

ההסתדרות הציונית  
חטיבת ההתיישבות

מרחב תכנון מקומי  
מ.א.הר חברון

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

---

ת כ נ י ת      מ ת א ר      מ פ ו ר ט ת      מ ס '

5 0 6

ל ש נ ת      ת ש מ " ח      1 9 8 8

ל י ש ו ב ו

מ צ ד ר ת      י ה ו ד ה

(ב י ת י ת י ר)

תוכן הענינים

פרק א' - התכנית.....	3
פרק ב' - הגדרות.....	4
פרק ג' -חלוקת שטחים.....	6
פרק ד' -תנאים מיוחדים.....	7
פרק ה' -רשימת תכליות.....	7
פרק ו' -פיתוח נטיעות.....	12
פרק ז' - תשתית.....	14
פרק ח' - שונות.....	15
פרק ט' - חתימות.....	16

פרק א' :- התכנית

1. המקום: מצדות יהודה נ.צ. רשת ישראלית  
16060/08600
2. גבול התוכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 506 למושב שיתופי מצדות יהודה שנת תשמ"ח 1988
4. תשריט ונספחים: התשריט בק.מ. 1:1000 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 410.0 דונם.
6. יוזמי התכנית: לשכת התכנון המרכזית לאזור יהודה ושומרון ת.ד. 16, בית אל.
7. מגישי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית-חטיבת ההתיישבות האגף לתכנון התיישבותי-ת.ד. 92, ירושלים.
8. עורכי התכנית: הסוכה"י, המחלקה להתיישבות, האגף לתכנון
9. מבצעי התכנית: משרד הבינוי והשיכון, המנהל לבניה כפרית מחוז הנגב ב"ש.
10. מטרת התכנית: א'- תיחום שטח פיתוח למושב שיתופי מעון ב'- קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית, כולל פרצלציה בתכנית בתכנית מפורטת. ג'- התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן. ד'- קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה ואכסנה באזורים בהם מותרת הבניה. ה'- קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים. ו'- קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' :הגדרות

1. תכנית :  
תכנית מתאר מפורטת מס' 506 לשוב מצדות יהודה כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה :  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה הר חברון .
3. אזור :  
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תוכנית זו.
4. תכנית חלוקה :  
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בגין :  
קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בגין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתוכנית.
6. קומה :  
מתייחס לכיסוי קרקע של מפלס רצפה מסויים.
7. מישור הגבלת בגיה לגובה :  
מישור דימוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית, אשר מעליו לא יבלוט בגין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית.
8. קו דרך :  
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
9. שטח בגיה ברוטו :  
השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בגיה חיצוניים.  
שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה 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 מוגדרים כמפורט בתכנית.
11. איזור לתכנית בנוי מפורטת :  
א" - כל איזור התחום בקו אדום מרוסק הוא איזור לתכנית מפורטת, אשר לגביו תוגש ותאושר תוכנית מפורטת בטרם הוצאת היתר בגיה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית ודורש הפקדה כחוק.
- ב" - תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנילוות לה המהוות חלק בלתי נפרד ממנה שטחי הציבור, ספורט ופרטי פתוח יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא צורך בהפקדה.

ג' - תוכנית חלוקה: בכל שטח התוכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תוכנית זו או על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטייה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

## 12. תכנית בינוי ופיתוח:

א' - תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת בנינים שירותיהם מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי גטיעות, וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכד', 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.

ב' - תכנית פיתוח: בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תוכנית בנוי בהתאם לסעיף 12-א' לעיל תוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 11-ג' ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון, תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

ג' 1. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית בנוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי. ואלה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זו. תוכנית הבינוי הינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.

ג' 2. תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית תכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים.

ב"3. יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו.

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

13. תכנית מאושרת:

כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת של התכנית 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

איזור מיועד לו	צבע בתשריט	שטח (דונם)	סה"כ (%)
מגורים א'	בכתום	60.0	13.5
מגורים מיוחד או כפר נופש	כתום מותחם בכתום	26.0	6.3
בניני ציבור וספורט	חום מותחם בחום	34.0	8.3
פרטי פתוח	ירוק	87.3	21.1
שטח חקלאי ומבני משק	חום מותחם בירוק	40.0	9.7
תעשייה ואחסנה	סגול	66.0	16.0
שטח שיעודו יקבע בעתיד	פסים אלכסוני כתום	64.0	15.5
דרך קיימת	אדום	35.2	8.5
דרך מוצעת	ורוד	0.5	0.1
	סה"כ	413.0	100.0

## פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

### 1. תכליות ושימושים.

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

### 2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת.

א: בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.
2. תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.
3. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
- בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
5. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו. ולשביעות רצונה של הועדה.

ב: על אף האמור לעיל, רשאית הועדה במקרים מיוחדים שיש בהם עניין ציבורי, לאשר הקמת בנינים לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית המתאר המפורטת הכוללת לשוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

## פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה

כללי:

א'- לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפי השוואה לתכליות המותרות באזור הנידון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.

ב'- בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות עפ"י רשימת תכליות זו.

ג'- קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

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

ה': חניה במבנים, באיזור המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.

## 1.1 איזור מגורים:

שטח זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בתיה בשטח מינימלי של 540 מ"ר (כאשר לא תותר 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 בנית בתים צמודים (דו משפחתי) כל אחד נפרד ע"י קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד.

בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים במקרה של בנית אחד משני הבתים. יש לבצע את גימור הקיר המשותף כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.

בקיר המשותף לא יבוצעו כל חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאות צנרת.

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 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 בינוי שתוגש לוועדה, באישורה והסכמתה והסכמה 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 יבוצעו כל חלונות ו/או פתחי יציאה במבנה הפונים לעבר קו בנין זה. כנל גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסצנטרית).

במקרה זה יוגדל קו הבנין הצדדי השני ל- 6.0 מ'

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

2.1.5 מבני עזר (בתחום אזורי מגורים).  
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 או דרך) 2.0 מ'  
קו בנין צדדי 0.0 מ'

קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. ניקוז הגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.



### 2.1.6 שטח בניה מותר.

בשתי קומות סה"כ 220 מ"ר מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד.  
מבני העזר המצוינים בסעיף 2.1.5 לעיל כלולים בשטח זה.  
במידה ופונקציות העזר תכללנה בתחום המבנה העיקרי, לא  
יכללו חניה/ מקלט בשטח זה.

### 2.1.7 מישור הגבלת בניה לגובה.

א' - בשתי קומות עם גג רעפים 8.0 מ'.....  
ב' - בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.5 מ'.....  
ג' - גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה 8.5 מ'.....  
ד' - גובה מעקה מפני הגג יהיה 0.9 מ'.....

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

2.1.8 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל  
האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה 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  
הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת  
בו בנקודה אחת.

### 2.2 איזור מגורים מיוחד.

שטח זה מיועד לבנית ישוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה. תוספת  
בניה למבנים תותר עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה  
ובניה נוספת באיזור תותר במתכונת הקיימת. יעודו החליפי של  
השטח ייקבע ללכפר נופש, לגביו תוגש תכנית בינוי לועדה  
המקומית.

### 3.2 קומת מסד/עמודים מפולשת.

אם כתוצאה משיפועה המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.1.8  
לעיל ייוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין  
וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המירבי  
1.2 מ' ממקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה.  
מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטס בבניה ע"י בנית  
קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים.  
במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותוצע  
התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח  
חלונות או לחילופין להשתמש בחלל כקומת עמודים מפולשת, הכל  
במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 2.1.6 לעיל ובתנאי  
שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס  
המגורים התחתון על גובה 2.6 מ'.

## 2.4 גימור חזיתות בבתיים.

2.4.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט ובכפוף לאמור בסעיף 2.5.2 שלהלן.  
בנית בתיים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.

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

2.4.3 גימור גג שטוח במקומות, בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

2.4.4 גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים נתונים. הגג יהיה כדוגמת ומחומר המבנה העיקרי וגובהו לא יעלה על 2.5 מ"ר.

## 2.5 דודי שמש

ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה.

2.5.1 בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מתקן צמוד באישור הועדה.

2.5.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 2.1.7. לעיל.

## 2.6 מתקן כביסה

2.6.1 מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הועדה.

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

### 3. איזור מוסדות ציבור תשתיות מסחר פיתוח:

א'- לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:

1. מאספי הביב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
  2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
  3. מערכת הספקה ראשית של מים.
  4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
  5. גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של משרד החינוך.
  6. מבנה למכולת או צרכניה.
  7. מקום תפילה.
  8. מרפאה או טיפת חלב.
  9. מחסן נשק וציוד הגמר, מיקום ותיכנון באישור קצין הגמ"ר איו"ש.
- ב'- 1. היתרי הבניה למגורים ינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ- 100 יחידות דיור.

2. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקמו 2 התנאים הבאים:

א. הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית יחסית להיקף הבניה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.

ב. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ג'- הועדה המקומית תוכל להתנות מהן היתרי הבניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתכנית זו.

קווי בנין לאורך דרכים כמסומן בתשריט.

### 4. שטח פרטי פתוח

יעודו של שטח זה כלהלן:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
5. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט ברוטו לא יעלה על 20% משטח המגרש.
6. לא תותר גישה לכלירכב, פרט לרכב חרום.

#### 5. שטח לפעילות ספורט

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

#### 6. שטחים למבני מלאכה אחסנה ותעשייה

מבני מלאכה אחסנה ותעשייה ימוקמו כמסומן בתשריט. גובה המבנה מעל השטח לא יעלה על 12.0 מ'. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה. קו בנין לכביש כמצוין בתשריט, אך לא פחות מ-5.0 מ'. אחוז בניה מותר 50%.

הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה. פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות גודל חניה לפי מקום חניה ל-30 מ"ר מבנה תעשייה לא כולל חניה לצורך פריקה וטעינה.

#### 7. שטח שיעודן 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 המישבים.

#### 8. שבילים ורחבות

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

#### 9. שטחים לדרכים

דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוס, נטיעות לאורך הדרכים.

### פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

#### 1. פיתוח

1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למיגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:  
במידה ולא קיימת תוכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.

1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר.

גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'  
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, גרנולית, מרצפות בטון או בטון שרוק.

1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.

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 מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'.

1.6 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.7 מסלעות - מאבני האיזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

## 2. מתקני אשפה ציבוריים

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

## 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

3.1 הוועדה 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, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

3.2 לא מילא מי שנימסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.

3.3 שמור הנוף: הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה. ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפומציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.

ג. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם

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

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול.

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואיו להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביב 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 תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה, עד 50 יח"ד פתרון מותר בורות רקב וספיגה. מעל 50 יח"ד, פתרון כולל טהור וסילוק באישור ו.משנה לביוב.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר.

לשירותים 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

6. תיאום.

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

### פרק ח' שונות

#### 1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם

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

2. פיקוח על בניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

#### 3. חניות

באיזור המגורים יובטחו 1-2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני הציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה תיקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

#### 4. מרכבי בטחון

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכבי הבטחון לפי הפרוט הבא:

1. מחסן תחמושת / נשק.

2. דרך הקפית + גדר רשת.

3. תאורת בטחון הקפית.

4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.

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

ההסתדרות הציונית  
חטיבת ההתיישבות

מרחב תכנון מקומי  
מ.א.הר חברון

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

תקנון בניה לתוכנית מתאר מפורטת מס' 506 ליישוב מצדות יהודה

פרק ט': חתימות

חתימת המתכנן

חתימת המגיש

חתימת המבצע  
משרד הבינוי והשיכון

חתימת קמ"ט  
אפוטרופוס

תאריך

חתימת הועדה / יו"ר מועצה



**צבא הגנה לישראל**  
**גייש الدفاع الاسرائيلي**

צו בדבר חוק חכנון עדים, כסרים ובנינים  
(יהודה וסמורון) (מס 418) תש"ל - 1970  
אשר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية  
(يهودا والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-1970

חבר  
לוא

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

**צבא הגנה לישראל**  
**גייש الدفاع الاسرائيلي**

צו בדבר חוק חכנון עדים, כסרים ובנינים  
(יהודה וסמורון) (מס 418) תש"ל - 1970  
אשר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية  
(يهودا والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-1970

חבר  
לוא

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

מחבר חכנון מקומי (החבר)

בשיבתה חס 2/89 בתאריך 2-4-89

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר

חבר