

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ5

אֶשְׁכּוֹלוֹת

[illegible]

תאריך עדכון: יולי 2000

תוכן העניינים:

פרק א' - התכנית	3.....
פרק ב' - הגדרות	4.....
פרק ג' - חלוקת שטחים	6.....
פרק ד' - רשימת תכליות	6... ..
פרק ה' - תנאים מיוחדים	11.....
פרק ו' - פיתוח נטיעות	12.....
פרק ז' - תשתית	13.....
פרק ח' - שונות	14.....
פרק ט' - מרכיבי בטחון	15.....
פרק י' - חתימות	16

פרק א':- התוכנית

1. המקום:
אשכולות נ.צ. רשת ישראלית.
צפון דרום 088550 - 089530
מזרח מערב 141300 - 139970
המקום: גוש פיסקלי מס' 8
חלק מחלקות ענב אל כבירה, וואד פטס באדמות כפר דהריה.
2. גבול התוכנית:
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התוכנית:
תוכנית מתאר מפורטת מס' 505,
שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
לישוב קהילתי אשכולות
4. מסמכי התכנית:
א. תשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתוכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ב. תקנון: 17 דפי הוראות בכתב.
5. שטח התוכנית:
718.89 דונם.
6. יוזמי התוכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר חברון.
7. מגישי התוכנית:
מועצה אזורית הר חברון.
8. עורכי התוכנית:
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות, האגף לתכנון ומבני משק, אדריכלית הזה תמיר, נצח ישראל 24 טלפון: 03-6962513, תל-אביב.
9. מבצעי התוכנית:
משרד הבנוי והשיכון, המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים
10. מטרת התוכנית:
א'- תיחוס שטח פתוח לישוב אשכולות, שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים ושצ"פ.
ב'- קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית.
ג'- התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
ד'- קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
ה'- קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו'- קביעת זנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': הגדרות

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 505, שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5 לשוב אשכולות, כולל תשריטים והוראות לשנת 2000.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר חברון.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם, שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביחודה ושומרו, המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או ועדות המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, או במסגרת תיחומים, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תוכנית זו.
7. תוכנית חלוקה: תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת כחוק.
8. אזור בינוי: אזור שלגביו יש תכנית בינוי לכל שטחו.
9. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 של המבן, או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי ב-3 מימדים, לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד 6 חודשים ממועד הגשת התכנית. תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור הקשות להיתרי בניה.
10. קו בנין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש בתכנית זו.
11. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות, הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. מרתף: קומה בבסיס הבנין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במנין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
13. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה.
14. קו הדרך: בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
15. שטח מותר לבניה: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
16. השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבנין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות, או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.

16. זכות מעבר: — שטח המוגדר כתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן, יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים, כמפורט בתכנית.
17. מסד: בסיס בנין או חלק מבסיס בנין, שהוא סגור ואטום, אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת פני הבטון התחתונה של הבנין.
18. קומת עמודים: בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.
19. קומה מפולשת: חלל מקורה בבנין הפתוח לחלוטין מצד אחד, או ממספר צדדים, אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבנין.
20. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח, אשר גובהו הכולל מפני הריצוף, אינו פחות מ-0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
21. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
22. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית הראשית.
23. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הראשית. במקרה של מגרש פנתי, יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית ראשית, והשתניים האחרות יחשבו צדדיות.
24. בניה בקיר-משותף: בניית שתי יח"ר צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תוכנית משותפת לשתי היחידות-בחימת בעלי שני המגרשים ותינתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.

פרק ג': חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית:

אזור מיועד ל:	צבע בתשריט	שטח(דונם)	סה"כ (%)
אזור מגורים א'	כתום	166.07	23.10
אזור מגורים ב'	תכלת	21.51	2.99
אזור למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה	26.20	3.64
שטח ציבורי פתוח	ירוק	407.49	56.68
שטח למתקני ספורט	ירוק מותחם חום כהה	7.06	0.98
דרך קיימת או מאושרת	חום בהיר	13.14	1.83
דרך מוצעת	אדום	77.04	10.72
דרך לביטול	קוים אלכסוניים אדום	0.18	0.03
דרך משולבת	קוים אלכסוניים אדום וירוק	0.20	0.03
		סה"כ	100%
		718.89	

פרק ד- רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה.

כללי:

- א'- לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת בתכליות, תחליט הועדה ע"פ השוואה לתכליות המותרות באזור בניהן או ע"פ תכנית מפורטת שתופקד.
- ב- בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתוכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות ע"פ רשימת תכליות זו.
- ג- קביעת התכליות הנ"ל תעשה 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 במוסכים, באזור המגורים תאושר ע"י הועדה ע"פ תוכנית אחידה.

1. אזור המגורים א':

כללי:

א. שטח זה מיועד לבתים חד-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח ממוצע של 500 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט).

1.1 בניית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש, כאשר:

קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) ע"פ התשריט
ולא פחות מ-..... 4.0 מ'
קו בניין אחורי..... 3.0 מ'
קו בניין צדדי..... 3.0 מ'

1.2 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בניין צדדיים.

1.3 מבני עזר (בתחום אזורי מגורים):

תותר הקמת מבנה עזר אחד נפרד בשטח המגרש עד 40.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן ביחידה אחת, לגביה יהיו קווי הבניין כלהלן:

קו בניין צדדי..... 0.0 מ'
קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש רחוב או דרך)..... 1.0 מ'
באישור הועדה ובמקרים מיוחדים יותר קו בניין אחורי 0.00 מ'.
ניקוז גגות מבנה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

1.4 שטח בניה מותר –

תותר בניה של 35% משטח המגרש במפלס אחד וסה"כ 250 מ"ר בשתי הקומות יחד. שטח מחסן הנבנה כחלק ממבנה המגורים, יכלל בשטח הבניה המותר, חניה לא תכלל בשטח הבניה המותר.
מותרת בניית מרתף בשטח של עד 40 מ"ר אשר לא ייכלל במניין שטחי הבניה ויבנה בתוך קווי הבניה בפועל.

1.5 גובה בניה

א. בשתי קומות עם גג רעפים..... 9.0 מ'
ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג..... 7.5 מ'
ג. גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה..... 8.5 מ'
ד. גובה מעקה מפני הגג יהיה..... 1.05 מ'.

1.5.1 שיפוע גג רעפים לא יעלה על 30°.

1.6 מפלס ריצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה, 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.

1.7 קומת מסד/עמודים מפולשת:

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 1.6 לעיל, ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המרבי 1.2 מ' ממקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיבצר מעל גובה זה ימולא וייאטם בבניה ע"י בניית 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 1.6 לעיל ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.2 מ'.

1.8 גימור חזיתות בבתים:

1.8.1 גמר הבניה יהיה בטיח השלכה או התזה, אבן טבעית, אבן נסורה מסותתת לבנים שרופות או לבני סיליקט. בניית בתים מעץ, כאשר העץ הוא חומר גמר חיצוני, תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.

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

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

1.8.4 גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית. הגג יהיה כדוגמת ומחומר המבנה העיקרי וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

1.9 דודי שמש:

ייתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה.

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

1.9.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 1.5 לעיל.

1.10 מתקן כביסה:

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

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

1.7 קומת מסד/עמודים מפולשת:

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 1.6 לעיל, ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המרבי 1.2 מ' ממקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיבצר מעל גובה זה ימולא וייאטם בבניה ע"י בניית 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 1.6 לעיל ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.2 מ'.

1.8 גימור חזיתות בבתיים:

- 1.8.1 גמר הבניה יהיה בטיח השלכה או התזה, אבן טבעית, אבן נסורה מסותתת לבנים שרופות או לבני סיליקט. בניית בתיים מעץ, כאשר העץ הוא חומר גמר חיצוני, תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.
- 1.8.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני-השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.
- 1.8.3 גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מהטופוגרפיה 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.
- 1.8.4 גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית. הגג יהיה כדוגמת מחומר המבנה העיקרי וגובהו לא יעלה על 2.5 מ"ר.

1.9 דודי שמש:

ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה.

- 1.9.1 בגגות רעפים יהיה חידוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד באישור הועדה.
- 1.9.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 1.5 לעיל.

1.10 מתקן כביסה:

- 1.10.1 מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הועדה.
- 1.10.2 בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה, והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

3. שטח למבני ציבור :

א. שטח שייעודו הקמת מבנים לשרות הציבור כגון :

1. גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של משרד החינוך
2. מכולת/צרכנייה
3. מרפאה או טיפת חלב
4. מקום תפילה
5. מרכזי חלוקת דואר

ב. הגדרות בניה :

קו בניין בכל החזיתות 5 מ'. שטח הבניה המרבי יהיה 60% משטח המגרש שטח תכסית מותר 40%. מס' קומות מרבי 3. גובה בניה מרבי : בגג שטוח 12 מ' ובגג רעפים 14 מ'. מותרת בניית מרתף בשטח של עד 80 מ"ר אשר לא ייכלל במניין שטחי הבניה ויבנה בתוך קווי הבניה בפועל.

קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) ע"פ התשריט

ולא פחות מ - 5.0 מ'

קו בניין אחורי 5.0 מ'

קו בניין צדדי 5.0 מ'

גמר הבניה יהיה בטיח-השלכה או התזה, אבן טבעית, אבן נסורה מסותתת לבנים שרופות או לבני סיליקט.

ג. סידורים לנכים :

1. בכל מבני הציבור, מבנים למוסדות, מבני מסחר, מבני ספורט וכדומה ובשטחים הציבוריים והפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

2. "היתרי בניה לא יינתנו אלא לאחר שהובטחה להנחת דעתה של הועדה בניית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים. מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים, יבנו עפ"י קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים".

ד. התרי בניה למבני ציבור יינתנו בהתאם לתנאים בסעיפים א' ו-ב' לעיל, לאחר אישור תכנית בינוי לאזור המגרש.

4. שטח למתקני ספורט :

א. שטח שייעודו הקמת מבנים לשרות הציבור בתחום הספורט כגון :

1. מגרשי כדורסל פתוחים משולבים
2. מגרשי טניס
3. אולם ספורט מקורה
4. בריכת שחיה

ב. הגדרות בניה:

קו בניין בכל החזיתות 5 מ'. שטח הבניה המרבי יהיה 60% משטח המגרש שטח תכסית מותר 40%. מס' קומות מרבי 3. גובה בניה מרבי: בגג שטוח 12 מ' ובגג רעפים 14 מ'. מותרת בניית מרתף בשטח של עד 80 מ"ר אשר לא ייכלל במניין שטחי הבניה ויבנה בתוך קווי הבניה בפועל, באחת מהאפשרויות הבאות:

קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) ע"פ התשריט
ולא פחות מ- 5.0 מ'
קו בניין אחורי 5.0 מ'
קו בניין צדדי 5.0 מ'

נמר הבניה יהיה בטיח השלכח או התזה, אבן טבעית, אבן נסורה מסותתת לבנים שרופות או לבני סיליקט.

ג. סידורים לנכים:

בכל מבני הציבור, מבנים למוסדות, מבני מסחר, מבני ספורט וכדומה ובשטחי הציבוריים והפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

ד. התרי בניה למותקני הספורט יינתנו בהתאם לתנאים בסעיפים א' ו-ב' לעיל, לאחר אישור תכנית בינוי לאזור המגרש.

5. שטח ציבורי פתוח

ייעודו 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 מעלה 10% משטח המגרש.
6. לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום.
7. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישת הגופים הממונים על כך כולל: דרך היקפית, גדר בטחון ותאורת גדר.
8. מרכזי חלוקת דואר.
9. הקמת אנטנות תקשורת באישור הועדה.

6. דרכים:

ייעודו של השטח כדלהלן: סלילת כבישים ומדרכות, עבודות גינון ופיתוח ומעבר לתשתיות.

7. דרך משולבת:

ייעודו של השטח כדלהלן: שימוש הולכי רגל וכלי רכב בעזרת אמצעים לריסון התנועה.

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

1. תנאים למתן היתרי בניה:

א' - לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה ביצוע התשתיות ומבני הציבור יהיה בתכנית זו בהתאמה ועפ"י התוכנית.

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 צרכנייה.
7. מקום תפילה.
8. מרפאה או טיפת חלב.
9. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, באישור קצין הגמ"ר איו"ש.

ב' - היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:

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

2. אופן ביצועה של תוכנית 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 תוכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.
 2. תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תוכנית 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 מהשירותים דלעיל.
 4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה, והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 5. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו, ולשביעות רצונה של הועדה.
- ב. תעודת גמר - חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכד') ייעשה רק לאחר שנתקבל אישור בכתב מהמהנדס, המאשר כי המבנה נבנה עפ"י תנאי התוכנית המפורטת ועפ"י תנאי ההיתר.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- 1.1 היתרי בניה יינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש 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, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- 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.
גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'
- 1.6 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7 מסלעות - מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

- בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית, או במתקן ביתי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב.
הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.
- מ י כ ל י א ש פ ה צ י ב ו ר י ים יוצבו באופן שימנע מפגעים תעבורתיים או תברואתיים ואסטיים.
יש להציג פתרון על גבי התוכניות למיכלים הנ"ל.

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 חל מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- 3.3 שמור הנוף: הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות

הבניה, למניעת פגיעה בתכסית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה 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 בתכסית הטבעית של חלק משטח המגרש.

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 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, שיבטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית 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, פתרון כולל טהור וסילוק באישור ועדת 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 יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים

6. תיאום

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

7. חשמל ותקשורת

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות מלבד קווי חשמל במתח גבוה.

8. אנטנות טלודיזיה ורדיו:

בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

פרק ח': שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

כל קוי המתח הגבוה והנמוך וקוי התקשורת, יהיו תת קרקעיים בכל תחוי התכנית. בסמכות הועדה להקל במקרים שיובאו לפניו, לגבי קוי מתח גבוה עיליים.
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

באזורי המגורים יובטחו 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש.
באזורי מבני הציבור תקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן ועפ"י הנחיות המפקח על התעבורה אי"ש ובאישורו.

4. מתקני גריסה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התוכנית אלא אם אושרתחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר, ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

5. ארכאולוגיה

במידה ויתגלו עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכאולוגיה.

פרק ט' - מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
א. מחסן תחמושת / נשק.

ב. דרך היקפית + גדר רשת.

ג. תאורת בטחון היקפית.

ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.

2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/הישוב.

ב. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.

ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.

ד. לא יוצאו התרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר אי"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים התרי הבניה ופרוט מיקומם.

ה. מרכיבי הביטחון יתבצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד העורף.

פרק י': חתימות

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.

כמו כן ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

אפרים אהרוני
מנהל מדגם תכנון-חבל דרום
חסימה לחתימות-המסמכים הציונית

חתימות המתכנן

הד"ר תמיר
אזרחיכלית ופיתוח ערים
נציג ישראל ת"א
ט.ל. 6962513

חתימות המגיש

משרד הבינוי והשיכון
מחלקת תכנון ופיתוח ערים
חברת תכנון ופיתוח ערים
בא-שבע

חתימות המבצע
משרד הבינוי והשיכון

חתימת קמ"ט
אפטרופוס

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מועצה אזורית הר-חברון

תכנית אשכול חס' 505
לישוב אשכול

הועדה המקומית בשיבתה ה 3/00
מיום 20/3/00 החליטה להמליץ להפקיד
את התכנית/בתת תוקף לתכנית הנוכחית לעיכ

יושב ראש הועדה

חתימת הועדה

חתימת הועדה ליו"ר מועצה

תאריך