

1213

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מתאר מפורטת
.....229.....
לשנת תשמ"ו 1986
לישוב טעלה לבזבז

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

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית הטרה קנא

פרק א' : התכנית

1. המקום : מעלה לבונה - צ. 173/000 - 162/500
2. גבול התכנית : כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית : תכנית מתאר מפורטת למעלה לבונה שנת תשמ"ו 1985
4. התשריט ונספחים : התשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה. נספחים : נספח בינוי בקנ"מ 1:1000
5. שטח התכנית : 326.0 דונם.
6. יוזמי התכנית : ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות, תד. 92
7. מגישי התכנית : ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות. ת.ד. 92 ירושלים
8. עורכי התכנית : שם : הסוה"י - אדריכלית אלזה קפלן כתובת: חבל התיכון רחובות ת.ד. 2307
9. מבצעי התכנית : שם : משרד השכון המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים כתובת: רח' לינקולן 3 תל-אביב 65220
10. מטרת התכנית : א. תיחום שטח פיתוח לשוב קהילתי ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת. ג. התווית רשת הדרכים למיניהן נסיווגן. ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה כאזורים בהם מותרת הבניה. ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים. ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלכי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. א. מסמכי התוכנית : תב"ע מפורטת בקנ"מ 1:2500 ב. נספח בקנ"מ 1:1000 בכל מקום שתוצר סחירה בין השניים קובע הניסוח.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. התכנית תכנית מתאר מפורטת לישוב מ'כבונה כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה הועדת הסקומית לתכנון ולבניה מטעם בניינין
3. איזור שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לצייין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת של תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
6. קומה מתייחס לכסוי הקרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. מישור הגבלת בניה לגובה מישור דמיוני בגובה מסויט מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
8. קו דרך קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
9. שטח בניה ברוטו השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
10. זכות מעבר שטח המוגדר בתחום הפרצלציות הפרטיות ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים צבויים 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 תוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית.
ב. תכנית בנוי ותכנית פיתוח הנילוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא ונחיתה, לגבי שטחי ציבור, ספורט ופרטי פיתוח ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
12. תכנית בנוי מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, טיפוחן שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכו'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומון, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצוה להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.
13. תכניות מאושרות כל שינוי בלימוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יונבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.
14. 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 התכנית

סה"כ באחוזים	שטח בדונמים	צבע בתשריט	אזור ל:
19	62.0	כתום	מגורים
10	32.0		מגורים ב'
4	13.0	חום מותחם חום כהה	מבני צבור, שרותים וחברה
48	156.0	ירוק מותחם ירוק כהה	פרטי פתוח
3	10.0	סגול מותחם סגול כהה	מלאכה, תעשייה ואחסנה
3	11.0	מותחם ירוק	שטח שיעודו יקבע בעתיד
13	42.0		דרכים וחנוניות
<u>100%</u>	<u>326</u>		

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואפן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשם תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. אופן ביצועה של תוכנית המפורטת:
 - א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת ובגבולותיו 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, מיט, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 4. נקבעו התנאים והובטחו 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. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, 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 מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תוכנית המתאר המפורטת הכוללת לשוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור 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 לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. היתרים לבניה יוגשו לוועדת הבניה עם המלצת ועד הישוב ובחתימתו.

2. אזורי מגורים:

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

2.1 אזורי מגורים א'

שטח זה מיועד לבנית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 400 מ"ר (כאשר לא תוותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הבאות:

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

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

2.1.2 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 קווי הבנין כלהלן:

- קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב דרך) 2.0 מ'
- קו בנין צדדי 0 מ'

קו בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

2.1.3 שטח בניה מותר

א. בשתי קומות סה"כ עד 220 מ"ר מזה עד 140 מ"ר. במפלס אחד.

ב. מבני העזר המצויינים בסעיף 2.1.2. לעיל כלולים בשטח זה. במידה ופונקציות העזר תכללנה בתחום המבנה העיקרי לא זכללן החניה/מקלט בשטח זה.

ג. בבניה בקומה אחת בלבד יותרו 140 מ"ר למגורים. מבני העזר שבסעיף 2.1.2 לעיל אינם כלולים בשטח זה.

ג. מרתף בהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לא יעלה על שטח של 40 מ"ר. שטח זה אינו נכלל באמור בסעיפים א, ב לעיל.

ד. המונח קומה בסעיפים אלו מתייחס לפירוש כמוגדר בפרק ב' סעיף 6.

2.1.4 מישור הגבלת בניה לגובה

א. בשתי קומות עם גג רעפים 9.0 מ'

ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל נעקה לגג 7.0 מ'.

ג. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנת יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד. טה"כ גובה המבנה כולל יציאה על הגג בסעיף זה לא יעלה על 10.0 מ'. גובה נעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג, לכל היותר.

ד. הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית מתממלס התווונון של רצפת קומת המגורים התחתונה.

2.1.5 א. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית להנחת דעתה 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 הגובה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת.

2.2 אזור מגורים ב'

אזור בו יבחנו היתרי בניה על פי תכנית בגוי של לפחות 20 יחידות דיור באזור הועדה המקומית. השטח מיועד לבנית בתים בצפיפות 4-6 יחידות דיור לדונם נטו, כפוף לתכנית הבנוי הב"ל. התכנית תוגש עם הודאות בניה מתאימות לאזור התכנון כולל קוי בנין ובמנז עזר - (מיקומם ושטחם) גובה הבניה על יעלה על 5 מ' מפלס הנביש הגבוה הסמוך לאתר. תכנית הבנוי תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

2.3 גימור חזיתות הבתים

2.3.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן יסוה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סוליקט או גרניליט וכפוף לאמור בסעיף 2.5.2 להלן.

בנית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.

2.3.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה. והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב בידי הועדה המקומית. המבנה יכלול את המרביכים הארכיטקטוניים הבאים:

א. גג - כל שטח הגג או חלקו יהיו במדגם כפרי, כאשר השיפוע לא יעלה על 45° .

ב. חזיתות - חמר גימור של החזית הראשית הקדמית (רצוי גם חזיתות אחרות) יכלול קטע אחד לפחות של אבן נסורה או מכוסה שישלים את האלמנטים של החזית.

ג. אלמנט קשת אחד לפחות בחזית הראשית הקדמית במשקוף הדלת הראשית או בחלונות.

ד. בניה אחידה ומרוכזת תותר גם שלא לפי סעיפים א.ב.ג.

2.3.3 גימור הגג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחמרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חמר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

2.4 מקלוט

עפ"י תקנות הרשות המוסמכת וכאמור בסעיף 2.1.2 לעיל.

2.5 דורי שמש

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

2.5.1 בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה.

2.5.2 בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.1.4 לעיל.

2.5.3 תווך הקמת אנטנות מרכזיות. עט בניזון לא תווך הקמת אנטנות על גגות מבני המגורים.

2.6 מתקן כביסה

2.6.1 מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י גסטור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.

2.6.2 מתקן גפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן כביסה גפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

אזור למבני ציבור

.3

א. יעודו של שטח זה ל:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 2. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
 3. מוסדות חנוך, בריאות, דת ותרבות.
 4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
 5. גני ילדים ופעוטונים.
 6. מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה.
 7. מבנים ומחקנים של ספורט מאורגן. מועדונים לספורט וחנוך גופני.
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרך אחת לשניה.
- ג. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה.
- ד. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המתחייב בזה.

שטח פרטי פתוח

יעודו של השטח זה ל:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. משטחים שמורים לצורכי נקיון.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באזור הועדה.
5. למיקום מקלטים.
6. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

שטחים למבני מלאכה אחסנה ותעשייה

מבנים למלאכה, לתעשייה ולאחסנה ימוקמו כמסומן בתשריט. גובה המבנה לא יעלה על 7.0 מ' מעל המשטח. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.

קו בנין לכביש 5.0 מ', שטח בניה מותר 50%. הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה. פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות. גודל החניה לפי מקום חניה ל-30 מ"ר מבנה תעשייה.

שטח שיעודו יקבע בעתיד

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

שבילים ורחבות

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

שטחים לדרכים

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

פרק ו' - פיתוח, נטיעות 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 לבקשה 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. מישור אנכי מפני הקרקע משני צידי הגדר. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 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.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל גישה.
- 1.5 גדרות - משבכת מתכת, גדר חיה, גזוזות 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 סער הכניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7 מסלעות - מאבני האזור, עם כיסוי אדמת גיבון וצמחים.

מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות, או במתקן ביתי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.

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.

נטיעות עצים ושמירתם

4 הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך 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 בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח 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. ביוב

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

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

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

6. תיאום

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

7. דיקור - שפך וחציבה

לא יותר לבעל המגרש לשנות את צורת הדיקור אלא לפי תכנית מהנדס כבישים ובהיתר הועדה לבניה.

8. תשריט וחלוקת

דוגש תשריט חלוקת אם יש סטיות (לא גיברות) חיתרי בניה יינתנו לפי תשריט זה.

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקירבוט

לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרוחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט הוויצובי הקרוב ביותר של קו חשמל, אם וקו הוא של מנחה עליון, של 66 קו"ט או במרוחק קטן מ-2.0 מ', אם הקו הוא של מנחה נמוך. כנ"ל במרוחק מינימום 2.0 מ' מקו חוט קרקעי.

2. פיקוח על הבניה

הוערה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע הנוכחיות.

3. חביות

באזורי המגורים הובטח 1.2 מקומות חניה לכל יחידות דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני ציבור ומוסדות ועשייה רגולאכה ויקבע החניה על פי דרישת המנהל ובתוך מטרת המגרש הממוכנ.

4. מרכיבי הבטוח

א. יזם החביות מתחילב לבצע את מרכיבי הבטוח על פי הגחוח הרשוח המוסמכת, ולפי העיוט הבא:

1. מוטן תחמוט/בטן
2. נדך הקפיוט ז גרר רטון
3. חאורת בטוחן הקפית
4. טכנת רכב לאמכולנס, כנאית וגרור בטוחן.

ב. בצוע מרכיבי הבטוחן יזינה עזי למועזי איכלוס השכונה/הישוב

התכנית היזומית
 חתומה על ידי
 חתומה על ידי
 חתומה על ידי

התכנית היזומית
 חתומה על ידי
 חתומה על ידי
 חתומה על ידי

2/2/86
 תאריך

ועדת תכנון מקומית
 * * *
 חתומה על ידי



נספח לחקנון ע"פ החלטות מת"ע ו. משנה להתישבות 25.5.88
(הנספח מהווה חלק בלתי נפרד מהחקנון)

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 בהשריט.
- ג. רוחב קוי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהואט לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתוכניות לצרכי רישום.

2. תוכנית חלוקה:

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

3. תוכנית בינוי.

- א. אזור החזום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנית בנין ופיתוח. יזחר לאחד מספר אזורים כאלו לתוכנית בנין אחת. תכנית בנין האושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

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

ג. תוכנית בינוי ותכנית פיתוח הגליון לה ומהווה חלק בלחי נחרד ממנה תוגש ללא אחימה לגבי שטחי ציבור ספורט ושטח פרטי פחוח. 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 לחשתיות, 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 בינוי. 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 וזכנ, ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התוכנית. תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים.

(3) יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו

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

5. מוסדות ציבור תשתיות מסחר פיתוח.

- א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלה לאחר שיוכח ביצועם של התשתיות
ומיכני הציבור הבאים, בערובות להננות דעתה של הוועדה המקומית:
- מאספי הביוב הראשיים; מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- פריצות דרכים, לרבות קידוח 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 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 לאזור שנתקיימו 2 התנאים
הבאים:
- הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית - יוזמת 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 הנוף.

- הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה. ולאחזקתה החקינה בעתיד, וזאת ע"י:
- מסירת הוראות מחאימות 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.

28/9/89



צבא הגנה לישראל
ג'י'ש הדפ'א' אל'ארא'ילי

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס' 418) חס"יב - 1971
אמר בשאן, תאנון תנפיק אל'ע'ן אל'ע'ן אל'ע'ן
(יהודה ושומרון) (מס' 418) חס"יב - 1971
נפה (מ.א.כ.כ.)

לוא
מרחב חכנון מקומי א.א.ה. ג'רמאן
מ'ט'ק'ה תנפיק מ'ט'ק'ה
חכנון א.א.ה. ג'רמאן מס' 229
ש'ר'ע

מועצה החכנון העליונה
מ'ג'ל'ס התנפיק אל'ע'ן

ב'י'ס'י'ב'ת'ה מס' 4/91 בתאריך 15-91
מ'ט'ק'ה ר'ק'מ

החליטה לחת חוקה לחכנון הנזכרת לעיל
ק'ר'ר מ'ט'ק'ה הש'ר'ע המ'ק'ר'ר א'ע'ל. מ'ט'ק'ה התנפיד

מנהל המ'ט'ק'ה
מנהל מועצה
המרכזית לחכנון ובניה החכנון העליונה
מ'ט'ק'ה הדא'ט'ר'ה
ר'ש'ס מ'ג'ל'ס
מ'ר'ק'ר'ה התנפיק, אל'ע'ן

צבא הגנה לישראל
ג'י'ש הדפ'א' אל'ארא'ילי

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס' 418) חס"יב - 1971
אמר בשאן, תאנון תנפיק אל'ע'ן אל'ע'ן אל'ע'ן
(יהודה ושומרון) (מס' 418) חס"יב - 1971
נפה (מ.א.כ.כ.)

לוא
מרחב חכנון מקומי א.א.ה. ג'רמאן
מ'ט'ק'ה תנפיק מ'ט'ק'ה
חכנון א.א.ה. ג'רמאן מס' 229
ש'ר'ע

מועצה החכנון העליונה
מ'ג'ל'ס התנפיק אל'ע'ן

ב'י'ס'י'ב'ת'ה מס' 1/89 בתאריך 18/1-89
מ'ט'ק'ה ר'ק'מ

החליטה להפקיד את החכנון לחקופה 60
ק'ר'ר א'ע'ל. מ'ט'ק'ה הש'ר'ע לע'ט'ר'א'ט' מ'ט'ק'ה אל'ע'ן

מנהל המ'ט'ק'ה
מנהל מועצה
המרכזית לחכנון ובניה החכנון העליונה
מ'ט'ק'ה הדא'ט'ר'ה
ר'ש'ס מ'ג'ל'ס
מ'ר'ק'ר'ה התנפיק, אל'ע'ן

צבא הגנה לישראל
 جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק מכנון ערים, כפרים ובנינים
 (יהודה והשומרון) (מס 418) תשל"ב - 1971
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأحياء
 (يهودا والسامرة) رقم 118 لسنة 1971-1972

לוא
 מרחב מכנון מקומי אלה גראמן

מחוז
 229 מס

מחוז
 229 מס

מועצה המכנון העליונה
 مجلس التنظيم الأعلى

בטיבתה מס' 1/89 במאריך 18/1/89

בטיבתה מס' 1/89 במאריך 18/1/89

החליטה להפקיד את המכנית להחלטה
 אשר אידاع ע"ד השירות לאשראש מן ימים אלה

מנהל המועצה
 המרכזית להיכנון ובניה
 מנהל האשרה
 המרכזית לתיכנון והבניה

יו"ת מועצה
 המכנון העליונה
 רשם מועצה
 המכנון העליונה

מנהל האשרה
 המרכזית לתיכנון והבניה
 מנהל האשרה
 המרכזית לתיכנון והבניה

יו"ת מועצה
 המכנון העליונה
 רשם מועצה
 המכנון העליונה

צבא הגנה לישראל
 جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק מכנון ערים, כפרים ובנינים
 (יהודה והשומרון) (מס 418) תשל"ב - 1971
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأحياء
 (يهودا والسامرة) رقم 118 لسنة 1971-1972

לוא
 מרחב מכנון מקומי אלה גראמן

מחוז
 229 מס

מחוז
 229 מס

מועצה המכנון העליונה
 مجلس التنظيم الأعلى

בטיבתה מס' 4/91 במאריך 15-9/91

בטיבתה מס' 4/91 במאריך 15-9/91

החליטה לחת חוקה לחכנית הנזכרה לעיל
 אשר אידاع ע"ד השירות המזכיר אלה מועד התקיד

מנהל המועצה
 המרכזית להיכנון ובניה
 מנהל האשרה
 המרכזית לתיכנון והבניה

יו"ת מועצה
 המכנון העליונה
 רשם מועצה
 המכנון העליונה

מנהל האשרה
 המרכזית לתיכנון והבניה
 מנהל האשרה
 המרכזית לתיכנון והבניה

יו"ת מועצה
 המכנון העליונה
 רשם מועצה
 המכנון העליונה