

2-14

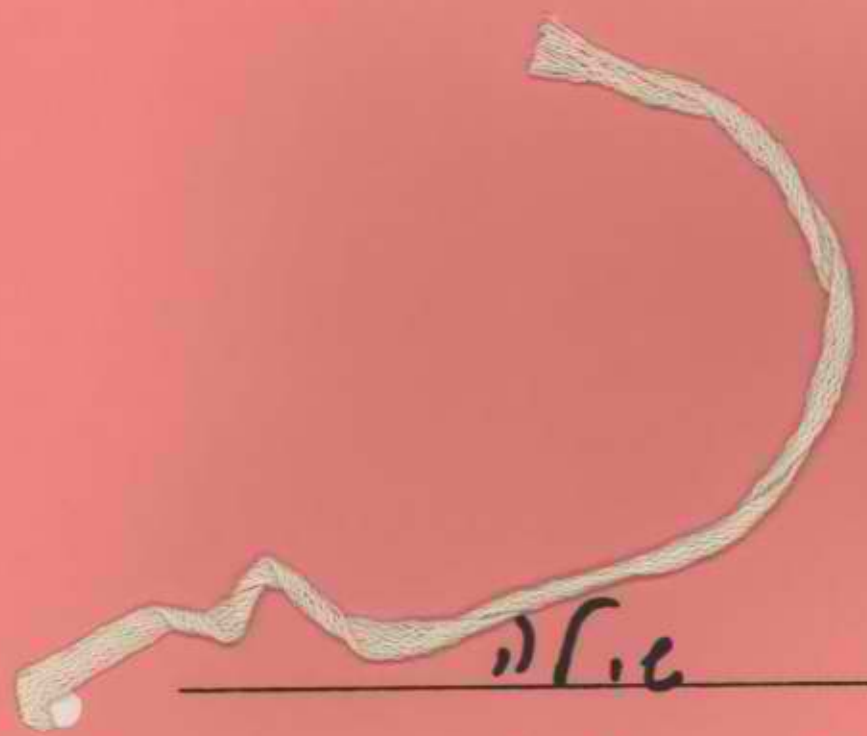
ג'ט, ס'ט

משרד ליון

מחלקה קניין פלגים
אחיל יעבר

מדינת ישראל

משרד הממשלה



שיליה

(מיכניול)

1/88 - 3/88



שם: שיליה - תוכניות הישוב

מזהה פיזי: 51840 / 14 - גל

מזהה לוגי: 109.6/3 - 31

כתובת: 02-106-05-06-06

מס פריט: 255540

01/2014

מס. תיק מקורי, ליון 2-14

חולצה

1. תכנות מחשב אפלטון.
2. קטע מתכנות אפלטון.
3. מבט צלולות מ' אחרים.

אזור יהודה ושומרון
מוצאת התכנון העליונה

ישוב קהילתי



תכנית מתאר מכורטת
לשנת 1:1000

היוזם	ההסתדרות הציונית העולמית חטיבת ההתישבות
המתכנן	הסוכנות היהודית לא"י המחלקה להתישבות האגף לתכנון התישבותי
המבצע	משרד הבינוי והשיכון מנהל לבניה כפרית וישובים חדשים

חתימות הועדה

מקרא	שטח	כדורם באחוזים
בגול המוכנית		
מבנים מ' 1		
מבנים ב' 2		
מבנים ציבוריים - שירותים וחברות		
מבני ציבור - חינוך וילדים		
פרטי קמח		
מסלול		
מלאכה, תשתית ואחסנה		
צמחייה		
דרך מתוכננת		
דרך קיימת		
דרך לביטול		
מספר דרך		
קו בנין		
כוח מדרון		

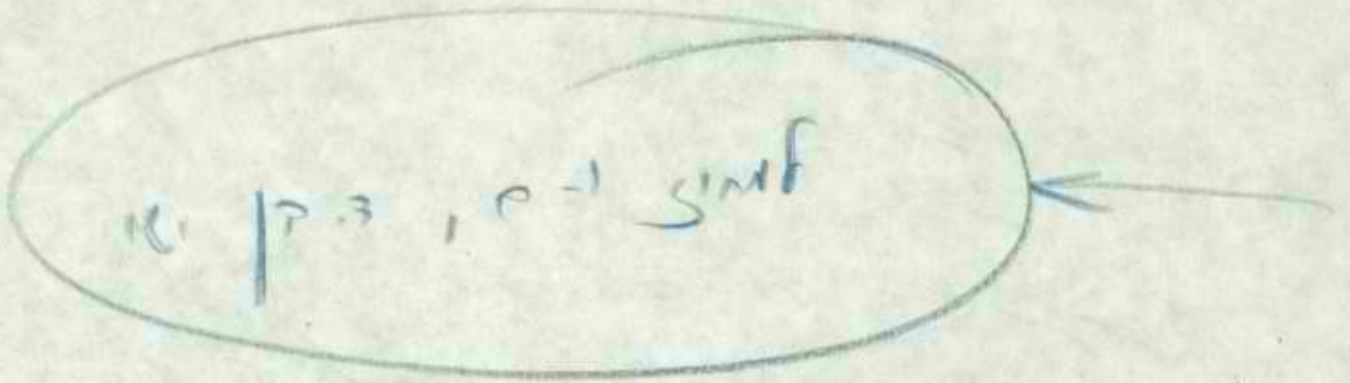
תרשים הסביבה
קנה מידה 1:50,000



העיקרון הכללי
העיקרון הכללי
העיקרון הכללי

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית מטה בנימין



תוכנית מתאר מפורטת
מספר 205 שנת תשמ"ז - 1985
לישוב "שילה"

אזור א-ב, ג, ד, ה



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

המינהל האזרחי יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית בנימין

פרק א' - תכנית:

1. המקום:
"שילה" נ.צ.מ (רשת ישראלית). 162.000/178.500
2. גבול התכנית:
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. נפה: רמלה
גושים:
חלקות:
4. שם וחלות התכנית:
תכנית מתאר מפורטת לשוב קהילתי שילה
שנת תשמ"ח 1988
5. התשריט ונספחים:
התשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. שטח התכנית:
1121.5 דונם.
7. יוזמי התכנית:
מו"ז מטה בנימין
8. מגישי התכנית:
ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתישבות, ת.ד. 92 ירושלים
9. עורכי התכנית:
שם: מיכה בוטקנכט, אדריכל
עידכון: אלזה קפלן, אדריכלית
כתובת: חבל התיכון ת.ד. 2307 רחובות 76120
10. מבצעי התכנית:
משרד הבינוי והשיכון - המינהל לבניה כפרית
כתובת: מחוז ירושלים, ירושלים.

11. מטרת התכנית:

- א. תיחום שטח פתוח ליישוב קהילתי "שילה".
- ב. קביעת אזוריט ועבודות קרקע לשימושיט שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה כחכנית מפורטת.
- ג. התווית רשת הדרכיט למינהיך וסיווגיך.
- ד. קביעת הוראות כניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה באיזוריט בהט מותרת הכניה.
- ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחיט והסדרת השימוש בשטחיט ציבוריט אחריט.
- ו. קביעת תנאיט, הנחיות ושלכי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק 1- פירוס מוכחית והגדרות

1. תכנית:

תכנית מתאר מפורטת לישוב "שילה" כולל תשריטים והוראות.

2. הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה, מטה בנימין.

3. איזור:

שטח קרקע המסומן כתשריט כצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים כמינס בין באחד מהם ובין כצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובכנינים שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.

4. תכנית חלוקה:

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

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:

מתיחת לכיסוי הקרקע של מפלס רצפה מסויים.

7. מישור הגבלה בניה לגובה:

מישור דימוני 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 צירי 2 כבישים וכמפורט בסעיפים 1.1.12 ו 2.4 להלן קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.

8. קו דרך

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

9. שטח בניה ברוטו:

השטח המחקבל 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 ציבוריים מוגדרים כמפורט בתכנית.

11. אזור לתכנית בנוי מפורטת:

א. כל אזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור תוכנית מפורטת אשר לגביו חוגש ותאושר הועדה המקומית תוכנית מפורטת בטרם הוצאם היתר בניה לכל מבנה בנפרד.

ב. תוכנית בנוי ותוכנית פיתוח הנילווח לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, תוכן לגבי שטחי ציבור, ספורט ושטחי פרטי פנוח ותאושר ע"י הועדה המקומית.

12. תכנית בנוי:

מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת הבנינים ושירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווים דרכים בשטח התכנית ורחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקניט 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. תוכניות מאושרות:

כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא 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

אזור ל:	צבע בתשריט	שטח בדונמים	באחוזים
מגורים א'	כתום	107.0	9.5
מגורים ב'	תכלת	23.0	2.0
מבני ציבור	חום מותחם חום	50.0	4.5
פרטי פתוח	ירוק	30.0	2.7
יעור	ירוק מותחם ירוק	164.0	14.6
תעשיה גושית	סגול מותחם סגול	143.5	12.8
תיירות ונופש	צהוב מותחם חום	140.0	12.5
ארכאולוגיה	קו שחור מקווקו	92.0	8.2
מתקנים הנדסיים	אפור מותחם חום מקווקו	20.0	1.8
בית עלמין	צהוב עם פסים ירוקים	17.0	1.5
חקלאות	קוים ירוקים אלכסוניים	145.0	13.0
יעודו יקבע בעתיד	מותחם ירוק	5.0	0.5
מוסד חינוכי	כתום מותחם חום	21.0	1.9
דרכים קיימות	חום	124.5	11.0
דרכים זמניות ומצפצפות	אדום מקווקו אדום	39.5	3.5
	סה"כ	1.121.5	100%

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום 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 כניה 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, כמידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זאת. תוכנית בנוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.

2. חוכן, ביחס לכל השטח הכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקה מבוססת על מדיות השטח.

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

4. נקבעו התנאים והיבטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים. לייטור וטילוי 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 להחזיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תוכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה - רשימת תכליות, סימונים והגבלות בניה

1. כללי:

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

ב. ככפיפות 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 לחושבים 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 לבניה מגורים בלבד, ומחייבים בקשות להיתר בניה כהוראתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

2. איזורי מגורים א'

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

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

קו בנין קדמי	(בחזית המסיקה לכביש, רחוב או דרך)	4.0 מ'
קו בנין אחורי		4.0 מ'
קו בנין צדדי		3.0 מ'

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 הטייכה כל אחת לבית בודד.
בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחחומה של שני בעלי המגרשים, במקרה של בנית אחד משני הבתים יש לבצע את גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.

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

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

2.1.3 בנית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לחכמית בנוי שתוגש לוועדה, באשורה ובהסכמתה ובהסכמה כתובה וחחומה 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. גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית).
במקרה זה יגדל קו הבנין הצדדי השני ל - 8.0 מ'.

2.1.4. בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קוי הבנין הנוספים (מעבר חקוי הבנין הקדמיים) לפי הגדרתם קוי בנין צדדיים.

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

2.1.6 במגרשים מספר

יוגדרו כמגרשים מיוחדים ולגביהם יהיו קוי בנין כמפורט
בתשריט המצורפת בק.מ. 1:1000

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

2.1.8 מבני עזר (בתחום איזור המגורים).
א. לא תותר כמגרש הבניה למגורים הקמת מבנים כלשהם (כגון: מבני -עזר או
שטח שרותים) שהם בברזים, מים, חשמל, 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 כלבד יותרו 150 מ"ר למגורים בקומה.
- שתי קומות טה"כ עד 240 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 לכלול באמור בסעיפים א,ב, לעיל.
- המונח קומה בסעיפים אלו מתייחס 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 כלבד ולמספור 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 הבנין 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 חלל משופע

אם כחוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.1.8 לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח והתחתית רצפת הבנין 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 ימו"א ויאטט בבניה ע"י בנית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל יהיה 2.20 מ', או לחילופין במידה ומוצע התחפרות 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 לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה של 2.30 מ'.

2.3 גימור חזיתות הכתים

- 2.3.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף 2.5.2 שלהלן:
- 2.3.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.
- 2.3.3 גימור גג שטוח, במקומות בהם כחוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבחי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלל: כיסויי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא יסאיר גג הלכנה בלבד על האספלט.
- 2.3.4 גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יותר מבנה עזר שגימורו שונה מגימור הבית או מחומרים נחותים. הגג יהיה כדוגמת ומחמר המכנה העיקרי וגבוה לא יעלה על 2.5 מ'.

2.4 מקלוט

עפ"י תקנות הרשות המוסמכת וכאמור בסעיף 2.1.8 לעיל.

2.5 דודי שמש, אנטנות וארובות.

ינתן, להם פיתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

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

2.5.2 בגג סטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בטעיף 2.7.1 לעיל.

2.5.3 תותר הקמת אנטנה מרכזית. עם הקמתה לא תותר הקמת אנטנות על גגות במי המגורים ומבני ציבור.

2.5.4 ארובות עפ"י תקן ישראלי עדכני.

2.6 מתקן כביסה ומסתור כלובי גז

2.6.1 מתקן כביסה במבנה יוטתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.

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

2.6.3 לא יותר מתקן כביסה בחזית המגרש.

2.6.4 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 הטובה את הדעת מבחינת עיצוב הבניין ופיתוח המגרש - תחייב הועדה המקומית התקנת מיכלים תת-קרקעיים.

2.6.5 כלובי גז יוטתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובאישור הועדה.

3. איזור למבני 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 מסרד 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 כזה.

4. שטח פרטי פתוח

יעודו של שטח זה ל:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.

2. מגרסי משחקים.

3. משטחים שמורים לצורכי נקיון.

4. מתקנים הנדסיים למיניהם באיזור הועיה

5. למיקום מקלטים, בחנאי שטח רצפת המקלט לא יעלה על 40% משטח הקרקע /מגרס.

ובקווי בנין שלא יפתחו מ - 4 מ' מגבול מגרס קיים ומתוכנן ושמירת קו הבנין המתוכנן לגבי דרכים.

6. לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום ושרותיים.

5. שטח ספורט

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

6. שטחים למבני מלאכה ולאחסנה
מבנים למלאכה, לתעשייה ולאחסנה וכן מחסני חצר בתחום השטחים הנ"ל ימוקט לפי חכמה בנוי מפורטת. גובה המבנה לא יעלה על 6.0 מ מעל המסלח. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה. קו בנין לכביש 10.0 מ, שטח בניה מותר 50%. הגבלת תעסיות בהתאם להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה. פתוחות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות. גודל החניה לפי מקום חניה ל 30 מ"ר מבנה תעשייה 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 נרביים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חירום ושרותיים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.

9. שטחים לדרכים

"דרכים" כולל שד, רות, מדרכות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים.

פרק ו - פיתוח, בטיחות וקירות גבול

1. פיתוח

- 1.1 היחסי בניה יבחנו רק את תכנית הכנוי תצורף עם תכנית פיתוח גיבון ותאורה בהתאם להנחיות שלהלן: במידה ולא קיימת תכנית בנוי תצורף לבקשת תכנית פיתוח למגרש, כולל סככת חניה לרכב בתוך המגרש.
- 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 2.0 מ', במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנדוליט, מרצפות בטון או בטון רטוק, מהשביל הציבורי עד הכניסה למגרש.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל גישה.
- 1.5 גדרות - משככת מתכת, 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 שער הכניסה - מחומר הגדיר (במידת האפשר).
- 1.7 מטלעות - מאבני האידור, עם כיסוי אדמת גיבון וצמחים.

2. מתקני אספה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האספה ברשות, או במתקן ביתי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבטעיפים 1.3 או 1.5 לעיל, וכן משטח ציבורי על פי שיטת הפינוי של המועצה. - כמו כן יותקנו סבכות לאיסוף קרטונים ריקים לצד מתקני האספה 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 חשבונם.

4. בטיחות עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בכחב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות כשטח 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 - תשתיות, ניקוז, חיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב וחיעול.

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 והחיעול.

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הטידורים 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 לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים וחולות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

מידות

4. 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 פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו למעט צמחיה.

6. חיאום

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

7. דיקור, שפך וחציכה

לא יותר למתישב לשבות את צורת הדיקור אלא לפי תכנית מהנדס כבישים ובהיתר של הועדה המקומית.

פרק ח' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבתם
לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יכלוט 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', עם הקו הוא של מתח נמוך. כנ"ל במרחק מינימום 2.0 מ' מקו חת קרקעי.

2. פיקוח על בניה
הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

3. חניות
באיזורי המגורים יובטחו 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באיזורי מבני ציבור ומוסדות תעשיה ומלאכה תיקבע החניה על פי דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

ההסתדרות הציונית העולמית
חטיבת ההתיישבות * תיכון
ת.ד. 2307 רחובות, 76120

חתימת המתכנן

תאריך

ההסתדרות הציונית העולמית
חטיבת ההתיישבות * תיכון
ת.ד. 2307 רחובות, 76120

חתימת המגיש

חתימת הועדה

פנימי

אל: מל' 3/3 בן-ישי - מל' העסק יוליאס
 מאת: מל' אולגה קסלן - תא ארגוני תל תמיכה חילול
 חנוך: מל' - מסד' ארגונים

בברכה ובעזרת כחלונות
 מצב ודיוק מקטע של
 תכנית המפגש הנמצא בדליל
 ויתנה בה טיולים.

ע' ציור



מנהל א. ס' א'.

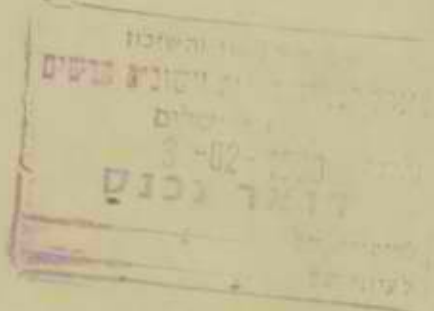
בבית

הג' חתימה אולגה קסלן

28.1.88 תאריך

178
500

כאן 178/500



שילה

ק. מ. 1:2500

קטע מתכנית מסודרת בעבודה.
ויתכנו שינויים ביעוד השטחים.



