך 16.3.86  
שם

חליטה לחת חוקה לחכנון הנוכח לעיר  
שם

מנהל המועצה  
מנכ"ל משרד הביטחון  
رئيس المجلس  
مركز التنظيم والبناء